

# Commune de Dreux

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4.1 - Règle écrite

APPROBATION : 27 SEPTEMBRE 2012

MODIFICATION SIMPLIFIÉE : 24 NOVEMBRE 2016

MODIFICATION : 29 JUIN 2017

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE : 27 JUIN 2019**

Bureau d'études : **Projurba**

## SOMMAIRE

Chapitre 1 : LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT .....	2
Chapitre 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....	12
Zone UA .....	13
Zone UB .....	<u>3231</u>
Zone UC .....	<u>4746</u>
Zone UD .....	<u>6362</u>
Zone UX .....	<u>7574</u>
Zone AU1 .....	<u>8786</u>
Zone AU2 .....	<u>9392</u>
Zone A .....	<u>9594</u>
Zone N .....	<u>102101</u>

# CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

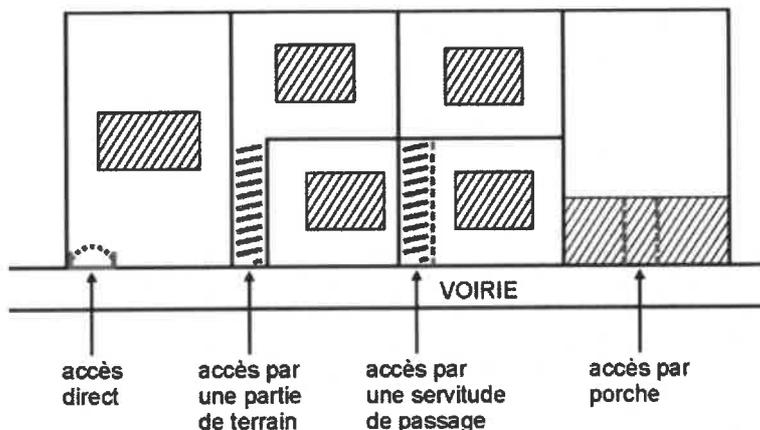
## AVERTISSEMENT

---

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont présentées sous l'article du règlement de chaque zone dans lequel elles sont les plus présentes. Elles sont ainsi applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (\*).

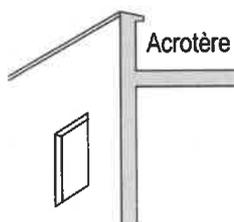
**Accès**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



**Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

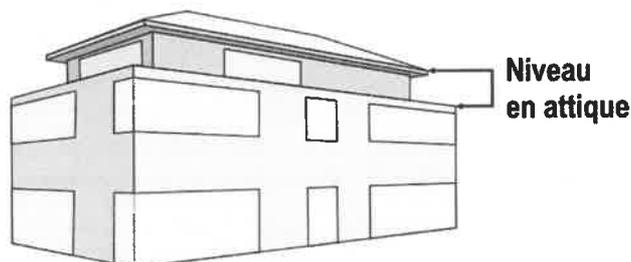


**Annexe**

Les annexes constituent des locaux accessoires et non une extension\* de la construction principale, Elles présentent de faibles dimensions par rapport à celle-ci. Elles peuvent être contiguës ou séparées de la construction principale.

**Attique**

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.



**Auvent**

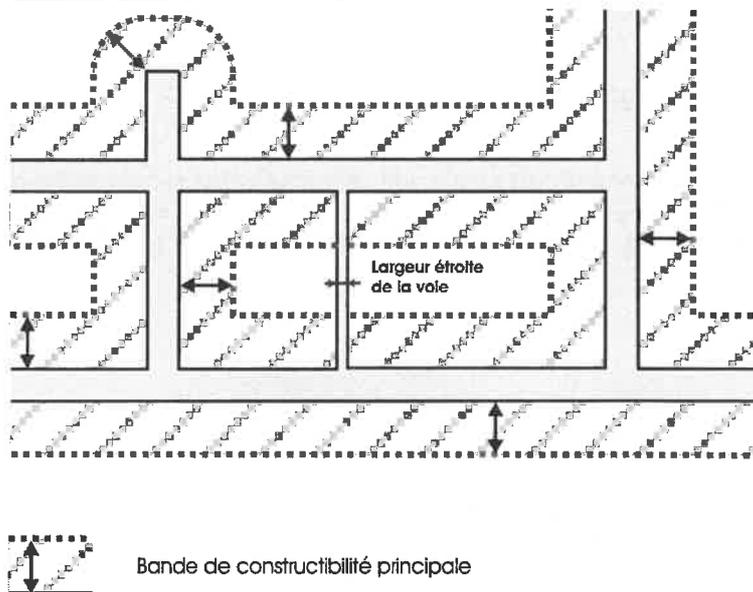
Petit toit en saillie du volume principal de la construction et ne reposant pas sur des piliers

**Baie**

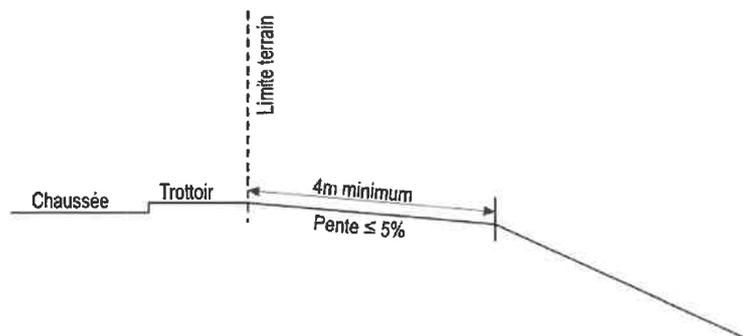
L'implantation des constructions, quel que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies\* :

Ne constitue pas une baie :

- Une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- Une porte non vitrée ou en verre définitivement translucide ;
- Les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

**Bande de constructibilité (article 9 de la zone UA)****Conditions d'accès aux voies de desserte : Débouché sur voie (article 3 des zones UA, UB et UC)**

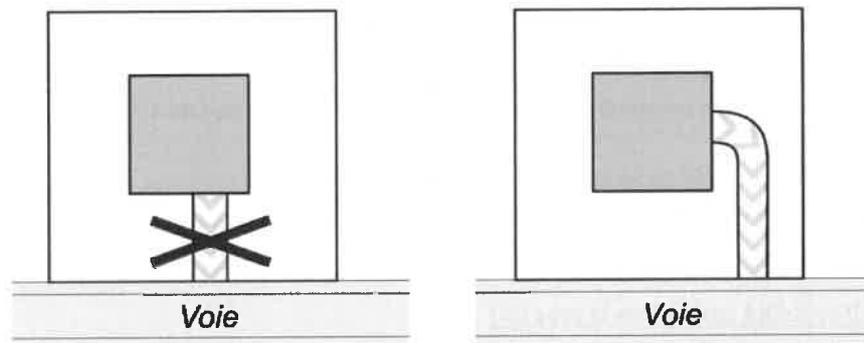
Les débouchés des parkings souterrains sur le domaine public doivent ménager sur le terrain d'assiette de l'opération une section de quatre mètres de long minimum à partir de l'alignement, dont la pente ne peut excéder 5%.



### Conditions d'accès aux voies de desserte : Accès depuis l'espace public (article 3 des zones UB et UC)

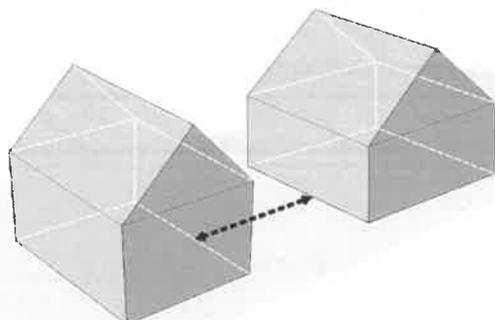
Les accès directs\* aux garages ou parkings en sous-sol sont interdits. Cet accès doit s'effectuer :

- soit sur une façade ou pignon latéral (perpendiculaire à la voie),
- soit par la façade ou le pignon arrière (opposé à la voie).



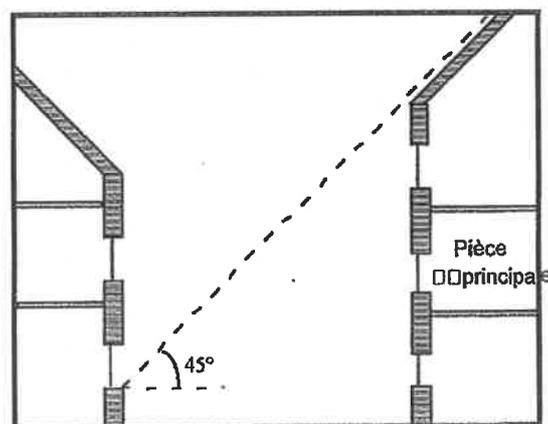
### Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions non contiguës est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments architecturaux et/ou de modénature, les balcons, les auvents, les perrons, les débords de toiture et les parties enterrées de la construction.



### Distance entre deux constructions (article 8 des zones UA à l'exception de secteur UAm, UB, UC et UE)

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies 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. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.



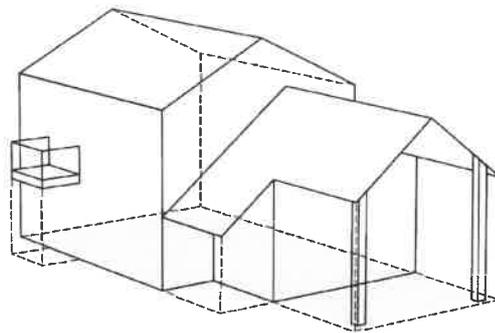
### Extension

L'extension d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical en surélévation. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle communique et présente un lien fonctionnel.

### Emprise au sol des constructions

L'emprise\* au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise\* au sol est le rapport entre cette emprise\* de la construction et la surface du terrain.

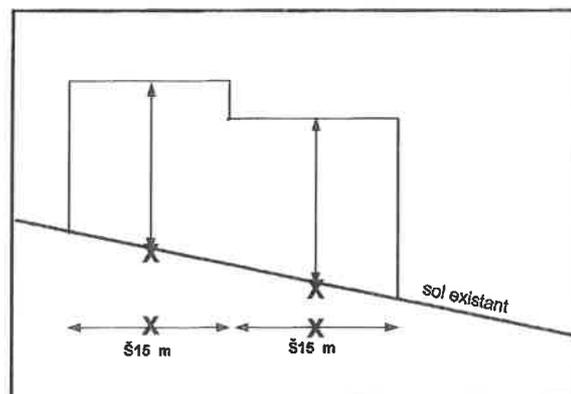


### Façade d'une construction

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales situées au-dessus du sol naturel.

### Hauteur des constructions sur terrain en pente (article 10 des zones UA, UB, UC, UD, UE, A et N)

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



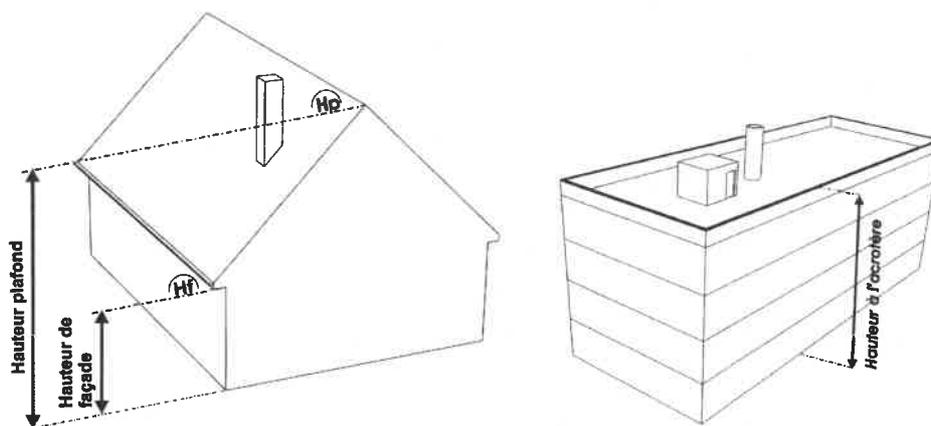
### Hauteur de façade (Hf)

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction à compter du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout du toit.

### Hauteur plafond des constructions (Hp)

La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, jusqu'au faîtiage ou au sommet de l'acrotère.

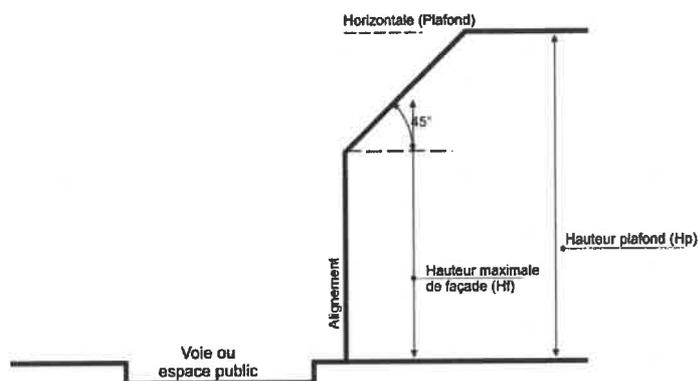
Sont exclus de ce calcul les ouvrages tels que souches de cheminées, antennes nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...



### Hauteur en gabarit des constructions (article 10 du secteur UAq)

La hauteur des constructions est définie en gabarit\*par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

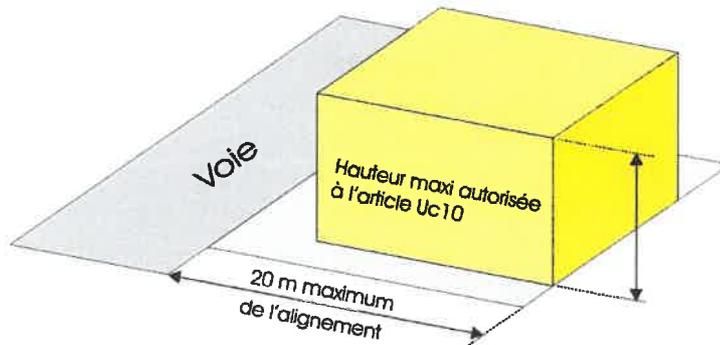
- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 14 mètres. une hauteur de façade (Hf)\* qui est limitée à 10 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp).



