

# PA 10

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

---

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U .....	2
U1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....	2
U2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	2
U3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	10
U4 – SURFACE DE PLANCHER.....	12

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone U du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) de la commune de DOLOMIEU.

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires indiquées en rose qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U**

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **U1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - d'habitat individuel,
  - d'annexes à l'habitation.
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

Une annexe à l'habitation est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes aux habitations hors piscines sont limitées en taille : chaque annexe ne peut excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées.

### **U2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le lotissement est situé dans les secteurs A et C sur le règlement graphique du PLUi (plan 3/4), ce qui correspond à un secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes et à un secteur de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire.

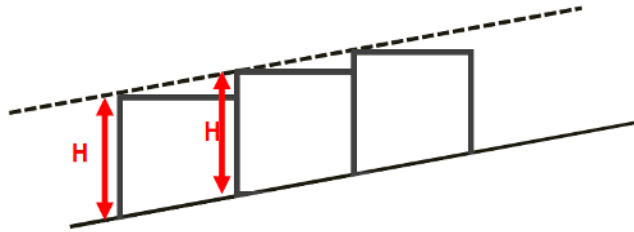
#### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

##### **2.1.1- Hauteur**

###### ***Définition :***

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur d'une construction est mesurée au niveau du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère de la construction. Pour les annexes (locaux accessoires à l'habitation) elle est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments techniques (des gaines, souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature), ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



### ***Dispositions applicables à tous les secteurs***

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés, la hauteur maximale est de 3.50m.

En cas d'un projet situé dans une zone du PPRi imposant une côte pour l'implantation des niveaux et de plancher rendant impossible le respect de la hauteur maximale absolue définie ci-après, il peut être dérogé à cette hauteur maximale absolue, mais il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux.

### ***Dispositions applicables au secteur A***

Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit.

Au-delà de cette bande d'implantation principale les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+2 +combles et 9m à l'égout du toit

### ***Dispositions applicables au secteur C***

Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 8 m à l'égout du toit.

## 2-1-2 – Implantation

### ***Dispositions applicables à tous les secteurs***

L'implantation des constructions à petite volumétrie est libre. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

Pour les piscines : une distance minimale de 3 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

### ***Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer***

#### Dans le secteur A :

Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :

- À l'alignement de la voie
- Ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue

De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.

#### Dans le secteur C :

Un retrait minimal de 5 m est exigé mesuré depuis l'alignement de la voie.

### ***Implantations par rapport aux limites séparatives***

#### Dans le secteur A :

Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :

- Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie.
- En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m.

Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront :

- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à H/2 minimum 3m.
- Soit sur limite séparative. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m.

#### Dans le secteur C :

Les constructions s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives. Une implantation sur limite séparative est possible. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3,50m.

Par application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, **pour les limites internes, les constructions devront s'implanter soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 3m.**

**Dans tous les cas, la construction principale de chaque lot devra s'inscrire dans les zones de constructions figurées au Plan de Composition.**

