

Département : Mayenne
Commune : Changé
Lieu-dit : La Grande Lande

MAITRE D'OUVRAGE
SNC CHANGE
GRANDE LANDE
20 avenue Henri Freville 35200 RENNES
mail : agence.bretagne@batiamenagement.fr
Tél : 02 23 35 50 96

Projet d'aménagement de La Grande Lande

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF



MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE

SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03

Tél: 02 99 65 06 14

Fax: 02 99 65 18 45

BUREAU ETUDE VRD

KALIGEO
Parc Cérès, 21 rue Ferdinand Buisson
53810 Changé

Tél: 02 43 53 67 21

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur

PA10

RÈGLEMENT

Echelle :

Date : février 2022

Emetteur : Sitadin

Sommaire

Sommaire	1
PRÉAMBULE.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT.....	1
SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	1
1. Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	1
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	1
2. Article 2. Volumétrie et implantation des constructions	1
2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	1
2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	2
2.3 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	2
2.4 Emprise au sol	2
2.5 Hauteur des constructions	2
3. Article 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	2
3.1 Volume et terrassement	3
3.2 Toitures	3
3.3 Façades.....	3
3.4 Clôtures	4
3.5 Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergie	5
3.6 Architecture contemporaine.....	5
3.7 Intégration des réseaux.....	6
3.8 Intégration des collecteurs de déchets	6
3.9 Piscine	6
4. Article 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	6
4.1 Part minimale de surfaces non imperméabilisées.....	6
4.2 Traitement des espaces libres	6
5. Article 5. Stationnement	7
SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	8
6. Article 6. Desserte par les voies publiques ou privées.....	8
7. Article 7. Desserte par les réseaux	8
ANNEXES.....	9
8. Annexe de l'article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	9
9. Annexe : Liste de plantes locales préconisées à l'article « 3.4 Clôtures »	12

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de la Grande Lande sur la commune de CHANGÉ. Ce lotissement accueille 38 lots réservés à du logement sous forme de maisons individuelles et un îlot à vocation sociale de 20 logements.

Le règlement est un complément du règlement de la zone UB-2 du PLUi de Laval Agglo en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme, et annexé en partie.

A noter que le PLUi ne s'opposant pas à l'application de l'article R 151-21, les règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot

DISPOSITIONS APPLICABLES AU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1. Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Conformément aux articles UB2 du PLUi de Laval Agglomération en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP) : cf annexe 7 du présent règlement (PA10)

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2. Article 2. Volumétrie et implantation des constructions

Les surfaces de plancher maximales autorisées par lots sont définies dans le tableau en annexe 9 du présent règlement (PA10).

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES DU LOTISSEMENT (EXTERIEUR DU LOTISSEMENT)

Les constructions s'implantent dans les zones constructibles définies au plan de composition. Lorsque la construction, ne vient pas sur la limite, elle doit respecter un retrait de 3m minimum.

Abris de jardin : un abri de jardin est autorisé par lot. Il s'implante obligatoirement sur l'emplacement défini au PA4 à l'arrière de la maison, côté jardin.

Il doit se trouver sur la limite ou en retrait de de 3m, pour les lots 10 à 15, 18 à 25, 35 à 38 les abris de jardin devront respecter un retrait de 3m minimum.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT LIMITE SUR LES ESPACES COMMUNS DANS LE LOTISSEMENT

Les constructions s'implantent dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Lorsque la construction, y compris pour l'îlot A, ne vient pas en limite d'espace commun, elle doit respecter un retrait de 2m minimum à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Abris de jardin : un abri de jardin est autorisé par lot. Il s'implante obligatoirement sur l'emplacement défini au PA4 à l'arrière de la maison, côté jardin. Il doit se trouver en retrait de 1.5m minimum des espaces commun.

Pour l'îlot A, un abri de jardin par logement en RDC est autorisé. Il s'implante obligatoirement dans la zone constructible, à 3.0m minimum des voies et 2.0m minimum des emprises publiques et doit être précédé d'une haie.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES INTER LOTS

Les constructions s'implantent dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, une distance d'au moins 2m de la limite séparative doit être respectée.

Pour les lots 10 à 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 26 à 38, les constructions doivent respecter un appui obligatoire imposé sur 50% minimum de la façade.

Abri de jardin : un abri de jardin est autorisé par lot. Il s'implante obligatoirement sur l'emplacement défini au PA4 à l'arrière de la maison, côté jardin. Il doit se trouver sur la limite séparative ou en retrait de 2.0m minimum précédé d'une haie.