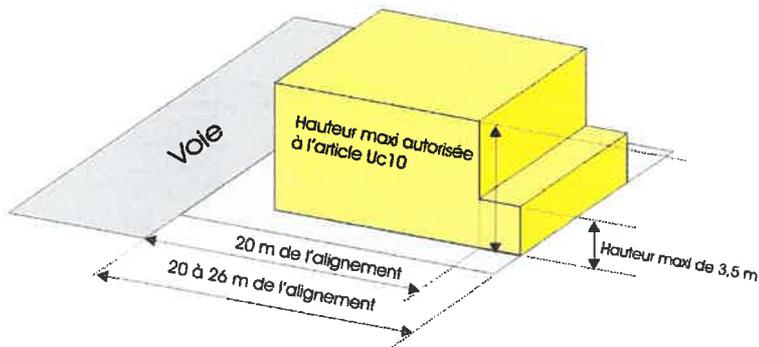
### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières du terrain (article 7.4 de la zone UC)

Les conditions d'implantation de la construction en limite arrière sont différentes en fonction de la localisation de cette dernière

- Cas 1 : Si la limite arrière du terrain\* est située à 20 mètres au plus de l'alignement de la voie, la construction peut être implantée jusqu'à la limite séparative dans la limite des hauteurs maximum fixées à l'article UC10 du règlement.



- Cas 2 : Si la limite arrière du terrain\* est située entre 20 et 26 mètres de l'alignement de la voie, la construction ou partie de construction ne doit pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres dans sa partie située au-delà de 20 mètres de l'alignement.

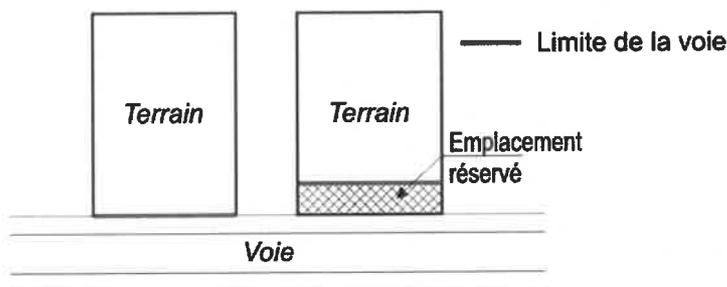


- Cas 3 : Si la limite arrière du terrain\* est située au-delà de 26 mètres de l'alignement de la voie, la construction ou partie de construction ne doit pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres dans sa partie située à moins de 6 mètres de la limite arrière du terrain.

**Limite de voie ou d'emprise publique**

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- La limite d'emprise d'une voie, place, publique ou privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

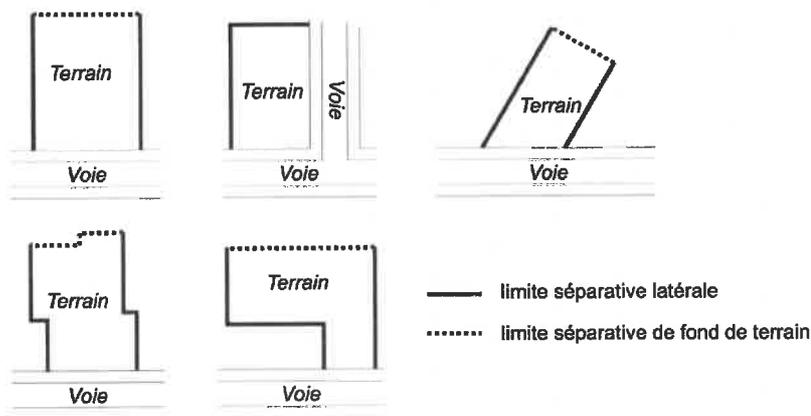


**Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites séparatives sont constituées des limites du terrain avec un autre terrain :

- Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.
- La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné uniquement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



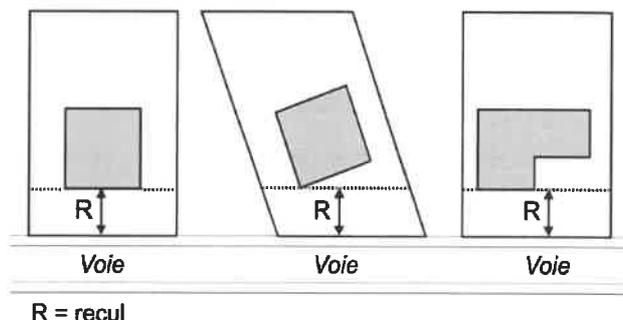
**Modénature**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures, ....

**Recul**

Le recul correspond à la distance la plus courte qui sépare la limite de voie\* de la façade ou partie de façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies limitées aux balcons, auvents, perrons ou éléments de modénatures en relief.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie\*.



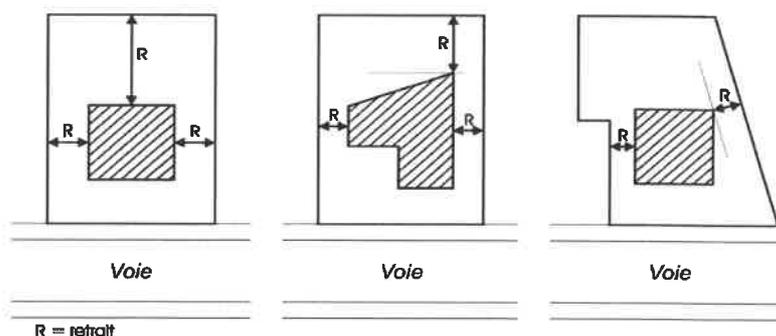
**Retrait et mode de calcul**

Le retrait est la distance comptée en tous points de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les perrons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...



**Terrain**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

**Voie de desserte**

La voie de desserte\* est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient de statut public ou privé.

## **CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville et à ses faubourgs.

Cette zone comprend :

- Le secteur UAc et le sous-secteur UAhc qui correspondent à des espaces de préservation et de confortation du commerce ;
- Le secteur UAg à proximité de la gare, regroupant les fonctions de centralité dans un vocabulaire architectural contemporain ;
- Le secteur UAh, qui correspond à l'hyper centre de Dreux où sont représentées les fonctions urbaines d'un centre-ville au sein d'un patrimoine riche ;
- Le sous-secteur UAhr qui correspond à des espaces en pied de falaise et qui fait l'objet de dispositions réglementaires particulières en raison des risques de mouvement de terrain ;
- Le secteur UAm et son sous-secteur UAM1 qui correspond à des espaces à proximité de la place Mésirard où une opération de renouvellement urbain est prévue ;
- Le secteur UAp qui correspond à des espaces de projet en centre-ville et qui est composé de trois sous-secteurs :
  - Le sous-secteur UAp1 pour le secteur de l'îlot Esmerly Caron,
  - Le sous-secteur UAp2 pour le secteur de l'îlot d'Orfeuil,
  - Le sous-secteur UAp3 pour le secteur du Musée.
- Le secteur UAi ainsi que les sous-secteur UAhi et UAM1i qui correspondent à des espaces soumis à des risques d'inondations.

### ARTICLE 1 - zone UA

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

#### **1.1 Dans toute la zone, ses secteurs et sous-secteurs**

- 1 Les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- 2 Les constructions à destination agricole, d'entrepôt et d'industrie ;
- 3 Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 4 Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 5 L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**1.2 En outre, dans le sous-secteur UAhr :**

Sont interdites au-delà de 15 mètres de recul de l'alignement :

- 1 les constructions nouvelles ;
- 2 les extensions et surélévations des constructions existantes ;
- 3 Les changements de destination des constructions en direction de l'habitat.

**1.3 En outre, dans le secteur UAI et le sous-secteur UAhi :**

Les constructions en sous-sol sont interdites.

Les exhaussements de terrains sont interdits.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la Blaise (PPRI), les constructions nouvelles, extensions et occupations du sol devront être à la côte de crue représentée sur les cartes d'aléas de celui-ci, augmentée de 0, 20 m (cf. annexe 5.1 du PLU).

**1.4 Dans le secteur UAp :**

Sont interdites les destinations des constructions qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.

**ARTICLE 2 - zone UA****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions**

- 1 les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 2 Les activités commerciales, sous réserve d'être situées uniquement au rez-de-chaussée et au premier étage des constructions ;
- 3 **dans le secteur AUc, le sous-secteur UAhc et le secteur UAm :**
  - **Les rez de chaussée des constructions existantes destinés à du commerce, de l'artisanat, des bureaux ou des équipements ne peuvent changer de destination pour y créer des logements ;**
  - **Les rez de chaussée des constructions nouvelles ne peuvent être destinés à du logement.**

Ces dispositions s'appliquent :

- **sur la construction qui fait face à la voie ou à l'espace public ;**
- **sur une profondeur de 8 mètres minimum, exception faite des parties communes et des accès\* nécessaires au fonctionnement de la construction.**

**2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

- 1 les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

- 2 dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°4 du dossier de PLU) ;
- 3 dans le secteur UAi et le sous-secteur UAhi, où les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens.

Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- Les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation,
  - Le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent,
  - Les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- 4 Dans le sous-secteur UAhr, toutes occupations et utilisations des sols doivent être conçues en tenant compte des risques de mouvement de terrain.

### 2.3 Dans le secteur UAp

Dès lors qu'elles que l'opération de construction concerne l'ensemble du sous-secteur, sont autorisées :

- ~~Dans le sous-secteur UAp1, les commerces en rez-de-chaussée, les commerces et bureaux en étage ;~~
- ~~Dans le secteur UAp1, les commerces et bureaux en rez-de-chaussée, les commerces, logements et bureaux en étage ;~~
- ~~Dans le sous-secteur UAp2, les commerces en rez-de-chaussée, les logements en étage ;~~
- ~~Dans le sous-secteur UAp2, les logements, commerces, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Une partie des rez-de-chaussée sur la rue d'Orfeuil doit obligatoirement comprendre des commerces ou services ;~~
- Dans le sous-secteur UAp3, les logements, hébergements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 3 - zone UA

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### **3.1.2 Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès\* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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 d'accès\* des véhicules motorisés par terrain\* localisé sur une même voie est limité à un seul.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les débouchés\* des parkings souterrains sur le domaine public doivent ménager sur le terrain d'assiette de l'opération une section de quatre mètres de long minimum à partir de l'alignement, dont la pente ne peut excéder 5%.

## **ARTICLE 4 - zone UA**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **4.1 Raccordement au réseau**

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### **4.2 Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

### **4.3 Eaux pluviales**

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **4.3.1 Récupération des eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction

#### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales, dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

#### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès\*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés ;
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

### **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues, à cet effet, par l'article 11.

### **4.5 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

## **ARTICLE 5 - zone UA**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - zone UA**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

#### **6.2 Règle générale**

##### **6.2.1 *Dans la zone UA, ses secteurs et sous-secteurs à l'exception du secteur UAm et du sous-secteur UAm1 :***

Les constructions doivent être implantées en limite de voie\*.

Une implantation à la limite de voie\* ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

**Dans le sous-secteur UAhr**, les constructions doivent, en outre, être implantées dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

##### **6.2.2 *Dans le secteur UAm et le sous-secteur UAm1***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long de la rue Saint Thibault et de la ruelle aux Cochets.

En outre, les implantations des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du dossier de PLU).

##### **6.2.3 *Dans le secteur UAp***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

#### **6.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul\* par rapport à la limite de voie\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- 3 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul\* ;

- 4 Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un flot ou une unité foncière cernée par une voie ou emprise publique, l'implantation des constructions peut être conçue en retrait de l'alignement ;
- 5 Lorsque le terrain d'assiette de la construction est limitrophe d'une ou plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur l'une de ces voies dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration de la construction sur les autres voies.
- 6 Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
- 7 Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet, nécessitent une implantation en recul\* ;
- 8 Lorsque la construction s'inscrit dans un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc.

## 6.4 Le long des cours d'eau

### 6.4.1 **Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs :**

Les constructions ayant pour assiette un terrain qui jouxte un cours d'eau pourront se voir imposer des démolitions qui contribueraient à la mise en valeur des berges.

### 6.4.2 **Dans la zone UA et ses secteurs, à l'exception du secteur UA<sub>h</sub> et du sous-secteur UA<sub>hr</sub> :**

Aucune construction ne peut être édifiée sur ou dans le lit des cours d'eau et à moins de 3 mètres de leurs berges sur les tronçons aériens de leurs cours.

Toutefois peuvent être implantés à l'alignement des berges, les projets de réhabilitation ou les projets de constructions qui ont pour effet de découvrir ou de mettre en valeur des tronçons de cours d'eau.

Dans le secteur UA<sub>h</sub>, à l'exclusion du secteur UA<sub>hi</sub>, les constructions peuvent être admises à l'alignement des berges.

## ARTICLE 7 - zone UA

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 7.1 Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

#### 7.2 Définition

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UA<sub>p</sub>, les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- sur les limites séparatives latérales\* ;
- sur la limite séparative arrière\*.

En se référant à un terrain présentant une configuration quadrilatère régulière, la limite du terrain qui longe la voie ou qui est la plus proche de la voie constitue la façade, celles qui aboutissent sur la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite arrière ou fond de terrain\*.

