

PA10. Règlement

1	DISPOSITIONS GENERALES	2
2	DEFINITIONS.....	2
3	REGLEMENT APPLICABLE	2
3.1	SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	2
3.1.1	Article 1AUe 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	2
3.1.2	Article 1AUe 2 - Types d'occupation et utilisation du sol soumis à conditions spéciales.....	2
3.2	SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	3
3.2.1	Article 1AUe 3 - Accès et voirie	3
3.2.2	Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux	3
3.2.3	Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains.....	4
3.2.4	Article 1AUe 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers et limites séparatives.....	4
3.2.5	Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
3.2.6	Article 1AUe 9 - Emprise au sol.....	4
3.2.7	Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions	4
3.2.8	Article 1AUe 11 - Aspect extérieur.....	4
3.2.9	Article 1AUe 12 - Stationnement	6
3.2.10	Article 1AUe 13 - Espaces libres et plantations	6
3.3	SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	6
3.3.1	Article 1AUe 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol	6
3.3.2	Article 1AUe 15 - Performances énergétiques et environnementales	6
3.3.3	Article 1AUe 14' - Infrastructures et réseaux de communications numériques	7
4	TABEAU DE REPARTITION DES SURFACES.....	7

02 SEP. 2021

ATALYS
 SARL au capital de 50 000 €
 157 rue de Châtillon
 35200 RENNES
 ☎ 02 99 53 69 00 - 📠 02 23 30 91 86
 RCS Rennes 515 333 463 00021 - APE 4110A
 www.atalys35.fr

Vu pour être annexé
 à mon arrêté en date du

05 JUIN 2024



Annabelle QUENTEL
 La Maire



1 Dispositions générales

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dingé en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet.

(PA4)

2 Définitions

Annexe : Construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire. Les annexes ne comprennent pas les piscines, non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de Surface de Plancher. **Attention : Le présent document régit les annexes non-accolées à la construction principale.**

Abri de jardin : L'abri de jardin est considéré comme une annexe lorsque celui-ci n'est pas accolé à la construction principale. **Attention : Le présent document régit l'abri de jardin (implantation, hauteur, ...).**

Piscine et annexe de piscine : Le présent règlement distingue le terme « piscine » et « annexe de piscine ». Est considéré comme « piscine » uniquement l'emprise du bassin. Est considéré comme « annexe de piscine » les ouvrages et/ou le local technique nécessaires pour son fonctionnement et son entretien. L'annexe de piscine est considérée comme une annexe lorsque celle-ci n'est pas accolée à la construction principale.

3 Règlement applicable

3.1 Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

3.1.1 Article 1AUe 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

3.1.2 Article 1AUe 2 - Types d'occupation et utilisation du sol soumis à conditions spéciales

L'aménagement est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction sera autorisée, et dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots et une seule des deux places de stationnement non close de dimension 5m par 5m sera obligatoire.

05 JUIN 2024



3.2 Section 2 - Conditions d'occupation du sol

3.2.1 Article 1Aue 3 - Accès et voirie

Un seul accès automobile par parcelle est autorisé, excepté pour les lots A et B. (Cf. PA4)

Annabelle QUENTEL
La Maire

3.2.1.1 Collecte des déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Le stockage des bacs ne doit pas être visible depuis l'espace public.

La collecte des ordures ménagères se réalisera en porte à porte.

3.2.2 Article 1Aue 4 - Desserte par les réseaux

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assurent du niveau des réseaux et déterminent, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

3.2.2.1 Eau potable

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

3.2.2.2 Assainissement

3.2.2.2.1 Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions ou installations doivent évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3.2.2.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il est préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci doivent être positionnés à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

(Cf. Tableau des superficies)

3.2.2.3 Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction est encouragée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.



3.2.3 Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

3.2.4 Article 1AUe 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers et limites séparatives

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Les implantations des futures constructions doivent être conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles de la zone 1AUe du PLU en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

Le plan de composition d'ensemble du projet fait apparaître, pour certains lots, une implantation obligatoire de la construction en limite séparative sur un linéaire d'au minimum 7m. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

L'annexe non-accolée à la construction principale est autorisée dans la limite d'un par logement.

L'annexe non-accolée à la construction principale doit se faire conformément aux règles du PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Elle pourra être implantée en dehors de la zone constructible sans toutefois être implantée sous le houppier des arbres et arbustes à conserver.

L'implantation des piscines doit se faire obligatoirement en retrait minimum de 5m par rapport aux emprises publiques et voies à créer et de 3m par rapport aux limites séparatives.