2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

2.5 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain pour les lots inférieurs à 300m², et à 50% de la surface du terrain pour les lots supérieurs à 300m².

Pour l'îlot A, l'emprise au sol sera de 60% maximum.

Abri de jardin : La surface de plancher maximale est fixée à 8m².

2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 m à l'égout et 13 m au faitage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation
- 4 m pour les bâtiments annexes de type carport, excepté pour l'îlot A.
- 2.5 m pour les abris de jardin.

Les constructions individuelles doivent présenter une hauteur à l'égout sur la voie d'accès de 3.40m minimum.

La réalisation de sous-sol ou demi-niveau accessible aux voitures est proscrite. Les volumes enterrés accessibles depuis la construction sont autorisés de type cave, rangement, mais ne nécessitant pas de raccordement au réseau d'assainissement, ni au réseau d'eaux pluviales.

Une cote obligatoire du niveau du RDC avec une tolérance de plus ou moins 20cm pour chaque lot sera fournie au plan de vente, excepté pour l'îlot A. Elle devra être respectée. Le plan de vente devra être fourni au service instructeur pour chaque lot.

La pente d'accès au garage ne peut excéder 8%

3. Article 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services public.

3.1 VOLUME ET TERRASSEMENT

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

3.2 TOITURES

Pour l'îlot A :

La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées.

Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère.

Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits.

Pour les logements sur les lots libres :

Les toitures avec 4 pans sont interdites.

Les toitures présentent une pente de 42° max.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10° doivent être dissimulées par un acrotère.

Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Annexes et abris de jardin :

La toiture devra être monopente de faible pente, inférieure à 25°, en tout ou partie.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont interdits.

Éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable : Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

3.3 FAÇADES

En matière de couleurs et de matériaux retenus, les façades des constructions doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat. Les teintes et nuances des façades doivent s'adapter avec l'environnement urbain et le paysage du quartier. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdites.

Les enduits grattés ou talochés doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables, en harmonie avec l'architecture existante de la commune.

Les enduits et joints devront être de teinte : sable, beige clair ou gris clair

Les teintes des façades ne doivent pas être de couleur verte, bleue, rose ou jaune, les couleurs vives ou criardes sont interdites. Le blanc pur est interdit.

Des bandeaux peuvent être de couleur plus soutenue (tour de fenêtre...)

Concernant la couleur des menuiseries, y compris porte de garage, elles doivent être de couleur.

Le blanc pur est interdit pour l'ensemble des menuiseries, y compris la porte de garage (à l'exception des volets roulants), excepté pour l'îlot A.

Pour les lots libres, une seule porte de garage sera autorisée en façade sur rue de 3.5m maximum de large.

Toute construction doit privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

Abri de jardin : sont réalisés en bois ou en maçonnerie enduite de la couleur de la construction principale. Tout bardage métallique est interdit.

3.4 CLOTURES

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Il n'est pas obligatoire de clore.

Les clôtures côté « domaine public » ne peuvent être réalisées qu'une fois les travaux de voirie 2ème phase réalisés.

- TYPE A : Jardin non clos sur le long des voies ouvertes à la circulation automobile, coté accès :

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles respectent obligatoirement les jardins sur rue, non clos, dessinés au PA4 et PA9. La clôture mesure 1.50m de haut maximum, elle est obligatoirement implantée à l'arrière d'une haie vive de 1.50m de haut maximum. Les jardins avant son obligatoirement non clos. Il est conseillé de traiter cet espace de manière simple, planté, fleuri ou engazonné (gazon synthétique interdit) et d'installer sa clôture à l'aplomb de la façade.

La matérialité des clôtures devra respecter le règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP). Les clôtures occultantes et murs resteront interdits.

- TYPE B : Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation automobile, hors accès (lot 10, 16, 17, 27, 28,32 et 38 :

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles sont obligatoirement implantées à 1.00 m de la limite de lot, elles mesurent 1.50m de haut maximum et se trouvent à l'arrière d'une haie vive.

La matérialité des clôtures devra respecter le règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP). Les clôtures occultantes et murs resteront interdits.

- TYPE C : Clôture en limite séparative, inter lot et sur espace commun planté :

Lorsque des clôtures sont envisagées, celles-ci sont implantées en limite séparative, elles mesurent 1.50m de haut maximum et sont doublées obligatoirement d'une haie vive.

La matérialité des clôtures devra respecter le règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP)

Les murs resteront interdits resteront interdits comme les clôtures occultantes sur voies et emprises publiques.

