

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Approuvé en Conseil Municipal le 14 mars 2024

Dispositions générales	3
Dispositions applicables à toutes les zones	6
Volet réglementaire	7
Protection du patrimoine naturel et bâti	8
Volet relatif aux risques	12
Dispositions applicables aux zones urbaines	14
Zone UA	15
Zone UB	33
Zone UC	50
Zone UD	68
Zone UX	83
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	97
Zone AU1x	98
Dispositions applicables aux zones agricoles	105
Zone A	106
Dispositions applicables aux zones naturelles	117
Zone N	118
Lexique	132



Dispositions générales

Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Dreux. »

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

La réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles

« Les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles s'appliquent ».

Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Projet d'aménagement de l'autoroute A154

Dans toutes les zones et sous-zones couvertes par le faisceau matérialisé au plan de zonage pour l'aménagement de l'A154, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;

- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »

Division du territoire en zones réglementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;

- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme). »

Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Constitution du dossier réglementaire

- « Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Stationnement à proximité des gares

Article L.151-36 du Code de l'urbanisme

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dispositions applicables à toutes les zones

Volet réglementaire

OCCUPATION DU SOL

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone N

Sur les plans du règlement graphique ont été identifiés des bâtiments en zone N et sous secteurs.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones N et sous secteurs.

« Conformément au code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- *de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;*
- *de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »*

Extrait du rapport de présentation

En zones urbaines et à urbaniser

En zones urbaines et à urbaniser, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Protection du patrimoine naturel et bâti

1. Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine naturel, vergers et parcs arborés

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel ou bâti, identifié au règlement graphique, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs couverts par le L.151-23, seuls sont autorisés :

- les annexes de moins de 20 m² et dont la hauteur maximale est de 3,5 mètres. Les annexes sont limitées au nombre de deux par unité foncière
- les extensions dans la limite de 20% de SDP existante et pour 50 m² maximum, dans la limite de la hauteur existante.

La SDP prise en compte pour le calcul de la surface d'une extension est la SDP existante à date d'approbation du PLU.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Sont autorisés et les clôtures simples (non doublées par les haies).

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations/ végétaux en place,
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en continuité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations/ végétaux en place protégées à condition :

- que les plantations/ végétaux en place supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations/ végétaux supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Dispositions applicables aux arbres isolés et alignements d'arbres

Les alignements d'arbres existants repérés dans les documents graphiques du règlement doivent être maintenus. Ils peuvent être restaurés et reconstitués en retrait.

Dispositions applicables à toutes les zones | Volet réglementaire

Sont proscrits les coupes et abattages des alignements d'arbres repérés dans les documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L151-23 et via l'article L.350-3 du Code de l'environnement (décret n2023-384 du 19 mai 2023) sauf :

- les abattages ponctuels d'arbres au sein de l'alignement dans la mesure où ils relèvent de l'entretien courant (suppression d'un arbre mort ou malade ou arrivé à maturité),
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),

Les plantations/ végétaux supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en retrait,
- par des plantations/ végétaux, qui, à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations/ végétaux supprimées. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales.

La densité arborée des jeunes plantations/ végétaux (espacement entre les arbres), ainsi que la hauteur des plantations à l'âge adulte, pourront être adaptées en fonction des situations particulières telles que la proximité d'habitations, la localisation au sud d'une construction, ...

Les parcs arborés

Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations/ végétaux en place,
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en continuité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations protégées à condition :

- que les plantations/ végétaux supprimées soient remplacées, en continuité des plantations/ végétaux existants conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Les zones humides

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les zones humides probables matérialisées sur les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées

de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

- Les zones humides probables identifiées doivent en cas de projet faire l'objet d'une étude préalable de levées de doutes. En cas de zones humides avérées par l'étude, ces zones humides auront interdiction d'être asséchées, d'être mise en eau, d'être imperméabilisées ou d'être remblayées.

Les mares ou plans d'eau protégés

Les mares ou plans d'eau identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement.
- par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu),

2. Dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager à préserver identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine bâti et ensembles patrimoniaux

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine bâti, identifié au règlement graphique, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet a minima d'une déclaration préalable.

Toutes occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien pourront être revues (constructions plus élevées par exemple), toutefois les codes d'embellissements architecturaux du secteur devront être repris.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc...). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Par ailleurs, tout aménagement envisagé doit préserver les caractéristiques de ces espaces, voir à retrouver leur composition d'origine et à prendre en compte notamment :

- Les gabarits des constructions,
- Le rythme et composition des façades,
- Les clôtures,
- Le mobilier et les matériaux.

La création de nouveaux accès et les divisions foncières sont interdites.

Les prescriptions précédentes pourront être adaptées dans le cadre d'un parti architectural de qualité s'intégrant dans le site. Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

3. Dispositions relatives aux espaces boisés classés (EBC)

Pour ces éléments :

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espace boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Volet relatif aux risques

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
 - Par débordement de cours d'eau,
 - Par remontée de nappes.
- Les risques associés aux mouvements de terrain :
 - Risque d'effondrement de cavités souterraines,
 - Retrait et gonflement des argiles

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Dispositions relatives au risque inondation et mouvements de terrain

Dispositions s'appliquant sur les secteurs concernés par un PPRI et/ou PPRMT

Plusieurs Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'appliquent sur le territoire :

- PPRI de la Blaise ;
- PPRI de l'Eure de Maintenon à Montreuil ;
- PPRI de l'Avre.

Les dispositions réglementaires s'appliquent sur les secteurs couverts par ces documents.

Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT)

En complément des PPRI les dispositions réglementaires du PPRMT s'appliquent sur les secteurs couverts par le présent document.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains, les sous-sols sont interdits sur les secteurs soumis au risque de remontée de nappes.

2. Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines.

Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard des connaissances sur le sous-sol, les nouvelles constructions seront refusées.

3. Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centre-ville et centres-bourgs historiques

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

Une partie de la zone UA est couverte par un Plan de Prévention au Risque Mouvement de Terrain – Se référer au document règlementaire en annexe.

La zone UA est également couverte en grande majorité par le PPRI de la Blaise – Se référer au document règlementaire en annexe.

Décomposition et sous-zones

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 secteur UAp qui correspond à des espaces de projet en centre-ville, représenté par l'îlot d'Orfeuil.*

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt		(3)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

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 ;

Les activités commerciales, sous réserve d'être situées uniquement au rez-de-chaussée et au premier étage des constructions.

(2) Les activités de restauration sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisances (gestion des fumées et hottes).

Dans le secteur UAc et le sous-secteur UAhc :

- 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.

(3) les entrepôts sous conditions d'être liés à la gestion du dernier kilomètre, et les extensions d'entrepôts existants sous réserve de ne pas gêner le voisinage.

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 nuisance sonores, olfactives et celles liés à un trafic automobile qu'elles sont susceptible 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*
3. *Dans les secteurs soumis au risque 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.*

Dans le secteur UAp :

Sont autorisés :

- *les logements, commerces, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les commerces ou services occuperont les rez-de-chaussée en façade de rue, à l'exception des entrées charretières et portes d'accès aux logements.*

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

- *Les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules*
- *Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;*

- *Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme*
- *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.

Sont interdits dans le secteur UAp :

Les destinations des constructions qui ne sont pas autorisées sous condition (comme citée auparavant).

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Volumétrie et implantation des constructions

- **Règle générale**

En référence à l'article R.111-27 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 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.

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.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Règle générale

Les dispositions 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.

Dans la zone UA, ses secteurs et sous-secteurs :

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 secteur UA_p :

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

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée 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 îlot 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 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.

Le long des cours d'eau

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.

Dans la zone UA et ses secteurs, à l'exception du secteur UAh :

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 UAh :

Les constructions peuvent être admises à l'alignement des berges.

• Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAp, 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*.

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAh ainsi que du secteur UAp :

- 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.
- 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 UAh, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales*.

