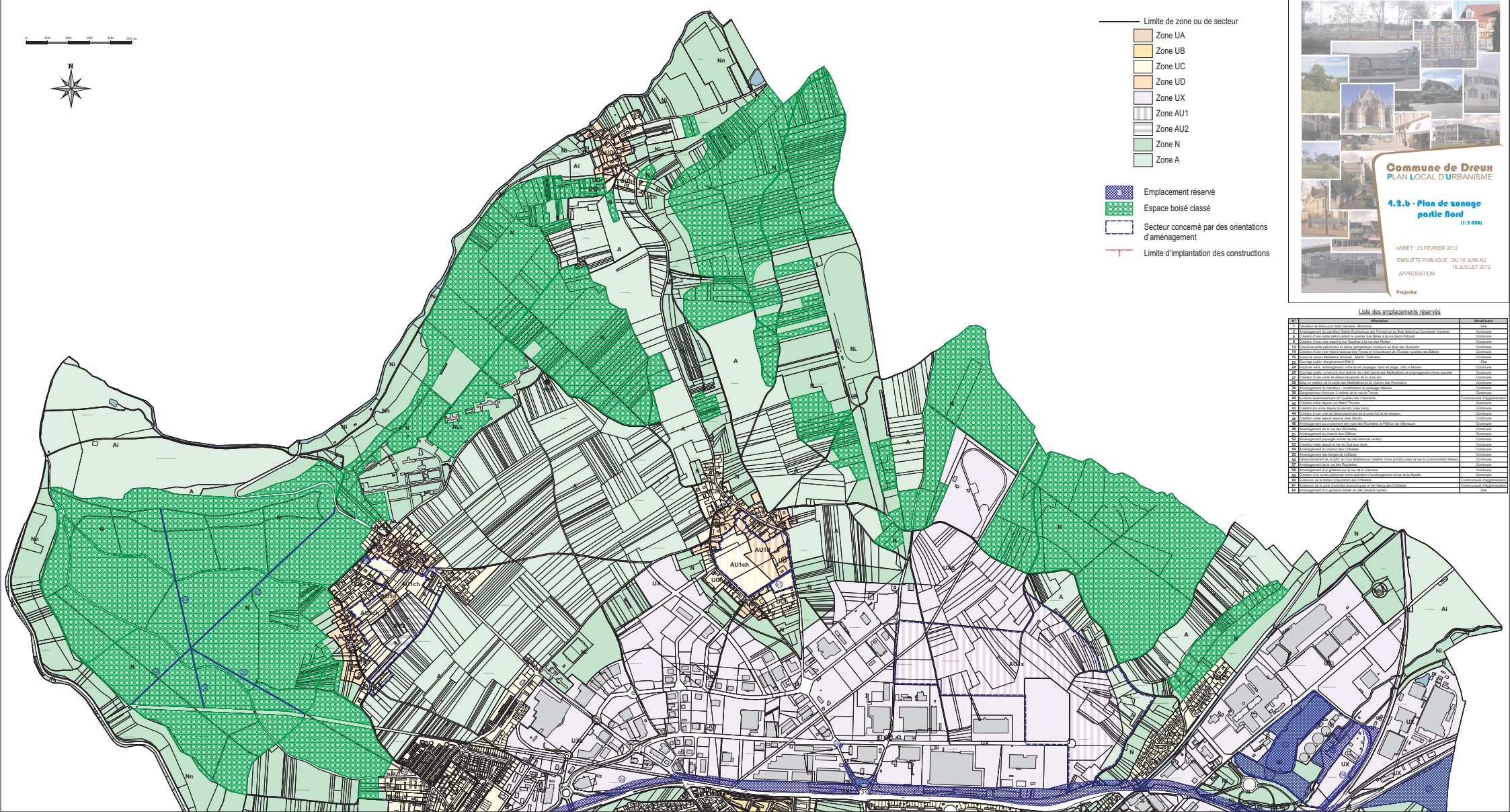




- Limite de zone ou de secteur
- Zone UA
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UX
- Zone AU1
- Zone AU2
- Zone N
- Zone A
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Secteur concerné par des orientations d'aménagement
- Limite d'implantation des constructions