### ***Implantations des constructions les unes par rapport aux autres***

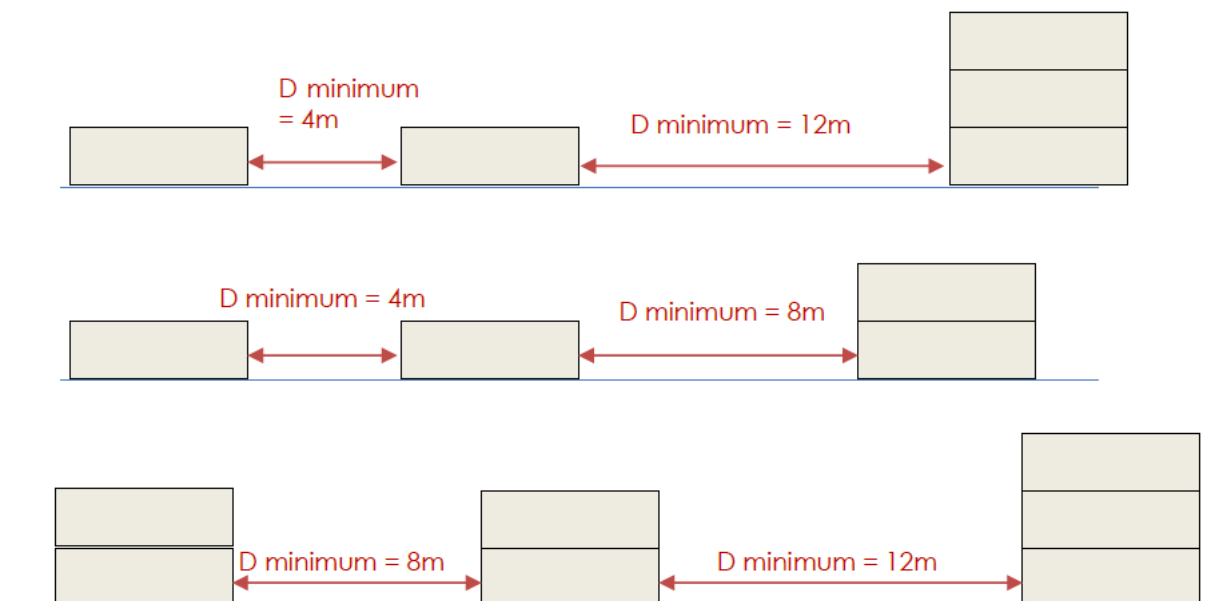
#### Dans le secteur A :

Implantation libre.

#### Dans le secteur C :

Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante :

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.



## **2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

### **Mouvements de sols**

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%

La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire.

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

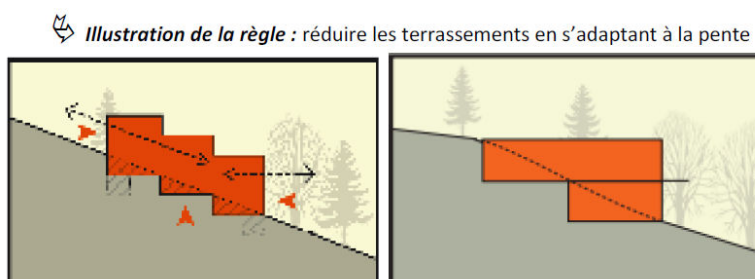
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés. Ils devront se rapprocher des formes naturelles.

- Les ouvrages de soutènement seront constitués de petits éléments, à l'image des murs de pierres sèches ou de maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.

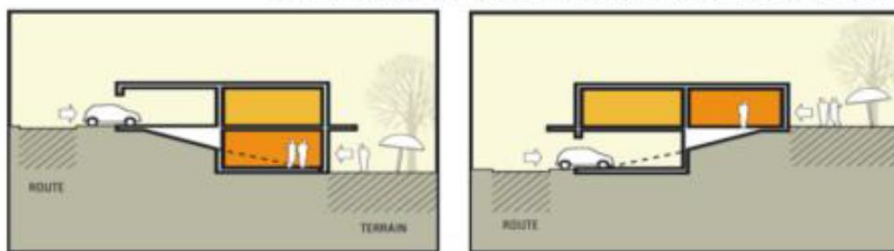
### **Implantations dans les pentes**

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente



- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente



## Clôtures

### Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels présentant un caractère architectural ou patrimonial doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

### Nouvelles clôtures

#### *Hauteur :*

Pour l'ensemble des constructions et des zones :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol du domaine public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera au maximum celle de la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives. Les implantations en retrait sont admises dans le cas de contrainte topographique ou technique particulière et dans le cas d'un retrait déterminé par le gestionnaire de la voirie.