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*. Celui-ci ne pourra excéder 5m de 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.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières**

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAh, ainsi que du secteur UAp
L'implantation des constructions est différente selon la profondeur du terrain mesurée perpendiculairement de tout point de l'alignement défini par rapport aux emprises publiques définies ci avant.

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 secteur UAp, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

- **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. Dans le cas des constructions à toiture terrasse, la hauteur de façade est mesurée en haut de l'acrotère.

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 et du secteur UAp :

- A la hauteur de la façade* concernée, avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des baies* ;
- A 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 UAp :

- A la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres

- **Implantation des constructions sur une même propriété**

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception 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 »).

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.

Dans le secteur UAp

Non réglementé

- **Hauteur des constructions**

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 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.
- Dans le cas de toitures terrasses la hauteur plafond est limitée à un étage au-dessus de la hauteur de façade, implanté obligatoirement en attique.

Dans la zone UA et ses secteurs y compris le sous-secteur UAp, à l'exception des secteurs UAg,

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 édicules techniques ;
- Une hauteur de façade (Hf)* qui est limitée à 10 mètres

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 édicules 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 ce 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).

Dans le secteur UAc, le secteur UAHc et le secteur UAp

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.

Dispositions particulières

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, sans pouvoir excéder 12m de hauteur de façade et 16m de hauteur plafond.

Dispositions particulières au secteur UAh

En outre, dans le secteur UAh, 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.

Autres particularités : Modalités de calcul des hauteurs

Terrains en pente et remodelés : 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 »)

Les équipements d'infrastructure : 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*.

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.

Les éoliennes domestiques se doivent d'être intégrées sans dépassement dans le paysage environnant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

En référence à l'article R.111-27 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*.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

- **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, les toitures des constructions doivent être à deux pentes comprises entre 40 et 50°. Toutefois, les toitures mono-

pende 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, 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.

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.

Dans le cas des toitures terrasses, celles-ci seront traitées avec un matériau non-réfléchissant.

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.

- **Les panneaux photovoltaïques**

La zone UA étant concernée en majorité par la couverture des périmètres des Monuments Historiques, les panneaux photovoltaïques y sont interdits.

- **Formes et volumes**

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.

• 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.

Par rapport à l'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètres.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène composé :

- Soit de murs réalisés en matériaux traditionnels locaux ;
- Soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m associés à un élément à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive,
- Soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive,
- Soit de haies vives composées d'essences locales.

L'emploi des matériaux/dispositifs suivants sont interdits

- les plaques préfabriquées en béton
- les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades, pare-vues, etc.. ;
- les grillages simples.

Les murs historiques existants pourront être restaurés et réhabilités en conservant leur hauteur d'origine.

Les précédentes dispositions sur les clôtures ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipements de services publics accueillant des enfants, pour lesquels les clôtures pourront être des clôtures pleines, jusqu'à une hauteur de 2 mètres (Vigipirate).

Par rapport aux limites séparatives, les clôtures des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 1,80 mètre, sauf clôture existante de qualité avérée.

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.

Constructions nouvelles

• 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.

• 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.

Prescriptions spécifiques pour les bâtiments restaurés, surélevés ou édifiés dans le secteur UAh :

- **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.

Les couvertures doivent exclusivement être réalisées en petites tuiles plates de ton nuancé brun rouge vieilli. (60U/m²) ou en ardoises (40 x 24 cm).

- **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 m².

- **Matériaux**

Les couvertures doivent exclusivement être réalisées en petites tuiles plates de ton nuancé brun rouge vieilli. (60U/m²) 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.

- **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.

- **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)

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).

Dispositions particulières pour le secteur UAp

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.

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.

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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise :

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 60% de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise* au sol supérieure à celle définie au paragraphe des règles d'emprise, 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 10m² en rez-de-chaussée au-delà de la limite d'emprise* de 60%.

Dans-le secteur UAp : non réglementé

- **Espace libre et plantations**

Un coefficient de perméabilité de 20% de l'unité foncière devra être respecté.

Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

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 par le règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Toute aire de stationnement au sol de plus de 200 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige, d'une circonférence minimale de 25 à 30cm, pour cinq places.

Le stationnement

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.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à prioriser. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). Pour se faire, la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables. Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

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 les nouvelles constructions

1. Pour les constructions à usage d'habitation : Une place par logement au minimum
2. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration : aucune place n'est exigée
3. Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiante 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 étudiante : une place de stationnement pour 3 chambres.

- Foyer personnes âgées : une place de stationnement pour 3 logements.
- Hôpital, maison médicale ou clinique : une place de stationnement pour trois lits.

4. Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'activités : Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de construction.

5. Pour les constructions à destination de bureaux : Une place de stationnement pour 50 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 doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

6. Pour les constructions nécessaires à un service public : Le nombre de places requises en application des dispositions des articles précédents 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 des articles précédents :

- 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

Disposition particulière

1. Pour les autres constructions à usage d'habitation situées à moins de 500 m d'une gare,

Le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L. 151-36).

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

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

1. Pour les changements de destination sans création de surface

Aucune place supplémentaire n'est exigée

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.

3. Pour les réhabilitations avec création de logements supplémentaires

Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination : aucune place de stationnement supplémentaire 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 pour les constructions nouvelles est requis pour chaque logement supplémentaire au-delà de deux logements en plus.

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.

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 des articles relatifs aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations fixées par ailleurs.

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 ;

Obligation de stationnement des vélos

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 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 motorisées doivent être d'accès* facile.

Les vélos électriques sont assimilés à des deux-roues non motorisés.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m², dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.

- D'une surface minimale de plancher de 1,5% pour les bâtiments à usage principal de bureaux.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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.

Accès

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%.

Voirie

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.

Desserte par les réseaux

Règle générale

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel

et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'usager devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

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. Celui-ci devra être conforme au règlement de collecte des déchets établi par l'Agglo du Pays Dreux.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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 dans un 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 ci-après et par les dispositions prévues en matière d'architectures et de caractéristiques urbaines.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UB

Rappel 1. UB : ensemble d'habitat collectif édifiés principalement entre 1960 et 1980

Caractéristiques

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.

La zone UB est couverte en partie par le PPRI de la Blaise – Se référer au document réglementaire en annexe.

Décomposition et sous-zones

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 UBh qui correspond aux emprises du centre hospitalier.*

Elle comprend des sous-secteurs Ub.ir correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madelaine de Nonancourt (RN154).

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Lieu de culte	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (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 de restauration sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisances (gestion des fumées et hottes).

Sont de plus admises sous conditions :

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.

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).

Dans le sous-secteur UBh, les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles soient en lien avec le fonctionnement du centre hospitalier, dans le cadre de sa restructuration et de son exploitation :

- Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale
- Logement et hébergement
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- ICPE autorisés
- Hélistation destinée aux transports sanitaires et vols de service médical d'urgence

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES DES ACTIVITES

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans le sous-secteur UB.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

- *Les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;*
- *Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;*
- *Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443.10 du code de l'urbanisme.*
- *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.

Dispositions particulières applicables au sous-secteur ir :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées précédemment.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

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.

Règle générale

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.

Et ramené à 1 mètre minimum dans le cadre de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif.

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*.

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 m² de surface au sol et que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
- Les bassins des piscines non couvertes.

Dans le secteur UBs et UBh :

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

Dispositions particulières

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 des règles générales 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. Dans ce cas, le bâtiment pourra être implanté dans les limites de règles fixées ci-dessus ;
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.

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.

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.

• **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'implantation par rapport aux emprises publiques.

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

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

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

Dans la zone UBh :

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites dès lors que la construction fait au maximum 5 mètre au faitage (hors équipement technique en toiture). Dans les autres cas, un retrait minimum de 3m devra être respecté.

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. L'extension ou la surélévation du bâtiment existant pourra respecter le même recul que 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'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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières*

Dans toute la zone à l'exception du secteur UBs et UBh :

L'implantation des constructions est différente selon la profondeur du terrain mesurée perpendiculairement de tout point de l'alignement défini dans « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales ».

