

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, les vérandas, le stationnement, la sécurité, les réseaux, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)... Ces dispositions générales priment même si un article est indiqué comme « Article non réglementé ».

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Le secteur **Uaj** correspond à des cœurs d'îlot où la présence de jardins domine.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- **Commerce et activités de service**, sous destination commerce de gros.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, sous destination industrie.
- **Constructions à destination d'habitation** : annexes et extensions affectées à l'usage d'abri pour animaux
- **Travaux, installations et aménagements (plus de 3 mois)** :
 - aménagement de terrains de camping,
 - aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
 - dépôts de véhicules,
 - dépôts de matériaux,

Article Ua 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière s'il s'agit de locaux accessoires (annexe ou d'extensions).
- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous destination entrepôt si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à **orientation d'aménagement et de programmation** :

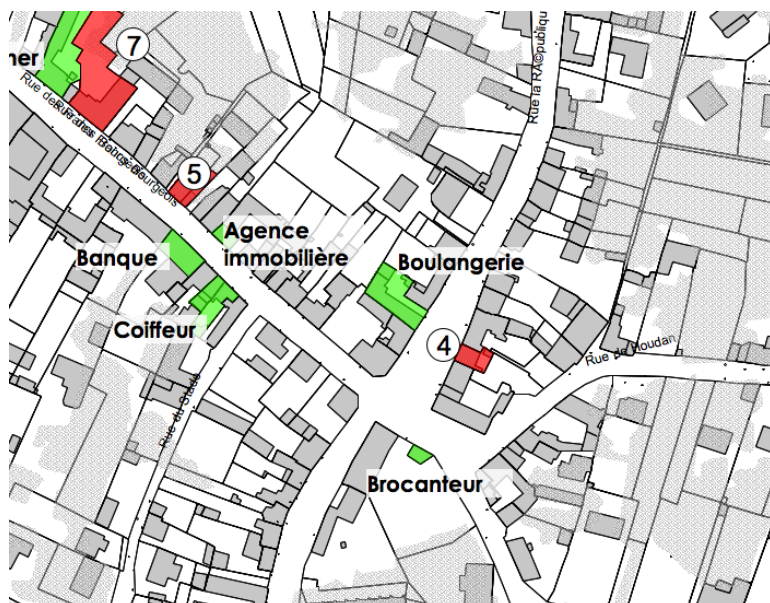
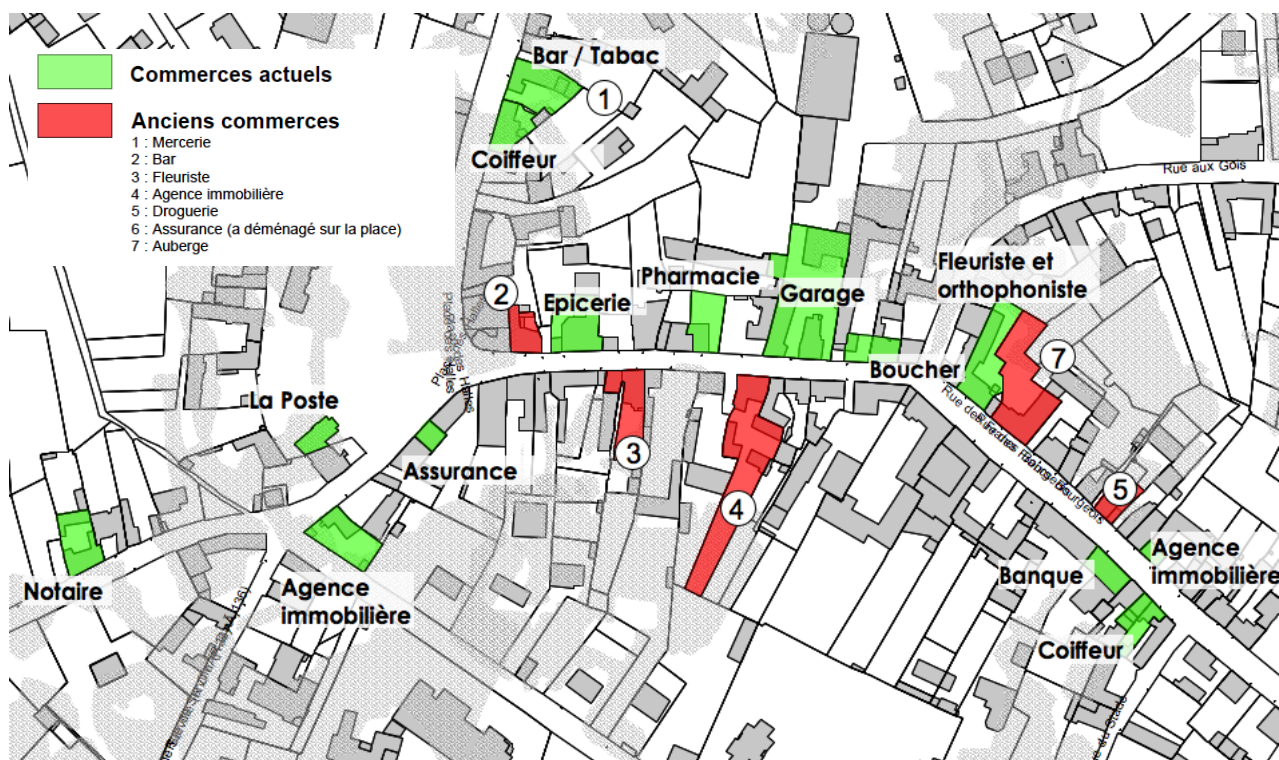
- les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