## **7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales\***

### **7.3.1 Règle générale**

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UA<sub>h</sub> et du sous-secteur UA<sub>hr</sub>, ainsi que du secteur UA<sub>p</sub>

- 1 Sur les terrains ou parties de terrain d'une largeur égale ou inférieure à 8 mètres, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- 2 Sur les terrains ou parties de terrain d'une largeur supérieure à 8 mètres, la construction peut être implantée sur les deux limites ou en retrait\* de l'une des limites latérales\*.

Dans le secteur UA<sub>h</sub> et le sous-secteur UA<sub>hr</sub>, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales\*.

### **7.3.2 Dispositions particulières**

Une implantation en retrait\* des limites séparatives latérales est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

- 1 pour préserver des vues notamment sur des espaces végétalisés ou arborés, des éléments de patrimoine ;
- 2 lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait\*. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait\* des constructions environnantes ;
- 3 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté en retrait\*. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
- 4 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation en retrait\* ;
- 5 lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation en retrait\* ;
- 6 lorsque la construction s'inscrit dans un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc.

## **7.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières**

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UA<sub>h</sub> et du sous-secteur UA<sub>hr</sub>, ainsi que du secteur UA<sub>p</sub>

L'implantation des constructions est différente selon la profondeur du terrain mesurée perpendiculairement de tout point de l'alignement défini à l'article 6.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites arrière d'un terrain dès lors que ces dernières sont situées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement et doivent être implantées en retrait\* dès lors que les limites arrière se situent au-delà de cette bande.

Toutefois, les constructions annexes\* d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

Dans le sous-secteur UA<sub>hr</sub>, les constructions, y compris les constructions annexes\* doivent être implantées dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

## **7.5 Dans le secteur UA<sub>p</sub>**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

## **7.6 Modalités de calcul du retrait**

La hauteur de façade\* des constructions est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du pignon.

En cas de retrait\*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, doit être au moins égale à :

- **Dans la zone UA et ses secteurs, à l'exception du secteur UAm et du sous-secteur UAm1 et du secteur Uap :**
  - à la hauteur de la façade\* concernée, avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des baies\* ;
  - à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie\*.
- **Dans le secteur UAm, le sous-secteur UAm1 et le secteur UAp**
  - à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

## ARTICLE 8 - zone UA

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8.1 Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAm, du sous-secteur UAm1 et du secteur UAp

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies\* 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. Cette distance\* ne peut être inférieure à 4 mètres (voir schéma « distance entre 2 constructions » - article 8).

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes\* ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

#### 8.2 Dans le secteur UAm et le sous-secteur UAm1 ainsi que dans le secteur UAp

Non réglementé.

## ARTICLE 9 - zone UA

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 9.1 Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAm et du sous-secteur UAm1 ainsi que du secteur UAp

##### 9.1.1 Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est différent selon les bandes de constructibilité\* :

- Dans la bande de constructibilité\* principale, c'est à dire à moins de 15 mètres de l'alignement, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementé ;
- Dans la bande de constructibilité\* secondaire, c'est à dire à plus de 15 mètres de l'alignement, le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 60 % de la superficie de terrain concernée.

### 9.1.2 Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise\* au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée.

Toutefois, dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise\* au sol de la construction peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée au-delà de la limite d'emprise\* de 60% dans la bande de constructibilité\* secondaire.

## 9.2 Dans le sous-secteur UAhr

Dans le sous-secteur UAhr, aucune construction ne peut être édifiée au-delà de 15 mètres de l'alignement.

## 9.3 Dans le secteur UAm et le secteur UAp

Non réglementé.

## ARTICLE 10 - zone UA

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## 10.1 Règle générale

### 10.1.1 Dans l'ensemble de la zone UA

- Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs indicés "i" soumis à des risques d'inondation.
- Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.

### 10.1.2 Dans la zone UA et ses secteurs, y compris le sous-secteur Uap2, à l'exception des secteurs UAg, UAm et UAm1

La hauteur des constructions est définie par deux dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- Une hauteur plafond (HP)\* qui est limitée à 15 mètres. Au-delà de cette hauteur plafond, seuls sont admis les souches de cheminée et autres édifices techniques ;
- Une hauteur de façade (Hf)\* qui est limitée à 10 mètres.

### 10.1.3 Dans le secteur UAg

La hauteur des constructions est définie en gabarit\* par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- Une hauteur plafond (HP)\* qui est limitée à 14 mètres. Au-delà de cette hauteur plafond, seuls sont admis les souches de cheminée et autres édifices techniques ;
- Une hauteur de façade (Hf)\* qui est limitée à 10 mètres ;
- Une oblique inclinée selon un angle maximal de 45° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf)\* autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp)\*. Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes dans le cas de toitures en pente, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. (voir schéma « hauteur en gabarit des constructions » du secteur UAg - article 10 ).

#### **10.1.4 Dans le secteur UAm**

La hauteur plafond des constructions est limitée à 16 mètres.

#### **10.1.5 Dans le sous-secteur UAm1**

La hauteur plafond des constructions est limitée à 10 mètres.

#### **10.1.6 Dans le secteur UAc et le secteur UAHc et les sous-secteurs UAp1 et UAp2**

Les rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de voie\* doivent avoir une hauteur de 3,50 mètres minimum, cette hauteur étant mesurée de niveau sur dalle du rez de chaussée au niveau sur dalle du premier étage.

#### **10.1.7 Dans le sous-secteur UAp1**

La hauteur des constructions peut émerger de celle des constructions alentours sans toutefois dépasser une hauteur de 16 mètres.

#### **10.1.8 Dans le sous-secteur UAp3**

Le long du boulevard Louis Terrier, la hauteur des constructions est limitée à une hauteur plafond (HP)\* de 16 mètres. Au-delà de cette hauteur plafond, seuls sont admis les souches de cheminée et autres édifices techniques.

En outre, les gabarits des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

### **10.2 Dispositions particulières**

#### **10.2.1 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UA**

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies ou entre deux bâtiments existants, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour relier les volumes de façon harmonieuse, sans toutefois dépasser les hauteurs de la construction mitoyenne la plus haute.
- Pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter l'écart à la règle.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.

#### **10.2.2 Dispositions particulières au secteur UAh et du sous-secteur UAhr**

En outre, dans le secteur UAh et le sous-secteur UAhr, la hauteur des façades créées ne peut décrocher de plus de 1 mètre, par rapport à la façade mitoyenne. Si les deux façades mitoyennes ont des hauteurs qui varient de plus de 2 mètres, la façade du projet devra avoir une hauteur comprise entre ces deux mesures extrêmes,

### **10.3 Modalités de calcul des hauteurs**

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade sur rue depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la construction ou de la façade. Ce dernier est mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente article 10 »)

## ARTICLE 11 - zone UA

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes\*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe\*.

##### 11.1.1 Les toitures

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- La forme des toitures n'est pas réglementée.

**Pour les constructions d'une autre destination :**

- **Dans toute la zone à l'exception des secteurs UAg, UAm et du sous-secteur UAm1**, les toitures des constructions doivent être à deux pentes comprises entre 40 et 50°. Toutefois, les toitures mono-pente ou plates sont autorisées pour les bâtiments annexes\* en rdc les vérandas, ainsi que pour des constructions de 6 mètres maximum d'épaisseur.
- **Dans les secteurs UAg, UAm et le sous-secteur UAm1**, les toitures des constructions peuvent être à pentes traditionnelles telles que décrites au paragraphe précédent, à la mansard ou de forme contemporaine, ou encore traitées en toiture terrasse végétalisée ou non.

##### 11.1.2 Les couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en petites tuiles plates de teinte brunie non uniforme, en tuiles de terre cuite d'aspect plat, en zinc ou en ardoises.

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

##### 11.1.3 Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

### **11.1.4 Les panneaux photovoltaïques**

En cas de toiture en pente, les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

### **11.1.5 Les clôtures.**

Les clôtures à l'alignement des voies, doivent conforter le front bâti. Les murs surmontés d'un chaperon traditionnel sont préconisés, sauf restauration à l'identique de clôtures existantes de qualité.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 1,80 mètre, sauf clôture existante de qualité avérée.

### **11.1.6 Les réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

## **11.2 Constructions nouvelles**

### **11.2.1 Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles doivent être conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### **11.2.2 Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

## **11.3 Prescriptions spécifiques pour les bâtiments restaurés, surélevés ou édifiés dans le secteur UAh et le sous-secteur UAhr.**

### **11.3.1 Toitures.**

Les toitures seront à double pente, d'une pente comprise entre 40 et 50°. Si le bâtiment n'est pas adossé à un pignon, mitoyen ou non, la toiture pourra présenter une forme de croupe au-dessus du pignon.

Les coyaux prolongeant les toitures avec une inclinaison moindre doivent être conservés.

En cas de débord de toiture en pignon, celui-ci est limité à 8 cm (largeur d'un chevron). Les rives doivent être scellées ou comporter un simple débord en cas de pignon maçonné.

Les lucarnes doivent respecter une proportion verticale. Les chiens assis et outeaux sont interdits. Les châssis de toit sont dans le plan de toiture et encastrés sans présenter de saillies.

### **11.3.2 Baies et percements.**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent :

- s'intégrer dans la composition de la façade en respectant le rythme des ouvertures existantes ;
- être de proportion plus haute que large exception faite des devantures commerciales des rez de chaussée notamment.

Les coffres de volets roulants rapportés en façade extérieure sont interdits.

Les volets dans les étages doivent être en bois peints, à deux battants, persiennés, à la Française.

Les menuiseries extérieures doivent être en bois, peintes, le ton bois étant exclu.

Les baies\* en couverture seront soit des lucarnes avec toiture en croupe, soit des fenêtres de toit dans le plan de la toiture.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, les nouvelles baies\* en toiture sont autorisées, mais limitées au strict nécessaire. La surface de chaque châssis de toit implanté doit être au maximum de 1 m<sup>2</sup>.

### **11.3.3 Matériaux**

Les couvertures doivent exclusivement être réalisées en petites tuiles plates de ton nuancé brun rouge vieilli. (60U/m<sup>2</sup>) ou en ardoises (40 x 24 cm).

Pour les travaux de réhabilitation, le zinc est autorisé en couverture s'il est déjà existant sur la construction avant travaux.

L'enduit de façade doit être gratté fin ou lissé, les tableaux de baies\* enduits, finition lissée, avec une légère surépaisseur.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, les enduits ou la peinture, sur des murs en pierre de taille ou en briques prévus pour être vus, sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent être en bois, les portes d'entrée vitrées équipées de serrurerie décorative en acier et de modénature traditionnelle.

Les garde-corps, doivent être en acier ou en fonte avec une lisse d'appui en bois.

Les gouttières, descentes, boîtes à eau, couvertines doivent être exécutées en zinc patiné. Les dauphins sont en fonte.

### **11.3.4 Les éléments de modénature\*.**

Le haut de la façade est souligné par une corniche saillante. Les corniches, bandeaux, et appui seront exécutés avec larmier, recouvertes d'une bavette en zinc ourlée.

Les angles et les extrémités seront soulignés de pilastres en surépaisseur, pouvant présenter des joints creux.

### **11.3.5 Les devantures commerciales**

Les devantures des commerces doivent participer à la qualité du paysage de la rue ainsi qu'à la mise en valeur de la construction dans laquelle elles s'inscrivent selon les préconisations de la « charte pour la rénovation des vitrines et devantures commerciales à Dreux » (cf annexe n° 5).

Les façades commerciales ne doivent être établies que sur la hauteur comprise entre le sol et le dessous des allèges du premier niveau.

Elles doivent respecter le style, les proportions et le rythme constructifs des façades d'immeubles dans lesquels elles s'intègrent. En cas de différence de modénature, elles doivent être placées en léger retrait par rapport au plan de façade pour mettre ces éléments en relief.

Les couleurs des menuiseries sont dans des gammes claires à l'exclusion du blanc, ou dans des gammes foncées, Les couleurs vives sont interdites. Les enseignes doivent s'intégrer à la construction (proportion, graphisme, couleur).

## **11.4 Dispositions particulières pour le secteur UAp.**

### **11.4.1 Principes généraux**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée.

### **11.4.2 Façades et pignons**

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade.

### **11.4.3 Couronnement des constructions**

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

Lorsque le dernier niveau de la construction est en attique, le couronnement de la construction peut s'avancer jusqu'à l'aplomb du plan de la façade de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **ARTICLE 12 - zone UA**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

#### **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

## **12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

Les dispositions prévues dans cet article s'appliquent à l'ensemble de la zone UA, à l'exception du sous-secteur UA<sub>p</sub>1 où aucune norme minimale de création de stationnements n'est imposée.

### ***12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :***

Une place par logement au minimum.

### ***12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :***

Aucune place n'est exigée.

### ***12.1.3 Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiants ou de personnes âgées, d'établissement hospitalier :***

- Hôtel : Une place de stationnement pour 2 chambres.  
En outre, Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou les livraisons par tranche complète de 40 chambres.
- Foyer, résidence étudiants : une place de stationnement pour 3 chambres.
- Foyer personnes âgées : une place de stationnement pour 3 logements.
- Hôpital ou clinique : une place de stationnement pour trois lits.

### ***12.1.4 Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'activités***

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de construction.

### ***12.1.5 Pour les constructions à destination de bureaux :***

Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

### ***12.1.6 Pour les constructions nécessaires à un service public :***

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

## **12.2 Dispositions particulières pour parkings en sous-sol**

Le nombre de places requises en application des dispositions de l'article 12.1 précédent est réduit de 25% en cas de réalisation de stationnements en souterrain.