Si la limite arrière du terrain est située à 20 mètres au plus de l'alignement de la voie, la construction peut alors s'implanter jusqu'à la limite séparative.

Si la limite arrière du terrain par rapport à l'alignement de la voie est située au-delà de 20 mètres alors la construction ne peut pas s'implanter en limite arrière du terrain.

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 secteur UBs :

Non réglementé

Dans le secteur UBh :

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites dès lors que la construction fait au maximum 5 mètre au faitage (hors équipement technique en toiture). Dans les autres cas, un retrait minimum de 3m devra être respecté.

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*.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Règle générale

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

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 »).

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*

Dans le secteur UBh :

Non réglementé

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.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

Dans l'ensemble de la zone UB :

1. 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 soumis à des risques d'inondation.
2. 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.

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

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

Dans le secteur UBa :

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

Dans le secteur UBb :

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

Dans le secteur UBs :

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

Dans le secteur UBh :

- Le plancher du dernier niveau accessible ne pourra pas dépasser 28 mètres
- Pour les éléments techniques d'exploitation (par exemple, antennes ou cheminées) des hauteurs supérieures pourront être acceptées, notamment pour respecter les dispositions d'autres réglementations (Règlement Sanitaire Départemental par exemple).

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 sans excéder 3 m de plus que la hauteur autorisée dans la zone.

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*.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 »).

Dans le cas de constructions à toiture terrasse, la hauteur de façade est mesurée en haut de l'acrotère.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

En référence à l'article R.111-27 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*.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être

conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

- **Autres particularités**

Les équipements d'infrastructures : 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.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable : Les éoliennes domestiques devront être intégrées sans dépassement dans le paysage environnant.

- **Toitures**

Les toitures des constructions peuvent être 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. Celles-ci seront traitées avec un matériau non réfléchissant.

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.

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.

En zone UBh, les éléments techniques en toiture seront dissimulés dans la mesure du possible grâce à un acrotère.

- **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.

De plus ces derniers ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- **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.

En zone UBh, les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de 2,5 mètres (Vigipirate) et seront composées de grillage, de mur ou d'un muret surmonté de grille ou grillage.

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.

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.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les précédentes dispositions sur les clôtures ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipements de services publics accueillant des enfants, pour lesquels les clôtures pourront être des clôtures pleines, jusqu'à une hauteur de 2 mètres (Vigipirate).

- **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.

Constructions nouvelles

- **Formes et volumes**

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.

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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise au sol

Dans la zone UB et les secteurs UBa, UBs, à l'exclusion du secteur UBb et UBh :

Non réglementé.

Dans le secteur UBb :

L'emprise* au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

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 m².

Dans le secteur UBh :

L'emprise* au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

- **Espace libre et plantations**

Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBs, 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 le secteur UBh, 10% de la surface du terrain doit être perméable. Les espaces libres devront être aménagés en jardin ou plantés.

Ce coefficient correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

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.

Dans toute la zone UB et ses secteurs, toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² 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 000m², 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.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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.

Accès

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).

Voirie

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.

Le stationnement

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à prioriser. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). **Pour se faire, la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables.** Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

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.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

1. Pour les constructions à destination d'habitation

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

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

En cas de création de lotissement, 2 places visiteurs devront être créées par tranche de 6 lots.

Dans le secteur UBs

Une place par logement.

2. Pour les constructions à destination de commerces et de restauration

Pour les commerces et restaurants ayant une surface inférieure à 500 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² 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 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

3. Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiante 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, résidences étudiantes : une place de stationnement pour 3 chambres.
- Foyer personnes âgées : une place de stationnement pour 3 logements.
- Hôpital, maison médicale ou clinique : une place de stationnement pour trois lits/ trois unités d'hébergement et une place par salarié (Toutefois, les pétitionnaires pourront justifier du nombre de places envisagées en fonction de leurs activités et du nombre d'employés présents sur site via une notice afin d'adapter l'offre de stationnement si nécessaire).

4. Pour les constructions à destination de bureaux

Une place de stationnement pour 50 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.

5. Pour les constructions à destination d'activités ou d'artisanat

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 80m² 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 construite au sol est comprise entre 500 m² et 1000m² ;
- 2 places de stationnement de 50 m² si la surface construite au sol 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.

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.

Disposition particulière

1. Pour les autres constructions à usage d'habitation situées à moins de 500 m d'une gare.

Le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L. 151-36).

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

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

1. Pour les changements de destination sans création de surface
Aucune place n'est exigée
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.

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 pour les constructions nouvelles est requis pour chaque logement supplémentaire au-delà de deux logements en plus.

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.

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 des articles précédents.

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 ;

Obligation de stationnement des vélos

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 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 m² de surface de plancher* ;
- Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé d'une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m² ;
- Dans la zone UBh, pour l'hôpital et les services associés : un minimum de 30 places.

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

- Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :
- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% pour les bâtiments à usage principal de bureaux.
- Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Desserte par les réseaux

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

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. Celui-ci devra être conforme au règlement de collecte des déchets établi par l'Agglo du Pays de Dreux.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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 ci-après et par les dispositions prévues en matière d'architectures et de caractéristiques urbaines.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UC

UC : zone urbaine de moyenne densité

Caractéristiques

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

La zone UC est couverte en partie par le PPRI de la Blaise – Se référer au document réglementaire en annexe.

Décomposition et sous-zones

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*
- *Le secteur UCb qui correspond à un secteur d'habitat individuel groupé*
- *Le secteur UCc correspondant au quartier résidentiel le long du boulevard Dubois et de la ZAC des Fenots*
- *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 UCp qui correspond au secteur du quartier Prod'homme*
- *Le secteur UCs qui correspond aux constructions d'habitation de l'ancien Sanatorium.*

Elle comprend des sous-secteurs UC.ir, UCa.ir, UCb.ir et UCc.ir correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madelaine de Nonancourt (RN154).

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		(1)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) 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.

Dans le secteur UCs, sont autorisés les bureaux ainsi que le commerce de détail.

(2) Les activités de restauration sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisances (gestion des fumées et hottes).

Sont autorisées sous conditions :

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, 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) ;

4. Dans les secteurs inondables 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).

Dans le sous-secteur UC.ir, UCa.ir, UCb.ir et UCc.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

En zone UCs, seules sont autorisées les réhabilitations et rénovations des constructions existantes. Seules les vocations logements, bureaux et commerces de détails sont autorisées.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UC :

- Les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- Les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme ;
- 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.

Sont interdits dans le secteur UCa

Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat.

Sont interdits dans le secteur UCc

Les constructions à usage de commerces et d'artisanat.

Dans les secteurs UCh

Les constructions en sous-sol sont interdites. Les exhaussements de terrains sont interdits.

Pour les occupations du sol situées dans les périmètres inondables des PPRI approuvés, il convient de se reporter aux dispositions de leur règlement (cf. annexe).

Dispositions particulières applicables au sous-secteur ir :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées précédemment.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les dispositions du présent paragraphe 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.

Règle générale

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.

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.

Dans le secteur UCb :

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

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 et en dehors du Boulevard Dubois.

Dans le secteur des fenots, un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement doit être respecté.

Dans le secteur UCh :

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

Dans le secteur UCs : Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement, de réfection dans la limite maximum de surfaces de plancher existantes.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe précédent 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.

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

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

Orientation d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

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.

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.

- **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. « 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 alors s'implanter jusqu'à la limite séparative dans la limite des hauteurs maximum fixées au sein du règlement.

- Si la limite arrière du terrain par rapport à l'alignement de la voie est située au-delà de 20 mètres alors la construction ne peut pas s'implanter en limite arrière du terrain.

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*.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation sur une même propriété**

Règle générale

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée, sauf en zone UCC où aucune nouvelle construction principale n'est autorisée dès lors qu'une première existe. 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 »).

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.

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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

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 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.

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

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

Dans le secteur UCa :

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

Dans le secteur UCb :

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

Dans les secteurs UCc et UCd :

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

Dans le secteur UCh :

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

Dans le secteur UCp :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres au sommet de la façade*.