Commune de Dreux
PLAN LOCAL D'URBANISME

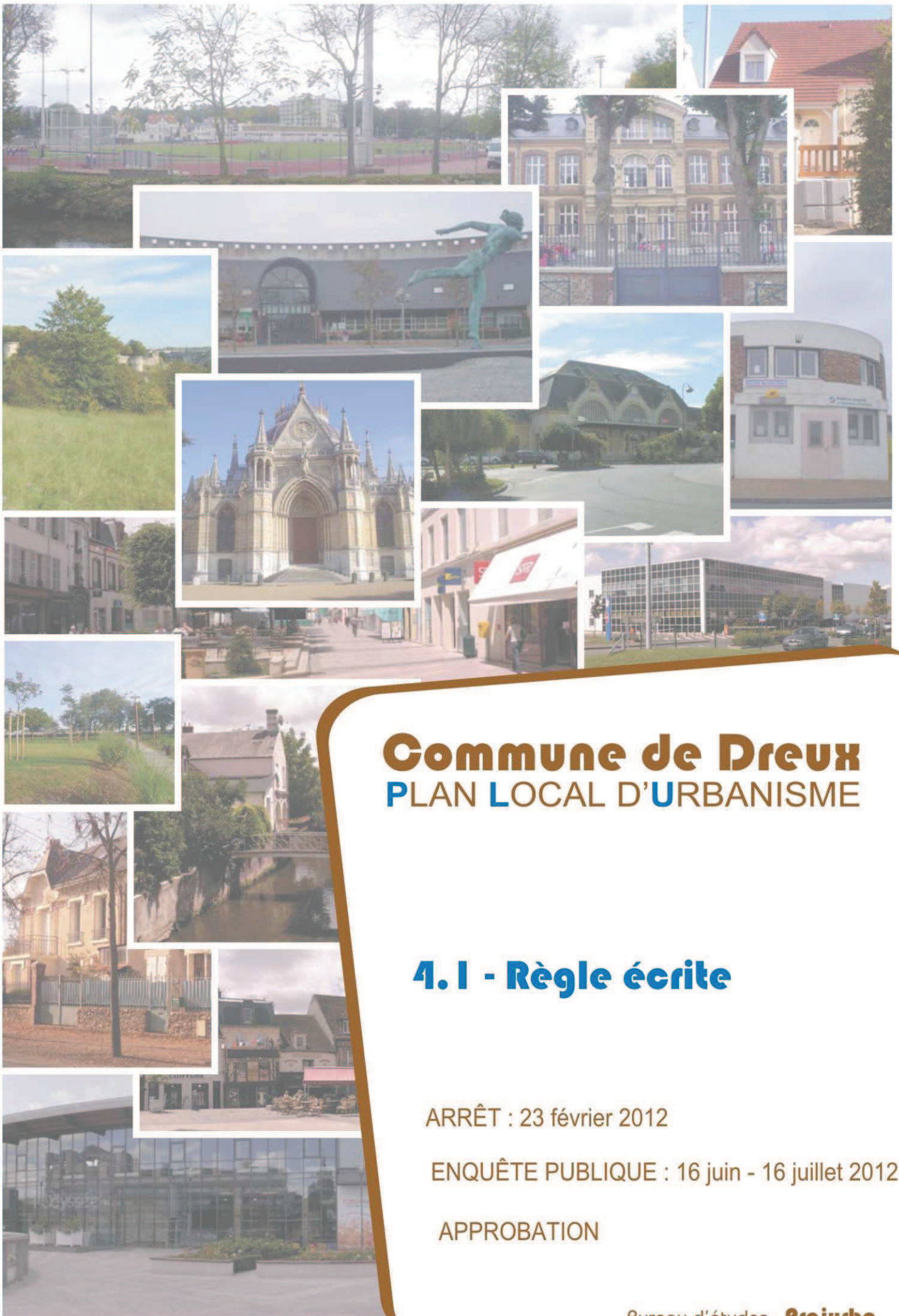
4.2.b - Plan de zonage partie nord
(1:5 000)