- TYPE D : Clôture en limite séparative du lotissement :

Installation par l'aménageur de clôture de 1.80m de haut, respectant le règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP)

- TYPE E : Clôture en limite séparative du lotissement :

Installation par l'aménageur de clôture de 1.20m de haut, respectant le règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP)

- Dispositif de pare vue entre les lots terrasses voisines (interlot) :

Des panneaux bois ou des prolongements de maçonnerie de la même couleur que la maison sont autorisés sur une hauteur de 1.80m et sur une longueur de 7 m maximum.

La matérialité des clôtures devra respecter le règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP)

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton, et de type PVC sont interdits.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Conformément au plan de composition, une clôture est posée par l'aménageur sur les lots 10 à 16, et les lots 18 à 21, elle respectera le règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP).

Les végétaux utilisés doivent privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés, comme conseillé dans la liste des essences du PLUi en annexe 9 du présent règlement (PA10).
Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – Taxus baccata) et les haies de lauriers palmes.

Soutènements (règle ne concernant pas les lots 6 à 9) :

Les murets de toute nature, même de soutènement, sont interdits en limite d'espace public. S'ils sont nécessaires, ils doivent être implantés en retrait d'au moins 1,00 m de la limite de lot et auront une hauteur maximum de 0,50 m. Au-delà d'une hauteur de 0,50 m, ils sont réalisés par paliers successifs. Ils sont constitués:

- soit par des enrochements,
- soit par des fascines,
- soit par un modelage du terrain à 3/1,
- soit par des éléments bois (rondins/madriers).

Pour les lots 6 à 9 : des murets obligatoirement en pierre apparente sont autorisés en limite d'espace public et en limites séparatives (hauteur : 1.50m maximum).

Des murets techniques intégrant les coffrets techniques et boîtes aux lettres de chacun des logements, sont réalisés par l'aménageur et permettent une bonne intégration de ces équipements.

3.5 CAPTEURS SOLAIRES ET DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

Cf. Règlement du PLUi en vigueur au moment du dépôt du dossier d'urbanisme (PC ou DP)

3.6 ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans le secteur.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines qui y sont implantées et le relief du terrain.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Peuvent être interdits, toutes pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu, en

parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

3.7 INTEGRATION DES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés.

En secteur UB-2

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

3.8 INTEGRATION DES COLLECTEURS DE DECHETS

Un Point d'Apport Volontaire intégrant le tri sélectif est aménagé, selon les prescriptions du SMICTOM, dans l'opération (voir PA4 et PA9).

3.9 PISCINE

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Les piscines sont autorisées dans les zones constructibles et doivent respecter une distance de 3m minimum des limites séparatives.

4. Article 4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

L'espace perméable doit représenter au moins 30% de la surface totale du terrain.

4.2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins,
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

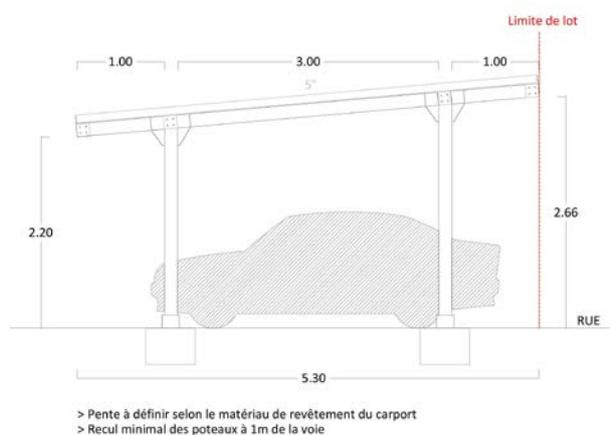
5. Article 5. Stationnement

Destination de la construction	Nombre minimal de places requises en UB-1	Nombre minimal de places requises en UB-2
Habitation <ul style="list-style-type: none"> - Extension de l'habitation - Logement locatif financé par l'Etat - Hébergement 	1 place par logement <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé - 0,5 place par logement - 0,5 place par logement 	2 places par logement <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé - 1 place par logement - 0,5 place par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place par local
Restauration	1 place de stationnement livraison en domaine privé	1 place de stationnement livraison en domaine privé
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Autres destinations et sous-destinations	Non réglementé	Non réglementé

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close de 6m de large sur 5.5m de profondeur permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

Les enclaves privatives ne devront pas restées empierrées et seront réalisées de préférence en matériaux drainants (pavés joints gazons, bandes de roulement sur gazon, graviers...)
 Pour les enclaves mitoyennes présentant une différence de niveaux, un talus planté de 0.80cm ou un muret de soubassement de 40cm de hauteur maximum peut être réalisé afin que l'enclave la plus élevée retienne ses terres.