Dans le secteur UCs :

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

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, sans excéder 3 m de plus que la hauteur autorisée dans la zone.

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 »).

Dans le cas des constructions à toiture terrasse, la hauteur de façade est mesurée en haut de l'acrotère.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable : 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.

Les éoliennes domestiques devront s'intégrer sans dépassement dans le paysage environnant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règle générale

En référence à l'article R.111-27 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*.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

- Toitures et couvertures

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. Celles-ci seront traitées avec un matériau non réfléchissant.

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.

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.

- **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, le long du boulevard Dubois, et des rues adjacentes 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.

- **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.

Dans le secteur UCc, les panneaux photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- **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.

Les précédentes dispositions sur les clôtures ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipements de services publics, pour lesquels les clôtures pourront être des clôtures pleines, jusqu'à une hauteur de 2 mètres (Vigipirate).

recherche, en harmonie avec la construction principale et leur vue droite depuis le boulevard Dubois doit être occultée par un écran végétal.

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.

- **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

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise

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

L'emprise au sol* des constructions est réglementée en fonction de la superficie de l'unité foncière, à savoir :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de perméabilité minimale
<200 m ²	80%	Non réglementé
Entre 200 et 400 m ²	60%	20%
Entre 400 et 600 m ²	50%	30%
>600 m ²	40%	40%

Dans le secteur UCa :

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

Dans le secteur UCb :

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

Dans le secteur UCc :

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

Dans le secteur UCs :

L'emprise au sol ne peut dépasser celle déjà existante dans le cas de projet de rénovation/ réhabilitation.

Dispositions particulières

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe précédent, 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.

Les dispositions relatives aux règles d'emprise, 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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Espace libre et plantations**

Dans la zone UC et les secteurs UCd, UCp et UCh, à l'exclusion des autres secteurs, un coefficient de perméabilité minimal s'impose en fonction de la superficie de l'unité foncière, à savoir :

Superficie de l'unité foncière	Dispositions applicables	
	Emprise au sol maximale des constructions	Coefficient de perméabilité minimale
<200 m ²	80%	Non réglementé
Entre 200 et 400 m ²	60%	20%
Entre 400 et 600 m ²	50%	30%
>600 m ²	40%	40%

Dans le secteur UCb, un coefficient de perméabilité de 20% de la superficie de l'unité foncière s'impose.

Dans le secteur UCc un coefficient de perméabilité de 55% de la superficie de l'unité foncière s'impose.

Aucun coefficient de perméabilité n'est imposé en zone UCs.

Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

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.

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

- Par tranche de 200 m² entamée d'espaces libres de constructions ;
- Pour les aires de stationnement de plus de 200 m² à raison d'un arbre pour 5 places.

Le stationnement

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.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à prioriser. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). **Pour se faire, la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables.** Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

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.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

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.

Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- Pour les commerces et restaurants ayant une surface inférieure à 500 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² 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 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface réalisée. En outre, doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiante 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, résidences étudiantes : une place de stationnement pour 3 chambres
- Foyer personnes âgées : une place de stationnement pour 5 logements.
- Hôpital, maison médicale ou clinique : une place de stationnement pour trois lits.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Une place de stationnement pour 50 m² de de surface de plancher* créée, une place doit être prévue pour les livraisons par tranche complète de 1000 m² de 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.

Pour les constructions à destination d'activités ou d'artisanat :

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 80m² 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.

Pour les constructions nécessaires à un services 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.

Disposition particulière

1. Pour les autres constructions à usage d'habitation situées à moins de 500 m d'une gare,

Le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (art. L. 151-36).

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

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

Pour les changements de destination sans création de surface

Aucune place n'est exigée.

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.

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.

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 relatives aux constructions nouvelles.

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 ;

Obligation de stationnement des vélos

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 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 m² de surface de plancher ;
- Équipements 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 m².

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

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.
- D'une surface minimale de plancher de 1,5% pour les bâtiments à usage principal de bureaux.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès

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 annexe 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).

Voirie

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.

Desserte par les réseaux

Règle générale

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux

normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'usager devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

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. Celui-ci devra être conforme au règlement de collecte des déchets établi par l'Agglo du Pays de Dreux.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UD

Rappel 1. UD : zone urbaine de hameaux de la zone agricole

Caractéristiques

Cette zone correspond aux noyaux anciens des hameaux périphériques.

La zone UD est couverte en partie par le PPRI – Se référer au document réglementaire en annexe.

Elle comprend un sous-secteur UD.ir correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madelaine de Nonancourt (RN154).

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte	X		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(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
- L'amélioration, réhabilitation, entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher supérieure à 250 m² reste autorisées. Leur extension est autorisée dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante.

(2) Les activités de restauration sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisances (gestion des fumées et hottes).

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 les secteurs 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.

Dans le sous-secteur UD.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UD :

- Les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- Le stationnement des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme

- 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.

Dispositions particulières applicables au sous-secteur ir :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées précédemment.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

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.

Règle générale

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

Dispositions particulières

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

- 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.
- 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 ;
- 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.
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parc paysager existant, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques.

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

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 au sein du paragraphe concernant les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques.

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

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 :

- Pour préserver des vues notamment sur des espaces végétalisés ou arborés, des éléments de patrimoine
- 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
- 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*.
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc.

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 comme défini au sein du paragraphe concernant les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques.

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* isolées d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain.

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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation des constructions sur une même propriété**

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 »).

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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Hauteur des constructions**

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 soumis à des risques d'inondation.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

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.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable : 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.

Les éoliennes domestiques devront être intégrées sans dépassement dans le paysage environnant.

Modalité 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 »)

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règle générale

En référence à l'article R.111-27 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 Nns, 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*.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

- 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 des vérandas,
- 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).

Les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec celles des constructions environnantes.

La couverture des constructions principales doit être réalisée en tuile plates (60u/m²), 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. Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront traitées avec un matériau non réfléchissant.

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.

- **Panneaux photovoltaïques**

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

- **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.

- **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.

- **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.

Les précédentes dispositions sur les clôtures ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipements de services publics accueillant des enfants, pour lesquels les clôtures pourront être des clôtures pleines, jusqu'à une hauteur de 2 mètres (Vigipirate).

- **Orientations d'aménagement**

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain*.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise* au sol supérieure à celle-ci avant, 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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Espace libre et plantations**

Disposition générale

Un coefficient de perméabilité de 30% de la superficie de l'unité foncière s'impose.

Ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux

perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

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 relatif à la desserte des réseaux, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Aspect quantitatif

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

- Par tranche de 200 m² entamée d'espaces libres de constructions ;
- Pour les aires de stationnement de plus de 200 m² à raison d'un arbre pour 5 places.

Le stationnement

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.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à prioriser. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). **Pour se faire, la moitié des places de stationnement créées (arrondi au supérieur) devront être végétalisées et perméables.** Dans le cas où les espaces de stationnement seraient composés de 10 places de stationnement ou plus, 65% des places devront être végétalisées et perméables.

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.

Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

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.

Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

Pour les commerces et restaurants, 1 place de stationnement par tranche complète de 120 m² de surface réalisée.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à destination d'activités ou d'artisanat :

Pour les véhicules légers :

- Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de construction.

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.

Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

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

Pour les changements de destination sans création de surface :

Aucune place n'est exigée.

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.

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.

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 ;

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire à raison :

- D'un emplacement de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² dans la limite de 50m² pour l'ensemble de la construction.

- D'une surface minimale de plancher de 1,5% pour les bâtiments à usage principal de bureaux.

Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

Accès

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.

Voirie

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.

Desserte par les réseaux

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'usager devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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 le paragraphe relatif aux caractéristiques urbaines et architecturales prévues au sein de la section 2.

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. Celui-ci devra être conforme au règlement de collecte des déchets établi par l'Agglo du Pays de Dreux.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

La Zone UX regroupe les parties du territoire destinées à accueillir exclusivement des activités économiques ou commerciales.