#### *Aspect :*

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie variée avec 3 espèces d'essences locales au minimum. Les végétaux à proscrire sont les Thuyas, cyprès de Leyland, et lauriers palmes.
- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.80m,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un mur dont la hauteur est limitée à 1.50m. Il sera enduit avec une finition lisse en harmonie avec la façade.
- Ces clôtures pourront être doublées d'une haie variée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt collectif.

#### *Dans les pentes :*

Les murs et clôtures avec des redents importants sont proscrits, les dispositifs s'adaptant au mieux à la pente du terrain seront mis en place : murs et clôtures filants suivant la pente ou légers redents réguliers et discrets.

### Clôtures interdites :

- Les associations de matériaux hétéroclites,

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, les panneaux occultants composites tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives.

### Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires

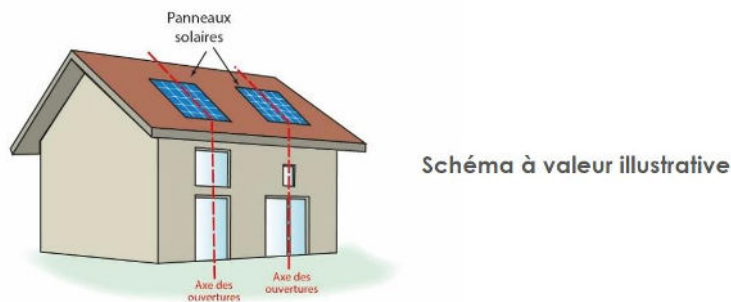
Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés avec les ouvertures de façade.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être regroupés en une seule nappe ou deux nappes au maximum si celles-ci sont de dimension restreinte. Ils doivent être axés avec les ouvertures de façade.
- Pour les constructions de la destination habitation ils peuvent occuper 100% de la surface de toiture,
- Pour les constructions des destinations agricoles et forestières, Artisanat et commerce de détail, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ils peuvent occuper 100% de la surface de toiture.

Panneaux solaires sur les toitures-terrasses : les panneaux solaires peuvent être disposés sur les toitures-terrasses.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures dans l'axe des ouvertures existantes.

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.



#### Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou à l'intérieur des constructions.

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront de préférence être intégrés à la façade et non saillants. Toutefois en cas d'implantation en débord de façade ils devront être habillés ou masqués par un élément d'architecture.

S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

#### Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés en cohérence avec les constructions principales de façon à préserver les vues depuis la rue.

### Locaux annexes

Si la construction est de petite volumétrie son aspect n'est pas réglementé. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3,50 m.

Si la volumétrie est supérieure à ces dimensions : les annexes devront être réalisées, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...).

### Toitures

- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- Les toitures avec pentes devront présenter une pente minimale de 50%.
- Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, et les annexes aux habitations,
- Les toitures à pentes devront présenter un aspect tuile. Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli, ou brun en cohérence avec les toitures des constructions avoisinantes.
- Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 40 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété), sauf en cas de conception justifiées par une contrainte technique liée à une recherche de performance énergétique. Ainsi les « casquettes solaires » ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.
- Les pentes et la couverture ne sont pas réglementées pour les vérandas et pour les petites volumétries. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m<sup>2</sup> et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou dans le cadre de volumes annexes à une construction principale.

### Façades

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les couleurs devront respecter la palette mise en place sur le territoire.

### Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves, En cas de réhabilitation, et d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (habillage de type lambrequin).

Couleurs : les couleurs vives ou primaires sont interdites, de plus sur la commune de la Tour du Pin la palette de couleurs mise en place devra être respectée.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**



### ***Dispositions applicables à tous les secteurs***

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé la plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales :

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

### ***Dispositions spécifiques applicables par secteurs***

Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

#### Dans le secteur A :

Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 10% de la surface de la parcelle.

#### Dans le secteur C :

Il est exigé un coefficient de biotope (Rappel de la définition ci-après) dans la proportion d'au moins 30% de la surface de la parcelle.

Le coefficient de biotope n'est pas exigé pour les équipements d'intérêt collectif.

