

COMMUNE DE HERBEYS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

**UE**

Mai 2000

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### CHAPITRE 3 - ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités artisanales non soumises à autorisation.

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

### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage d'activités artisanales non soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qui n'auraient que peu d'impact sur le voisinage en terme de nuisances sonores et aucun impact en terme de pollution.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les constructions, installations ou ouvrages d'intérêt général.
- Le stationnement.
- Les logements liés à l'activité, intégrés dans le volume du bâtiment et dont la SHON sera inférieure à 20 % de la SHON totale avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol non prévues à l'article UE 1.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Un plan de circulation interne sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

### Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1. Alimentation en eau**

##### *. Eau potable*

Toute construction à usage 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.

#### Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction ou installation peut s'implanter à l'alignement (sauf indications contraires sur le document graphique).

#### Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Interne à la zone UE)

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

(Externe à la zone UE)

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit leur nature et leur importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont suffisants et la circulation assurée, l'emprise au sol maximale peut être portée à 60%.

#### Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est limitée à 9 mètres hors tout, avec possibilité de dérogation à 10 m, en fonction de considération technique, sans toutefois que le nombre de niveaux puisse être supérieur à 2 (R+1). Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc... ou d'intérêt général peuvent dépasser cette hauteur.

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 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les façades seront enduites, à dominante grise, ou en bois.

Seules les toitures à deux pans au moins sont autorisées. Leur pente sera comprise entre 40 et 100 %. Elles seront couvertes soit de tuiles couleur terre cuite, soit de bacs acier gris graphite.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur -en principe 0,50- surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées ou non de haies vives, le tout dans la limite de 1,60 m de hauteur sur rue et 2 mètres sur propriétés riveraines.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation.

## Article UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les installations autorisées, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

## Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés, compte tenu de l'implantation des bâtiments autorisés.

Un plan des aménagements extérieurs devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement seront plantées.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS ; il résulte de l'application des articles UE 3 à UE 13 (section II du présent règlement).

#### Article UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.