Sont seuls autorisés en secteur Uaj :

- les constructions de locaux accessoires à destination d'habitation affectées à l'usage d'abri de jardin, de *car port* (charreterie) ou de serre si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
- les piscines non couvertes d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² et les terrains de tennis non couverts.

Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- le changement de destination des locaux à destinés à l'activité économique en rez-de-chaussée, reportés en vert sur le plan ci-dessous, en vertu de l'article L.151-16, n'est autorisé qu'en vue de l'artisanat, du commerce, des bureaux, des services collectifs.



Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ; si elles sont implantées en recul, un mur implanté à l'alignement -décrit à l'article 6- ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

De plus dans toute la zone :

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies nouvelles autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les constructions de locaux accessoires non accolés (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,0 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article Ua 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² : ces constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus de 1 m la hauteur des constructions contiguës du même alignement, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout. En tout état de cause, la hauteur maximum à l'égout du toit est limitée à 6,50 m et à 11 m hors tout.

Constructions non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Secteur **Uaj** : la hauteur des constructions ne dépassera pas 3,0 m hors tout et 2,2 m à l'égout du toit.

Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles respecteront les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent dossier.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public ; les souches de cheminées seront réalisées uniquement en maçonnerie de brique ou enduite.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
 - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
 - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
 - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.
- (voir le guide de recommandations du Caue mis en annexe au présent dossier)
- que leur implantation soit limitée à une bande homogène en partie basse de la toiture au plus près de l'égout.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche. Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits. Les *car-ports* (charreterie) seront réalisés uniquement en bois et leur couverture en zinc ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* »).

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois et qu'elles ne dépassent pas 20% d'emprise au sol bâtie. Les toitures terrasses seront disposées soit à l'arrière du bâtiment soit entre deux bâtiments lorsqu'il s'agit de volumes de transition.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les couvertures en tuile de teinte noire sont interdites.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m², à l'exception des vérandas, seront couvertes uniquement en :

- tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte flammée ou vieillie (60 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle,
- en chaume,
- en zinc ou en cuivre,
- ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les matériaux similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites si elles sont visibles de l'espace public.

Article Ua 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis situés dans un secteur identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.

Les murs de clôture seront restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux pourront être limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne pourra excéder 3,50 m.

En tout état de cause, les travaux doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les devantures commerciales, les maisons de bourg figurant au guide « *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* » cité en annexe au présent dossier.

Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

- Dans la totalité ou certaines parties des voies suivantes : place et rue des Halles, rues aux Gois, des Francs-Bourgeois, de l'Église, de la République, Saint-Antoine, de Dreux, des Fossés, de Serville, de Houdan et de la Libération, concernées par le repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ne sont autorisés en façade sur rue que les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m, réalisés en maçonnerie de silex à pierre vue, en brique d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; ces murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique ou ardoise.

Pour le reste de la zone, sont seuls autorisés :

- les murs pleins tels que décrits ci-dessus, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant,
- les haies taillées doublées ou non d'un grillage dont les soubassements éventuels sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,3 m, l'ensemble maintenu à 2,00 m de hauteur maximum,
- les clôtures à claire-voie et les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés d'une clôture à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m de hauteur.

Pour la création des haies, les Ifs (*Taxus baccata*) ou les Charmes (*Carpinus betulus*) sont recommandés.

Les plaques préfabriquées en béton sont interdites. L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...). Les portails et portillons seront limités à un seul par propriété, ils seront traités simplement, leur hauteur étant sensiblement égale à celle de la clôture sans la dépasser et leur largeur n'excèdera pas 3,50 mètres.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Article Ua 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : article non réglementé

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination autre que l'habitation :

article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Toute voie ouverte à la circulation publique devra présenter une emprise d'au moins 6 m.

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.