

## **CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Cette zone a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'activités économiques.

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

L'urbanisation de ces zones devra se faire conformément aux prescriptions établies dans les Orientations d'aménagement.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **I – RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés (article L. 421.5 du code de l'Urbanisme).

#### **II - SONT SOUMIS A AUTORISATION**

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L44J.J al suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III - DONNEES COMPLEMENTAIRES**

Il est rappelé que de nombreuses galeries souterraines existent sur le territoire communal, issues d'une extraction ancienne de marne. De ce fait, il est recommandé à chacun de faire réaliser une étude géologique préalable à la réalisation de tout projet afin de connaître la stabilité des sols.

De plus, une bande non *aedifileandi* de 4 mètres devra être respectée sur un côté tout au long des fossés afin de permettre leur entretien.

## **IV - ISOLATION ACOUSTIQUE**

Conformément aux dispositions des arrêtés n° 626 du 25 mai 2001 et n° 2003-0305 du 18 avril 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la zone 1AUx est concernée par le périmètre de nuisances sonores appliqué à la RN 12 dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de la chaussée à partir du bord extérieur le plus proche. Elle est de 250 mètres dans le cas de la RN 12 (classement en 2<sup>ème</sup> catégorie).

### **ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I - SONT INTERDITS**

1. Les constructions destinées :
  - A l'exploitation agricole ou forestière,
2. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les caravanes isolées.
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
  - Les garages collectifs de caravanes.
3. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
  - A l'habitation dans les conditions suivantes :
  - Lorsque la présence humaine s'avère nécessaire en permanence pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).
  - Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.
2. Les affouillements et exhaussement de sol :
  - liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone

De plus, l'aménagement de la zone est soumis aux conditions suivantes :

- que l'opération concerne un minimum de 10 hectares d'un seul tenant ou le reliquat de zone et qu'elle n'hypothèque pas le développement du reste de la zone,
- que soient réalisés, en cours d'aménagement ou programmés les équipements suivants :
  - o le réseau d'adduction d'eau avec des caractéristiques suffisantes pour assurer la protection incendie correcte du secteur et une pression suffisante dans les canalisations desservant les constructions ;
  - o le réseau d'assainissement ;
  - o le réseau d'électricité ;
  - o le réseau d'éclairage public ;
  - o et la voirie.

## **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

<b>ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE</b>
---

### **I – ACCES**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur celle de ces voies qui est la plus sécurisée.

Les accès créés devront être réalisés dans les conditions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Tout accès privé sur la RN 12 est interdit,

### **II – VOIRIE**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**II - ASSAINISSEMENT***Eaux usées*

La commune n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le traitement groupé des eaux usées commun à l'ensemble de la zone est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées, dès lors qu'un dispositif semi-collectif sera mis en place,

L'évacuation des eaux usées de toute activité économique dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'accord du service gestionnaire, Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau de collecte : ces eaux ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales devra être prise en charge sur le terrain cependant un débit de fuite régulé à 1 litre/sec/ha conforme au règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux pourra être autorisé.

**III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION**

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente, à savoir 1 200 m<sup>2</sup> minimum.

**ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1- Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles.

Ce recul ne peut être inférieur à :

- 4 mètres de l'alignement des voies et chemins pour les constructions à usage d'habitation.
- 10 mètres de l'alignement des voies et chemins pour les bâtiments d'activités,

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales pour l'ensemble des constructions (vocation d'habitat ou d'activité),
- 100 m par rapport à l'axe de la RN 12 et à l'axe de la bretelle de l'échangeur RN 12 / RD 136 ; Cette bande est affectée aux stationnements des véhicules légers, aux stationnements et aux chargements des camions, aux aires de manœuvres, aux stockages extérieurs et à la création d'ouvrages liés à la défense incendie des locaux ; Cette bande comprend également une bande de 20 m décrite à l'article 13 et située en bordure de RN 12, pourra aussi s'accompagner d'élargissements paysager; La bande de 20 m le long de la RN 12 pourra accueillir les ouvrages liés à la défense incendie des locaux ainsi que les aires de stationnement des véhicules légers sur une largeur maximale de 10 m au Nord de cette bande de 20 mètres.

#### 6.2 – Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure ainsi qu'aux ouvrages d'assainissement pluvial lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

- celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière,
- ce recul ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ( $D \geq H/2$ ).

### **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales 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.

### **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale réglementée pour les constructions à usage d'habitation :

- 10 mètres au faitage et leurs annexes.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est réglementée selon le schéma ci-dessous :

