

# Dispositions applicables à la zone UB : zone urbaine équipée ou partiellement équipée dénommée ancien hameau dense

## **Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités**

### **UB-I.1. Destinations et sous-destinations**

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière et agricole,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont l'industrie et les entrepôts,
- les commerces et activités de services dont la sous-destination est le commerce de gros,
- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires sauf celles autorisées à l'article 1.2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
  - les dépôts de véhicules,
  - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article 1.2.

**Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :**

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

**Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(s) :**

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;
- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau

hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».

- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

## **UB-I.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu une autorisation de voirie,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

### **Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :**

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

### **Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.
  - information de l'existence d'un risque potentiel ;
  - recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
  - interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 4.11. du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe 4.9. du présent PLU.

### UB-I.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UB-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

A défaut d'indication figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou actuelles, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut être relié à la limite latérale par des éléments annexes maçonnés (murs, porches, annexes etc.).
- en respectant un retrait par rapport à la limite séparative tel que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi différence d'altitude entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (**H/2 = minimum de trois mètres**).

#### Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 11 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

## UB-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

### Qualité urbaine :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

### Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

### Qualité architecturale :

#### Modifications de façades existantes :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

**En réhabilitation ou lors de ravalement de façade**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. La suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches...) est interdites, sauf condition particulière de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans de nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 du titre 1 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

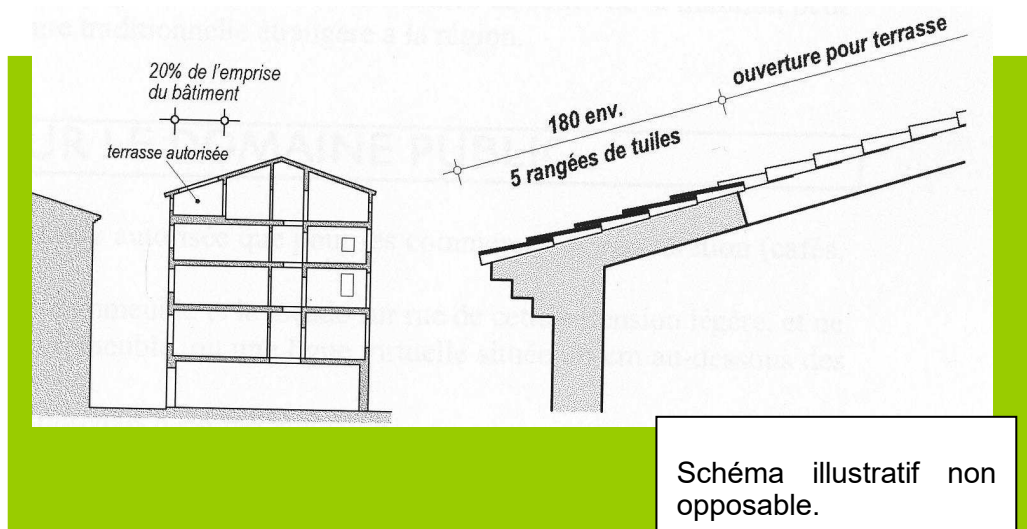
#### Les couvertures et toitures :

**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont donc autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



**Les couvertures de type contemporain** : les toitures terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

#### Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, sans pouvoir excéder deux mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage. Elles seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

#### Qualité environnementale et paysagère

##### Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

##### Biodiversité, performance énergétique et végétalisation :

**Dans le cas de surélévation ou réhabilitation d'un immeuble existant**, les bâtiments concernés présentant des murs pignons visibles depuis l'espace public, devront obligatoirement végétaliser le mur pignon sur au moins une surface de 70 % de la façade concernée.

#### Bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et identifiés par un rectangle numéroté sur le règlement graphique

##### Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

##### Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

### Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de cotes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements sont interdits.

### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ...doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

### Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

### Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaître la mémoire de sa destination d'origine.

### Abris

Les abris de jardins devront respecter l'aspect des constructions traditionnelles.

## **UB-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Plantations et espaces verts :

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (plantation en pleine terre) à raison d'au moins 10 % de l'unité foncière. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Elles seront composées d'essences locales et variées. Les essences seront choisies dans la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Pour lutter contre les plantes invasives (la renouée du japon, l'ambrosie, la canne de Provence ...), il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.



Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

#### **Périmètre d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-19° du CU :**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Tout projet (abattage et coupe d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversées de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ces secteurs, les règles de débroussaillage s'appliquent (se référer à l'annexe 4.12 du présent PLU).

#### **Gestion des eaux pluviales :**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

#### **Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare**

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m<sup>2</sup> imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;



- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

### **Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare**

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

#### **Coefficient de biotope :**

Le coefficient de biotope ne s'applique pas en zone UB. Il n'est pas réglementé.

#### **Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée**

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne (cf. liste d'espèces en annexe 4).

### **UB-II-4. Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### **Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Restaurants et hébergement hôtelier : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Le stationnement vélo :**

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- Commerces et activités de service : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

## **Titre 3 - Equipement et réseaux**

### **UB-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UB-III.2. Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### En sous-secteur UBa :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur. Un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

#### Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

- la rétention,
- l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4. du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

### Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

### Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

### Défense incendie

Pour être constructible, toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

### Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.