

COMMUNE DE HERBEYS
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NA

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1- ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NA correspond à des terrains insuffisamment équipés pour être constructibles immédiatement.

On distinguera :

- des secteurs NA COS 0 qui ne peuvent être rendus constructibles qu'après modification du POS ou création d'une Z.A.C.
- des secteurs NA indicés (NAa, NAa1, NAb, NAb1, NAb2, NAb3) dit alternatifs, soumis à condition, qui pourront être constructibles quand les conditions énoncées à l'article NA1 seront satisfaites.

Les indices RG et rg indiquent l'existence de risques naturels liés à des glissements de terrain.

- RG correspondant à l'aléa fort ;
- rg correspondant à l'aléa moyen et faible.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1 - En secteur NA COS 0, seuls sont admis les équipements d'infrastructures et la confortation des habitations existantes dans le cadre de l'amélioration de l'habitat dans la limite de 40 m² supplémentaires.
- 2 - En secteur NAa sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UA à condition :
 - pour les nouvelles constructions d'habitation, que le terrain support de la construction soit desservi par le réseau d'assainissement collectif et que le réseau existant soit de capacité hydraulique suffisante. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
 - pour les extensions des constructions existantes non raccordables et équipées d'un système d'assainissement non-collectif, la création de surface de l'emprise au sol sera limitée à 20% de celle de la construction existante à la date d'approbation de la présente modification simplifiée. L'accroissement de la capacité d'habitation implique la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif. Le projet devra être soumis à validation du SPANC.

3 – En secteur NAA1 sont admises les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA à condition de s'inscrire dans un plan de composition cohérent couvrant l'ensemble du secteur.

4 - En secteur NAb sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB à condition :

- pour les nouvelles constructions d'habitation, que le terrain support de la construction soit desservi par le réseau d'assainissement collectif et que le réseau existant soit de capacité hydraulique suffisante. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- pour les extensions des constructions existantes non raccordables et équipées d'un système d'assainissement non-collectif, la création de surface de l'emprise au sol sera limitée à 20% de celle de la construction existante à la date d'approbation de la présente modification simplifiée. L'accroissement de la capacité d'habitation implique la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif. Le projet devra être soumis à validation du SPANC.

5 - En secteur NAb1 sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB à condition :

- de s'inscrire dans un plan de composition cohérent couvrant l'ensemble du secteur.

6 - En secteur NAb2, sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB à condition :

- que l'assainissement collectif soit réalisé
- de s'inscrire dans un plan de composition cohérent couvrant l'ensemble du secteur.

7 - En secteur NAb3, sont admises les utilisations et occupations des sols autorisées en zone UB à condition :

- que l'assainissement collectif soit réalisé - que le réseau d'eau potable soit renforcé.

RG : aléa fort. Toute construction nouvelle est interdite. Cependant, pour les bâtiments d'habitations existant peuvent être autorisées des extensions limitées à 40 m².

rg : aléa moyen. Avant l'édification de toute construction, le service spécialisé (RTM) devra être consulté. Cette consultation pourra conduire le pétitionnaire à faire réaliser une étude de versant.

rg : aléa faible. Les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange des piscines) soient possible dans les réseaux existant ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux.

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NA1

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, et plus particulièrement :

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

Un seul accès sur une voie donnée sera autorisé par parcelle. Il en sera de même pour une opération intéressant plusieurs parcelles mitoyennes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies en impasse pour la circulation automobile devront pouvoir se poursuivre par des aménagements piéton/cycle les reliant au réseau des voiries de la commune.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les préconisations du schéma directeur d'assainissement) devront pouvoir se brancher **directement** sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire sauf en secteur NAa où NAb et NAb2 où l'assainissement collectif est obligatoire.

En secteurs : NAa et NAb : pour les nouvelles constructions d'habitation : le terrain support de la construction doit être desservi par le réseau d'assainissement collectif en capacité hydraulique suffisante .

Dans le cas où l'assainissement autonome est autorisé :

- Le permis de construire devra être accompagné d'un descriptif précis du dispositif envisagé

En secteurs NAa et NAb, pour les extensions des constructions existantes non raccordables et équipées d'un système d'assainissement non-collectif : L'accroissement de la capacité d'habitation existante implique la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif. Le projet devra être soumis à validation du SPANC et de sa compatibilité avec caractéristiques du sol et du sous-sol.

. Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, **les eaux usées non domestiques** ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les **ouvrages** qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une **étude d'acceptabilité** et le cas échéant à une **convention** bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

4.2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisante** pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

En secteurs : NAa et NAb,

- pour les nouvelles constructions d'habitation : Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- pour les extensions des constructions existantes non raccordables et équipées d'un système d'assainissement non-collectif : Le projet devra être soumis à validation du SPANC.