La zone UX est couverte en partie par le PPRI de la Blaise – Se référer au document réglementaire en annexe.

Décomposition et sous-zones

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) ;*

Elle comprend des sous-secteurs UX.ir, UXc.ir, UXf.ir correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madelaine de Nonancourt (RN154).

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Dispositions applicables aux zones urbaines | UX

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(3)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		(2)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		(2)	
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie		(3)	
	Entrepôt		(3)	
	Bureau		(3)	
	Centre de congrès et d'exposition		(4)	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(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) 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.

Les équipements sportifs sont autorisés

(3) Dans le secteur UXb :

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et artisanales, de commerces, de bureaux, d'entrepôts dès lors qu'elles sont liées aux activités automobiles, que celles-ci soient de nature économique, sportive ou de loisirs.

(3) Dans tous les secteurs à l'exclusion du secteur UXc :

Sont autorisées les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts et de bureaux, en plus des destinations autorisées par ailleurs dans le tableau.

(3) Dans le secteur UXf :

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

(4) Dans le secteur UXc :

Les centres de congrès et d'exposition sont exclusivement autorisés en zone UXc

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 les secteurs 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.

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 du PLU).

Dans le sous-secteur UX.ir, UXc.ir et UXf.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Autres règles

Sont de plus interdits dans toute la zone UX :

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.

Dans le secteur UXc

Les constructions à destination d'artisanat ou d'industrie et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Dans les secteurs inondables, les constructions en sous sol sont interdites, de même que les exhaussements de terrains. Les dispositions réglementaires des PPRi s'appliquent.

Dispositions particulières applicables au sous-secteur ir :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées précédemment.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les dispositions du présent paragraphe 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.

Règle générale

Dans toute la zone UX les constructions doivent être implantées en recul de la voie avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières

Généralités

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe précédent 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.

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).

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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article relatif à l'implantation par rapport aux emprises publiques.

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 ;
- En limite de la zone ou d'un secteur de la zone avec une autre zone (U, A ou N).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes à la zone

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.

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

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites externes à la zone

Dans l'ensemble de la zone UX, 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 ($L = H > 6 \text{ m}$).

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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

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.
- 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.

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 »).

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

En référence à l'article R.111-27 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.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

• Toiture

Les toitures peuvent présenter des formes variées. La réalisation d'acrotères* est toutefois obligatoire sur l'ensemble des façades de la construction. En cas de projet architectural qualitatif, cette dernière disposition pourra ne pas être rendue obligatoire.

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.

• 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.

• Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes* tels que garages, doivent être conçus et réalisés en harmonie avec les constructions principales.

• Clôtures

La réalisation d'une clôture en limite de propriété est obligatoire, sauf sur le secteur UXc.

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 inondables, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

- **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).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Règle d'emprise

Dans l'ensemble de la zone UX l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain*.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise* au sol supérieure à celle définie au paragraphe précédent, 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.

Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Espace libre et plantations**

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 relatif à la desserte des réseaux, 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.

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 UXb et UXf, il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 25% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UXb,-et UXf, le pourcentage minimum de terrain* à traiter en espaces verts n'est pas réglementé.

Le stationnement

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.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/ minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière. Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Normes de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation :

Deux places par logement minimum.

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.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Dans la zone UX et ses secteurs

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, dans la zone UX et ses secteurs, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher* doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

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

Le nombre de places de stationnement sera à dimensionner en fonction de l'activité développée. Les pétitionnaires devront justifier du nombre de places envisagées en fonction de leurs activités et du nombre d'employés présents sur site.

A défaut et sans justification les règles suivantes s'appliqueront :

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.

Normes de stationnement pour les deux roues

Dans la zone UX et ses secteurs

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* avec un maximum de 40 places ;
- Activités industrielles ou artisanales : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher*, avec un maximum de 40 places.

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

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.

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.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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.

Accès

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.

Desserte par les réseaux

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

Collecte des déchets

La collecte des déchets devra être conforme au règlement de collecte des déchets établi par l'Agglo du Pays de Dreux.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux

pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU1x

AU1 : zone à urbaniser à vocation économique

Caractéristiques

La zone AU1x correspond à l'extension des espaces d'activités économiques de la zone des Livraindières.

Elle comprend un sous-secteur AU1X.ir correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madelaine de Nonancourt (RN154).

Dispositions spécifiques :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation, dans la mesure où les dispositions du règlement et les orientations d'aménagement par secteur fixent les conditions d'un aménagement cohérent qui définit les conditions à respecter pour autoriser des opérations d'aménagement ou de construction.

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser | AU1x

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		(2)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans les différents secteurs de la zone AU1x peuvent être autorisés les occupations et utilisations du sol suivante 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 et de programmation 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 et de programmation par secteurs.

Les occupations et utilisations du sol admises sont :

(1) Dans toute la zone AU1X :

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) Dans la zone AU1X :

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.

Toutefois, sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement global de la zone au regard des orientations d'aménagement et de programmation.

- 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.

Dans le sous-secteur AU1X.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Autres règles

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

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.

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Implantation des constructions sur une même propriété**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Hauteur des constructions**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Emprise au sol et coefficient de perméabilité**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Espace libre et plantations**

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le stationnement

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement :

- De la zone UX pour le secteur AU1x.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Voirie

Desserte par les réseaux

Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à chacun des secteurs.

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel

et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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 le paragraphe relatif aux caractéristiques urbaines et architecturales prévues au sein de la section 2.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.



Dispositions applicables aux zones
agricoles

Zone A

A : zone agricole

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.

Elle comprend un sous-secteur A.ir correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madelaine de Nonancourt (RN154).

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Dispositions applicables aux zones agricoles | Zone A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		(2)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels et autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieu de culte			X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Dans les différents secteurs de la zone A peuvent être autorisés les occupations et utilisations du sol 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, y compris les ICPE* ;

(2) Les constructions nouvelles à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation (dans un rayon de 40 mètres autour 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, sans dépasser 100m² d'emprise au sol, et qu'elles sont destinées au logement :

- de personnes dont la présence permanente à proximité du site d'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (éleveurs) ;

Autres occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2- 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 et perméables dans la limite de 250m² ;
- 3- 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 ;
- 4- 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. Les extensions de ces mêmes constructions sont limitées à +20% de surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50m². Une annexe supplémentaire est autorisée dans la limite de 20m² maximum dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Dans les secteurs 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).

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans le sous-secteur A.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Destinations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières.

En outre, dans les secteurs inondables :

- Les constructions en sous-sol sont interdites ;
- Les exhaussements de terrains sont interdits.

En outre, pour les occupations du sol situées dans les périmètres inondables des PPRI, il convient de se reporter aux dispositions de leur règlement (cf. annexe du PLU).

Dispositions particulières applicables au sous-secteur ir :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées précédemment.

Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation par rapport aux emprises publiques

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.

Règle générale

A proximité immédiate des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées 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.

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 précédent 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.

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.

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.

• Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par les règles relatives aux implantations par rapport aux emprises publiques.

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 ($L = H > 6m$).

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 pour la zone A
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.

- **Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées avec une distance* entre elles qui ne peut être inférieure à 4 mètres et au maximum à 10m du bâtiment principal.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes*, pour lesquels leurs implantations peuvent se faire dans un périmètre de 20m autour de la construction principale ;

- 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.

- **Hauteur des constructions**

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*.

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 pour la zone A. Dans ce cas, une insertion paysagère devra être proposée et prévue pour minimiser les incidences visuelles des constructions ou installations, dans le paysage proche et lointain.

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 »).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

En référence à l'article R.111-27 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.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

- **Toitures**

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°.

- **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.

- **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.

Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune., conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement.

Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et densité**

Non réglementé

- **Espace libre et 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.

Le stationnement

Règle générale

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple), sauf dans le cas de création de places PMR.

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement, mais ne devront pas excéder 200 m² d'emprise.

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 par tranche de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.

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.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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.