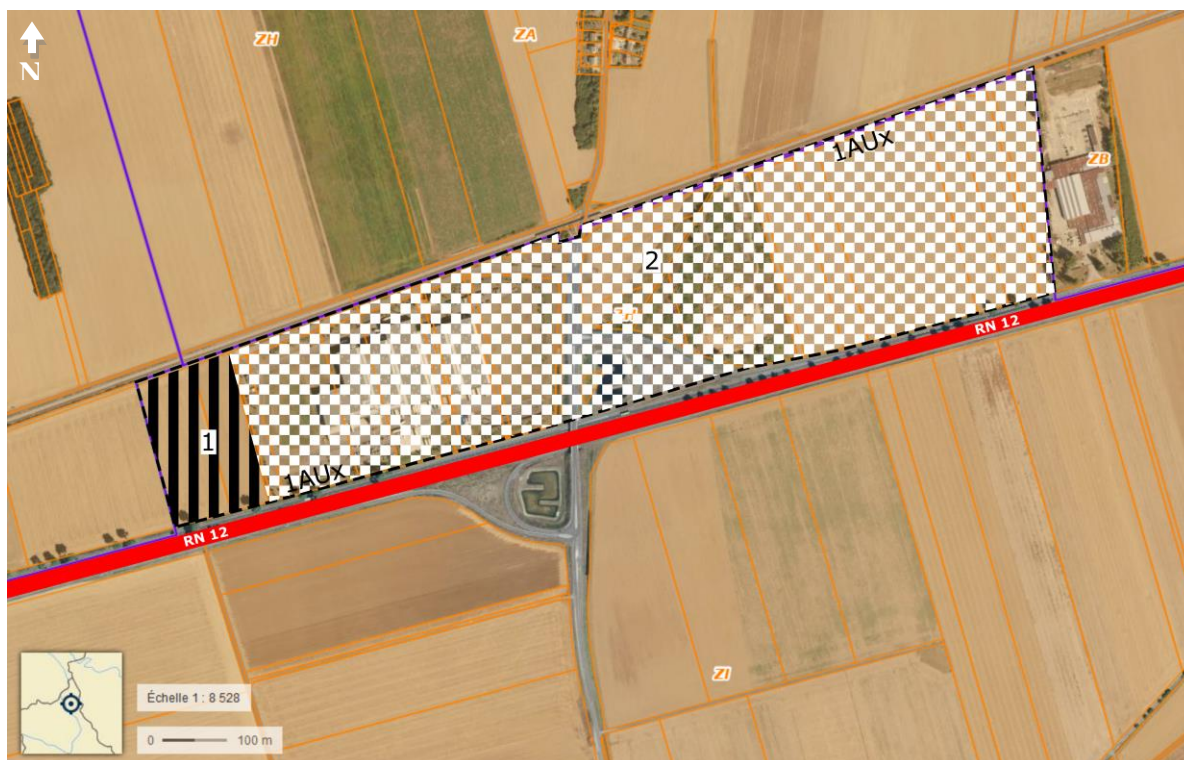


Figure 1: Cadastre et photographie aérienne, Source: Géoportail.fr

Pour la zone 1 des parcelles cadastrales hachurées :



- sera acceptée une hauteur maximale pour les constructions de type : moulin de 40 mètres, conformément aux besoins justifiés de l'activité.

Pour la zone 2 des parcelles cadastrales en damier :



- sera acceptée une hauteur maximale de 28 mètres.

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Un soin tout particulier sera apporté à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, conformément au Cahier des Charges de Cession des Terrain.

## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Enduit et coloration de façade :

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront présenter une unité architecturale et donc une cohérence dans les aspects et coloris de matériaux employés.

Les façades longues (supérieures à 250 mètres) devront être fractionnées (volumes différents, décrochés de façade, variations dans les matériaux et coloris...).

#### Clôture :

La clôture devra être constituée par un grillage à panneaux rigides type treillis soudé de couleur galvanisé ou gris foncé et d'une hauteur maximum de 2.20 mètres. La clôture sera associée à un aménagement paysager conformément à l'article 13.

### **ARTICLE 1 AUX 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> y compris les circulations.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- *Constructions à usage de bureaux, services, commerces et entrepôts :*
  - 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.
  - Pour toute construction de type : entrepôt, 1 place devra être réalisée pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres, tribunes, stade... :*
  - 2 emplacements pour 10 places.
- *Etablissements à usage artisanal :*
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher; 2,5 pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Hôtels et restaurants :*
  - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel ;
  - 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation). Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

### **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'aménagement de la zone doit comporter 5% de la surface de l'opération (hors voirie) traités en espaces à dominante minérale ou végétale pour un paysagement de la zone.

Les voies publiques devront être plantées d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Les espaces annexes (zone de rétention des eaux, délaissés de terrain inconstructibles...) devront être paysagés conformément aux Orientations d'aménagement.

Les accès privés devront être paysagés.

Le choix des essences végétales doit être effectué dans la palette figurant dans l'étude de paysage citée et annexée aux Orientations d'aménagement.

Toute nouvelle construction doit être associée à un paysagement conforme aux Orientations d'aménagement et à l'étude de paysage, « des préconisations paysagères ».

Ces prestations sont à la charge de l'acquéreur et devront figurer en détail dans le permis de construire. L'entrepreneur sera tenu d'assurer la pérennité des plantations par un remplacement systématique des végétaux qui viendraient à mourir.

Les espaces non bâtis, notamment les marges de reculement prescrites aux articles 6 et 7, doivent être traités conformément aux Orientations d'aménagement, aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement des véhicules légers situées en bordure de la route nationale doivent être plantées sur leurs limites sud-est et ouest en haies bocagères mixtes plantées sur deux rangs minimum d'espèces issues de la palette végétale. Les haies de résineux sont proscrites.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.