

5. LA ZONE URBAINE DES HAMEAUX (UH)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « La zone urbaine des hameaux (Uh) regroupe les hameaux de la Haye, de Richeville et du Coudray »

Article Uh1 – Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les exploitations forestières,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- les constructions destinées à la restauration
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

Article Uh2- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination des commerces et d'activités de services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Article Uh3– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Uh4 –Volumétrie et Implantation des constructions.

1. Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le pourcentage (%) se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Uh, l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 10 m².

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage et à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres maximum (6 m à l'égout du toit).

Les annexes peuvent être édifiées à 5 mètres maximum (3 mètres à l'égout du toit).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement et être édifiées obligatoirement dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe.

Les constructions annexes de type abris de jardin doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Article Uh5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du hameau.

2. Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

Aspect des façades

Les maçonneries seront :

- en pierre ou brique de parement avec joints au mortier de chaux
- ou recouvert d'un parement enduit.

Les enduits seront projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté ou taloché et leur couleur pourra varier, mais en restant dans les tons de terre naturelle.

Les murs ou partie de murs (encadrement, chaînage, ...) en briques apparentes seront admis et devront être construits en briques pleines. Les briques creuses destinées à être enduites sont interdites.

Les couleurs seront choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :

- Rouges orangés,
- Bruns rouges,
- Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges,...).

Les façades ou éléments de façade à structure bois apparente seront traitées en recherchant une harmonie entre la couleur du bois et celle de l'enduit. Le bois sera laissé dans sa teinte naturelle et traité par une projection neutre (incolore), soit peint. Le blanc pur est interdit.

Percements et menuiserie – formes et couleurs

Les percements sur rue ou directement visibles de celle-ci ; devront respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.

Les volets seront :

- soit pleins en planches verticales,
- soit persiennés –en totalité ou en partie.

Les volets roulants sont admis s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

Les fenêtres, portes, portails et volets seront peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies dans les teintes suivantes :

- Blanc cassé à gris clair
- Gamme des bleus
- Gamme des verts
- Les bruns rouges.

Les fenêtres pourront être blanches et les volets en couleur.

Les vernis et lasures sont interdits, sauf pour ces dernières si elles représentent un aspect proche de celui de la peinture traditionnelle, telle que définie ci-dessus.

3. Traitement des toitures

Pentes et volumes des toitures

Les toitures des constructions devront comporter deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 50°.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerce, de bureaux, d'équipements, une pente inférieure est admise, avec un minimum de 30°.

Pour les bâtiments annexes de petite dimension (inférieurs à 20 m²) adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, une seule pente de 20° minimum est admise. Cette disposition s'applique aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la construction sur laquelle elles s'adossent.

Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

Matériaux de toiture

On retiendra les types de matériaux ci-après :

- l'ardoise,
- la tuile plate petit moule traditionnel (40 unités au m² minimum), rouge à brun nuancé,
- la tuile mécanique petit moule d'aspect plat, sans côte apparente, présentant un aspect similaire et comportant le même nombre d'unités au m².

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions ou éléments de construction de type véranda ou verrière, ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires,...) s'ils sont bien intégrés à la toiture,
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles distincts des bâtiments traditionnels, édifiés avec des matériaux contemporains (ex bardage).

D'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc, cuivre, ardoise) pour les éléments de toiture complexes ou la restauration de bâtiments traditionnels existants à la date d'opposabilité du PLU.

Percements des combles

Les relevés de toiture, dits chien assis sont interdits.

Toutefois les lucarnes rampantes sont admises si elles respectent les proportions traditionnelles.

L'éclairage des combles sera assuré :

- Soit par des ouvertures en pignon
- Soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, droites (à bâtière), à croupe (capucine)
- Soit des châssis de toit contenus dans le plan des versants et intégrés à la toiture, dont les proportions resteront discrètes, en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.

Les lucarnes et baies de toiture seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade en composition avec celui-ci.

Abris de jardin

Des adaptations aux prescriptions, concernant les toitures et façades sont admises pour les abris de jardin non directement visible de l'espace public :

La pente de toiture pourra être inférieure à celles définies pour les constructions principales

Les façades devront être constituées de bois naturel

Les toitures pourront être couvertes de bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat.