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel : dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après **convention** avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

Article NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible la surface minimale du terrain sera :

- sans objet en secteur NAa
- de 1600 m² en secteur NAb, NAb1, NAb2, NAb3.

Un plan de composition portant sur l'ensemble de chacun des secteurs NAb1 et NAb2 devra être produit.

Cependant il n'est pas fixé de surfaces minimales pour les constructions, installations ou ouvrages d'intérêt général.

Article NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En général :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement pour toutes les voiries sauf indication contraire portée sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols sauf pour les constructions, installations ou ouvrages d'intérêt général.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les constructions s'implanteront de préférence parallèlement ou perpendiculairement à la voie principale qui les dessert.

Dans les secteurs NAa les règles établies pour la zone UA s'appliqueront (UA 6).

Dans les secteurs NAb et NAb1, NAb2 et NAb3 les règles établies pour la zone UB s'appliqueront (UB 6).

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NAa : les règles applicables sont celles de l'article UA 7.

NAb, NAb1, NAb2, NAb3 : les règles applicables sont celles de l'article UB 7.

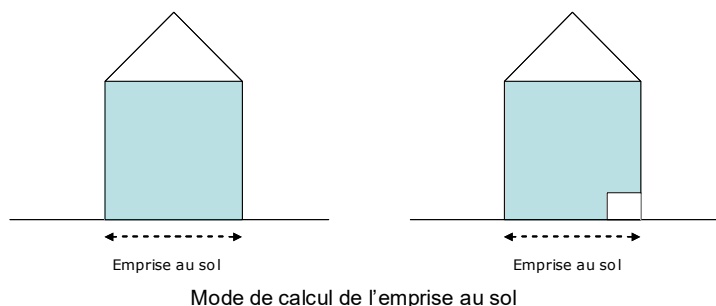
Article NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire seront édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Des règles différentes peuvent être imposées dans le périmètre de 500 mètres de rayon autour du château.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection : les débords de toit, les balcons dans la limite de 1 m, le sous-sol de la construction. Cette emprise au sol à ne pas dépasser peut être exprimé sous la forme d'un coefficient d'emprise au sol (CES) qui correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



Article NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m mesurée au faîtage.

Règles particulières :

Dans les secteurs NAa s'appliquent les règles de l'article UA 10.

Dans les secteurs NAb, NAb1, NAb2, NAb3 s'appliquent les règles de l'article UB 10.

La hauteur des constructions est mesurée :

- soit à partir du sol naturel avant remodelage en cas de remblai ; -
- soit à partir du sol remodelé en cas de déblai.

Cette hauteur maximale n'est pas applicable aux constructions, installations ou ouvrages d'intérêt général.

Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règle générale :

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme visé dans les dispositions générales demeure applicable.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions représentatives d'autres régions sont interdites (chalet, Ile de France...).

Règles particulières :

Dans les secteurs NAa s'appliquent les règles du secteur UA (UA 11).

Dans les secteurs NAb, NAb1, NAb2, NAb3 s'appliquent les règles du secteur UB (UB 11).

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et privées desservant plusieurs lots.

Il sera exigé au minimum :

- pour les constructions d'habitation ne faisant ni partie d'un lotissement, ni soumis à un aménagement d'ensemble 1 garage et 1 place de parking à l'air libre.
- pour les constructions d'habitation faisant partie d'un lotissement ou soumises à un aménagement d'ensemble 1 garage et 1 place de parking à l'air libre par logement sur chaque parcelle privative ; 0,5 place supplémentaire par logement sur foncier collectif.
- pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de SHON.
- pour les constructions hôtelières : 1 place pour 1 chambre.
- pour les hôtels-restaurants : la plus grande des deux valeurs ci-dessous
1,5 places pour 2 chambres
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 15 sièges ou usagers.
1,5 places pour 10 m² de salle de restauration.
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques : 1 place pour 2 emplois auxquels s'ajoutent les places de véhicules de service.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle générale : néant.

Règles particulières :

Secteurs NAa : les règles de la zone UA s'appliquent (UA 13).

Secteurs NAb, NAb1, NAb2, NAb3 : les règles de la zone UB s'appliquent (UB 13).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NA COS 0 le COS est nul.

Dans les secteurs NAa et NAb le COS est nul si les conditions énoncées dans la section 1 et 2 du règlement (en particulier aux articles 4 - 5) ne sont pas satisfaites.

Si elles le sont :

le COS résulte de l'application des articles 1 à 13 dans les secteurs NAa. le

COS est égal à 0,10 dans les secteurs NAb, NAb1, NAb2, NAb3.

Article NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.