

---

## Zone UH

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone concerne les hameaux qui, pour la majorité, se sont développés autour de fermes agricoles (Beaudreville, Mauregard, la Vacheresse, La Folie Rigault, la Gruerie, etc.)  
Ces hameaux se sont développés progressivement pour devenir aujourd'hui des ensembles urbains.*

### DESTINATION DE LA ZONE

*Cette zone est destinée à recevoir des habitations, des activités agricoles, et para-agricoles ou éventuellement artisanales.  
Il s'agit pour ces hameaux de pouvoir évoluer et se renouveler .*

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

*Permettre d'accueillir de nouvelles constructions, pour renforcer la cohésion du hameau*

*Créer des ensembles homogènes et des continuités urbaines pour éviter le mitage au sein des entités existantes.*

*Limiter la constructibilité aux espaces non bâtis inclus dans le périmètre des parties construites et terrains résiduels.*

*Assurer le devenir de ces hameaux en leur permettant d'évoluer dans un cadre maîtrisé et respectueux de la vocation agricole du site.*

## ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### *En matière d'activités :*

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'activités industrielles,
- Les entrepôts en dehors de ceux liés aux exploitations agricoles.

#### *En matière d'équipements ou de loisirs :*

- les stands et champs de tir,
- les pistes de karting,

#### *En matière d'installations et de travaux divers :*

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, sauf dans le cas d'activités de réparation automobile existantes
- Les campings, caravanings et habitations légères.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres, s'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie et aux équipements d'intérêt public.
- les antennes de téléphonie mobile

## ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les hameaux de Beaudreville, de la Folie Rigault, de la Gruerie, de la Vacheresse, et Mauregard.

### SONT ADMISES

#### **Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du hameau,**
  - **de ne pas générer de dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage**
  - **du respect des distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.**
  - **et des conditions particulières fixées ci-après :**
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité pourra s'exempter des articles UH 5 à UH 14.
  - Les équipements publics liés aux activités sportives, de loisirs ou de tourisme « vert ».
  - L'aménagement des établissements classés installés avant la date d'approbation du PLU, sous réserves des normes en vigueur.
  - Les activités économiques si elles sont liées à l'activité agricole, para-agricole, au tourisme rural (gîtes, hébergement touristique, vente de produits régionaux, etc.) et à l'hébergement hôtelier.

- Les activités commerciales, artisanales.

## ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

*Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.*

### ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), avec un minimum de 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

### DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement).

## ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés et réseaux d'eaux pluviales est interdit.

## **Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législations sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

## **Eaux résiduaires agricoles :**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **3. RESEAUX DIVERS**

- Les réseaux doivent être enterrés ou réalisés dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

## **ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

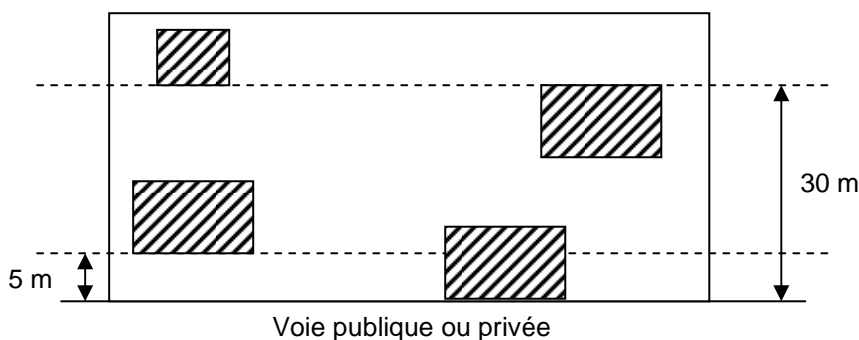
### **EXCEPTIONS :**

- Les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour en favoriser l'accès.
- la reconstruction de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait de 5 mètres à 30 mètres de l'emprise de la voie publique ou privée. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.



## **EXCEPTIONS :**

- Les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés avec des retraits différents pour en favoriser l'accès.
- Les extensions ou aménagements de constructions existantes ne respectant pas ces règles.
- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, induites par la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

Elles pourront être édifiées :

- soit, sur une limite séparative
- soit, en retrait de ces limites séparatives avec :
  - un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas de vues
  - un minimum de 8 mètres si la façade comporte des vues.
  - un minimum de 8 mètres des espaces boisés classés et espaces naturels sensibles.

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolées d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faitage, inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci.
- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

## **EXCEPTIONS**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

De plus, les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

## **EXEMPTIONS :**

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

## ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 20 % de la surface autorisée par le COS.

### EXEMPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

## ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf lexique)** : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au terrain naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions agricoles ne pourra excéder 11 mètres au faîtage.
- La hauteur de toute construction à usage d'habitation et installations classées autorisées ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), avec rez-de chaussée et comble aménageable.
- L'extension des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction à laquelle elle se rattache.
- La hauteur des constructions annexes telles que abris de jardin ou garage non accolé ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

### EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques après sinistre, dégradations notoires ou de constructions démolies pour raisons d'insalubrité pourront déroger à ces hauteurs maximales à condition de respecter la hauteur initiale.
- L'aménagement et la reconversion des constructions existantes ne respectant pas ces hauteurs, dans la limite de la hauteur existante.

## ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  - A la conservation des perspectives monumentales.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas de constructions avec sous-sols, le rez-de-chaussée devra être à une hauteur inférieure à 1,50 mètre du terrain naturel, sauf difficultés techniques connues.

## LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **Les pentes**

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (y compris garages accolés), aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### **Les matériaux**

- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit, excepté pour les bâtiments agricoles.

## LES FAÇADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### **Les matériaux**

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- L'emploi de bardage métallique peut être toléré pour les bâtiments à usage des bâtiments agricoles. Ils seront obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant leur aspect brut ou galvanisé).
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Elles seront conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de surface.
- Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

### **Sur les voies :**

Les clôtures sur le domaine public seront réalisées :

- soit par un mur plein enduit ou en pierres ou moellons apparents
- soit par un muret surmonté de grille.
- soit d'un grillage doublé d'une haie

Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- En limite séparative :

Les clôtures en plaques béton armé peintes ou enduites entre poteaux sont admises sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales ou d'éléments d'aspect bois.

## DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées, Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

### EXEMPTIONS :

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

## ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- Habitat 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée, dont une couverte  
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Activités 40 % de la SHON
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### EXEMPTIONS :

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.



## **ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.
- En bordure des espaces agricoles ou naturels, les haies hautes constituées d'essences locales seront plantées ou conservées.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales.
- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que peupliers, saules, ...doivent être plantés à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées.

### **EXEMPTIONS :**

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

### **COS GENERAL**

Le COS est fixé à 0,25

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre, dégradations notoires ou après démolition pour raisons d'insalubrité.

### **DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :**

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (voir les modalités d'application en annexe du règlement).