Les enclaves pourront être couvertes d'un carport dont la dimension et l'architecture est définie ci-dessous. La largeur pourra être adaptée :



Le fond du carport **et non les côtés**, pourra être clos en claustra bois vertical.

Pour les lots 1 à 9, une autre architecture de carport est possible (côtés pouvant être clos, claustra bois horizontal autorisée...).

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

6. Article 6. Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions applicables à toutes les zones :

6.1. ACCES

« Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque à la circulation publique.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important peut être interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. »

6.2. VOIRIE

« Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant. »

Article 7. Desserte par les réseaux

Voir les dispositions applicables à toutes les zones :

7.1. EAU POTABLE

« A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.

Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens. »

7.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

« En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie :

- soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif,

- soit par une installation autonome conforme ou respectant la réglementation en vigueur. »

7.3. EAUX PLUVIALES

« En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières pourront être édictées. »

7. Annexe de l'article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

5A / Règlement écrit



Règlement de la zone UB

Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités



1.1. Destinations et sous-destinations



5 Destinations	20 Sous-destinations	Autorisation	
		UB1	UB2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non	
	Exploitation forestière		
Habitations	Logement	Oui	Oui dans toute la zone, sauf sur les terrains identifiés au règlement graphique comme dédiés à la sédentarisation des gens du voyage, où seul ce type d'habitat est autorisé.
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	Autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher (annexes comprises) et sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Restauration		Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	Non	
	Commerce de gros	Non	Non
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.



	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui, sauf cas autorisés sous conditions au 1.3.	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui	
	Salles d'art et de spectacles	Oui	
	Equipements sportifs	Oui	
	Autres équipements recevant du public	Oui	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non	
	Entrepôt		
	Bureau	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation.	Non

1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings, garages collectifs de caravanes,
- les dépôts et décharges de toute nature,
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération,
- l'ouverture de carrières.

1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur UB-1

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; certaines prescriptions édictées dans les articles suivants du présent règlement peuvent alors ne pas leur être imposées.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

En secteur UB-2

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, à condition qu'ils soient compris dans les terrains délimités au règlement graphique comme dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.



Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul au titre de la « Loi Barnier ») ou au tableau relatif au recul minimum par rapport aux voies départementales (cf. dispositions communes à toutes les zones), les dispositions suivantes s'appliquent.

En secteur UB-1

Dans le périmètre SPR, les prescriptions et recommandations du SPR s'appliquent.

Hors périmètre SPR, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur UB-2

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- à l'intérieur de l'unité foncière, s'il existe déjà un immeuble à l'alignement ou en retrait ou lorsque la configuration de la parcelle sur voie ne permet qu'un accès,
- pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi,

8. Annexe : Liste de plantes locales préconisées à l'article « 3.4 Clôtures »

Essences locales



Haut-jet

Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Cormier (*Sorbus domestica*)
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Orme champêtre (*Ulmus minor*)
Orme lisse (*Ulmus laevis*)
Peuplier noir (*Populus nigra*)
Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)
Poirier commun (*Pirus communis*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Tremble (*Populus tremula*)

Arbustes

Bourdaïne (*Rhamnus frangula*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Épine noire (*Prunus spinosa*)
Fragon (*Ruscus aculeatus*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
Néflier (*Mespilus germanica*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
Noisetier commun (*Corylus avellana*)
Osier à bois jaune (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule roux (*Salix atrocinerea*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

9. Annexe : Tableau des surfaces

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est définie sur le tableau ci-dessous :

Lot	Surface	surface de plancher en m ² autorisé
1	288	150
2	299	150
3	312	200
4	324	200
5	397	200
6	279	150
7	279	150
8	279	150
9	279	150
10	390	200
11	398	200
12	398	200
13	391	200
14	362	200
15	587	250
16	350	200
17	298	150
18	414	200
19	388	200
20	420	200
21	562	250
22	409	200
23	367	200
24	599	250
25	435	200
26	594	250
27	308	200
28	295	150
29	293	150
30	312	200
31	523	250
32	313	200
33	309	200
34	361	200
35	431	200
36	364	150
37	384	150
38	369	200
lot A	1525	2000