Ainsi, à titre d'exemple, si 40 places sont exigées en application des dispositions de l'article 12.1 précédent :

- Si les places sont réalisées en surface, les 40 places doivent être réalisées,
- Si les places sont réalisées en sous-sol, 30 places devront être réalisées,
- Si la moitié des places sont réalisées en surface et l'autre moitié en sous-sol, 35 places devront être réalisées (abattement de 25% pour les 20 places réalisées en sous-sol).

### **12.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

#### ***12.3.1 Pour les changements de destination sans création de surface***

Aucune place n'est exigée.

#### ***12.3.2 Pour les extensions de construction existante***

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

#### ***12.3.3 Pour les réhabilitations avec création de logements supplémentaires***

Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire au-delà de deux logements en plus.

### **12.4 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

### **12.5 Modalités de réalisation des places**

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

### **12.6 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### **12.7 Le stationnement des deux roues non motorisés<sup>1</sup>**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage :

- Les constructions à usage d'habitat collectif ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès\* facile.

---

<sup>1</sup> Les vélos électriques sont assimilés à des deux roues non motorisés.

## **ARTICLE 13 - zone UA**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **13.1 Disposition générale**

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### **13.2 Aspect quantitatif**

Toute aire de stationnement au sol de plus de 200 m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige, d'une circonférence minimale 25 à 30 cm, pour cinq places.

## **ARTICLE 14 - zone UA**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## ZONE UB

La zone UB correspond aux ensembles d'habitat collectif édifiés principalement entre 1960 et 1980. Ces quartiers ont pour vocation d'accueillir des activités, des commerces afin de développer une diversité des fonctions et des types de construction.

Cette zone comprend :

- Les secteurs UBa et UBb sur les quartiers du Clos Maillard, de Comteville et de Barthou-Macé qui font l'objet d'une opération de renouvellement urbain ;
- Le secteur UBs qui correspond à la zone d'aménagement concerté du Square destinée à la mutation d'une friche industrielle en zone à vocation dominante résidentielle ;
- Le secteur UBj qui correspond à des espaces soumis à des risques d'inondations.

### ARTICLE 1 - zone UB

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

- 1 les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- 2 les constructions à destination agricole, d'entrepôt et d'industrie ;
- 3 les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 4 Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 5 L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

#### 1.1 En outre, dans le secteur UBj :

Les exhaussements de terrains sont interdits.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la Blaise (PPRI), les constructions nouvelles, extensions et occupations du sol devront être à la côte de crue représentée sur les cartes d'aléas de celui-ci, augmentée de 0, 20 m (cf. annexe 5.1 du PLU).

## ARTICLE 2 - zone UB

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### 2.1 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

- 1 les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 2 les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 3 dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°4 du dossier de PLU).

## ARTICLE 3 - zone UB

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1 *Règle générale*

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte\* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les dimensions minimales d'emprise des voies comprenant la chaussée et ses accotements doivent être au minimum de :

- 3,50 m de large pour une longueur maximale de 35 m si elles ne desservent qu'un seul ou deux logements ;
- 8,00 m de large pour un programme plus important ;
- 6,50 de large lorsque la voie est à sens unique.

### **3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès\* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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 d'accès\* des véhicules motorisés par terrain\* localisé sur une même voie est limité à un seul.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les débouchés\* des parkings souterrains sur le domaine public doivent ménager sur le terrain d'assiette de l'opération une section de quatre mètres de long minimum à partir de l'alignement, dont la pente ne peut excéder 5%.

Les accès directs\* aux garages ou parkings en sous-sol sont interdits. Cet accès\* doit s'effectuer (voir schéma en partie 1 du règlement) :

- soit sur une façade ou pignon latéral (perpendiculaire à la voie),
- soit par la façade ou le pignon arrière (opposé à la voie).

## **ARTICLE 4 - zone UB**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **4.1 Raccordement au réseau**

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### **4.2 Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

### **4.3 Eaux pluviales**

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **4.3.1 Récupération des eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction

#### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

#### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès\*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés ;
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

### **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues, à cet effet, par l'article 11.

### **4.5 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

## **ARTICLE 5 - zone UB**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - zone UB**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

#### **6.2 Règle générale**

##### **6.2.1 Dans la zone UB à l'exclusion des secteurs UBa et UBb :**

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la voie avec un minimum de 3 mètres. Ce recul\* minimum est ramené à 2 mètres lorsque ladite voie est d'une emprise totale inférieure ou égale à 2 mètres.

##### **6.2.2 Dans le secteur UBa :**

Les façades sur voirie des constructions, doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 m de l'alignement\*.

##### **6.2.3 Dans le secteur UBb :**

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement\*.

Au-delà de cette bande, seuls sont autorisés :

- Les abris de jardin ou à bûches à condition, que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup> de surface au sol et que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
- Les bassins des piscines non couvertes.

##### **6.2.4 Dans le secteur UBs :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul\* de la voie avec un minimum de 3 mètres.

#### **6.3 Dispositions particulières**

##### **6.3.1 Dans l'ensemble de la zone UB :**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul\* par rapport à la limite de voie\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;

- 3 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul\* moins important ;
- 4 lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

### **6.3.2 Le long de certains axes :**

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 60 mètres de l'axe de la RN 12 ;
- 35 mètres de l'axe de la voie de contournement de l'agglomération drouaise ;
- 35 mètres de l'axe de la future déviation de Dreux par Sainte-Gemme.

## **6.4 Le long des cours d'eau**

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres.

## **ARTICLE 7 - zone UB**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **7.1 Champ d'application**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

#### **7.2 Définition**

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- sur les limites séparatives\* latérales ;
- sur la limite séparative\* arrière.

En se référant à un terrain présentant une configuration quadrilatère régulière, la limite du terrain qui longe la voie ou qui est la plus proche de la voie constitue la façade, celles qui aboutissent sur la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite arrière ou fond de terrain.

#### **7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales\***

##### **7.3.1 Dans la zone UB à l'exclusion du secteur UBs :**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- Sur les deux limites séparatives latérales\* lorsque la façade du terrain\* est égale ou inférieure à 12 mètres
- Sur une limite séparative ou en retrait\* des deux limites si la façade du terrain est supérieure à 12 mètres.

##### **7.3.2 Dans le secteur UBs :**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur limite séparative latérale ou en retrait\*.

### 7.3.3 Dispositions particulières

Une implantation avec un retrait\* inférieur des limites séparatives est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté en retrait\*. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
- 2 lorsqu'il s'agit d'une construction annexe\* indépendante e ou non de la construction principale et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres ;
- 3 lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet, nécessitent une implantation avec un retrait\* inférieur ;
- 4 lorsqu'il existe sur le fonds voisin, une construction de même nature et de même hauteur, implantée en limite séparative. Dans ce cas la construction ou partie de construction à réaliser et implantée avec un retrait\* moindre doit s'inscrire au maximum dans le gabarit (en hauteur et en implantation) de la construction voisine ;
- 5 Lorsqu'il s'agit d'un équipement public, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

## 7.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières\*

### 7.4.1 Dans toute la zone à l'exception du secteur UBs

L'implantation des constructions est différente selon la profondeur du terrain mesurée perpendiculairement de tout point de l'alignement défini à l'article 6.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites arrière d'un terrain dès lors que ces dernières sont situées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement et doivent être implantées en retrait\* dès lors que les limites arrières se situent au-delà de cette bande.

Toutefois, les constructions annexes\* d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

### 7.4.2 Dans le secteur UBs

Non réglementé.

## 7.5 Modalités de calcul du retrait\*

En cas de retrait\*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres ( $L = H > 6m$ ) si la façade comporte des baies\* ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 > 3 m$ ) si la façade concernée ne comporte pas de baie\*.

## ARTICLE 8 - zone UB

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

## 8.1 Règle générale

### 8.1.1 Dans la zone UB à l'exclusion des secteurs UBa, UBb et UBs:

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies\* 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. Cette distance\* ne peut être inférieure à 4 mètres. (Voir schéma « distance entre 2 constructions » article 8).

### 8.1.2 Dans le secteur UBs :

Les constructions doivent être implantées avec une distance\* entre elles au moins égale :

- à 4 mètres si aucune des deux constructions ne comporte de baies\* ;
- à 8 mètres si une au moins des deux constructions comporte des baies\*

## 8.2 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes\* ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.
- Il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## ARTICLE 9 - zone UB

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## 9.1 Règle d'emprise

### 9.1.1 Dans la zone UB et le secteur UBa à l'exclusion du secteur UBb :

Non réglementé.

### 9.1.2 Dans le secteur UBb :

L'emprise\* au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Toutefois l'emprise\* au sol des constructions n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipements publics.

Toutefois :

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise\* au sol supérieure, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée ;
- Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise\* au sol de la construction qui dépasse 50% de la superficie du terrain peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 - zone UB**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **10.1 Règle générale**

##### **10.1.1 Dans l'ensemble de la zone UB**

- Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs indicés "I" soumis à des risques d'inondation.
- Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.

##### **10.1.2 Dans la zone UB à l'exclusion de ses secteurs :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au sommet de la façade\*

##### **10.1.3 Dans le secteur UBa :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au sommet de la façade\*

##### **10.1.4 Dans le secteur UBb :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m au sommet de la façade\*.

##### **10.1.5 Dans le secteur UBs :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 m au sommet de la façade\*.

#### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies ou entre deux bâtiments existants, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour relier les volumes de façon harmonieuse.
- Pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension sans surélévation.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.

#### **10.3 Modalités de calcul des hauteurs**

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade sur rue depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade. Ce dernier est mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente article 10 »)

## ARTICLE 11 - zone UB

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes\*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe\*.

##### 11.1.1 *Les toitures*

Les toitures des constructions peuvent à pentes comprises entre 40° et 50°, à la Mansard, de forme contemporaine, ou encore traitées en toiture terrasse végétalisée ou non.

Les toitures terrasses reçoivent un traitement architectural de qualité. L'emploi d'étanchéité auto protégée apparente est interdite.

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être intégrés dans les toitures en pente,

Les châssis de toit contribuent à la qualité de l'aspect de la construction. Ils doivent, par leur dimension et par leur positionnement, être en harmonie avec la composition des autres ouvertures de la façade.

##### 11.1.2 *Les couvertures*

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

##### 11.1.3 *Les panneaux photovoltaïques*

En cas de toiture en pente, les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

##### 11.1.4 *Les clôtures.*

Les clôtures et portails séparant le domaine public du domaine privé doivent présenter une hauteur maximale de 1,80 mètres, à l'exclusion, de dépassements ponctuels correspondants à des piliers supports de portail. Ils ne peuvent comporter de partie pleine sur une hauteur supérieure à 0,80 m, par rapport à la côte du terrain existant au point de la mesure.

Les côtes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les clôtures entre deux fonds privés ne peuvent dépasser 1,80 m et doivent être doublées de haies végétales.

### **11.1.5 Les garages**

L'accès au garage enterré, dont le niveau du sol se situe sur un plan inférieur à un mètre à celui de la voie publique ou privée le desservant, doit être pratiqué en façade latérale ou arrière de la construction. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions existantes. Les rampes d'accès aux garages enterrés et débouchant au niveau du trottoir doivent être conçues pour respecter des conditions de sécurité

### **11.1.6 Les réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

## **11.2 Constructions nouvelles**

### **11.2.1 Aspect des constructions**

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### **11.2.2 Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

## **ARTICLE 12 - zone UB**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

#### **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

## **12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

### **12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :**

#### **Dans la zone UB et ses secteurs à l'exception du secteur UBs**

- Deux places par logement minimum. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est prévu 1 place par logement.

#### **Dans le secteur UBs**

- Une place par logement.

### **12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

- Pour les commerces et restaurants ayant une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.
- Pour les commerces et restaurants dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

### **12.1.3 Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiants ou de personnes âgées, d'établissement hospitalier :**

- Hôtel : Une place de stationnement pour 2 chambres.

En outre, Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou les livraisons par tranche complète de 40 chambres.

- Foyer, résidence étudiants : une place de stationnement pour 3 chambres.
- Foyer personnes âgées : une place de stationnement pour 3 logements.
- Hôpital ou clinique : une place de stationnement pour trois lits.

### **12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

### **12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités ou d'artisanat :**

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 80m<sup>2</sup> de surface de construction.

Pour les poids lourds :

- Aucune place si la surface construite au sol est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> si la surface construite au sol est comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> si la surface construite au sol est supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation) : 10 places de stationnement doivent être prévues par établissement additionnées en plus d'une place par 50 m<sup>2</sup> de surface au sol construite.

#### **12.1.6 Pour les constructions nécessaires à un service public :**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

### **12.2 Dispositions particulières pour parkings en sous-sol**

Le nombre de places requises en application des dispositions de l'article 12.1 précédent est réduit de 25% en cas de réalisation de stationnements en souterrain.

Ainsi, à titre d'exemple, si 40 places sont exigées en application des dispositions de l'article 12.1 précédent :

- Si les places sont réalisées en surface, les 40 places doivent être réalisées,
- Si les places sont réalisées en sous-sol, 30 places devront être réalisées,
- Si la moitié des places sont réalisées en surface et l'autre moitié en sous-sol, 35 places devront être réalisées (abattement de 25% pour les 20 places réalisées en sous-sol).

### **12.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **12.3.1 Pour les changements de destination sans création de surface**

Aucune place n'est exigée.

#### **12.3.2 Pour les extensions de construction existante**

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

#### **12.3.3 Pour les réhabilitations avec création de logements supplémentaires**

Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés aux plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire au-delà de deux logements en plus.

### **12.4 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

### **12.5 Modalités de réalisation des places**

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

## 12.6 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## 12.7 Le stationnement des deux roues non motorisées

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisées doivent être d'accès facile.

Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :

- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.
- Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.
- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 13 - zone UB

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION

### D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## 13.1 Disposition générale

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **13.2 Aspect quantitatif**

- **Dans la zone UB et le secteur UBa**, 30% de la surface du terrain doit être aménagée en jardin ou planté.
- **Dans le secteur UBb**, 40% de la surface du terrain doit être aménagée en jardin ou planté.
- **Dans toute la zone UB et ses secteurs**, toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige, d'une circonférence minimale 25 à 30 cm, pour quatre places. Au-delà de 1 000m<sup>2</sup>, l'aire de stationnement doit être fractionnée en plusieurs unités par des aménagements paysagers. En outre, des cheminements piétons qui permettent de rejoindre le bâtiment en toute sécurité doivent être aménagés.

## **ARTICLE 14 - zone UB**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## ZONE UC

*La zone UC correspond aux quartiers périphériques à dominante d'habitat peu dense.*

*Cette zone comprend les secteurs :*

- *Le secteur UCa qui correspond aux quartiers résidentiels homogènes de la cité Américaine, de la cité Sainte Eve, de Rieuville et des Rochelles, ainsi que le quartier des Prod'homme*
- *Le secteur UCb qui correspond à un secteur d'habitat individuel groupé*
- *Le secteur UCc correspondant aux quartiers résidentiels composés de grandes villas, en particulier le long du boulevard Dubois*
- *Le secteur UCd qui correspond à un secteur de densité limitée à l'est des Chamards*
- *Le secteur UCh qui correspond à la périphérie des hameaux*
- *Le secteur UCi et les sous-secteurs UCci et UChi qui correspondent à des espaces soumis à des risques d'inondation*

### ARTICLE 1 - zone UC

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

##### **1.1 Dans toute la zone et ses secteurs**

- 1 les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- 2 les constructions à destination agricole, d'entrepôt et d'industrie ;
- 3 les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile ;
- 4 les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 5 Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 6 L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

##### **1.2 Dans le secteur UCa**

Dans le secteur UCa, les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat.

##### **1.3 Dans le secteur UCc**

Dans le secteur UCc, les constructions à usage de commerces et d'artisanat.

## **1.4 En outre, dans les secteurs UCh, UCi et les sous-secteurs UCci et UChi**

Les constructions en sous-sol sont interdites.

Les exhaussements de terrains sont interdits.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la Blaise (PPRI), les constructions nouvelles, extensions et occupations du sol devront être à la côte de crue représentée sur les cartes d'aléas de celui-ci, augmentée de 0, 20 m (cf. annexe 5.1 du PLU).

En outre, pour les occupations du sol situées dans le périmètre inondable du PPRI approuvé de l'Avre, il convient de se reporter aux dispositions de son règlement (cf. annexe 5.1 du PLU).

## **ARTICLE 2 - zone UC**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### **2.1 Conditions relatives à la destination des constructions**

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat occupant au plus 50% de la surface construite et intégrés au volume de la construction à usage d'habitation.

#### **2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances**

- 1 les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 2 dès lors qu'elles ne sont pas interdites au titre de l'article 1, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 3 dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°4 du dossier de PLU) ;
- 4 dans le secteur UCi, où les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens.

Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- Les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation,
  - Le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent,
  - Les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- 5 dans les zones de protection de l'aqueduc de l'Avre, les constructions, installations et ouvrages doivent respecter les prescriptions édictées pour la protection sanitaire de l'aqueduc (cf. annexe 5.1 du PLU).

## ARTICLE 3 - zone UC

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

##### 3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte\* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les dimensions minimales d'emprise des voies comprenant la chaussée et ses accotements doivent être au minimum de :

- 3,50 m de large pour une longueur maximale de 35 m si elles ne desservent qu'un seul ou deux logements ;
- 8,00 m de large pour un programme plus important ;
- 6,50 m de large lorsque la voie est à sens unique.

#### 3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès\* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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 d'accès\* des véhicules motorisés par terrain\* localisé sur une même voie est limité à un seul.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les débouchés des parkings souterrains sur le domaine public doivent ménager sur le terrain d'assiette de l'opération une section de quatre mètres de long minimum à partir de l'alignement, dont la pente ne peut excéder 5%.

Les accès directs\* aux garages ou parkings en sous-sol sont interdits. Cet accès\* doit s'effectuer (voir schéma en partie 1 du règlement) :

- soit sur une façade ou pignon latéral (perpendiculaire à la voie),
- soit par la façade ou le pignon arrière (opposé à la voie).

## **ARTICLE 4 - zone UC**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **4.1 Raccordement au réseau**

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### **4.2 Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.3 Eaux pluviales**

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

##### **4.3.1 Récupération des eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction

##### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

#### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès\*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés ;
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public. Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

#### **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

#### **4.5 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

### **ARTICLE 5 - zone UC**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 6 - zone UC**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

## 6.2 Règle générale

### 6.2.1 Dans la zone UC à l'exclusion des secteurs UCa, UCb, UCc et UCh :

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la voie avec un minimum de 3 mètres.

### 6.2.2 Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées, à l'alignement\* ou en recul\* de celui-ci dans le respect de l'implantation des constructions avoisinantes pour préserver la composition initiale de l'ensemble et l'harmonie du quartier.

### 6.2.3 Dans le secteur UCb :

Les constructions doivent être implantées, à l'alignement\* ou en recul\* de celui-ci avec un minimum de 3 mètres.

### 6.2.4 Dans le secteur UCc :

Les constructions doivent être implantées en recul\* d'au moins 10 mètres de l'alignement sur le boulevard Dubois. En outre, seules les annexes\* peuvent être implantées au-delà de 25 m de l'alignement\* sur le boulevard Dubois.

### 6.2.5 Dans le secteur UCh :

Les constructions doivent être implantées en recul\* de la voie avec un minimum de 5 mètres.

## 6.3 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul\* moins important par rapport à la voie ou même en limite de voie\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction peut être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- 3 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul\* moins important, voire à l'alignement ;
- 4 lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

### 6.3.1 Le long de certains axes :

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 60 mètres de l'axe de la RN 12 ;
- 35 mètres de l'axe de la voie de contournement de l'agglomération drouaise ;
- 35 mètres de l'axe de la future déviation de Dreux par Sainte-Gemme.

## 6.4 Le long des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées :

- En recul\* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres ;
- En recul\* de l'aqueduc de l'Avre avec un minimum de 12 mètres.

## 6.5 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## ARTICLE 7 - zone UC

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 7.1 Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

#### 7.2 Définition

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- sur les limites séparatives latérales ;
- sur la limite séparative arrière.

En se référant à un terrain présentant une configuration quadrilatère régulière, la limite du terrain qui longe la voie ou qui est la plus proche de la voie constitue la façade, celles qui aboutissent sur la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite arrière ou fond de terrain.

#### 7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

##### 7.3.1 *Règle générale*

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales\* lorsque le terrain ou la partie de terrain\* est d'une largeur égale ou inférieure à 12 mètres
- Sur une limite séparative ou en retrait\* des deux limites si le terrain ou la partie de terrain est d'une largeur supérieure à 12 mètres.

##### 7.3.2 *Dispositions particulières*

Une implantation avec un retrait\* inférieur des limites séparatives est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté avec un retrait\* différent que celui qui est imposé à l'article 7.3.1 ci-dessus. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant
- 2 lorsqu'il s'agit d'une construction annexe\* indépendante ou non de la construction principale et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres ;
- 3 lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet, nécessitent une implantation avec un retrait\* inférieur ;
- 4 lorsqu'il existe sur le fonds voisin, une construction de même nature et de même hauteur, implantée en limite séparative. Dans ce cas la construction ou partie de construction à réaliser et implantée avec un retrait\* moindre doit s'inscrire au maximum dans le gabarit (en hauteur et en implantation) de la construction voisine ;
- 5 Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

## **7.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières\***

Les constructions peuvent être implantées en retrait\* ou sur les limites arrières\* du terrain.

Toutefois les conditions d'implantation de la construction en limite arrière sont différentes en fonction de la localisation de cette dernière (cf. chapitre 1 du règlement du PLU « les définitions et dispositions communes au règlement » : Implantation en limite arrière du terrain)

- Si la limite arrière du terrain\* est située à 20 mètres au plus de l'alignement de la voie, la construction peut être implantée jusqu'à la limite séparative dans la limite des hauteurs maximum fixées à l'article UC10 du règlement.
- Si la limite arrière du terrain\* est située entre 20 et 26 mètres de l'alignement de la voie, la construction ou partie de construction ne doit pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres dans sa partie située au-delà de 20 mètres de l'alignement.
- Si la limite arrière du terrain\* est située au-delà de 26 mètres de l'alignement de la voie, la construction ou partie de construction ne doit pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres dans sa partie située à moins de 6 mètres de la limite arrière du terrain.

## **7.5 Modalités de calcul du retrait**

En cas de retrait\*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres ( $L = H > 6m$ ) si la façade comporte des baies\* ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 > 3 m$ ) si la façade concernée ne comporte pas de baie\*.

## **7.6 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

# **ARTICLE 8 - zone UC**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1 Règle générale**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies\* 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. Cette distance\* ne peut être inférieure à 4 mètres. (voir schéma « distance entre 2 constructions » article 8).

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes\* ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

### **8.2 Dispositions particulières**

**Dans le secteur UCa**, le choix d'implantation doit être fait dans le respect de l'organisation du bâti existant. Dès lors qu'un retrait existe, celui-ci doit être conservé.

### **8.3 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 9 - zone UC**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **9.1 Règle d'emprise**

##### **9.1.1 Dans la zone UC, et les secteurs UCd et UCh, à l'exclusion des autres secteurs :**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

##### **9.1.2 Dans le secteur UCa:**

L'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementée.

##### **9.1.3 Dans le secteur UCb:**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

##### **9.1.4 Dans le secteur UCc :**

L'emprise\* au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

#### **9.2 Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise\* au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise\* au sol de la construction peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup> au-delà de la limite d'emprise\* autorisée.

Les dispositions du paragraphe 9.1, précédent ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone et ses secteurs ; l'emprise minimum n'est pas réglementée pour ces destinations de constructions.

#### **9.3 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## ARTICLE 10 - zone UC

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 10.1 Règle générale

##### 10.1.1 **Dans l'ensemble de la zone UC**

- Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs indicés "i" soumis à des risques d'inondation.
- Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.

##### 10.1.2 **Dans la zone UC à l'exclusion de ses secteurs :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au sommet de la façade\*.

##### 10.1.3 **Dans le secteur UCa :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au sommet de la façade\*.

##### 10.1.4 **Dans le secteur UCb :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au sommet de la façade\*.

##### 10.1.5 **Dans les secteurs UCc et UCd :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au sommet de la façade\*.

##### 10.1.6 **Dans le secteur UCh :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres au sommet de la façade\*.

#### 10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension sans surélévation ;
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.

#### 10.3 Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade sur rue depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade. Ce dernier est mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » article 10)

#### 10.4 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## ARTICLE 11 - zone UC

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes\*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe\*.

##### 11.1.1 *Les toitures*

Les toitures des constructions peuvent à pentes comprises entre 40° et 50°, à la Mansard, de forme contemporaine, ou encore traitées en toiture terrasse végétalisée ou non.

Les toitures terrasses reçoivent un traitement architectural de qualité. L'emploi d'étanchéité auto protégée apparente est interdite.

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être intégrés dans les toitures en pente.

Les châssis de toit contribuent à la qualité de l'aspect de la construction. Ils doivent, par leur dimension et par leur positionnement, être en harmonie avec la composition des autres ouvertures de la façade.

##### 11.1.2 *Les couvertures*

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Les bâtiments annexes\* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

##### 11.1.3 *Les façades*

Les constructions principales, leurs annexes\*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

**Dans le secteur UCc**, les façades sur rue doivent présenter des caractéristiques architecturales en harmonie avec celles des constructions existantes. Elles doivent être animées par des bandeaux, moulures, corniches, parements et soubassements en briques ou en pierres. Les colombages sont interdits ainsi que les linteaux et

meneaux en bois. Les arcs, plein cintre ou surbaissés, sont autorisés ainsi que les balcons-terrasses, les oriels, marquises et vérandas de style classique. L'encadrement des baies\* doit être souligné de listels.

#### **11.1.4 Les panneaux photovoltaïques**

En cas de toiture en pente, les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

#### **11.1.5 Les clôtures**

##### **• Dispositions générales**

Toutes les clôtures, qu'elles soient posées en façade ou en retrait de cette dernière, ou sur les limites séparatives latérales ou arrières, doivent être, sur la majorité de leur linéaire, constituées d'une haie vive doublée d'un grillage.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant, sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 mètre, mesurée à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Sont autorisées, sur la façade principale, les clôtures constituées de murets bahuts enduits et couronnés d'une hauteur maximale de 0,70 m surmontés de grilles simples, de lisses en bois peint ou de grillage.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite. Les plaques de béton sont limitées à une plaque en soubassement pour les seules clôtures édifiées en limites séparatives latérales et arrières.

Les murs anciens de clôtures en pierre, en brique, ou en bauge doivent être préservés, voire réhabilités même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Dans les secteurs ou les sous-secteurs indicés « i », nonobstant les dispositions ci-après, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

##### **• Dispositions particulières au secteur UCh**

Dans le secteur UCh, nonobstant les dispositions générales ci-dessus qui y seraient contraires, les clôtures sur voie ou en limites séparatives peuvent être constituées de murs à condition que ceux-ci :

- ne dépassent pas une hauteur de 2 mètres ;
- soient constitués en pierre ou enduits sur leurs deux faces ;
- soient couronnés d'un chapeau en tuiles ou autre dispositif qui ait notamment pour effet de gérer les eaux de pluie.

Disposition particulière à la zone et ses secteurs à l'exception des secteurs UCa et UCh :

- 20% du linéaire de chacune des limites séparatives ou sur rue peut être constitué en matériaux pleins limités à une hauteur de 2 mètres.

