

EURE-ET-LOIR

Commune de DREUX

Rue des Bas-Buissons – Chemin du Champelon

Terrain cadastré : BV n°519, 537, 541, 741, 776, 778, 779

Aménageur : LALOME DEVELOPPEMENT

PA10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Dossier : 181025

Dressé le 12.12.2022

Le présent règlement vient compléter les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone UCh du PLU de la Commune de DREUX.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol :

En complément des règles du PLU en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.
- L'exercice des professions libérales ou de services ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises, est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Seules les enseignes discrètes et intégrées à la construction ou à la clôture affichant l'activité exercée sont permises, à l'exclusion de tout signe publicitaire quel que soit sa forme. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

En complément des règles du PLU en vigueur :

- Il sera réalisé dans l'emprise de chaque parcelle, une entrée privative d'au moins 5 m de profondeur et 5 m de largeur. Cette plateforme constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement et elle devra rester non close depuis l'espace public.
- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des plateformes d'entrées privatives sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine privé.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

En complément des règles du PLU en vigueur :

- Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être traitées à la parcelle.

L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est autorisé et même encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées.

Le dimensionnement des ouvrages est proposé dans l'étude hydraulique dressée par HYLAS, en annexe du dossier de permis d'aménager.

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de la voie (voie du lotissement et Chemin de Champelon) avec un minimum de 5 mètres
- Les constructions seront également implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA4, qui précise les zones d'implantation.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait des deux limites séparatives. 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, doit être au moins égale :
 - 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 de la façade concernée avec un minimum de 3 mètres si la façade ne comporte pas de baie
- Les constructions seront également implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA4, qui précise les zones d'implantation.

Article 6 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément des règles du PLU en vigueur, les constructions devront respecter les préconisations suivantes :

Les garages en sous-sols sont interdits.

Portails : s'il y en a, le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait de la voie d'accès, au fond de la plateforme d'entrée. Il ne pourra être posé de portail que si la construction est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction, c'est-à-dire au moins 5 m.

Article 7 – Stationnement :

En complément des règles du PLU en vigueur, il est demandé d'aménager par parcelle au moins 2 places de stationnement sur la plateforme d'entrée.

Article 8 – Plantations :

Les fonds de jardin des lots devront obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager (haie à planter selon les dispositions du plan de composition PA4).

Les essences conseillées pour les haies sont dites locales. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit.

Essences d'arbustes préconisées :

	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent
Amélanchier des bois	1.5 - 3	Haie vive		x	
Aubépine	4 - 10	Haie vive, taillée		x	
Charme commun	1 - 5	Haie vive, taillée			x
Cornouiller sanguin	2 - 4	Haie vive, taillée		x	
Eglantier	1 - 3	Haie vive		x	
Fusain d'Europe	1 - 6	Haie vive		x	
Groseillier à fleurs	2	Haie vive, taillée		x	
Houx commun	2 - 8	Haie taillée	x		
If	5 - 8	Haie vive, taillée	x		
Laurier tin	4	Haie vive, taillée	x		
Lilas commun	2 - 7	Haie vive		x	
Néflier	2 - 6	Haie vive, taillée		x	
Noisetier	2 - 6	Haie vive, taillée			
Prunellier	2 - 4	Haie vive, taillée		x	
Seringat	1 - 3	Haie vive		x	
Sorbier des oiseaux	4 - 8	Haie vive, taillée		x	
Sureau noir	2 - 6	Haie vive		x	
Troène commun	2 - 4	Haie vive, taillée	x	x	
Viorne lantane	1 - 3	Haie vive, taillée	x	x	
Viorne Obier	2 - 4	Haie vive, taillée		x	