Desserte par les réseaux

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises, sauf pour les bâtiments à usage agricole (qui ne nécessitent pas tous un raccordement à l'eau potable).

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

Collecte des déchets

La collecte des déchets devra être conforme au règlement de collecte des déchets établi par l'Agglo du Pays de Dreux.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

Dispositions applicables aux zones
naturelles

Zone N

N : zone naturelle

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Décomposition et sous-zones

La zone N comprend :

- Le secteur Na, qui correspond aux espaces constructibles (STECAL) liés à l'aire de séjour pour les gens du voyage ;
- Le secteur NI, qui correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de loisirs et sportives, dont celle de l'hippodrome ;
- Le sous-secteur NIs qui correspond aux espaces de l'ancien sanatorium ;
- Le sous-secteur NIs1 qui correspond aux espaces constructibles (STECAL) de l'Ancien Sanatorium ;
- Le sous-secteur NI1, qui correspond aux espaces constructibles (STECAL) de l'ancien hippodrome.
- Le secteur Nn, qui correspond aux espaces de très grand intérêt écologique, inventoriés au titre de NATURA 2000.

Elle comprend des sous-secteurs N.ir, Nn.ir et Na.ir correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madelaine de Nonancourt (RN154).

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières.

En outre, dans les secteurs inondables, les constructions en sous-sol sont interdites.

Les exhaussements de terrains sont interdits.

En outre, pour les occupations du sol situées dans les périmètres inondables des PPRI, il convient de se reporter aux dispositions de leur règlement (cf. annexe du PLU).

Dans les sous secteurs N.ir, Nn.ir et Na.ir, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées ci-après.

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites, sous réserve du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Dispositions applicables aux zones naturelles | Zone N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- En zone naturelle**

Destination	Sous-destination	En zone N				En zone Nn	En zone NL1	En zone NLS1
		Autorisé	Autorisé sous conditions	L'évolution de l'existant et annexes	Interdit	Autorisé ou autorisé sous conditions		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(2)					
	Exploitation forestière	X						
Habitation	Logement		(3)	(1)				X
	Hébergement				X			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail				X			
	Restauration				X			X
	Commerce de gros				X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X			X
	Hôtels et autres hébergements touristiques				X			X
	Cinéma				X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X			
	Salles d'art et de spectacles				X			X
	Équipements sportifs						X	X
	Autres équipements recevant du public				X			
	Lieu de culte				X			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie				X			
	Entrepôt				X			
	Bureau				X			
	Centre de congrès et d'exposition				X			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				X			

Dispositions applicables aux zones naturelles | Zone N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les différents secteurs de la zone N peuvent être autorisés les occupations et utilisations du sol suivante :

(1) Dans la zone N :

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 de plancher* existante avant l'approbation du PLU, et d'une surface de 50m² de surface de plancher.
2. Les reconstructions après démolition/ sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU, 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 la limite de 50m² et dans le respect des autres dispositions du règlement.
3. Une annexe supplémentaire est autorisée dans la limite de 20m² maximum dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

(2) Les nouvelles constructions, extensions et annexes nécessaires aux exploitations agricoles et forestières (dont ICPE) à condition de renforcer une exploitation déjà existante à la date d'approbation du PLU.

(3) Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles et forestières sous réserve :

- De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et forestière,
- D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

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 du PLU).

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 au sein des terrains bâtis, dans la limite d'une unité par unité foncière et dans la limite de 20m² maximum, dans un rayon de 20m autour de la construction principale
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 et perméables (hors place PMR) et dans la limite de 250m² sauf en zone NLS1. Ainsi que les opérations de mises en état du milieu naturel et les aménagements destinés à favoriser la protection ou conservation des espaces et milieux naturels tels que :
 - les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges,
 - les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques...
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 ou forestière, est compatible avec l'environnement proche et le site dans lequel elles se situent ;
6. Les reconstructions à l'identique, après sinistres, lorsque ces dernières ne sont pas en zones de risques.

Dans la zone Nn :

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 et perméables (hors place PMR) et dans la limite de 250m². Ainsi que les opérations de mises en état du milieu naturel et les aménagements destinés à favoriser la protection ou conservation des espaces et milieux naturels tels que :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges,
- les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques...

Dans le secteur Nq :

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.

Dans le secteur Nl :

L'aménagement d'aires de sport et/ou de loisirs de plein air, sans construction.

Dans le secteur Nl1 :

Les constructions nouvelles, ouvrages ou travaux nécessaires aux activités de sports et de loisirs, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol.

Dans le sous-secteur Nls :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement, de réfection ou de démolition compensée par des constructions nouvelles dans la limite maximum de surfaces de plancher existantes. Par ailleurs, les changements de destination sont autorisés. Ces derniers doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Dans le sous-secteur Nls1 :

Les constructions nouvelles ou extensions dans une limite d'emprise au sol cumulée des constructions de 3 000 m². Par ailleurs, les changements de destination sont autorisés. Ces derniers doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

En zone Nls1, les surfaces de stationnement devront être traitées avec des matériaux naturels et perméables (hors place PMR), en adéquation avec les besoins du site et sans pouvoir dépasser 2500 m d'emprise au sol.

Dans les sous-secteurs N.ir, Nn.ir et Na.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

- Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- A tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation par rapport aux emprises publiques

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.

Règle générale

A proximité immédiate des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées 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 plus de 40 mètres d'une construction existante est considérée pour l'application de ces dispositions.

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 précédent 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.

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.

Le long des cours d'eau :

Les distances de recul par rapport aux berges doivent au moins être égales à celles imposées par les différents règlements (PPRI...) s'appliquant sur les zones inondables.

Dans les autres secteurs, 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.

• Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par les règles relatives aux implantations par rapport aux emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone N (hors constructions existantes) et ses secteurs à l'exception des secteurs NI1

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 ($L = H > 6m$).

Dans les secteurs NI1 et pour les constructions déjà existantes en zone N

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 ($L = H > 3m$).

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, 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, voir 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.

• Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées avec une distance* entre elles qui ne peut être inférieure à 4 mètres et au maximum à 10m du bâtiment principal.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les bâtiments annexes*, pour lesquels leurs implantations peuvent se faire dans un périmètre de 20m autour de la construction principale ;
- 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.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

Dans toute la zone N et ses secteurs à l'exception des sous-secteurs NIs et NIs1 et NI1 :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 6 mètres au sommet de la façade*.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10 mètres au sommet de la façade*.

Dans le sous-secteur NIs/ NIs1 :

Les constructions nouvelles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 10 mètres.

Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions nouvelles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,5 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour les constructions existantes en zone N 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.

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 »).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règle générale**

En référence à l'article R.111-27 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.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'appuyer sur la réglementation environnementale en vigueur.

Les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatiques pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/ dimensionnement/ protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptées.

Le recours aux dispositifs de création d'énergie renouvelable est fortement recommandé. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation

Dans le cas de travaux relevant soit de la réglementation thermique sur l'existant, soit des obligations d'isolation rendues obligatoires par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, des niveaux de performances énergétiques sont exigés.

- En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, le projet devra respecter les normes de performances énergétiques en vigueur.

- En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur de projet devra justifier d'une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor, le respect de l'architecture historique se devant d'être conservée. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex. : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment.

- En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques et la réglementation en vigueur.

- **Toitures**

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°.

- **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.

- **Clôtures**

Toutes les clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage. Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune., conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement.

Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Emprise au sol et densité**

Zone N

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Na, NI, Nls, NI1 et Nls1 sont autorisés :

1. L'aménagement, l'extension, la surélévation des constructions existantes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination mais :
 - dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante avant l'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50m² pour l'extension d'une construction existante, et 20m² maximum pour une annexe supplémentaire. Par ailleurs, l'annexe devra être située dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.
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.

Une annexe supplémentaire pourra être édiflée dans la limite de 20m² maximum. Par ailleurs, l'annexe devra être située dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Dans le secteur Nls :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement, de réfection ou de démolition compensée par des constructions nouvelles dans la limite maximum de surfaces de plancher existantes.

