

COMMUNE DE HERBEYS
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NC

Mai 2000

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 3 : ZONE NC
zone naturelle

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol.

Des secteurs NCa sont créés pour lesquels une valeur paysagère se superpose à la valeur agricole.

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 NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve d'une viabilité suffisante, et si par leur situation ou leur importance ils n'imposent à la commune ni équipements publics nouveaux, ni un surcroît important de dépenses de fonctionnement.

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles ; en secteurs NCa, elles sont limitées à une emprise au sol de 360 m².
2. Les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement de l'exploitation, dans la limite de 200 m² de SHON (existant compris), à condition d'être implantées à moins de 30 m des bâtiments agricoles existant. Cependant elles sont interdites en secteur NCa.
3. L'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² de SHON (existant compris).
4. Les annexes liées aux habitations dans la limite de 20 m².

5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
6. La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
7. Les installations d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion ne risque pas de nuire à la structure et à l'équilibre des exploitations agricoles, ni à la qualité des sites et des paysages concernés.
8. Le camping à la ferme dans la mesure où il concerne moins de 12 campeurs ou moins de 4 emplacements. En NCa, sous réserve qu'il n'impose pas de constructions supplémentaires.
9. La transformation dans leur strict volume existant des bâtiments agricoles de caractère en bâtiments d'habitations dans le cadre de la préservation du patrimoine.
10. La transformation dans leur strict volume existant des bâtiments agricoles de caractère en gîtes ruraux dans le cadre de la préservation du patrimoine.
11. Dans le cas de la transformation de bâtiments agricoles de caractère en bâtiment d'habitation (§ 9) les annexes de tous types devront être comprises dans le strict volume existant (les annexes isolées ou accolées sont interdites).
12. Les abris à chevaux, ouverts au moins sur un côté dans la limite de 20 m² de SHON, sur des terrains d'un seul tenant de 5000 m².

Article NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 - DESSERTE PAR LES VOIES - ACCES

Sans objet, l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I - Dispositions Générales, restant applicable.

Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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).

Assainissement

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 de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

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 règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher **directement** sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

. 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).

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).

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 NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible au titre de l'article NC1 la surface minimale des terrains doit être de :

5.000 m² en secteur NCa.

Article NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf indication contraire du document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations au delà de ce recul pourront être prescrites.

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

L'implantation des constructions doit s'effectuer pour :

- Les constructions ou installations liées à l'activité agricole, à une distance d'au moins 10 mètres des limites séparatives.
- Les constructions à usage d'habitation à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

Article NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions non mitoyennes une distance d'au moins 5 m pourra être imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet dans le cas général.

En secteur NCa l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 360 m².

Article NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée au faîtage ne doit pas excéder :

- 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation ou agricole.

Toutefois, des bâtiments techniques de faible emprise au sol de type silo, pourront déroger à cette limite sans dépasser 15 m. - 3,5 m pour les abris à chevaux.

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

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai ou sans modification du sol naturel, à partir du sol naturel avant remodelage.

Article NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales restent applicables.

A - Dispositions générales

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

Les implantations permettant d'être vues de loin seront évitées.

B - Dispositions particulières aux constructions

Toitures

Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans, à quatre pans avec faitage.

La pente sera comprise entre 30 et 100 % en général ; 60 % à 100 % pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées (et exclusivement dans ce cas) au bâtiment principal peuvent recevoir un toit à un seul pan (leur hauteur ne saurait excéder celle de la façade sur laquelle elle s'appuie).

Les matériaux autorisés en couverture sont : la tuile couleur terre cuite, le bac acier gris graphite, le fibro-ciment gris, ou rouge brun.

Sont autorisés sous conditions :

La conservation des matériaux non autorisés ci-dessus, s'il s'agit d'un agrandissement ou d'une modification minime.

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire, le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas parfaitement intégrés au volume.

Façades

Elles seront à dominante grise, traitées soit en enduit soit en pierre apparente du pays. Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc.

Les bardages bois sont autorisés.

Clôtures

Seules sont autorisées :

- Les clôtures de type agricole (barbelé, grillage à mouton, fil électrique...).
- Les haies vives naturelles.
- Les murets de pierre.

Article NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'exploitation doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne sauraient être utilisées pour masquer la pauvreté architecturale ou la mauvaise implantation des bâtiments. Elles pourront par contre servir à réduire l'impact d'un volume imposant rendu nécessaire par des impératifs techniques.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) résulte de l'application des articles NC 1 à NC 13.

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