ARRÊTÉ : 23 FÉVRIER 2012
ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 16 JUIN AU 16 JUILLET 2012
APPROBATION

François

Liste des emplacements réservés

Numéro	Description	Statut
1	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
2	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
3	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
4	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
5	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
6	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
7	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
8	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
9	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
10	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
11	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
12	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
13	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
14	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
15	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
16	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
17	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
18	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
19	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
20	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
21	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
22	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
23	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
24	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
25	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
26	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
27	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
28	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
29	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
30	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
31	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
32	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
33	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
34	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
35	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
36	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
37	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
38	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
39	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
40	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
41	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
42	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
43	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
44	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
45	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
46	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
47	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
48	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
49	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune
50	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	Commune



Commune de Dreux

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 - Règle écrite

ARRÊT : 23 février 2012

ENQUÊTE PUBLIQUE : 16 juin - 16 juillet 2012

APPROBATION

Bureau d'études : **Projurba**

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 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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*

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'entreposage 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 UXf*

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et artisanales, de commerces, de bureaux, d'entreposage dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et ferrées et notamment les gares routières ou 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 PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

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 UX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION 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 pré-traitées 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

Non réglementé.

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

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

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 SÉPARATIVES

*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 ;
- En limite 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*

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

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

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 ($L = H > 6 \text{ m}$).

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 MÊME PROPRIÉTÉ

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

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 65% 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 m² 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 édicules de faible emprise.
- Pour les ouvrages techniques nécessitant une hauteur plus importante tels que les silos ou les réservoirs.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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.

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.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 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 m² 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 :

Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher* créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de surface de plancher* créée.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher* doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

12.1.4 Pour les constructions à destination d'activités, d'entrepôt ou d'artisanat :

Pour les véhicules légers :

- une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de construction.

Pour les poids lourds :

- aucune place si la surface construite au sol est inférieure ou égale à 500 m² ;
- 1 place de stationnement de 50 m² si la surface de surface de plancher* construite au sol est comprise entre 500 m² et 1000m² ;
- 2 places de stationnement de 50 m² si la surface de plancher* est supérieure ou égale à 1000m².

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 m² de surface au sol construite.

12.2 Normes de stationnement pour les deux roues

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 m² de surface de plancher*
- Activités industrielles ou artisanales : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher*

La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m²

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.

ARTICLE 13 - zone UX

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 m² entamée d'espaces libres de construction et d'aire de stationnement.
- Dans la zone UX à l'exclusion de ses secteurs, 20% de la surface du terrain* doit être aménagé en espaces verts.
- Dans les secteurs UXc et UXd, 10% de la surface du terrain* doit être aménagée en en espaces verts.
- Dans les secteurs UXb 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

Le COS n'est pas réglementé.



Commune de Dreux
PLAN LOCAL D'URBANISME

5.2.a - Plan des servitudes d'utilité publique partie I

(Échelle 1/8 000)

EL7434-PM1-PT3-T1-T4-T5

ARRÊTÉ : 23 FÉVRIER 2012

ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 16 JUIN AU 16 JUILLET 2012

APPROBATION

Projet de

Source : DDT de l'Eure-et-Loir (avril 2010)

LEGENDE

AC1 voir fiche annexe

AC2 voir fiche annexe

AS1 - servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (voir fiche annexe)

I3 - servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

I4 - servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

PM1 - servitudes résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles concerné l'Avre; PPRi approuvé par A.P. du 08 septembre 2003

PT1 voir fiche annexe

PT2 voir fiche annexe

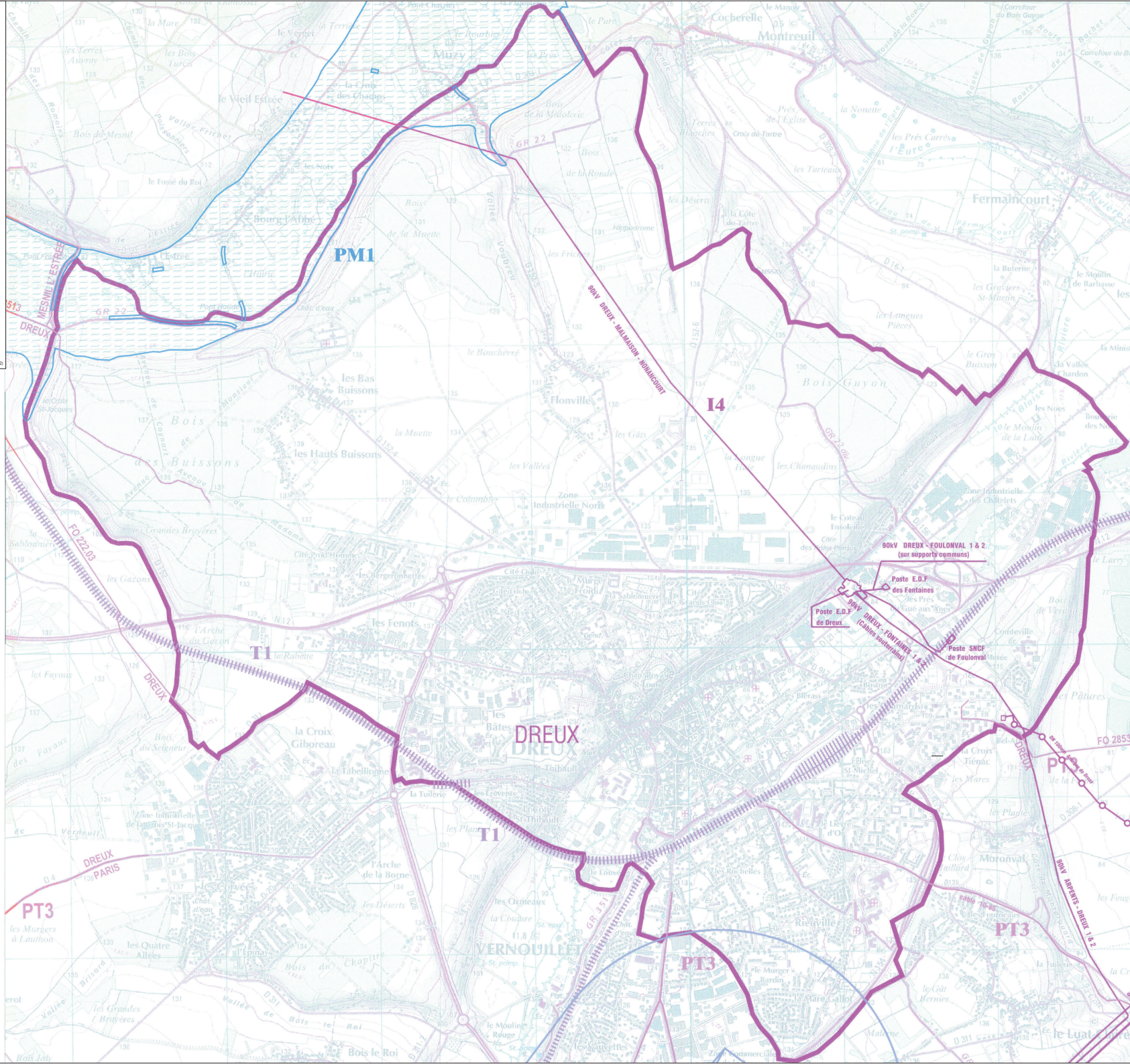
PT3 - servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