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment, ... Leur implantation sur une surface visible de l'espace public est interdite.

4. Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Clôtures sur voies et espace public :

Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics.

Toutefois des adaptations sont possibles :

- Pour l'entrée des véhicules et les aires de stationnement adjacentes à celle-ci, si les conditions d'accès le justifient notamment la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisant)
- Lorsque la clôture est intégrée aux plantations

- Dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt général, de commerces et de locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit par un mur d'une hauteur minimale de 1,80 m avec un maximum de 2,50 m édifié tant par la nature des matériaux que pour leur couleur, selon les prescriptions définies pour les murs de façade
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical. Celui-ci pourra être doublé d'une haie d'une hauteur équivalente,
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage.

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux.

Sont interdits :

- Les clôtures ou éléments de clôture en pierre reconstituée, à brossage ou non, ainsi que les plaques et potelets industrialisés, en ciment
- Les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en roue de charrette et autres décors originaux
- Les panneaux de bois industrialisés.

Les clôtures existantes en pierres naturelles seront préservées et restaurées dans les mêmes matériaux ou enduites dans les mêmes tonalités que la pierre d'origine ou selon les prescriptions définies pour les murs de façade.

Les murs existants doivent être préservés et mis en valeur.

Certains sont identifiés comme élément de paysage urbain et à ce titre protégé par le présent règlement.

Dans la majorité des cas et particulièrement au voisinage de ces murs traditionnels, on préférera un simple mur enduit associé à de la végétation.

5. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article Uh6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1. Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Uh, l'emprise de pleine terre minimale est fixée à 50%.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2. Aménagement des abords et des jardins

Traitement des abords

Les espaces libres non affectés aux plantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être traités soit en cour, soit en jardin d'agrément et plantés suivant les prescriptions.

Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers ayant un impact sur l'environnement devront :

- Soit faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact
- Soit être compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte les isolant visuellement de l'espace public et des propriétés voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une enceinte, ou enterrées ou encore masquées par un écran végétal suivant les prescriptions.

Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

Article Uh7 – Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Artisanat	1 place par tranche de 60m ² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m ² de Surface de Plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Uh8 – Desserte par les voies publiques et privées

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
 - Le long des routes départementales :
 - Les accès sont limités à un seul par propriété
 - Les accès sont interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne sera la moindre
 - Les accès sont interdits sur certaines routes départementales définies par l'article 3 du règlement de zone.
 - La largeur de l'accès et du chemin privé ou de la servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 5 mètres
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements et ensembles de constructions groupées, ...) les accès aux lots sont regroupés, sauf impossibilité liée à la répartition de ceux-ci.

2. Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies nouvelles en impasse seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, ramassage des ordures ménagères, ...).

La largeur de plate-forme des voies nouvelles publiques ou privées, ouvertes à la circulation, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Dans tous les cas, les aménagements ci-dessus devront intégrer les normes d'accessibilité aux personnes handicapées (largeur minimum, pente admissible, ...) prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de réseau de voirie,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article Uh9 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves en eau nécessaires sur son domaine privé.

2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet en rivière de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

3. Assainissement

Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement collectif

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Si une pompe de relevage est nécessaire pour l'évacuation des effluents dans ledit réseau, celle-ci est à la charge du pétitionnaire.
- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles non domestiques (industrielles, artisanales, agricoles, ...) pourra si besoin conformément aux textes en vigueur être soumis à des conditions particulières et à un prétraitement individuel à la charge de l'entrepreneur.

Assainissement individuel

- Pour les terrains non desservis par un réseau collectif, à la date de délivrance du permis de construire ou de non opposition à la déclaration préalable, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé, selon le programme défini au schéma d'assainissement.

4. Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.
- En cas d'implantation d'un bâtiment en limite du domaine public, ces branchements peuvent être posés en façade.
- Dans les opérations d'aménagement (lotissements, ensembles d'habitat groupé, ...), les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.