

COMMUNE DE HERBEYS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NBa

Mai 2000

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 - ZONE NBa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NBa correspond à des terrains desservis partiellement par des équipements qu'il n'est prévu de renforcer et qui pourront être urbanisés sous conditions d'être compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

(Elle est créée pour satisfaire au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 3 décembre 1997).

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

Article NBa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis sous conditions :

- si par leur situation, ils n'imposent la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux ;
- si les conditions définies plus particulièrement dans les articles 4, 5, 9, 11 et 13 sont satisfaites.

Les constructions à usage d'habitations individuelles isolées

2. Les constructions autorisées pourront s'ériger uniquement dans la partie rg (rg minuscules) de la zone NBa.

3. Les parties de la zone soumises à un risque naturel lié à un aléa moyen de glissement et repéré sur les documents graphiques par les lettres rg (minuscules), devront être incluses dans l'étude de versant à laquelle elles appartiennent. Cette étude devra indiquer les mesures à prendre au frais du pétitionnaire, pour éviter que les parties amont ne puissent mettre en péril les dites constructions et pour éviter tout risque pour l'aval.

Article NBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article NBa 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NBa 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 sont interdites ; elles devront obligatoirement pouvoir se poursuivre par des aménagements piéton/cycle les reliant au réseau viaire de la commune.

Pour chacun des secteurs, les accès automobiles et piétons devront être conforme aux principes énoncés dans le rapport de présentation et annexés au présent règlement.

Article NBa 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.

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.

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).

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 NBa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction, la surface minimale des parcelles sera de 5.000 m².

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

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.

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.

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

Lorsque la nature des constructions sur les parcelles limitrophes le permet ou le justifie, les constructions à réaliser pourront être implantées en limite séparative à condition que cette implantation n'entrave pas, par sa nature sa hauteur ou son positionnement, l'occupation des parcelles voisines.

En particulier cette disposition sera automatiquement applicable :

- si la parcelle contigue à la limite séparative concernée n'est pas construite ;
- si la construction à édifiée se trouve en tout point située à au moins 10 m de la construction d'habitation existante sur une parcelle contigüe ;
- s'il existe déjà une construction sur limite et ceci pour la partie mitoyenne qui serait concernée.

Toute construction non contigue à une limite séparative devra être édifiée à une distance minimale de 2 m de celle-ci.

Des dispositions différentes pourraient être appliquées si une parcelles vierges devenaient inconstructible par application des règles précédentes.

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

Les constructions non contigües 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 hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette distance peut être réduite de moitié si les parties de construction en vis à vis ne comportent pas de pièces habitables mais ne peut être en aucun cas inférieure à 4 mètres.

Article NBa 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel : seules les parties non soumises à un aléa fort repéré par l'indice RG (majuscule) peuvent recevoir des constructions.

Article NBa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m mesurée au faîtage.

En cas de remodelage au terrain naturel, cette hauteur de 6 m s'appliquera au terrain reconstitué en cas de déblai mais toujours au terrain naturel avant travaux en cas de remblai.

Article NBa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dispositions générales :

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,...).

Dans le cadre d'un dépôt de permis de construire pour une habitation principale, les annexes et abris de jardin seront sauf pour des raisons techniques architecturales ou urbanistiques dûment justifiés, intégrés au volume de cette habitation. Dans le cas d'une habitation principale existante les annexes et abris de jardin peuvent être éventuellement détachés.

Dispositions particulières :

Toiture

Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans ou à quatre pans avec faîtage.

La pente sera comprise entre 40 % et 100 %.

Les dépassés de toiture devront atteindre 0,60 m.

Les bandeaux de rives épais sont interdits. Ils devront s'inscrire discrètement dans le paysage par leur dimension et leur couleur.

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées 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 : de la tuile en terre cuite (de préférence la tuile romane canal).

Leur couleur devra être de type terre cuite vieillie.

L'aspect flammé est autorisé mais le panachage d'éléments de couleur ocre jaune etc... est interdit.

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire, une autorisation spéciale devra être demandée. 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 et si l'aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Façades

Elles seront de couleur claire, à dominante grise ou beige, traitées soit en enduit soit en pierres apparentes du pays. Toute teinte s'éloignant de cette base sera interdite.

Les bardages bois par façades ne devront pas avoir une surface supérieure à 30 % de la surface hors ouverture, de la façade considérée.

Elles seront sauf motivations architecturales ou urbanistiques, implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie principale.

Fermetures extérieures et boiseries

Les proportions propres au modèle traditionnel dauphinois sont recommandées.

Clôtures

Dans le secteur NBa, la clôture sur voie publique doit être réalisée en essence locale de façon à faire "oublier" une éventuelle construction.

Portails

L'aspect du portail devra être en harmonie avec celui de la clôture. Il sera positionné en retrait de l'alignement afin de permettre, entre celui-ci et l'emprise de la voie concernée, le stationnement d'un véhicule automobile.

Boîtes au lettres + coffret EDF

Ils seront incorporées à un élément de clôture ou de portail.

Article NBa 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.

Article NBa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur doit être visuellement perçu comme faisant partie d'une coupure verte à l'urbanisation. En conséquence, toute construction future devra se donner les moyens de n'être plus perçue de loin ; l'aval devra être planté fortement à la fois de végétation de haute tige mais aussi de haies dont les essences seront choisies parmi les essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NBa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur NBa le COS est nul si les conditions énoncées dans la section 1 et 2 du règlement (en particulier aux articles 4, 5, 9, 11 et 13) ne sont pas satisfaites.

Si elles le sont :

Le COS est fixé à 0,03.

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

Sans objet.