(Cf. PA4)

3.2.5 Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

3.2.6 Article 1AUe 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non-accolés ne devra pas excéder 25m².

3.2.7 Article 1AUe 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des futures maisons doit respecter le PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

La hauteur de l'annexe non-accolée à la construction principale ne doit pas dépasser 2m50 au faitage..

3.2.8 Article 1AUe 11 - Aspect extérieur**3.2.8.1 Volumétrie**

Les formes des volumes de la construction devront être rectangulaires.

3.2.8.2 Enduits et bardages

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de Permis de Construire.

Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Les teintes d'enduits devront respecter le nuancier défini à l'annexe 1 du PLU de Dingé

Les volumes secondaires pourront avoir une déclinaison discrète de la teinte du volume principale.

Les volumes secondaires pourront également être en bardage bois à lames verticales. La teinte du bardage devra alors être soutenue ou en teinte bois naturel.

L'annexe non-accolée à la construction principale sera soit en maçonnerie et enduit dans une teinte neutre claire soit en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) dans une teinte naturelle ou dans une couleur respectant le nuancier défini à l'annexe 1 du PLU de Dingé.

3.2.8.3 Toitures

Les éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les toitures du volume principal devront obligatoirement être en ardoises à doubles pans, inclinés d'au moins 40° conformément au PLU.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et si elle justifie un parti pris architectural. Sa surface ne peut excéder la surface projetée de la toiture à deux pans.

3.2.8.4 Clôtures

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

- Les clôtures et haies situées en limite avec la voie publique au niveau de l'accès principal (type 1),
- Les clôtures et haies situées en limite avec la voie publique, hors coté accès principal (type 2)
- Les clôtures et haies situées en limite séparative et éventuellement en fonds de lot (type 3),

Sont strictement interdits :

- les clôtures en panneaux préfabriqués bétons supérieur à 50 cm de haut.
- l'aspect PVC.
- les couleurs blanches ou vives dénotant avec l'environnement des lieux
- Les haies monospécifiques de conifères (type Thuya)

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

05 JUN 2024

3.2.8.4.1 Les clôtures et haies situées en limite avec la voie publique (type 1)

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte au niveau de l'accès principal devront prendre une des formes suivantes :

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur maximale de 1.0m. Le mur peut être surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale. L'ensemble de cette clôture ne peut dépasser 1,20m de haut.
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. nuancier du PLU), d'une hauteur maximale de 1.0m. Le mur peut être surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale. L'ensemble de cette clôture ne peut dépasser 1,20m de haut.
- Haie bocagère ou multivariétale d'une hauteur maximale de 2m, pouvant être doublée d'un grillage. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'1 mètre minimum par rapport à la limite parcellaire (à l'intérieur du lot) pour être masqué par la végétation comme l'illustrent les schémas ci-dessous.

3.2.8.4.2 Les clôtures et haies situées en limite avec la voie publique, hors coté accès principal (type 2)

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte, hors limite coté accès principal, devront prendre une des formes suivantes :

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. nuancier du PLU), d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.



Annabelle QUENTEL
La Maire

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. nuancier du PLU 1), d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.
- Haie bocagère ou multivariétale d'une hauteur maximale de 2m, pouvant être doublée d'un grillage. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'1 mètre minimum par rapport à la limite parcellaire (à l'intérieur du lot) pour être masqué par la végétation.

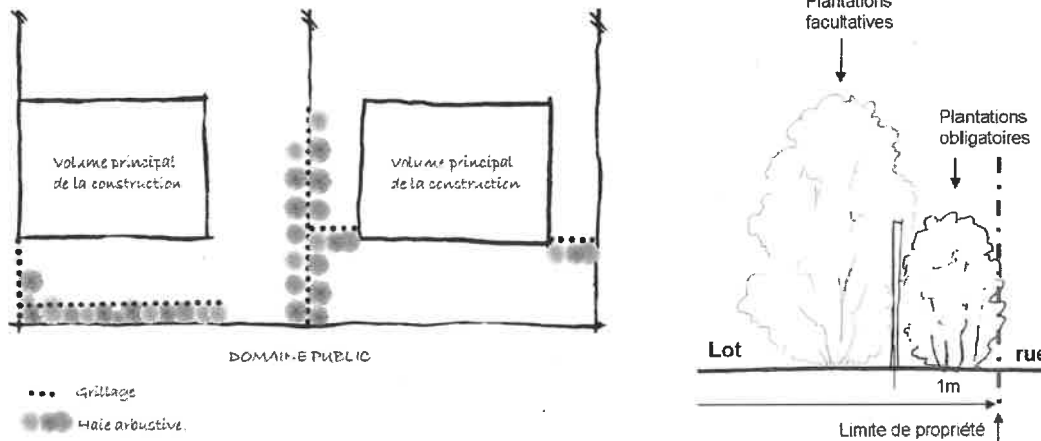


Figure 1 : Schéma de principe d'implantation d'une haie (source : PLU de Dingé)

