

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB – UBs – UBepa

### I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en UB, UBs et UBepa

---

##### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **En zone UB :**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** les constructions relevant des sous-destinations **industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.**
  - **Commerces et activités de service :** le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas.
  
- **En zone UBs :**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Habitation,**
  - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,**
  - **Commerces et activités de service,**
  - **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.
  
- **En zone UBepa :**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Habitation,**
  - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,**

- **Commerces et activités de service,**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), sont interdites :**
  - Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- **En zone UB :**
  - Peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique,
  - Peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure),

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en UB, UBs et UBepa

La zone **UB** est concernée par :

- **Des linéaires commerciaux à préserver** inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.D) : le long de ces linéaires, le changement de destinations des rez-de-chaussée actuellement dédiés à du commerce vers une destination autre que commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

Les zones **UB, UBepa et UBs** sont concernées par :

- **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations** (logements et/ou hébergements), **25 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
- **Un secteur L2** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme de d'habitations** prévus (logements et/ou hébergements), **30%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).

Le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UB, UBs et UBepa

#### 1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques

*Champ d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la voie (publique ou privée) ou à l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.*

Dans la zone UB, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

Dans les zones UBs et UBepa, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5m$  au minimum).

#### Dans toutes les zones :

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle  $D \geq 5m$  qui s'applique).

#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*

En zone UB, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D \geq H/2$ ).

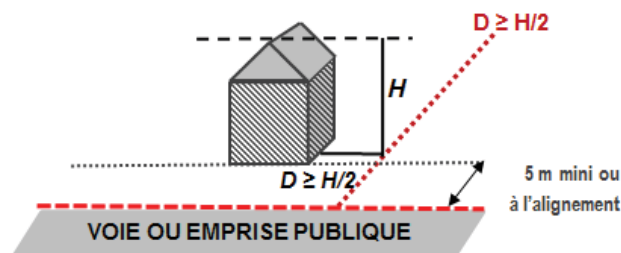


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UB

En zones UBs et UBepa, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de

la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m** ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5\text{ m}$  au minimum).

Pour les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, elles devront être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m** ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5\text{ m}$  au minimum).

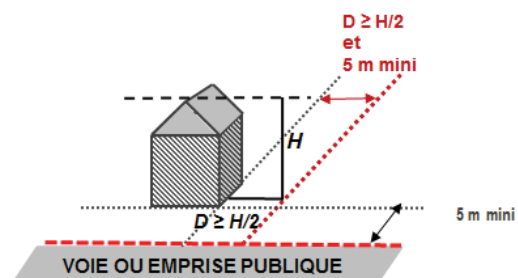


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UBs et UBepa et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Dans toutes les zones :**

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

### **3. Hauteur des constructions**

#### Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

### **En zones UB et UBepa :**

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- ↳ **14 m au faîtage** ou **12 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ;
- ↳ **Sans pouvoir excéder 3 niveaux**, et à partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasses, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique ;
- ↳ **Pas plus d'un étage supplémentaire** au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche.

**Par ailleurs, en zone UB, dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus**, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), la hauteur des constructions **ne pourra être inférieure à 9 m au faîtage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère**.

Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.

### **4. Emprise au sol des constructions**

**En zone UBs**, l'emprise au sol **maximum** des constructions est fixée à **50%** de la surface de l'unité foncière support du projet.

**En zone UBepa**, l'emprise au sol **maximum** des constructions est fixée à **40%** de la surface de l'unité foncière support du projet.

**Dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus**, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation **ne pourra pas être inférieure à 30%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet.

Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol est calculée au regard de l'ensemble des ilots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en UB

*Limites de l'application de la règle : Les règles ci-après s'appliquent pour la zone UB. Elles ne s'appliquent pas pour les zones UBs et UBepa.*

### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

**Dans le cas de toitures à pans**, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>,
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

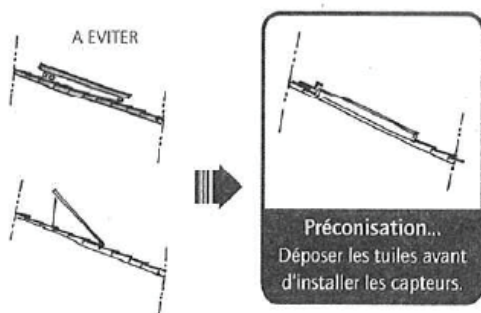
Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

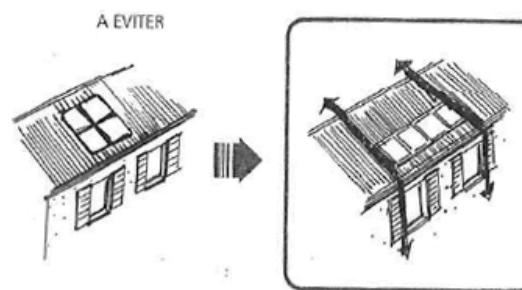
La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

L'**insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Quelques principes d'intégration à respecter...



➤ S'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison) et ne pas surimposer les panneaux



➤ Planter les panneaux au regard de l'ordonnement des ouvertures existantes

### 3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être réalisées sous la forme **d'une haie vive, d'essences locales variées**, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Elles pourront être doublées au choix :

- d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum, avec ou sans **dispositif ajouré** (ex. grillage) en complément, à la condition le cas échéant d'une hauteur mur + dispositif inférieure ou égale à 1,60m ;
- d'un **dispositif ajouré** d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Par ailleurs les teintes des dispositifs ajourés devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en harmonie avec la ou les constructions attenante(s).

**Les portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

**Les clôtures existantes formées de murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. [Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU,

Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].

#### 4. Patrimoine bâti

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- ↳ Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- ↳ Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

## II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en UB, UBs et UBepa

### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines : ainsi, tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Par ailleurs, en zone UB**, une surface minimum à hauteur **de 20%** de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Les **espaces de pleine terre** comprennent **les surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

## 2. Concernant les abords des constructions :

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique, et à la condition de ne pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

## II.4 – STATIONNEMENT en UB, UBs et UBepa

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	En-dessous de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum.  Entre 50 et 130m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.  Entre 131 et 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.



	<p>Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Chaque logement doit disposer d'un garage.</p> <p>Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	
<b>Autres activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres équipements recevant du public</b>	

### 3. Stationnement des cycles

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

<b>Destination</b>	<b>Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves</b>
<b>HABITATION</b>	<p>1 place minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</p> <p>1 place visiteurs par tranche de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
<b>BUREAU</b>	1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en UB, UBs et UBepa

---

##### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Un seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés.

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

##### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en UB, UBs et UBepa

---

### 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 du service des eaux.

### 2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

**Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation** conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. 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.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **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).

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont 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 1331-10. 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**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### 3 - Autres réseaux

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.