Dans le secteur Nls1 :

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions au sein des secteurs Nls1 est limitée à 3 000 m² maximum.

Dans le secteur NI1 :

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions au sein des secteurs NI1 est limitée à 500 m² maximum.

Dans le secteur Na :

L'emprise au sol sera limitée aux bâtiments et équipements d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage sans dépasser 50% de l'emprise du secteur Na.

- **Espace libre et 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.

Le stationnement

Règle générale

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.

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple), sauf en cas de places PMR. Ceux-ci seront paysagés et plantés.

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Pour les constructions destinées à de l'habitation, il est imposé, sauf impossibilité technique, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.

En zone N1s1, le nombre de places de stationnement sera à dimensionner en fonction de l'activité développée. Les pétitionnaires devront justifier du nombre de places envisagées en fonction de leurs activités et du nombre d'employés présents sur site. A défaut, les règles de stationnement suivantes s'appliquent :

- 1 place par unité d'hébergement ou chambre d'hôtel ;
- 4 places par zone de livraison ;
- Pour les places salariés : 0,5 places par salarié.

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.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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.

Desserte par les réseaux

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.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises, sauf pour les bâtiments à usage agricole ou forestier qui ne nécessitent pas un raccordement à l'eau potable.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

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

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

Eaux pluviales

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

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

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

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

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur devra réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

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

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

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.

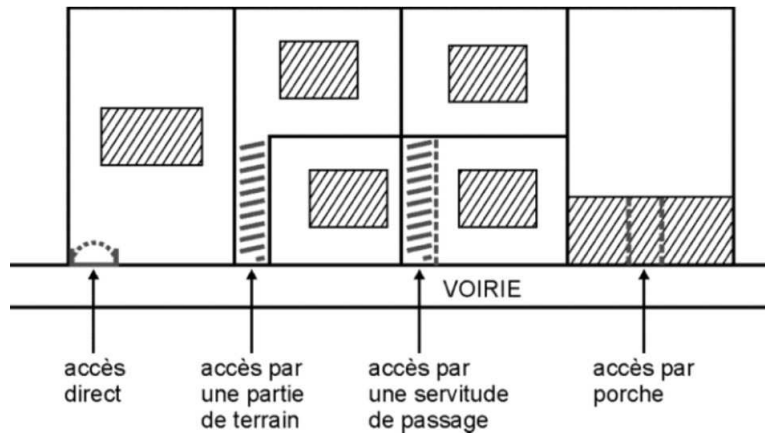


Lexique

A

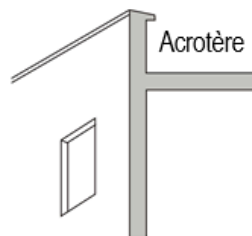
Accès

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

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.



Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

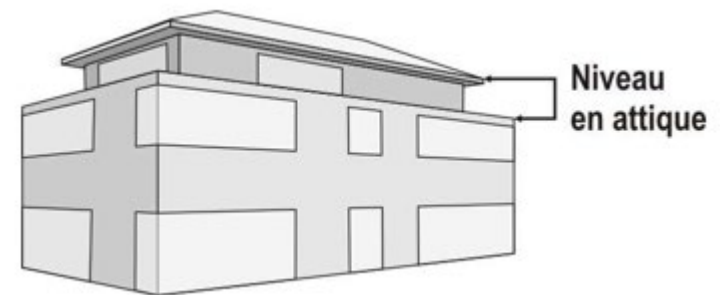
- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

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

B

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* :

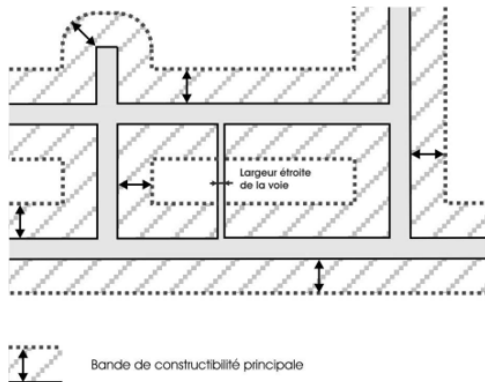
Ne constitue pas une baie :

- 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.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande de constructibilité (article de la zone UA)



Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Chemin rural

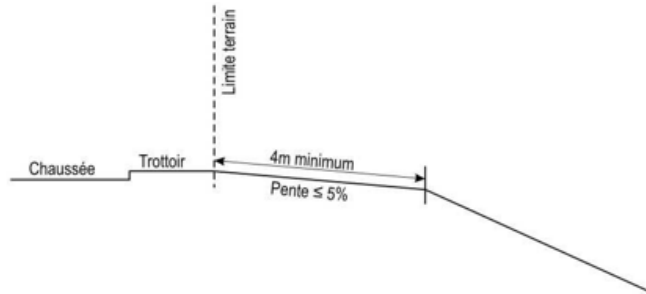
Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales (Article L161-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Conditions d'accès aux voies de desserte : Débouché sur voie

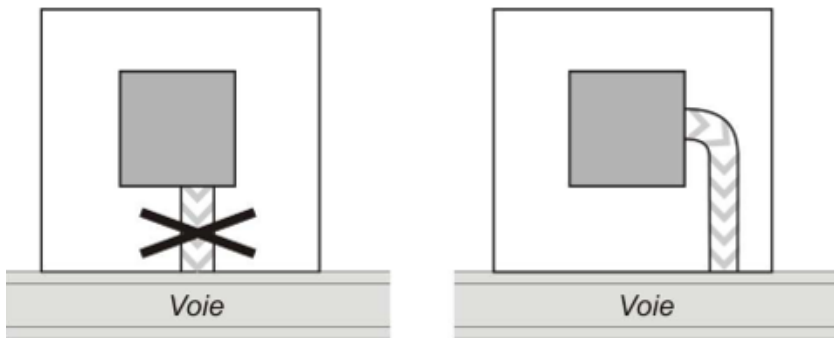
Les débouchés des parkings souterrains sur le domaine public doivent ménager sur le terrain d'assiette de l'opération une section de quatre mètres de long minimum à partir de l'alignement, dont la pente ne peut excéder 5%.



Conditions d'accès aux voies de desserte : Accès depuis l'espace public

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).



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

D

Dernier kilomètre

Le « dernier kilomètre » est un élément clé de la chaîne de transport et de logistique. Il désigne la dernière étape de la livraison des marchandises, depuis l'entrepôt jusqu'au lieu de destination final. Le terme de dernier kilomètre est avant tout une image permettant d'illustrer la problématique de la non mutualisation des coûts en « bout de chaîne » et la problématique de la nécessaire disponibilité d'un réceptionnaire. Dans la pratique, cela représente les derniers kilomètres qui ne sont plus mutualisables ou seulement quelques centaines de mètres dans les secteurs urbains.

Destinations et sous-destination des bâtiments (décret du 22 mars 2023)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^{er} de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surfaces de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, ou qu'une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « lieu de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

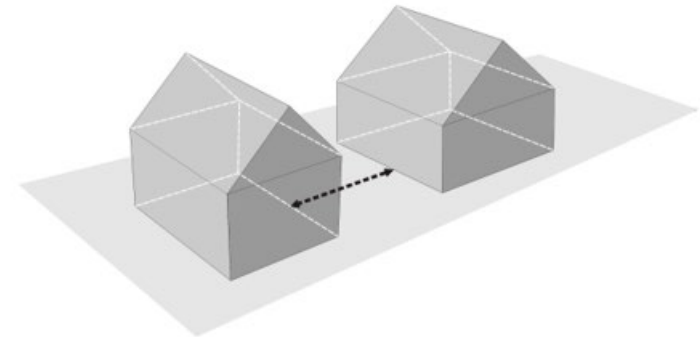
- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements

relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

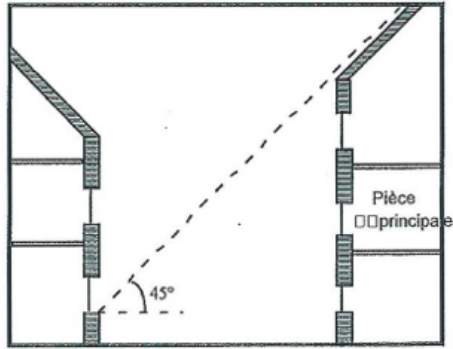
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

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.