#### *Définition- calcul du coefficient de biotope :*

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

### **2. 4 Stationnement**

Il est exigé sur le tènement de l'opération :

- Pour les constructions de la sous-destination « logement » : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé.
- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
- Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m<sup>2</sup> de stationnement vélos par logement.

## U3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

L'accès des constructions est assuré par la voie du lotissement pour l'ensemble des lots du lotissement aux emplacements prévus à cet effet sur le Plan de Composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Ces accès seront placés en retrait des voies pour permettre le stationnement de véhicules au-devant des portails sans empiètement sur la chaussée.

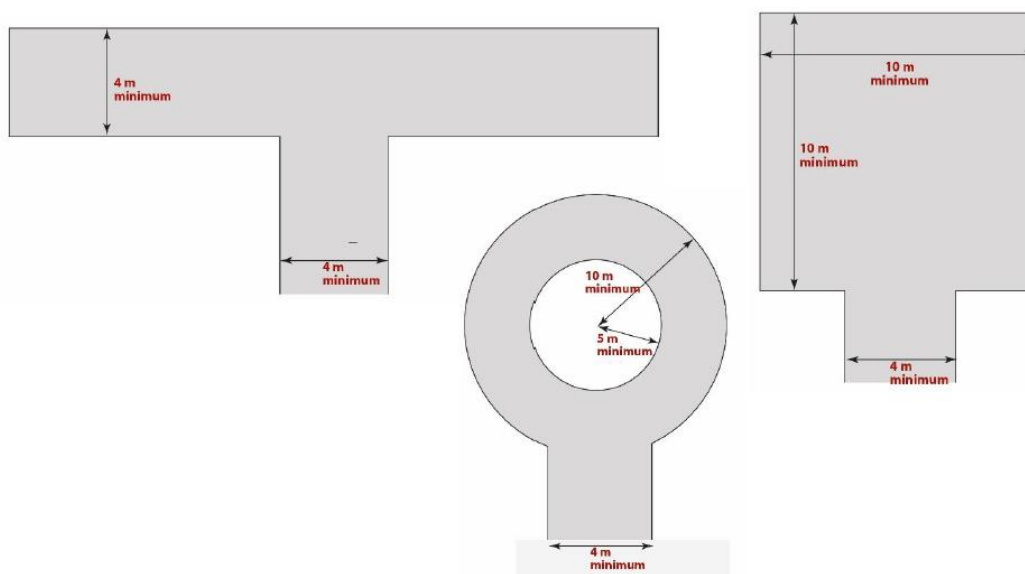
#### VOIRIE :

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, comme aux véhicules de service.

De plus il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

Pour les accès et les voies nouvelles à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

Les aires de retournement sont obligatoires dans les voies en impasse selon les principes suivants :



Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est préconisé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

Certains secteurs sont concernés par un périmètre représenté par une trame sur le règlement graphique mis en place au titre de l'article R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme. (Cf règlement graphique). Dans les secteurs couverts par cette trame d'interdiction, pour des raisons de salubrité, toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées sont interdites jusqu'à délivrance de l'ordre de service des travaux de mise aux normes des équipements de traitement des eaux usées et/ou des réseaux d'assainissement.

##### *Eaux usées :*

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées 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 que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

**Le réseau d'eaux usées du lotissement sera raccordé au réseau existant**

##### *Eaux pluviales :*

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PPR...), le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel sont imposés. Toutefois dans les secteurs concernés par les risques géologiques l'infiltration est interdite.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PPR.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier.

L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

En cas de débordements des ouvrages de rétention des eaux pluviales, suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Les prescriptions mises en place dans le cadre des zonages pluviaux annexés au PLUI devront être respectées.

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. Elles devront respecter les prescriptions indiquées sur le rapport d'étude de gestion des eaux pluviales à réaliser.

### 3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## **U4 – SURFACE DE PLANCHER**

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 3 200 m<sup>2</sup>.  
Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

FAIT A MORESTEL,  
LE 23 SEPTEMBRE 2022.