#### **11.1.6 Les garages**

L'accès au garage enterré, dont le niveau du sol se situe sur un plan inférieur à un mètre à celui de la voie publique ou privée le desservant, doit être pratiqué en façade latérale ou arrière de la construction. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions existantes. Les rampes d'accès aux garages enterrés et débouchant au niveau du trottoir doivent être conçues pour respecter des conditions de sécurité

Dans le secteur UCc, les garages doivent être de préférence incorporés à la construction et doivent prendre leur accès en façade arrière. A défaut, ils doivent être traités avec recherche, en harmonie avec la construction principale et leur vue droite depuis le boulevard Dubois doit être occultée par un écran végétal.

### 11.1.7 Les réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

## ARTICLE 12 - zone UC

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### 12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

#### 12.1.1 **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Deux places par logement minimum. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est prévu 1 place par logement.

#### 12.1.2 **Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

Pour les commerces et restaurants ayant une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

Pour les commerces et restaurants dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

#### 12.1.3 **Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiants ou de personnes âgées, d'établissement hospitalier :**

- Hôtel : Une place de stationnement pour 2 chambres.

En outre, Une aire doit être aménagée pour permettre le stationnement d'un autocar ou les livraisons par tranche complète de 40 chambres.

- Foyer, résidence étudiants : une place de stationnement pour 3 chambres.
- Foyer personnes âgées : une place de stationnement pour 5 logements.
- Hôpital ou clinique : une place de stationnement pour trois lits.

#### **12.1.4 Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

#### **12.1.5 Pour les constructions à destination d'activités ou d'artisanat :**

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 80m<sup>2</sup> de surface de construction.

Pour les poids lourds :

- Aucune place si la surface construite au sol est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> si la surface de surface de plancher\* construite au sol est comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> si la surface de plancher\* est supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation) : 10 places de stationnement doivent être prévues par établissement additionnées en plus d'une place par 50 m<sup>2</sup> de surface au sol construite.

#### **12.1.6 Pour les constructions nécessaires à un service public :**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

### **12.2 Dispositions particulières pour parkings en sous-sol**

Le nombre de places requises en application des dispositions de l'article 12.1 précédent est réduit de 25% en cas de réalisation de stationnements en souterrain.

Ainsi, à titre d'exemple, si 40 places sont exigées en application des dispositions de l'article 12.1 précédent :

- Si les places sont réalisées en surface, les 40 places doivent être réalisées,
- Si les places sont réalisées en sous-sol, 30 places devront être réalisées,
- Si la moitié des places sont réalisées en surface et l'autre moitié en sous-sol, 35 places devront être réalisées (abattement de 25% pour les 20 places réalisées en sous-sol).

### **12.3 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

#### **12.3.1 Pour les changements de destination sans création de surface**

Aucune place n'est exigée.

#### **12.3.2 Pour les extensions de construction existante**

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

## **12.4 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

## **12.5 Modalités de réalisation des places**

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

## **12.6 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation ; Le stationnement des deux roues non motorisées

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.

Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :

- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.
- Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.
- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE 13 - zone UC**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **13.1 Disposition générale**

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

### **13.2 Aspect quantitatif**

Un arbre de haute tige d'une circonférence minimale de 25 à 30 cm doit être planté :

- par tranche de 200 m<sup>2</sup> entamée d'espaces libres de constructions ;
- pour les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> à raison d'un arbre pour 5 places.

## **ARTICLE 14 - zone UC**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## ZONE UD

*La zone UD correspond aux noyaux anciens des hameaux périphériques*

*Cette zone comprend :*

- *Le secteur UDi qui correspond à des espaces soumis à des risques d'inondations.*

### ARTICLE 1 - zone UD

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

- 1 les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- 2 les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ;
- 3 les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 4 Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 5 L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

#### 1.1 En outre, dans le secteur UDi :

Les constructions en sous-sol sont interdites.

Les exhaussements de terrains sont interdits.

En outre, pour les occupations du sol situées dans le périmètre inondable du PPRI approuvé de l'Avre, il convient de se reporter aux dispositions de son règlement (cf. annexe 5.1 du PLU).

### ARTICLE 2 - zone UD

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### 2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- que leur surface de plancher soit inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

- 1 les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
- 2 dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°4 du dossier de PLU) ;
- 3 dans le secteur UDi, où les terrains ou parties de terrain sont soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens.

Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- Les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation,
  - Le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent,
  - Les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,

## ARTICLE 3 - zone UD

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 **Règle générale**

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

### 3.1.2 **Voirie nouvelle**

Toute voie nouvelle de desserte\* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### **3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte**

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès\* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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 d'accès\* des véhicules motorisés par terrain\* localisé sur une même voie est limité à un seul.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE 4 - zone UD**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **4.1 Raccordement au réseau**

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### **4.2 Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

### **4.3 Eaux pluviales**

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **4.3.1 Récupération des eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction

#### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales, dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

#### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès\*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés ;
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

### **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues, à cet effet, par l'article 11.

### **4.5 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

## **ARTICLE 5 - zone UD**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - zone UD**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

#### **6.2 Règle générale**

Au moins une partie des constructions doit être implantée à l'alignement.

#### **6.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en recul\* par rapport à la limite de voie\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- 3 Lorsque le terrain d'assiette de la construction est limitrophe d'une ou plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur l'une de ces voies dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration de la construction sur les autres voies.
- 4 Lorsque la construction s'inscrit dans un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc.

#### **6.4 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 7 - zone UD**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **7.1 Champ d'application**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

## 7.2 Définition

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- sur les limites séparatives latérales\* ;
- sur la limite séparative arrière\*.

En se référant à un terrain présentant une configuration quadrilatère régulière, la limite du terrain qui longe la voie ou qui est la plus proche de la voie constitue la façade, celles qui aboutissent sur la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite arrière ou fond de terrain.

## 7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales\*

### 7.3.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur une des limites latérales au moins dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement tel qu'il est défini à l'article 6.

Au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées en retrait\* des limites séparatives latérales.

### 7.3.2 Dispositions particulières

Une implantation en retrait\* des deux limites séparatives latérales est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

- 1 pour préserver des vues notamment sur des espaces végétalisés ou arborés, des éléments de patrimoine ;
- 2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté en retrait\*. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
- 3 lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction, telles que des installations techniques par exemple (transformateurs, ...) nécessitent une implantation en retrait\* ;
- 4 lorsque la construction s'inscrit dans un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc.

## 7.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières

L'implantation des constructions est différente selon la profondeur du terrain mesurée perpendiculairement de tout point de l'alignement défini à l'article 6.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites arrière d'un terrain dès lors que ces dernières sont situées dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement et doivent être implantées en retrait\* dès lors que les limites arrière se situent au-delà de cette bande.

Toutefois, les constructions annexes\* d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

## 7.5 Modalités de calcul du retrait

En cas de retrait\*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade\* concernée, avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des baies\* ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie\*.

La hauteur de façade\* des constructions est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

## **7.6 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 8 - zone UD**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies\* 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. Cette distance\* ne peut être inférieure à 4 mètres. (voir schéma « distance entre deux constructions » article 8).

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes\* ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension\* projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## **8.1 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 9 - zone UD**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## **9.1 Règle d'emprise**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain\*.

## **9.2 Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise\* au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise\* au sol de la construction peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup> au-delà de la limite d'emprise\* autorisée.

## **9.3 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 10 - zone UD**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **10.1 Règle générale**

Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs indicés "I" soumis à des risques d'inondation.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

#### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension sans surélévation.

#### **10.3 Modalités de calcul des hauteurs**

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade sur rue depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade. Ce dernier est mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère\*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » article 10)

#### **10.4 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 11 - zone UD**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

#### **11.1 Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes\*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux et coffrets techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais...) doivent être implantés dans des endroits non visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe\*.

### **11.1.1 Les toitures**

Les toitures des constructions doivent être à deux pentes comprises entre 40 et 50°.

Les bâtiments annexes\* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

- Toutefois :
- Les toitures mono-pente ou plates sont autorisées pour les bâtiments annexes\* en rdc les vérandas,
- Pour les bâtiments agricoles, la pente minimale est fixée à 15° ;
- Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée pour une construction édifiée à l'angle de deux voies. (une croupe par exemple).

### **11.1.2 Les couvertures**

Les couvertures doivent être réalisées en doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

La couverture des constructions principales doit être réalisée en tuile plates (60u/m<sup>2</sup>), dont la couleur est en harmonie avec les constructions avoisinantes, en ardoise (de dimension maximum 40x24). Les couvertures par grands éléments sont interdites : bacs acier, tôles, panneaux.

En toiture, ne sont autorisés que les châssis de toit de proportion verticale, intégrées dans le plan de toitures, et les lucarnes jacobines. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.

### **11.1.3 Les panneaux photovoltaïques**

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

### **11.1.4 Les façades**

Les constructions principales, leurs annexes\*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Dans la zone UD, les façades sur rue doivent présenter des caractéristiques architecturales en harmonie avec celles des constructions existantes. Elles doivent être animées par des bandeaux, moulures, corniches, parements et soubassements en briques ou en pierres. Les colombages sont interdits ainsi que les linteaux et meneaux en bois. Les arcs, plein cintre ou surbaissés, sont autorisés, marquises et vérandas de style classique.

### **11.1.5 Les vérandas**

Les vérandas doivent être conçues (proportions, volumétrie et matériaux) afin d'être en parfaite harmonie avec les caractéristiques de la construction sur laquelle elles s'appuient.

### **11.1.6 Les clôtures**

Les clôtures sur voie ou en limite séparatives peuvent être constituées de murs à condition que ceux-ci :

- ne dépassent pas une hauteur de 2 mètres ;
- soient constitués en pierre ou enduits sur leurs deux faces ;
- soient couronnés d'un chapeau en tuiles ou autre dispositif qui ait notamment pour effet de gérer les eaux de pluie.

Dès lors qu'elles ne sont pas constituées de murs, les clôtures, qu'elles soient posées en façade ou en retrait de cette dernière, ou sur les limites séparatives latérales ou arrières, doivent être, sur la majorité de leur linéaire, constituées d'une haie vive doublée d'un grillage.

Toutefois, ces clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant, sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 mètre, mesurée à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Sur la façade principale, les clôtures peuvent être constituées de murets bahuts enduits et couronnés d'une hauteur maximale de 0,70 m surmontés de grilles simples, de lisses en bois peint ou de grillage.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite. Les plaques de béton sont limitées à une plaque en soubassement pour les seules clôtures édifiées en limites séparatives latérales et arrières.

Les murs anciens de clôtures en pierre, en brique, ou en bauge doivent être préservés, voire réhabilités même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

#### **11.1.7 Les réseaux divers.**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension\* ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

### **11.2 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 12 - zone UD**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION**

#### **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### **12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions**

#### **12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :**

Deux places par logement minimum. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est prévu 1 place par logement.

**12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

Pour les commerces et restaurants, 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface réalisée.

**12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux :**

Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**12.1.4 Pour les constructions à destination d'activités ou d'artisanat :**

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de construction.

**12.1.5 Pour les constructions nécessaires à un service public :**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

**12.2 Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

**12.2.1 Pour les changements de destination sans création de surface**

Aucune place n'est exigée.

**12.2.2 Pour les extensions de construction existante**

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension\*, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

**12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

**12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain\* d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain\* distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation .

## **ARTICLE 13 - zone UD**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **13.1 Disposition générale**

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### **13.2 Aspect quantitatif**

Un arbre de haute tige d'une circonférence minimale de 25 à 30 cm doit être planté :

- par tranche de 200 m<sup>2</sup> entamée d'espaces libres de constructions ;
- pour les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> à raison d'un arbre pour 5 places.

## **ARTICLE 14 - zone UD**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## ZONE UX

La zone UX regroupe les parties du territoire destinées à accueillir exclusivement des activités économiques ou commerciales.

Cette zone comprend les secteurs :

- Le secteur UXb correspond au circuit du Bois Guyon et a vocation à accueillir des activités liées au sport automobile ;
- Le secteur UXc, regroupe les activités commerciales ;
- Le secteur UXd concerne les activités à vocation tertiaire et commerciale ;
- Le secteur UXe concerne le pôle tertiaire du pôle gare Sud à vocation économique et d'équipements
- Le secteur UXf regroupe les emprises des grandes infrastructures (SNCF, RN 12 ;
- Le secteur UXi et le sous-secteur UXci qui correspondent à des espaces soumis à des risques d'inondation.

### ARTICLE 1 - zone UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

#### 1.1 Dans toute la zone et ses secteurs

- 1 les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 2 Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 3 L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

#### 1.2 Dans le secteur UXc

Les constructions à destination d'artisanat ou d'industrie.

#### 1.3 En outre, dans le secteur UXi et le sous-secteur UXci

Les constructions en sous-sol sont interdites.

Les exhaussements de terrains sont interdits.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la Blaise (PPRI), les constructions nouvelles, extensions et occupations du sol devront être à la côte de crue représentée sur les cartes d'aléas de celui-ci, augmentée de 0, 20 m (cf. pièce 5.1 du PLU).

## ARTICLE 2 - zone UX

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### 2.1 Conditions relatives à la destination des constructions

##### 2.1.1 *Dans toute la zone et ses secteurs à l'exception du secteur UXe où les logements sont interdits*

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de logements dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement d'une activité et qu'elles sont intégrés au volume de la construction à usage d'activités, de commerce ou d'hôtellerie.

##### 2.1.2 *Dans la zone UX à l'exception de ses secteurs*

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce dès lors qu'il s'agit de commerce de gros et qu'il ne s'adresse pas aux particuliers.

