

## ZONE N : Le secteur NHD

### **Le secteur Naturel d'Habitat Diffus :**

« Le secteur NHD regroupe les secteurs diffus situés en marge de la tache bâtie principale, bordant les secteurs naturels. Ces espaces, situés dans la vallée de la Lézarde, admettent un caractère naturel, ce sont des coteaux boisés ou des terrains humides.

La préservation de ces secteurs au bâti éparse, est envisagée pour conserver une typicité rurale à Epouville. De plus, ce sont des secteurs fragiles, de vallée humide. Ils ne sont pas voués à se développer, la gestion de l'existant est l'orientation privilégiée.

### **Objectifs recherchés :**

Préserver le caractère rural de la commune en conservant ces secteurs peu denses type « hameaux ». »

*(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page 66)*

Certains sites sont impactés par des indices de cavités souterraines, les périmètres de risque associés sont identifiés au plan de zonage. Les constructions autorisées par le présent règlement ne pourront effectivement s'implanter qu'à l'issue d'études techniques complémentaires permettant de lever tout risque.

Les sites sont impactés par des périmètres de risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion identifiés au zonage règlementaire du PPRI de la Lézarde approuvé le 06 mai 2013. Dans ces secteurs identifiés, l'aménagement est soumis aux prescriptions règlementaires prévues par ledit PPRI.

Ces secteurs ne sont pas desservis en totalité par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Le caractère naturel de ces secteurs est également confirmé par la présence d'éléments intéressants du paysage et du patrimoine bâti, recensés et répertoriés au document graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des étangs, des alignements boisés, du Moulin de la Gaieté, du Manoir de Préfontaines, d'un verger et d'une mare.

### Article NHD.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**NHD.1.1.** Les constructions, établissements ou installations de toute nature, à l'exception de ceux visés à l'article NHD.2.

**NHD.1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**NHD.1.3.** Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ nécessaires à l'aménagement de la zone (à condition de maintenir un libre écoulement 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.

**NHD.1.4.** L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**NHD.1.5.** Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.

**NHD.1.6.** L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

**NHD.1.7.** Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

**NHD.1.8.** Toute autre occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article NHD.2.

### Article NHD.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### *Les constructions :*

**NHD.2.1.** Les extensions et les annexes des constructions principales existantes, 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 sonores, olfactives et visuelles.

**NHD.2.2.** Le changement de destination de bâtiments existants ainsi que leur agrandissement.

**NHD.2.3.** Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

**NHD.2.4.** Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux.

**NHD.2.5.** 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.

**NHD.2.6.** Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation 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.

**Les reconstructions :**

**NHD.2.7.** En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la demande de reconstruction intervienne dans les 4 ans après le sinistre. Au-delà de ce délai, la reconstruction d'un bâtiment détruit est soumise aux règles du PLU en vigueur.

**NHD.2.8.** Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- la reconstruction et l'extension mesurée devront, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

**NHD.2.9.** Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

### Article NHD.3. : Accès et voirie

**Les accès :**

**NHD.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.

**NHD.3.2.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**NHD.3.3.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers. Dès que cela est possible, le nouvel accès doit être jointif à un accès existant.

**NHD.3.4.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**NHD.3.5.** Tous les accès doivent être traités comme des entrées charretières, c'est-à-dire, avec un recul d'au moins 5 mètres de la voirie publique.

**La voirie :**

**NHD.3.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**NHD.3.7.** En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, 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). Les caractéristiques des dessertes doivent aussi permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

#### **Article NHD.4. : Desserte par les réseaux**

##### ***Alimentation en eau potable :***

**NHD.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 :***

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

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

**NHD.4.3.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

**NHD.4.4.** Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute installation doit être accordée au réseau collectif.

**NHD.4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

**NHD.4.6.** Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

**NHD.4.7.** Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

**NHD.4.8.** Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

**NHD.4.9.** Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

##### ***Téléphone – Electricité – Gaz :***

**NHD.4.10.** 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.

#### **Article NHD.5. : Caractéristiques des terrains**

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

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

**NHD.6.1.** Les agrandissements des bâtiments existants et annexes jointives de constructions principales existantes, doivent respecter l'alignement de la construction principale ou, peuvent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

**NHD.6.2.** L'article NHD.6.1. ne s'applique pas aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres.

**NHD.6.3.** Les constructions pouvant changer de destination, peuvent changer de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**NHD.6.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique.

#### **Article NHD.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

**NHD.7.1.** Les agrandissements et annexes jointives ou non de constructions principales existantes, peuvent être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire ou avec un recul minimum de 3 mètres.

**NHD.7.2.** Les constructions pouvant changer de destination, peuvent changer de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**NHD.7.4.** Sur les parcelles dont une limite séparative est constituée par la Lézarde, les constructions et les clôtures doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux rives.

**NHD.7.5.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

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

**NHD.9.1.** L'emprise au sol totale des constructions sera limitée à 20% de l'unité foncière.

### Article NHD.10. Hauteur maximum des constructions

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

**NHD.10.2.** La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à destinations d'habitation. La hauteur maximale autorisée des annexes non jointives est fixée à 3 mètres et la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives et les agrandissements.

**NHD.10.3.** La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à destination d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article NHD.11. Aspect extérieur

**NHD.11.1.** L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

**NHD.11.2.** Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

**NHD.11.3.** Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**NHD.11.4.** Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit respecter les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

**NHD.11.5.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**NHD.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. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

#### **Les toitures :**

- ✓ Types de toiture

**NHD.11.7.** Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 45° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

**NHD.11.8.** Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées.

**NHD.11.9.** Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions principales, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

**NHD.11.10.** Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ Matériaux et couleurs de toiture

**NHD.11.11.** Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

**NHD.11.12.** Les matériaux brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de garantir l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

**NHD.11.13.** Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

#### ***Les façades :***

**NHD.11.14.** L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

**NHD.11.15.** Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

**NHD.11.16.** Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

**NHD.11.17.** Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

**NHD.11.18.** Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

**NHD.11.19.** Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

#### ***Les clôtures :***

**NHD.11.20.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**NHD.11.21.** Le long de la Lézarde, la réalisation de clôtures est interdite à moins de 5 mètres des berges.

**NHD.11.22.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs.

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

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

**NHD.12.2.** Chaque emplacement de véhicule automobile doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**NHD.12.3.** Les parking et parcs de stationnement extérieurs doivent être traités en matériaux perméables et peuvent être végétalisés. Dans tous les cas, ils doivent être accompagnés de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

**NHD.12.4.** Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

**NHD.12.5.** Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement sur domaine privé, hors entrée charretière ;

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

**NHD.13.1.** Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

**NHD.13.2.** Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**NHD.13.3.** Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne pourront être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 40% de l'unité foncière.

**NHD.13.4.** Les haies composées d'essence arbustive ne doivent pas dépasser 1,70 mètre maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,40 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**NHD.13.5.** 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,....



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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.