Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le
ID : 028-212800643-20220426-D_2022_32-DE

II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspond principalement au bâti postérieur aux années 1950.

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.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- Commerce et activités de service, **sous destinations** restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, sous destination** industrie
- **Constructions à destination d'habitation** : locaux accessoires affectés à l'usage d'abri pour animaux
- **Exploitation agricole et forestière**
- Équipements d'intérêt collectif et services publics, **sous destinations** équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- **Travaux, installations et aménagements (plus de 3 mois) :**
  stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
  aménagement de terrains de camping,
  aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
  dépôts de véhicules,
  dépôts de matériaux,

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, 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 m^2.
- 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 également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
  - les constructions à destination de commerce de détail, de restauration, d'artisanat, d'activité de service, de bureau de même que les constructions et installations annexes,
  - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
  - 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.

Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le
ID : 028-212800643-20220426-D_2022_32-DE

Article Ub 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ub 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 Ub 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 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 m^2 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 Ub 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 30% 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 Ub 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m^2 : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m à l'égout du toit et 8,5 m hors tout.

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

Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples 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,

Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le
ID : 028-212800643-20220426-D_2022_32-DE

- 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)

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 m^2 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.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m^2 (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 tuiles de teinte noire sont interdites.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m^2, 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 m^2 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 m^2 : 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 Ub 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis identifiés 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 ; leur largeur ne pourra excéder 3,50 m.

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

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m, traités en enduit plein ou à pierre vue (murs traditionnels en silex) et chaperon en tuile, brique ou ardoise,
- les haies vives ou 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,

Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le
ID : 028-212800643-20220426-D_2022_32-DE

- 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. Les portails et portillons seront traités simplement, leur hauteur étant sensiblement égale à celle de la clôture sans la dépasser. L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...).

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.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres…) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

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 Ub 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 Ub 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une emprise d'au moins 4 m.
Toute voie ouverte à la circulation publique devra présenter une emprise d'au moins 6 m.

Article Ub 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.