##### 2.1.3 *Dans le secteur UXb*

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et artisanales, de commerces, de bureaux, d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées aux activités automobiles, que celles-ci soient de nature économique, sportive ou de loisirs.

##### 2.1.4 *Dans le secteur UXe*

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et de service public, d'autres activités secondaires et tertiaires à l'exception des activités d'industrie et d'entrepôt non liées à une activité principale déjà autorisée dès lors qu'elles contribuent à la dynamisation du pôle gare Sud.

##### 2.1.5 *Dans le secteur UXf*

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou artisanales, de commerce, de bureaux, d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et ferrées et notamment les gares routières et SNCF.

#### 2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

- 1 les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- 2 **dans le secteur UXi**, où les terrains ou parties de terrain\* soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens.

Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- Les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation,
  - Le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent,
  - Les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- 3 Dans les zones de protection de l'aqueduc de l'Avre, les constructions, installations et ouvrages doivent respecter les prescriptions édictées pour la protection sanitaire de l'aqueduc (cf. annexe 5.1 du PLU).

## ARTICLE 3 - zone UX

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte\* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

#### 3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès\* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès\* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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.

Lorsque le terrain\* est riverain de plusieurs voies, l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## ARTICLE 4 - zone UX

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 4.1 Raccordement au réseau

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### 4.2 Eaux usées

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

### **4.3 Eaux pluviales**

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **4.3.1 Récupération des eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain\* sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction

#### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

#### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés ;
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

### **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension\* ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE 5 - zone UX**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - zone UX**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

#### **6.2 Règle générale**

**Dans toute la zone UX à l'exception du secteur UXe**, les constructions doivent être implantées en recul\* de la voie avec un minimum de 5 mètres.

**Dans le secteur UXe**, les constructions peuvent être implantées en limite de la voie ou en recul\* de celle-ci.

#### **6.3 Dispositions particulières**

##### **6.3.1 Généralités**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul\* moins important par rapport à la limite de voie\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul\* moins important, voire à l'alignement ;
- 3 lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

##### **6.3.2 Le long de certains axes :**

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 35 mètres de l'axe de la voie de contournement de l'agglomération drouaise ;
- 35 mètres de l'axe de la déviation de Dreux par Sainte-Gemme.

En outre, le long de la RN 12, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul\* indiquées sur le document graphique (plan de zonage).

### 6.3.3 *Le long des cours d'eau*

Les constructions doivent être implantées :

- En recul\* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres ;
- En recul\* de l'aqueduc de l'Avre avec un minimum de 12 mètres.

## 6.4 Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## ARTICLE 7 - zone UX

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 7.1 Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

#### 7.2 Définition

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- A l'intérieur de la zone UX ou de l'un de ses secteurs ainsi qu'entre deux secteurs de la zone : par exemple entre le secteur UXe et le secteur UXf ;
- En limite de la zone ou d'un secteur de la zone avec une autre zone (U, A ou N).

#### 7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes à la zone

##### 7.3.1 *Règle générale*

**Dans toute la zone UX et ses secteurs**, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

**A l'exception des limites avec les emprises ferroviaires dans le secteur UXe** où il n'est par réglementé, le retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres ( $L = H/2 > 3$  m).

##### 7.3.2 *Dispositions particulières*

Une implantation avec un retrait inférieur est admise dans les cas suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté avec un retrait inférieur. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
- 2 Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

#### 7.4 Implantation des constructions par rapport aux limites externes à la zone

**Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXe**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une autre zone que la zone UX.

Ce retrait doit au moins être égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres ( $L = H > 6$  m).

Dans le secteur UXe, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives avec une autre zone que la zone UX.

#### **7.4.1 Dispositions particulières**

Une implantation avec un retrait inférieur ou en limite séparative est admise dans les cas suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté en limite ou avec un retrait moindre. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant sans toutefois s'étendre le long de la limite séparative ;
- 2 lorsqu'il s'agit d'une construction annexe\* indépendante e ou non de la construction principale et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres ;
- 3 lorsqu'il existe sur le fonds voisin, une construction implantée en limite séparative. Dans ce cas la construction ou partie de construction à réaliser doit s'inscrire au maximum dans le gabarit (en hauteur et en implantation) de la construction voisine ;
- 4 Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

#### **7.5 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

### **ARTICLE 8 - zone UX**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions édifiées sur le même terrain\* ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation avec une distance\* moins importante peut être admise pour :

- Les travaux d'aménagement et d'extension\* projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

#### **8.1 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

### **ARTICLE 9 - zone UX**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **9.1 Règle d'emprise**

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXe, l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 65% de la superficie du terrain\*.

Dans le secteur UXe, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **9.2 Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise\* au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise\* au sol de la construction peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup> au-delà de la limite d'emprise\* autorisée.

## **9.3 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

# **ARTICLE 10 - zone UX**

## **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

### **10.1 Règle générale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante peut être autorisée :

- Pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension sans surélévation ;
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante ;
- Pour les éléments techniques tels que les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et autres édifices de faible emprise.
- Pour les ouvrages techniques nécessitant une hauteur plus importante tels que les silos ou les réservoirs.
- Pour les constructions dédiées à des équipements de loisirs et dans la mesure où l'emprise concernée par cette sur-hauteur ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> au sol.

### **10.3 Modalités de calcul des hauteurs**

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de l'acrotère\*.

Lorsque le terrain\* est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain\* en pente » article 10)

### **10.4 Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

## ARTICLE 11 - zone UX

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les extensions, les constructions annexes\*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

##### 11.1.1 Les toitures et couvertures

Les toitures peuvent présenter des formes variées. La réalisation d'acrotères\* est toutefois obligatoire sur l'ensemble des façades de la construction.

Les matériaux de couverture doivent être mate et ne pas présenter de surfaces réfléchissantes.

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être cependant masqués de la vue depuis l'espace public par les acrotères\* de la construction.

##### 11.1.2 Les façades

Les constructions principales, leurs annexes\*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

##### 11.1.3 Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes\* tels que garages, doivent être conçus et réalisés en harmonie avec les constructions principales.

##### 11.1.4 Les clôtures.

La réalisation d'une clôture en limite de propriété est obligatoire, **sauf sur le secteur UXc. et UXe**. Toutefois, l'édification d'une clôture entre le secteur UXe et le domaine ferroviaire est obligatoire.

#### Dispositions générales

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie, ou de coffrets techniques au dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 40% de la surface totale.

Toutes les clôtures doivent être, sur la majorité de leur linéaire, constituées d'une haie vive doublée d'un grillage. Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant.

Dans les secteurs ou les sous-secteurs indicés "i", les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

#### Dispositions particulières au secteur UXe

La hauteur des clôtures en limite des voies ferrées n'est pas réglementée.

### **11.1.5 Les enseignes**

Les enseignes doivent avoir des proportions et un graphisme en harmonie avec les dimensions et les couleurs de la façade du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser le sommet de l'acrotère\* ou de la ligne d'égout du toit. Elles doivent être limitées à la signalétique de l'activité implantée dans la construction.

En outre, elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la construction et de ses façades selon les préconisations de la « charte pour la rénovation des vitrines et des enseignes commerciales à Dreux » (cf. annexe 5).

### **11.1.6 Les réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension\* ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

## **ARTICLE 12 - zone UX**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension\*, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour le secteur UXe, le stationnement pourra être réalisé en rez-de-chaussée, en superstructure (parking silo par exemple), ou en souterrain.

### **12.1 Normes de stationnement**

#### **12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :**

Deux places par logement minimum.

#### **12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

#### **12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dans la zone UX et ses secteurs à l'exception du secteur UXe

Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

En outre, dans la zone UX et ses secteurs à l'exception du secteur UXe, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

#### **Dans le secteur UXe**

Non réglementé.

#### **12.1.4 Pour les constructions à destination d'activités, d'entreposage ou d'artisanat :**

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de construction.

Pour les poids lourds :

- Aucune place si la surface construite au sol est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement de 50 m<sup>2</sup> si la surface de surface de plancher\* construite au sol est comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> ;
- 2 places de stationnement de 50 m<sup>2</sup> si la surface de plancher\* est supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.

Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation) : 10 places de stationnement doivent être prévues par établissement additionnées en plus d'une place par 50 m<sup>2</sup> de surface au sol construite.

## **12.2 Normes de stationnement pour les deux roues**

#### **Dans la zone UX et ses secteurs à l'exception du secteur UXe**

Le nombre de places de stationnement pour les deux roues motorisées ou non est défini en fonction de la destination des constructions.

- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- Activités industrielles ou artisanales : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m<sup>2</sup>

#### **Dans le secteur UXe**

Non réglementé.

## **12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (bureaux, artisanat...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

## **12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés techniques, fonctionnelles, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En outre, dans le cas de l'aménagement d'une zone ou partie de zone d'activités, les aires de stationnement peuvent être mutualisées en tout ou en partie sur des terrains voisins ou communs. Dans cette hypothèse, le nombre de stationnements à réaliser correspond au cumul des places qui ne sont pas réalisées sur le, ou les terrains d'assiette des constructions correspondantes.

## ARTICLE 13 - zone UX

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 13.1 Disposition générale

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, aires d'agrément, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise\* des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les aires de stockage doivent être localisées et aménagées de façon à ne pas être visibles des voies publiques situées dans la zone ou hors de la zone.

Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

#### 13.2 Aspect quantitatif

Dans toute la zone UX :

- Les marges de reculement le long des voies doivent être plantées.
- Un arbre de haute tige de dix à douze centimètres de circonférence doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée d'espaces libres de construction et d'aire de stationnement.

**Dans la zone UX à l'exclusion de ses secteurs UXb et UXf**, 10% de la surface du terrain\* doit être aménagé en espaces verts.

**Dans les secteurs UXb, UXe et UXf**, le pourcentage minimum de terrain\* à traiter en espaces verts n'est pas réglementé.

## ARTICLE 14 - zone UX

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

# ZONE AU1

*La zone AU1 correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation.*

*Cette zone est décomposée en plusieurs secteurs qui se distinguent selon la nature de leur urbanisation future :*

- *Le secteur AU1b est destiné à une extension de l'urbanisation mixte à dominante résidentielle ;*
- *Le secteur AU1c est destiné à une extension de l'urbanisation résidentielle à dominante d'habitat peu dense. Son sous-secteur AU1ch est destiné à une extension pavillonnaire autour des hameaux.*
- *Le secteur AU1d est destiné à une extension de l'urbanisation des hameaux ;*
- *Le secteur AU1x, correspond à l'extension des espaces d'activités.*
- *Le sous-secteur AU1xc qui est plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités commerciales dans les espaces d'extensions.*

*Chacun de ces secteurs ou sous-secteurs est régi par la règle d'urbanisme des zones urbaines correspondant au type d'urbanisation souhaité (zones UB, UC, UD, UX et son secteur UXc).*

*Cette zone est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les dispositions du règlement et les orientations d'aménagement par secteur (pièce n° 3 du PLU) fixent les conditions d'un aménagement cohérent qui définit les conditions à respecter pour autoriser des opérations d'aménagement ou de construction.*

## ARTICLE 1 - zone AU1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :**

#### 1.1 Dans tous les secteurs de la zone

- 1 les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 2 Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 3 L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- 4 Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
- 5 Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières.

**En outre, sont interdits :**

- Dans le secteur AU1b, les occupations et utilisations du sol listées à l'article 1 de la zone UB (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- Dans le secteur AU1c et son sous-secteur AU1ch, les occupations et utilisations du sol listées à l'article 1 de la zone UC (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- Dans le secteur AU1d, les occupations et utilisations du sol listées à l'article 1 de la zone UD ;
- Dans le secteur AU1x, les occupations et utilisations du sol listées à l'article 1 de la zone UX ainsi que de ses secteurs pour le sous-secteur AU1xc.

## ARTICLE 2 - zone AU1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'elles :

- sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs (document n°3 du PLU) et par le règlement ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;
- respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain\*, de plusieurs bâtiments dont le terrain\* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (document n°3 du PLU).

Les occupations et utilisations du sol admises sont :

- Dans le secteur AU1b, les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UB (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- Dans le secteur AU1c et son sous-secteur AU1ch, les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UC (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- Dans le secteur AU1d, les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UD ;
- Dans le secteur AU1x, les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UX ainsi que de ses secteurs pour le sous-secteur AU1xc.

Toutefois, sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement global de la zone au regard des orientations d'aménagement (document n°3 du PLU) :

- Les travaux d'extension ou d'aménagements conservatoires pour les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

## ARTICLE 3 - zone AU1

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 3 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) et le sous-secteur AU1ch ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## ARTICLE 4 - zone AU1

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

#### 4.1 Raccordement au réseau

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### 4.2 Eaux usées

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### 4.3 Eaux pluviales

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

##### **4.3.1 Récupération des eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

##### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès\*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés ;
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés. Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

## **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension\* ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues, à cet effet, par l'article 11.