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.



E

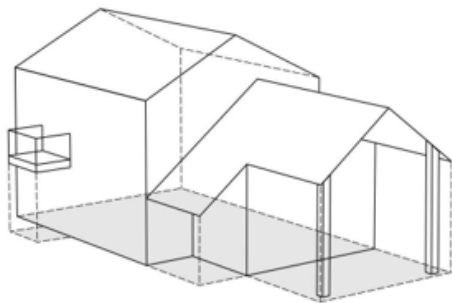
Égout du toit / égout

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise au sol

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.



Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

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.

Extension limitée

Par extension limitée, le présent règlement entend tout agrandissement d'une construction d'habitation existante en zone agricole et naturelle, ne pouvant conduire à dépasser les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions » de la section 2 du règlement des zones A et N.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

Façade

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

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Haie bocagère

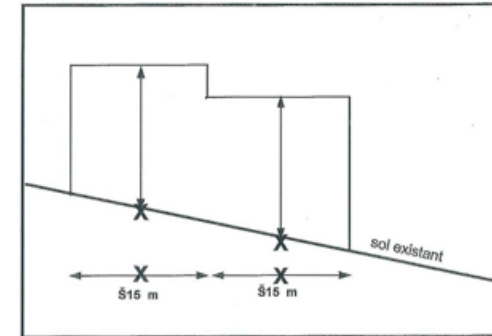
Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison: la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

Hauteur des constructions sur terrain en pente

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.

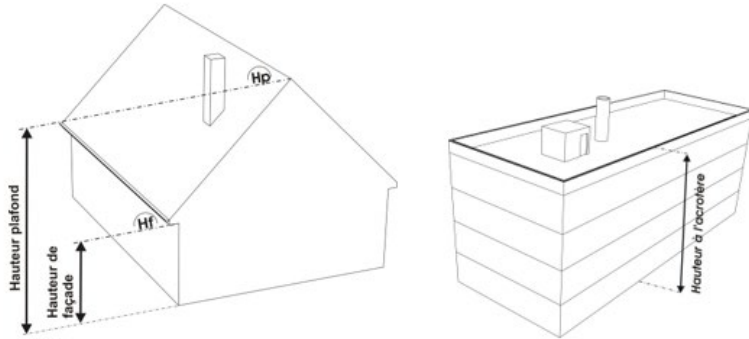
**Hauteur de façade (Hf)**

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 faîtage ou au sommet de l'acrotère.

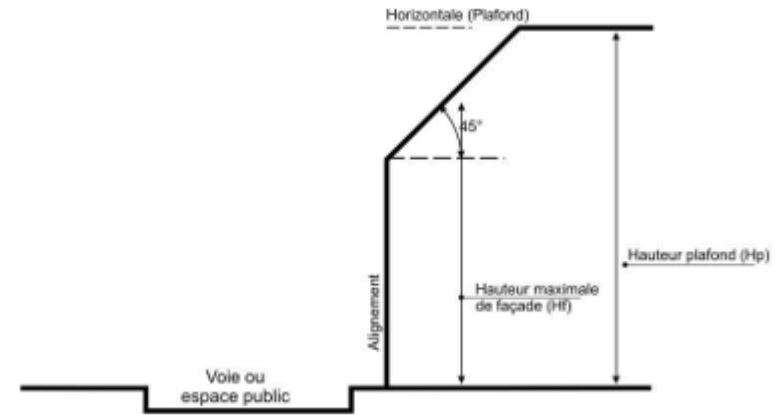
Sont exclus de ce calcul les ouvrages tels que souches de cheminées, antennes nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...



Hauteur en gabarit des constructions (article 10 du secteur 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. 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).



Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières du terrain (article 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 alors s'implanter jusqu'à la limite séparative dans la limite des hauteurs maximum fixées au sein du règlement.

Cas 2 : Si la limite arrière du terrain par rapport à l'alignement de la voie est située au-delà de 20 mètres alors la construction ne peut pas s'implanter en limite arrière du terrain.

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

J

Jardin

Espace correspondant :

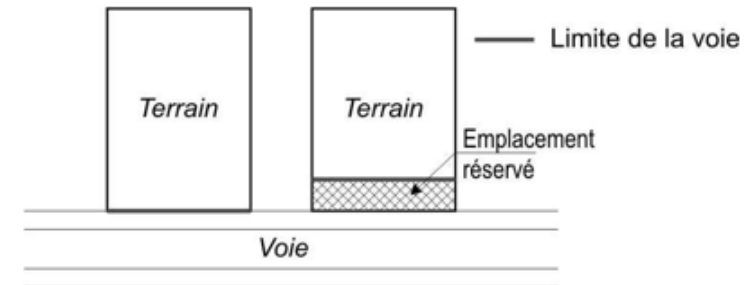
- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L

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.

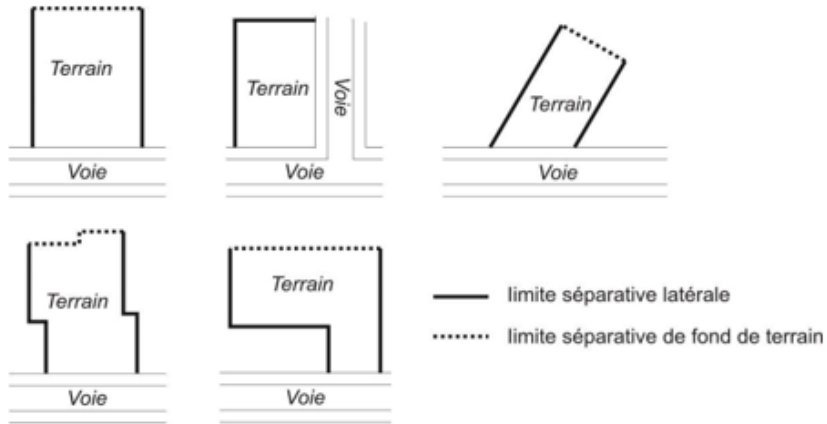


Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

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 l
- 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.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

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

P

Pignon

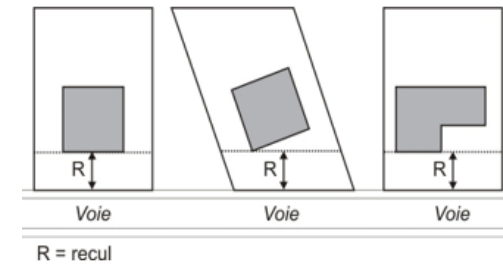
Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

R

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*.



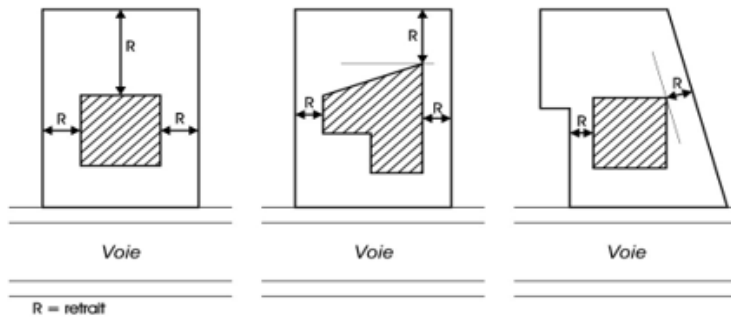
Retrait et mode de calcul

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...



Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Restauration

Remise en état d'une construction.

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher

closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T

Teinte dominante et secondaire

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

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.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Versant

Pente d'une toiture.

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.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.



DREUX
VILLE ROYALE