

COMMUNE DE HERBEYS
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UB

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à de l'urbanisation de type résidentiel ; elle peut recevoir des activités et services compatibles avec le caractère résidentiel.

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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- L'habitat individuel.
- L'habitat collectif s'il s'inscrit dans des volumes rappelant les constructions traditionnelles de la commune.
- Les activités soumises ou non à déclaration qui n'auraient aucun impact sur le voisinage en terme de nuisances (pollution, bruit, esthétique...) et seraient donc compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Sont autorisées les annexes inférieures à 20 m², pour chaque type d'annexes telles qu'abri de jardin, abri à bois, piscine couverte, atelier de bricolage, buanderie... sous réserve :
 - que leur implantation s'effectue sur un terrain supportant un bâtiment principal ;
 - qu'il n'existe pas d'accès direct entre les deux constructions, lorsque l'annexe est accolée au bâtiment principal.
- Les équipements et services publics.
- Les commerces.
- Les changements d'affectation des bâtiments agricoles dans le strict volume existant, dans le cadre de la préservation du patrimoine communal.
- Les constructions, installations ou ouvrages d'intérêt général,

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 UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 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.

Dans certaines parties de la zone UB un schéma de desserte, sera imposé.

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 UB 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 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 respectant les préconisations définies dans le schéma directeur d'assainissement.

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).

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.

4.3. Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible la surface minimale du terrain sera de 1600 m².

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

Article UB 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 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.

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

En règle générale, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 5 m.

Cependant lorsque la nature des constructions sur les parcelles limitrophes le permet, 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.

Article UB 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 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 UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Article UB 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, Ile de France...).

Dispositions particulières :

Toitures

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

La pente sera comprise entre 40 % et 100 %.

Les déversés de toiture devront atteindre 0,60 m.

Les bandeaux de rives larges 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 : la tuile en terre cuite ; ou la tuile ciment.

Leur couleur devra être de type terre cuite vieillie (rouge-brun).

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

L'ardoise est également autorisée.

Cependant, dans le cas de restauration, des solutions différentes pourront être autorisées pour des raisons techniques dûment motivées.

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 bien intégrés au volume et si l'aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Façades

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.

Toutefois des dérogations pourront être accordées lorsque le choix des revêtements proposés est motivé par des considérations d'économie d'énergie et à condition que cela ne porte pas préjudice à l'insertion du projet dans son environnement architectural et paysagé.

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

Clôtures

Sont autorisés :

La clôture végétale composée préférentiellement d'essences locales.

La clôture composée d'un muret n'excédant pas 50 cm de hauteur par rapport au sol naturel surmonté d'un grillage ou d'une palissade bois, doublé ou non d'une haie végétale.

Le muret aura sa surface supérieure obligatoirement rectiligne.

Les murs de pierres existants et à rénover.

Les murs à créer ne dépassant pas deux mètres avec couronnement.

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 aux lettres et coffret EDF

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

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment 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 soumises à un aménagement d'ensemble 1 garage et 1 places 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 places 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 surface hors œuvre nette.
- 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
- 1,5 places pour 10 m² de salle de restauration.
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 15 sièges ou usagers.
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques : 1 place pour 2 emplois auxquels s'ajoutent les places de véhicules de service.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de lotissement ou d'opération d'ensemble 10 % de la parcelle, d'un seul tenant, sera aménagé et paysagé en aire de jeux et de repos à usage commun.

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées. Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations ERP, contraintes des risques naturels...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone est égal à 0,10 pour les parcelles non desservies par l'assainissement collectif et à 0,12 pour les parcelles desservies par l'assainissement collectif.

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

Sans objet.