## **4.5 Collecte des déchets**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction.

## **ARTICLE 5 - zone AU1**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - zone AU1**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 6 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1x

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 7 - zone AU1**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 7 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 8 - zone AU1**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 8 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 9 - zone AU1**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 9 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 10 - zone AU1**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 10 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 11 - zone AU1**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 11 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 12 - zone AU1**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 12 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 13 - zone AU1**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 13 :

- De la zone UB pour le secteur AU1b (règles applicables à la zone UB, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UC pour le secteur AU1c (règles applicables à la zone UC, hors dispositions particulières de ses secteurs) ;
- De la zone UD pour le secteur AU1d ;
- De la zone UX pour le secteur AU1x ainsi que du secteur UXc pour le sous-secteur AU1xc.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

## **ARTICLE 14 - zone AU1**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **ZONE AU2**

*La zone AU2 correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.*

*La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.*

### **ARTICLE 1 - zone AU2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

### **ARTICLE 2 - zone AU2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol admises sont :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux ;
- L'adaptation, la réfection, l'extension limitée à une hauteur de 20 m<sup>2</sup> de SHON des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE 3 - zone AU2**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE 4 - zone AU2**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non réglementé

### **ARTICLE 5 - zone AU2**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 6 - zone AU2**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

**ARTICLE 7 - zone AU2****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

**ARTICLE 8 - zone AU2****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 9 - zone AU2****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 10 - zone AU2****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 11 - zone AU2****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Non réglementé

**ARTICLE 12 - zone AU2****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 13 - zone AU2****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 14 - zone AU2****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## ZONE A

*La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.*

*Cette zone comprend le secteur Ai qui correspond à des espaces soumis à des risques d'inondations.*

### ARTICLE 1 - zone A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

**En outre, dans le secteur Ai :**

- Les constructions en sous-sol sont interdites.
- Les exhaussements de terrains sont interdits.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la Blaise (PPRI), les constructions nouvelles, extensions et occupations du sol devront être à la côte de crue représentée sur les cartes d'aléas de celui-ci, augmentée de 0, 20 m (cf. annexe 5.1 du PLU).

En outre, pour les occupations du sol situées dans le périmètre inondable du PPRI approuvé de l'Avre, il convient de se reporter aux dispositions de son règlement (cf. annexe 5.1 du PLU).

### ARTICLE 2 - zone A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 1 Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à des impératifs de fonctionnement d'une exploitation agricole ou à l'activité agricole professionnelle et leurs annexes\* ;
  - 2 les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise des bâtiments implantés sur le terrain\* du siège d'exploitation, et qu'elles sont destinées au logement :
- **soit de personnes exploitant une superficie au moins égale à 50 % de la surface minimum d'installation ;**
  - **soit de personnes dont la présence permanente à proximité du site d'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;**
- 3 Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
  - 4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - 5 les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels ;
  - 6 les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage ;

- 7 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;
- 8 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination, non liée à une activité agricole, est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel elles se situent ;

Dans le secteur Ai soumis à des risques d'inondation, les demandes d'occupations et d'utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation. (cf. annexes du PLU, pièce n° 5).

## **ARTICLE 3 - zone A**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès\* des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès\* comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès\* doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...).

Lorsqu'un terrain\* est desservi par plusieurs voies, l'accès\* doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

## **ARTICLE 4 - zone A**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **4.1 Raccordement au réseau**

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### **4.2 Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

### **4.3 Eaux pluviales**

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### **4.3.1 Récupération des eaux pluviales**

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés.

#### **4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales**

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales, dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

#### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès\*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit, par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

### **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

En cas d'extension\* ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE 5 - zone A**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 6 - zone A**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques, ...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

#### **6.2 Règle générale**

A proximité immédiate des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées en en recul\* de la voie avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions à l'écart des espaces urbanisés ou isolées en campagne doivent être implantées à une distance minimale :

- de 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- de 12 mètres de l'axe des autres voies.

Une distance de moins ou de plus de 40 mètres d'une construction existante est considérée pour l'application de ces dispositions,

#### **6.3 Dispositions particulières**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation avec un recul\* moins important que celui qui est fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul\* moindre par rapport à la limite de voie\*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul\* que celui de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- 3 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul\* moins important, voire à l'alignement ;
- 4 lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

##### **6.3.1 *Le long de certains axes :***

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 60 mètres de l'axe de la RN 12 ;
- 35 mètres de l'axe de la voie de contournement de l'agglomération drouaise ;
- 35 mètres de l'axe de la future déviation de Dreux par Sainte-Gemme.

## 6.4 Le long des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées :

- En recul\* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres ;
- En recul\* de l'aqueduc de l'Avre avec un minimum de 12 mètres.

## ARTICLE 7 - zone A

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 7.1 Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

##### 7.1.1 *Règle générale*

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives.

Ce retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres ( $L = H > 6m$ ).

##### 7.1.2 *Dispositions particulières*

Une implantation avec un retrait inférieur des limites séparatives est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté en retrait. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
- 2 lorsqu'il s'agit d'une construction annexe\* indépendante de la construction principale et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres ;
- 3 Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain\* d'assiette de projet, nécessitent une implantation avec un retrait inférieur ;
- 4 Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

## ARTICLE 8 - zone A

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8.1 Règle générale

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées avec une distance\* entre elles qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes\* ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## **ARTICLE 9 - zone A**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE 10 - zone A**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **10.1 Règle générale**

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 6 mètres au sommet de la façade\*.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 mètres au sommet de la façade\*.

#### **10.2 Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension sans surélévation ;
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.
- Pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos.

#### **10.3 Modalités de calcul des hauteurs**

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » article 10)

## **ARTICLE 11 - zone A**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

#### **11.1 Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

##### **11.1.1 Les toitures et couvertures**

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent avoir des pentes comprises entre 40° et 50°.

La toiture doit être recouverte d'ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse, de tuiles plates, de tuiles mécaniques de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit moule.

Pour les constructions à usage agricole d'autres matériaux peuvent être employés à l'exclusion de la tôle ondulée non teintée et du fibrociment. La pente minimale est fixée à 15°.

### **11.1.2 Les façades**

Les constructions principales, leurs annexes\*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

### **11.1.3 Les clôtures.**

Toutes les clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une continuité d'aspect et de hauteur avec les clôtures des propriétés voisines.

Dans le secteur Ai inondable, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE 12 - zone A**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour toute construction à usage d'habitation doit être réalisée au moins une place de stationnement.

#### **12.1 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain\* d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain\* distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres.

## **ARTICLE 13 - zone A**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

## **ARTICLE 14 - zone A**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## ZONE N

*La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.*

*Cette zone comprend :*

- *Le secteur Na, qui correspond à une aire de séjour pour les gens du voyage ;*
- *le secteur Nc, qui correspond aux cimetières ;*
- *Le secteur Nh, constructible, de taille et de capacité d'accueil limitées, qui concerne des constructions isolées ou groupées implantées dans les espaces agricoles ou naturels ;*
- *le secteur Ni, qui correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de loisirs et sportives, dont celle de l'hippodrome ;*
- *le sous-secteur Nls qui correspond aux espaces de l'ancien sanatorium*
- *le secteur Nn, qui correspond aux espaces de très grand intérêt écologique, inventoriés au titre de NATURA 2000 ;*
- *Le secteur Ni et le sous-secteur Nhi qui correspondent à des espaces soumis à des risques d'inondation.*

### **ARTICLE 1 - zone N**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

**En outre, dans le secteur Ni et le sous-secteur Nhi, les constructions en sous-sol sont interdites.**

Les exhaussements de terrains sont interdits.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la Blaise (PPRI), les constructions nouvelles, extensions et occupations du sol devront être à la côte de crue représentée sur les cartes d'aléas de celui-ci, augmentée de 0, 20 m (cf. annexe 5.1 du PLU).

En outre, pour les occupations du sol situées dans le périmètre inondable du PPRI approuvé de l'Avre, il convient de se reporter aux dispositions de son règlement (cf. annexe 5.1 du PLU).

### **ARTICLE 2 - zone N**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### **2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs**

- 1 Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie ;
- 2 Dans les zones de protection de l'aqueduc de l'Avre, les constructions, installations et ouvrages, à condition que soient respectées les prescriptions édictées pour la protection sanitaire de l'aqueduc (cf. annexe 5.1 du PLU).

## **2.2 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs à l'exception du secteur Nn**

- 1 les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction et d'aménagements paysagers autorisés ;
- 2 les constructions, ouvrages ou travaux à destination de service public ou d'intérêt collectif ;
- 3 les abris de jardin, dans la limite d'une unité par parcelle de jardins familiaux
- 4 les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels ;
- 5 L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, dès lors que leur destination, non liée à une activité agricole, est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel elles se situent.

## **2.3 Dans le secteur Na**

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe\* à l'habitation, dans la mesure où il s'exerce dans le cadre d'une aire d'accueil faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble.

## **2.4 Dans le secteur Nc**

Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'aménagement des cimetières.

## **2.5 Dans le secteur Nh**

- 1 l'aménagement, l'extension, la surélévation des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination, dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface hors œuvre nette (Surface de plancher\*) existante avant l'approbation du PLU.
- 2 Les nouvelles constructions y compris lorsqu'il s'agit d'une reconstruction après démolition, dans la limite d'une surface de plancher\* totale correspondant à la surface de plancher\* existante, à la date d'approbation du PLU, augmentée de 20%, dans le respect des autres dispositions du règlement.

## **2.6 Dans le secteur Ni**

Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires aux activités de sports et de loisirs, dont celles liées à l'hippodrome, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.

### **2.6.1 *En outre, dans le sous-secteur NIs***

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement, de réfection, ou de démolition compensée par des constructions nouvelles dans la limite maximum des surfaces de plancher existantes.

## **ARTICLE 3 - zone N**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès\* des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès\* comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès\* doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...).

Lorsqu'un terrain\* est desservi par plusieurs voies, l'accès\* doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

## **ARTICLE 4 - zone N**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### **4.1 Raccordement au réseau**

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » 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.

#### **4.2 Eaux usées**

Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. L'autorisation de rejet peut être accompagnée d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.3 Eaux pluviales**

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

##### **4.3.1 *Récupération des eaux pluviales***

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés.

##### **4.3.2 *Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales***

En cas de difficulté de rejet au milieu naturel, Dreux agglomération peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public.

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent donc être étudiés pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 1l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

#### **4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie**

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 10 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès\*, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés
- soit, en cas de difficulté d'infiltration, par le réseau d'assainissement public,

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

#### **4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables**

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

### **ARTICLE 5 - zone N**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 6 - zone N**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

##### **6.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

##### **6.2 Règle générale**

A proximité immédiate des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées en en recul\* de la voie avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions à l'écart des espaces urbanisés ou isolées en campagne doivent être implantées à une distance minimale :

- de 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- de 12 mètres de l'axe des autres voies.

Une distance de moins ou de plus de 40 mètres d'une construction existante est considérée pour l'application de ces dispositions.

### 6.3 Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation avec un recul\* moins important que celui qui est fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- 1 dans le **secteur Nh et le sous-secteur Nhi**, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées avec un recul\* moindre par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul\* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
- 3 lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul\* moins important, voire à l'alignement ;
- 4 lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

#### 6.3.1 **Le long de certains axes :**

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 60 mètres de l'axe de la RN 12 ;
- 35 mètres de l'axe de la voie de contournement de l'agglomération drouaise ;
- 35 mètres de l'axe de la future déviation de Dreux par Sainte-Gemme.

### 6.4 Le long des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées :

- En recul\* de la berge des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres ;
- En recul\* de l'aqueduc de l'Avre avec un minimum de 12 mètres.

## ARTICLE 7 - zone N

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

#### 7.1 Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

#### 7.2 Règle générale

##### 7.2.1 **Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs à l'exception des secteurs Nc, Nh et Ni**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives.

Ce retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres ( $L = H > 6m$ ).

### **7.2.2 Dans les secteurs Nc, Nh et NI**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de celles-ci.

Ce retrait\* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 3 mètres ( $L = H > 3m$ ).

### **7.3 Dispositions particulières**

Une implantation avec un retrait inférieur des limites séparatives est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

- 1 dans le secteur Nh et le sous-secteur Nhi, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées avec un retrait\* moindre par rapport à la limite séparative, voire sur celle-ci. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- 2 lorsqu'il s'agit d'une construction annexe\* indépendante de la construction principale et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres ;
- 3 lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette de projet, nécessitent une implantation avec un retrait inférieur ;
- 4 Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

## **ARTICLE 8 - zone N**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - zone N**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **9.1 Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Na, Nh et NI**

Non réglementée.

#### **9.2 Dans les secteurs Nc et NI**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain\*.

#### **9.3 Dans les secteurs Nc, Nh et NI**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain\*.

## **ARTICLE 10 - zone N**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition.*

## 10.1 Règle générale

### 10.1.1 *Dans toute la zone N et ses secteurs*

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 6 mètres au sommet de la façade\*.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 mètres au sommet de la façade\*.

### 10.1.2 *Dans le sous-secteur Nls*

Les constructions ne peuvent dépasser une hauteur totale de 10 mètres.

## 10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions existantes dans le secteur Nh et le sous-secteur Nhi ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus sont admis les travaux d'aménagement et d'extension sans surélévation ;
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.
- Pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les tribunes d'équipements sportifs notamment.

## 10.3 Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère\*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » article 10)

## ARTICLE 11 - zone N

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

##### 11.1.1 *Les toitures et couvertures*

Les toitures des constructions à destination d'habitation doivent avoir des pentes comprises entre 40° et 50°.

La toiture doit être recouverte d'ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse, de tuiles plates, de tuiles mécaniques de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit moule.

Pour les constructions à usage agricole d'autres matériaux peuvent être employés à l'exclusion de la tôle ondulée non teintée et du fibrociment. La pente minimale est fixée à 15°.

### **11.1.2 Les façades**

Les constructions principales, leurs annexes\*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

### **11.1.3 Les clôtures.**

Toutes les clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une continuité d'aspect et de hauteur avec les clôtures des propriétés voisines.

Dans le secteur Ai inondable, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE 12 - zone N**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour toute construction à usage d'habitation doit être réalisée au moins une place de stationnement.

#### **12.1 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain\* d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain\* distinct, situé à une distance inférieure à 150 mètres,.

## **ARTICLE 13 - zone N**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

## **ARTICLE 14 - zone N**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet