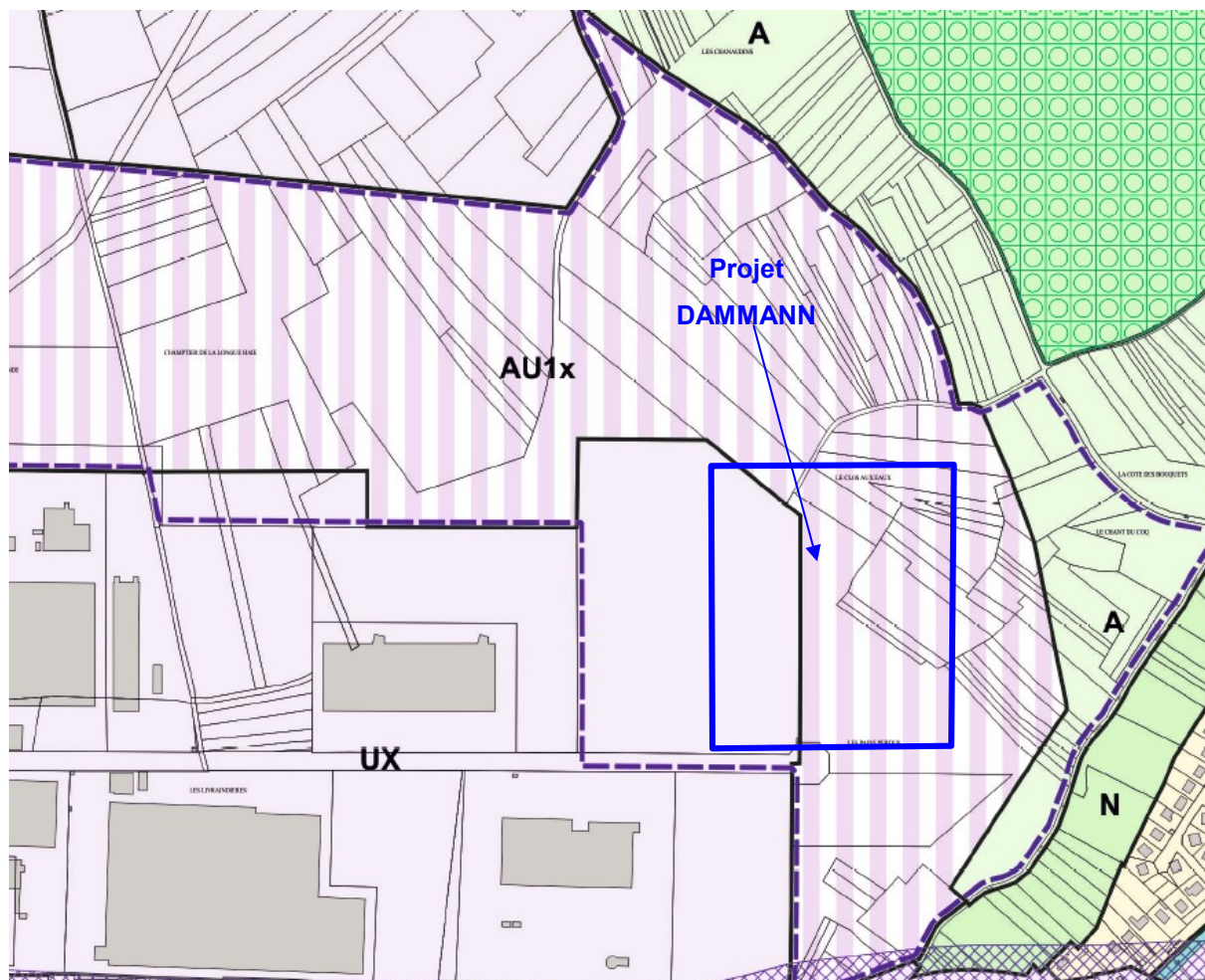


PIECE N°4 :
COMPATIBILITE AVEC
LES DOCUMENTS
D'URBANISME

Le site retenu par la société DAMMANN Frères est règlementé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dreux.



Extrait du plan de zonage (partie Nord)

Le projet est situé en zone AU1x du PLU. La zone AU1 correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, le sous-secteur AU1x correspond à l'extension des espaces d'activités.

Le projet est compatible avec le PLU (voir détail dans le tableau suivant).

Article	Conformité/commentaires
ARTICLE 1 : Occupations et utilisation du sol interdites	
<p>1.1 Dans tous les secteurs de la zone</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>En outre, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le projet ne fait pas partie des constructions interdites.</p>
ARTICLE 2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	
<p>Dès lors qu'elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>Les activités du site seront compatibles avec les infrastructures de la zone.</p>
<p>Les occupations et utilisations du sol admises sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).</p>
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 UX1, 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. <p>Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ol style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Le site sera soumis à enregistrement est compatible avec le caractère de la zone (destinée à l'extension des espaces d'activités).</p>
ARTICLE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voiries publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	

Article	Conformité/commentaires
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).</p>
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>3.1.1 Règle générale</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>La voie d'accès sera calibrée pour permettre l'accès des PL et VL sur le site sans perturber la circulation sur la voie publique.</p>
<p>3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte</p> <p>Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>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...</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>L'accès des services de secours sera conforme aux dispositions de l'arrêté du 11/04/2017.</p>
ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel	
<p>4.1 Raccordement au réseau</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le site sera raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>Les eaux pluviales seront tamponnées et infiltrées. Un rejet à 1 l/s/ha est envisagé dans le réseau de la zone d'activités.</p> <p>Ce débit de fuite n'est pas disponible pour le moment mais sera rendu accessible, après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réalisation des travaux d'aménagements de la gestion des eaux pluviales de la zone • validation du raccordement du site au réseau public, comme prévu par dérogation au PLU.
<p>4.2 Eaux usées</p> <p>Les projets d'aménagements, de constructions et d'utilisation du sol doivent respecter le règlement d'assainissement établi par Dreux-Agglomération.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les eaux usées du site seront rejetées dans le réseaux d'assainissement de la ZAC.</p>
<p>4.3 Eaux pluviales</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Les eaux pluviales seront tamponnées et infiltrées. Un rejet à 1 l/s/ha est envisagé dans le réseau de la zone d'activités.</p> <p>Ce débit de fuite n'est pas disponible pour le moment mais sera rendu accessible, après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réalisation des travaux d'aménagements de la gestion des eaux pluviales de la zone • validation du raccordement du site au réseau public, comme prévu par dérogation au PLU.

Article	Conformité/commentaires
<p>4.3.1 Récupération des eaux pluviales</p> <p>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.</p>	<p>La réutilisation des eaux de pluie n'est pas envisagée dans le cadre du projet.</p>
<p>4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.</p>	<p>Un rejet à 1 l/s/ha est envisagé dans le réseau de la zone d'activités.</p> <p>Ce débit de fuite n'est pas disponible pour le moment mais sera rendu accessible, après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réalisation des travaux d'aménagements de la gestion des eaux pluviales de la zone • validation du raccordement du site au réseau public, comme prévu par dérogation au PLU.
<p>4.3.3 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Les eaux pluviales de voirie seront traitées par séparateur d'hydrocarbures (phytoremédiation pour le parking VL).</p>
<p>4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables</p> <p>Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.</p> <p>En cas d'extension* ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.</p> <p>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.</p>	<p>Le site sera raccordé en souterrain aux réseaux publics (eau, gaz, électricité et télécom).</p> <p>Le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.</p>
<p>4.5 Collecte des déchets</p> <p>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.</p>	
ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	
Article non réglementé	Sans objet.
ARTICLE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).</p>
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>6.1 Champ d'application</p> <p>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.</p>	Cadrage.
<p>6.2 Règle générale</p> <p>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.</p> <p>Dans le secteur UXe, les constructions peuvent être implantées en limite de la voie ou en recul* de celle-ci.</p>	<p>Les constructions seront implantées à plus de 5 m des limites de propriété.</p>

Article	Conformité/commentaires
<p>6.3 Dispositions particulières</p> <p>6.3.1 Généralités</p> <p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ; 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 ; 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. 	Sans objet.
<p>6.3.2 Le long de certains axes :</p> <p>Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p>	Le site n'est pas dans les zones concernées par les distances de recul ci-contre.
<p>6.3.3 Le long des cours d'eau</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Il n'y a pas de cours d'eau à proximité immédiate du site.
<p>6.4 Orientations d'aménagement</p> <p>Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).</p>	Le projet sera compatible avec les orientations d'aménagement du PLU.
ARTICLE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).</p>	Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>7.1 Champ d'application</p> <p>Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.</p>	Sans objet, non concerné.
<p>7.2 Définition</p> <p>Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	Les constructions seront implantées à au moins 20 m des limites de propriété.
<p>7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes à la zone</p> <p>7.3.1 Règle générale</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	Les constructions seront implantées à au moins 20 m des limites de propriété.
<p>7.3.2 Dispositions particulières</p> <p>Une implantation avec un retrait inférieur est admise dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ; 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. 	Sans objet.
<p>7.4 Implantation des constructions par rapport aux limites externes à la zone</p> <p>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.</p> <p>Ce retrait doit au moins être égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres ($L = H > 6$ m).</p>	Les constructions seront implantées à au moins 20 m des limites de propriété.

Article	Conformité/commentaires
<p>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.</p>	
<p>7.4.1 Dispositions particulières</p> <p>Une implantation avec un retrait inférieur ou en limite séparative est admise dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	Sans objet.
<p>7.5 Orientations d'aménagement</p> <p>Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).</p>	
ARTICLE 8 : implantation des constructions sur une même propriété	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).</p>	Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>La distante entre deux constructions édifiées sur le même terrain* ne peut être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, une implantation avec une distance* moins importante peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'un seul tenant.
ARTICLE 9 : emprise au sol des constructions	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).</p>	Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>9.1 Règle d'emprise</p> <p>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*.</p> <p>Dans le secteur UXe, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p>	L'emprise au sol du bâtiment représentera moins de 40 % de la surface du terrain.
<p>9.2 Dispositions particulières</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Sans objet
ARTICLE UY10 : hauteur maximale des constructions	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).</p>	Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).

Article	Conformité/commentaires
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>10.1 Règle générale</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.</p>	La hauteur des constructions sera inférieure à 15 m.
<p>10.2 Dispositions particulières</p> <p>Une hauteur plus importante peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m² au sol. 	Les extractions des systèmes de dépoussiérage dépasseront de 5 m en toiture, pour culminer à environ 17 m.
<p>10.3 Modalités de calcul des hauteurs</p> <p>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*.</p> <p>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)</p>	Sans objet.
ARTICLE 11 : aspect extérieur et aménagements de leurs abords-protection des éléments paysagers	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).</p>	Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>11.1 Règle générale</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Les aspects extérieurs du projet (façades et espaces verts) seront traités par un cabinet d'architecture.
<p>11.1.1 Les toitures et couvertures</p> <p>Les toitures peuvent présenter des formes variées. La réalisation d'acrotères* est toutefois obligatoire sur l'ensemble des façades de la construction.</p> <p>Les matériaux de couverture doivent être mate et ne pas présenter de surfaces réfléchissantes.</p> <p>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.</p>	Le bâtiment disposera d'acrotères et la couverture sera en partie couverte de panneaux photovoltaïques.
<p>11.1.2 Les façades</p> <p>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.</p>	Les principes ci-contre seront respectés.
<p>11.1.3 Les bâtiments annexes</p> <p>Les bâtiments annexes* tels que garages, doivent être conçus et réalisés en harmonie avec les constructions principales.</p>	Les différentes zones du bâtiment seront toutes traitées avec le même soin.

Article	Conformité/commentaires
<p>11.1.4 Les clôtures.</p> <p>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.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dans les secteurs ou les sous-secteurs indiqués "i", les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.</p>	<p>L'ensemble du site sera entouré par une clôture grillagée de 2 m de hauteur.</p>
<p>11.1.5 Les enseignes</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Les enseignes seront traitées de manière à être en harmonie avec l'architecture du bâtiment et à son environnement. Elles respecteront la charte de la ville.</p>
<p>11.1.6 Les réseaux divers</p> <p>Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.</p> <p>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.</p>	<p>Les raccordements seront tous effectués en souterrain.</p>
ARTICLE 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).</p>	<p>Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).</p>
Renvoi au règlement de la zone UX	
12.1 Normes de stationnement	
<p>12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :</p> <p>Deux places par logement minimum.</p>	<p>Sans objet pour le projet.</p>
<p>12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :</p> <p>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*.</p> <p>En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.</p>	<p>Sans objet pour le projet.</p>
<p>12.1.3 Pour les constructions à destination de bureaux :</p> <p>Dans la zone UX et ses secteurs à l'exception du secteur UXe</p> <p>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.</p> <p>En outre, dans la zone UX et ses secteurs à l'exception du secteur UXe, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher* doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.</p>	
<p>12.1.4 Pour les constructions à destination d'activités, d'entrepôt ou d'artisanat :</p> <p>Pour les véhicules légers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de construction. <p>Pour les poids lourds :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>Conformément à l'application des formules de calculs ci-contre 284 places de stationnement VL sont prévues.</p>

Article	Conformité/commentaires
<p>12.2 Normes de stationnement pour les deux roues</p> <p>Dans la zone UX et ses secteurs à l'exception du secteur UXe</p> <p>Le nombre de places de stationnement pour les deux roues motorisées ou non est défini en fonction de la destination des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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* <p>La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m²</p>	<p>Conformément à l'application des formules de calculs ci-contre 136 places de stationnement 2 roues sont prévues.</p>
<p>12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement</p> <p>Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.</p> <p>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.</p> <p>Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.</p>	<p>Rappel des règles de calcul.</p>
<p>12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>Sans objet.</p>
ARTICLE 13 : obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	
<p>Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 13 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).</p>	<p>Voir point suivant (renvoi au règlement de la zone UX).</p>
Renvoi au règlement de la zone UX	
<p>13.1 Disposition générale</p> <p>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.</p> <p>Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, aires d'agrément, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.</p> <p>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.</p> <p>Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.</p>	<p>Les dispositions ci-contre sont prises en compte dans le cadre des aménagements paysagers du projet.</p>
<p>13.2 Aspect quantitatif</p> <p>Dans toute la zone UX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Dans les secteurs UXb, UXe et UXf, le pourcentage minimum de terrain* à traiter en espaces verts n'est pas réglementé.</p>	<p>Les dispositions ci-contre sont prises en compte dans le cadre des aménagements paysagers du projet, 282 arbres prévus (279 arbres demandés en application des formules de calcul)</p> <p>34% de la superficie du terrain sera aménagé en espaces verts.</p>
ARTICLE 14 : coefficient d'occupation des sols	
<p>Article non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>