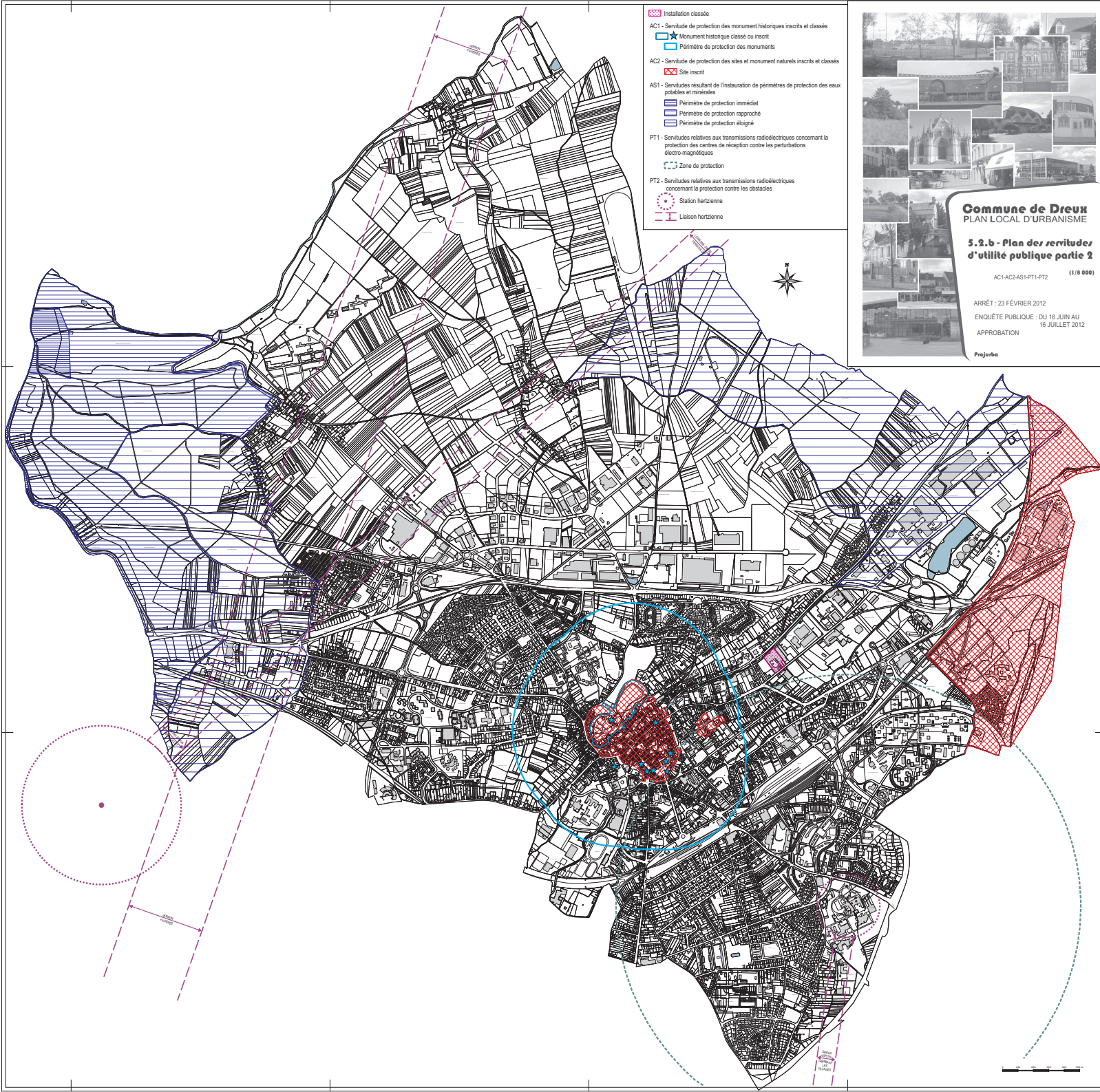
T1 - zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer

T4 - servitudes aéronautiques de balisage (aérodrome civil et militaire)

T5 - servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome civil et militaire)

— Limite administrative de la commune





- Installation classée
- AC1 - Servitude de protection des monument historiques inscrits et classés
 - Monument historique classé ou inscrit
 - Périmètre de protection des monuments
- AC2 - Servitude de protection des sites et monument naturels inscrits et classés
 - Site inscrit
- AS1 - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
 - Périmètre de protection immédiat
 - Périmètre de protection rapproché
 - Périmètre de protection éloigné
- PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioléctriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
 - Zone de protection
- PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioléctriques concernant la protection contre les obstacles
 - Station hertzienne
 - Liaison hertzienne

Commune de Dreux
 PLAN LOCAL D'URBANISME

5.2.b - Plan des servitudes d'utilité publique partie 2

AC1-AC2-AS1-PT1-PT2 (1 / 8 000)

ARRÊTÉ : 23 FÉVRIER 2012
 ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 16 JUIN AU 16 JUILLET 2012
 APPROBATION

Projeturba