Commune de DINGE

Lotissement « Le Clos des Rochers »

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 5
3.2.4 Article 1AUe 6 et 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, réseaux divers et limites séparatives 5
3.2.5 Article 1AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 5
3.2.6 Article 1AUe 9 – Emprise au sol 5
3.2.7 Article 1AUe 10 – Hauteur des constructions 5
3.2.8 Article 1AUe 11 – Aspect extérieur 5
3.2.9 Article 1AUe 12 – Stationnement 7
3.2.10 Article 1AUe 13 – Espaces libres et plantations 7
3.3 SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 7
3.3.1 Article 1AUe 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol 7
3.3.2 Article 1AUe 15 – Performances énergétiques et environnementales 7
3.3.3 Article 1AUe 14 – Infrastructures et réseaux de communications numériques 8
4 TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES 8

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 réglemente 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 réglemente 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.

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)*

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.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables privées (toitures, terrasse, places de stationnement privées, …) devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle.

Pour l'ensemble des calculs, il convient de se référer aux dispositions et prescriptions du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) en vigueur. Ces éléments figurent en page 33 et 34 du règlement écrit du PLUi Bretagne Romantique, *(Cf. extrait du PLUi en page suivante)*.

Extrait du PLUi :

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le rejet d'eaux en dehors de la parcelle doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire.

PLUi Bretagne romantique – Règlement écrit 33

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m², changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une crue centennale de 80mm sera prise comme référence.

Uniquement dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées ci-après :

Destination principale de la construction	Condition	Type de dispositif	Volume imposé*
Habitation	Ne concerne pas les annexes	Dispositif enterré uniquement	Minimum requis de 0,2 m³ par tranche de 10 m² d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 10 m³)
Commerce et activités de services	Uniquement pour les constructions d'une emprise au sol cumulée (existante et créée) supérieure à 600 m²	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m³ par tranche de 10 m² d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 20 m³)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	-		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	-		
Exploitation agricole et forestière	-	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m³ par tranche de 10 m² d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 50 m³)

**Ces volumes sont des minimums requis imposables qui peuvent être dépassés par le porteur de projet.*

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 devront mettre en place un système de récupération des eaux pluviales sur leur parcelle.

(*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 apparaitre, 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 implanté 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)
-

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.

- 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.

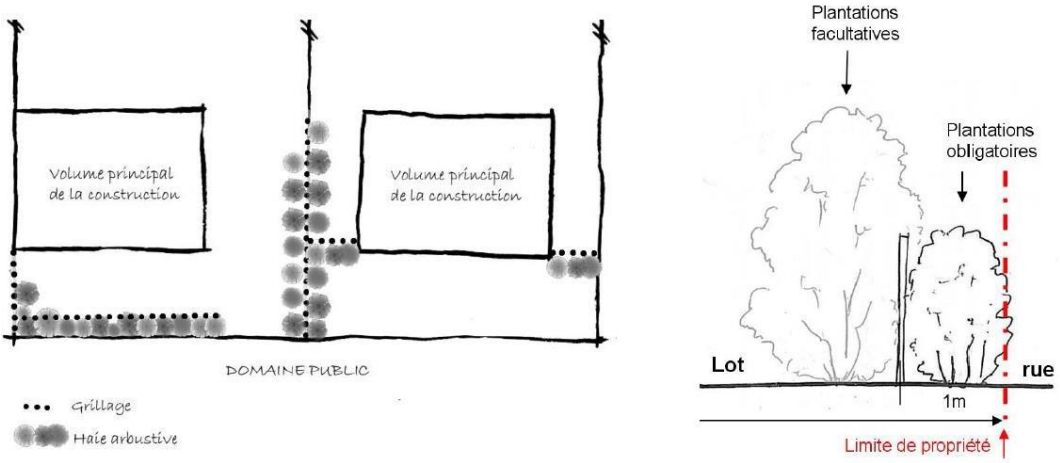


Figure 1 : Schéma de principe d'implantation d'une haie (source : PLU de Dingé)

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 le PLUI	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	425m²	1	1	213m²	200m²
2	Lot Libre	406m²	1	1	203m²	200m²
3	Lot Libre	317m²	1	1	159m²	200m²
4	Lot Libre	325m²	1	1	163m²	200m²
5	Lot Libre	371m²	1	1	186m²	200m²
6	Lot Libre	365m²	1	1	183m²	200m²
7	Lot Libre	509m²	1	1	255m²	200m²
8	Lot Libre	416m²	1	1	208m²	200m²
9	Lot Libre	413m²	1	1	207m²	200m²
10	Lot Libre	414m²	1	1	207m²	200m²
11	Lot Libre	558m²	1	1	279m²	200m²
12	Lot Libre	545m²	1	1	273m²	200m²
13	Lot Libre	369m²	1	1	185m²	200m²
14	Lot Libre	360m²	1	1	180m²	200m²
15	Lot Libre	371m²	1	1	186m²	200m²
16	Lot Libre	357m²	1	1	179m²	200m²
17	Lot Libre	367m²	1	1	184m²	200m²
18	Lot Libre	494m²	1	1	247m²	200m²
A	Logements libres semi-collectifs ou collectifs	543m²	3	3	380m²	400m²
B	Logements sociaux semi-collectifs ou collectifs	991m²	6	1	694m²	700m²
TOTAL		**8916m²**	**27**	**22**	**4765m²**	**4700m²**

Surface du périmètre borné	12334	m²		
Surface privative	8816	m²		
Surface espaces communs	3518	m²		
dont espace vert	1609	m²	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	410	m²		
Ratio stationnement	0,44	place/logement		