

## **Le secteur Urbain de Hameau (Uh) :**

### **Caractère de la zone :**

Le secteur Urbain de Hameau, noté Uh, correspond aux ensembles bâtis structurés excentrés du bourg, que sont les hameaux de Briquemare, Buglise, Rimbartot et Marfauville. Ils présentent des densités bâties variables, moins importantes que dans le centre-bourg, et sont desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Le bâti est relativement hétérogène et allie anciennes constructions traditionnelles et constructions plus récentes. L'objectif est de permettre une densification mesurée du tissu bâti à dominante principal d'habitat, sans étendre l'enveloppe bâtie existante ni remettre en cause le caractère de ces hameaux soumis à la Loi Littoral.

### **Objectifs poursuivis :**

L'objectif du règlement écrit est d'encadrer la densification de ces espaces tout en préservant leurs caractéristiques de hameau.

### **Déclinaison de la Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage :**

*Sur le plan de zonage sont représentés les Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces Espaces Proches du Rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les Espaces Proches du Rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.*

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

## **Article Uh.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
  - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre.

1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

## **Article Uh.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.2. Les équipements publics.

2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

2.4. Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel (espaces de stationnement, locaux techniques, sanitaires, espace de restauration,...).

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants.

2.6. Les aires de stationnement.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.8. La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol ou d'une inondation) est autorisée.

## **Article Uh.3. Accès et voirie**

### **Les accès :**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, la mutualisation des accès doit être envisagée.

**3.5.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

**3.6.** Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

**3.7.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

**La voirie :**

**3.8.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**3.9.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**3.10.** Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**3.11.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Article Uh.4. Desserte par les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**

**4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

**4.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**4.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**4.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**4.8.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**4.9.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**4.10.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

#### **Autres réseaux :**

**4.11.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **Collecte des déchets :**

**4.12.** Tout projet d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

### **Article Uh.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Uh.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques, sans être inférieur à 8 mètres par rapport à l'axe de la voirie ;

**6.2.** Le long des routes départementales, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques, sans être inférieur à 14 mètres de l'axe de la voie départementale.

**6.3.** Les articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas :

- ✓ aux annexes et aux extensions qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'axe de ces voiries ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments ou à la réfection de constructions existantes autorisées qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article Uh.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une limite séparative, à condition que la façade implantée sur la limite séparative soit aveugle ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

De plus, outre les dispositions précédentes, les annexes d'habitation et extensions peuvent également être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative, à condition que la façade implantée donnant sur la parcelle voisine soit aveugle.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas :

- ✓ en limite avec la zone Agricole, où les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres des limites séparatives ;
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments ou à la réfection de constructions existantes autorisées qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article Uh.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

#### **Article Uh.9. Emprise au sol**

9.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 30% de la parcelle (annexes et extensions comprises).

9.2. L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

#### **Article Uh.10. Hauteur maximum des constructions**

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit une forme urbaine globale de type R+1+C.

10.3. La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de la parcelle.

10.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### **Article Uh.11. Aspect extérieur**

##### **Généralités :**

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

11.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**11.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

**11.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

**11.5.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs, systèmes de transmission satellite et autres installations techniques...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent, autant que possible, ne pas faire saillie du volume bâti et être masqués ou intégrés à celui de façon discrète et harmonieuse.

**11.6.** Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

**Les toitures :**

**11.7.** Les couleurs vives et criardes, les aspects brillants et ondulés et les teintes de tuiles étrangères à la région sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**11.8.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les tons ardoise, chaume et tuiles foncées sont exigés.

**11.9.** Les toitures des constructions principales doivent présenter deux pentes ou plus. Les pentes de toit des constructions doivent être supérieures à 35°.

**11.10.** Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les annexes et les extensions des constructions principales ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

**11.11.** Les teintes de toiture des annexes et des extensions doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de la parcelle ou avec le site environnant.

**11.12.** Aucune prescription de pente et de teinte n'est imposée pour les annexes de type vérandas et piscines couvertes.

**Les façades :**

**11.13.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.14.** Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux sont à privilégier.

**11.15.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**11.16.** Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle.

**11.17.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**11.18.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, doivent être conservées en bon état. Elles doivent être réparées avec les mêmes matériaux si elles sont dégradées, à défaut, elles devront faire l'objet d'un traitement global de qualité visant à maintenir un cachet architectural.

#### **Les clôtures :**

**11.19.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**11.20.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Elles peuvent être doublées d'une haie constituée d'essences locales.

**11.21.** Sur limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

**11.22.** Sur limite d'emprise publique, y compris le long des allées piétonnes, la hauteur maximum des clôtures est limitée 1,50 mètre. Les clôtures pleines sont uniquement autorisées, en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde, jusqu'à 0,50 mètre de hauteur (soubassement). Au-delà de 0,50 mètre, un dispositif à claire voie est imposé. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

**11.23.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article Uh.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.



**12.4.** Pour les nouvelles habitations, un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**12.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**12.6.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

**12.7.** Pour les constructions à vocation d'activité commerciale ou artisanale, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ouverte au public.

**12.8.** Pour les constructions à vocation d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

### **Article Uh.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**13.2.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus. Pour les parcelles des constructions à vocation principale d'habitation, au moins 20% du terrain doit ainsi être traité en espace vert.

**13.3.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

**13.4.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

### **Article Uh.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.

**Article Uh.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Article Uh.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.