3.2.8.4.3 La clôtures et haie située en limites séparatives et éventuellement fonds de lot (type 3)

Les clôtures et haies situées en limite séparative doivent être conforme aux règles du PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Les haies monospécifiques sont interdites. Elles doivent être obligatoirement d'essences variées et locales.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs et futurs occupants des lots 1 à 6 sont informés de la haie bocagère existante située en fond de lot. Cette haie est à valoriser et à préserver à la charge des acquéreurs.

3.2.9 Article 1AUe 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions est assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum sont obligatoires et leur emplacement doit être conforme au plan de composition (excepté pour les lots A et B).

(Cf. PA2 + PA4)

3.2.10 Article 1AUe 13 - Espaces libres et plantations

Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager

3.3 Section 3 - Possibilités maximale d'occupation du sol

3.3.1 Article 1AUe 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

3.3.2 Article 1AUe 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

3.3.3 Article 1AUe 14 - Infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

4 Tableau de répartition des surfaces

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés maximum	Surface maximum à imperméabilisée en accord avec la note hydraulique jointe au dossier de PA	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	445 m ²	1	1	220 m ²	200 m ²
2	Lot Libre	422 m ²	1	1	210 m ²	200 m ²
3	Lot Libre	327 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
4	Lot Libre	333 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
5	Lot Libre	377 m ²	1	1	190 m ²	200 m ²
6	Lot Libre	369 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
7	Lot Libre	447 m ²	1	1	220 m ²	200 m ²
8	Lot Libre	393 m ²	1	1	200 m ²	200 m ²
9	Lot Libre	391 m ²	1	1	200 m ²	200 m ²
10	Lot Libre	392 m ²	1	1	200 m ²	200 m ²
11	Lot Libre	557 m ²	1	1	250 m ²	200 m ²
12	Lot Libre	602 m ²	1	1	250 m ²	200 m ²
13	Lot Libre	355 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
14	Lot Libre	341 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
15	Lot Libre	357 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
16	Lot Libre	350 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
17	Lot Libre	355 m ²	1	1	180 m ²	200 m ²
18	Lot Libre	454 m ²	1	1	220 m ²	200 m ²
A	Logements libres semi-collectifs ou collectifs	516 m ²	3	3	370 m ²	400 m ²
B	Logements sociaux semi-collectifs ou collectifs	990 m ²	6	1	750 m ²	700 m ²
TOTAL		8773 m ²	27	22	4720 m ²	4700 m ²

Surface du périmètre provisoire	12127 m ²				
Surface privative	8773 m ²				
Surface espaces communs	3354 m ²				
dont espace vert	1549 m ²	soit	13%	d'espace vert	
Nombre total de logements	27 log.				
Nombre de lots créés	22 lots				
Nombre de logement / hectare	22 log/ha				
Superficie moyenne des lots libre	404 m ²				
Ratio stationnement	0,44 place/logement				

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

05 JUIN 2024

Annabelle QUENTEL
La Maire

PA12. Engagement du lotisseur à créer une Association Syndicale (Article R442-7 du Code de l'Urbanisme)

Commune de :

DINGE

Lotissement :

« LE CLOS DES ROCHERS »

Nous soussignons,

La société ATALYS

Représentée par M. Yves SEVESTRE, gérant

Dont le siège social est situé au 157 rue de Châtillon - 35200 RENNES

S'engage à attribuer les équipements (voies et espaces communs à réaliser) en propriété aux acquéreurs des lots.

Seule une ASL de gestion des équipements sera constituée.

02 SEP. 2021
ATALYS
SARL au capital de 50 000 €
157 rue de Châtillon
35200 RENNES
02 99 51 69 15 - 02 23 30 91 86
RCS Rennes 515 352 453 00021 - APE 4110A
www.atalys35.fr

Fait à RENNES
Le 2 septembre 2021

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

05 JUIN 2024



Annabelle QUENTEL
La Maire

