

PA 10 - RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Lotissement « Hameau intergénérationnel » - Commune de TADEN- 22 100

Les règles qui s'appliquent au présent lotissement sont celles du PLUI-H – **DINAN agglomération en vigueur** (PLUI-H en date du 27/01/2020 modifié le 11 avril 2023)

Le présent règlement complète l'ensemble de ces règles ainsi que le plan de composition (PA4).

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement, de ses annexes et du règlement du PLUi s'y rattachant.

Caractéristique des terrains : Cf. document graphique

- Une emprise constructible est précisée sur le plan de composition (PA4) du lotissement.
- Une zone de recul pour les lots 4, 5 et 6
- Le nombre de lots est fixé à 6.
- La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage

1. (et 2) Occupations et utilisation du sol interdites ou admises sous conditions

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

- Le lotissement est réservé à des constructions à usage de logements y compris annexes et dépendances. Toutes les occupations du sol différentes d'un usage de logements sont interdites.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

- Mixité sociale programmée

4. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies du lotissement

- Règle générale
 - o En zone UCA :
 - Le lot 2 sera construit à l'alignement avec retrait obligatoire de 5 m min pour accès au garage dans la bande de constructibilité principale selon le plan de composition (PA4).
 - Le lot 3 sera construit en retrait pour le volume principal (suivant PA4) avec retrait obligatoire de 5 m mini pour accès au garage dans la bande de constructibilité principale
 - Les lots 4, 5 et 6 seront construits à l'intérieur de la zone constructible
 - o En zone UA :
 - Le lot 1 sera construit à l'alignement avec retrait obligatoire de 5 m min pour accès au garage
 - Le lot 1 sera construit sur la ligne d'accroche (suivant PA4) côté rue Guérault

Dispositions particulières des garages et carports

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

- Dispositions particulières

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de lots

- Règle générale

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

- Dispositions particulières

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

Pour le lot 1 une ligne de faitage principale est imposée sur la rue Guérault (suivant P4)

6. Hauteur maximale des constructions

- Règle générale

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

Maximum R + Combles maxi

- Dispositions particulières

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

7. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Toitures :

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

- Façades :

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

- Clôtures :

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

Le lot 1 :

- *Constitué d'un mur en pierres conservé et arrasé à 1m50 suivant plan et coupes*
- *Clôture bois type ganivelle ht 1m50 maxi doublée d'une haie le long des voies*
- *Clôture bois type ganivelle ht 1m50 maxi intérieur lot*

Lot 2, 3, 4, 5, 6

- *Clôture bois type ganivelle ht 1m50 maxi doublée d'une haie le long des voies*
- *Clôture bois type ganivelle ht 1m50 maxi intérieur lot*

- Abris de jardin :

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

Et ils seront implantés dans la zone constructible adossés au volume principal.

8. Emprise au sol

- En zone UA :
 - Rappel du règlement : 70 % de l'unité foncière et majoration suivant PLUi
- En zone UCA :
 - Rappel du règlement : 50 % de l'unité foncière et majoration suivant PLUi

Et suivant la zone constructible dans plan de composition (PA4)

	Surface du lot m ² (avant bornage)	Surface de plancher m ²	Surface espaces verts mini m ²	Emprise au sol maxi m ² (voir de plus emprise constructible au plan de composition)	Volume infiltration eau pluviale m ³
lot 1 (UA)	529,70	300,00	158,90	370,80	0
lot 2 (UCa)	578,80	270,00	174,60	289,40	9
lot 3 (UA et UCa)	1002,00	480,00	226,50	501,00	15
lot 4 (UCa)	376,50	180,00	112,95	188,25	4
lot 5 (UCa)	438,00	180,00	131,40	219,00	4
lot 6 (UCa)	437,00	180,00	131,10	218,50	4
Total	3362,00	1590,00	935,45	1786,95	36

9. Espaces libres de plantations

Cf. documents d'urbanisme en vigueur et tableau récapitulatif ci-dessus

Le talus et les arbres le long du chemin des Lavandières devront être conservés.

10. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

Le traitement des aires de stationnement devant les garages aura au moins 5 m de profondeur (suivant accès de principe marqués au plan de composition PA4)

11. Voirie et accès

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

12. Réseaux

Cf. documents d'urbanisme en vigueur

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle

L'ensemble des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées de chaque lot fera l'objet d'une gestion à la parcelle par infiltration. Ces ouvrages seront munis d'un trop plein permettant leur débordement vers la voirie ou les réseaux publics. Les ouvrages d'infiltration pourront prendre deux formes différentes, au choix de l'aménageur :

- Cuve enterrée d'infiltration
- Noue d'infiltration

Chaque ouvrage sera alimenté par un collecteur, récupérant les eaux de toitures et de voirie du lot (stationnement). Il sera muni d'un regard de décantation en amont, permettant le piégeage des matières en suspensions et d'un trop plein permettant leur débordement vers la voirie ou les réseaux publics.

Le volume des ouvrages devra être d'au minimum de 3 m³ par maison pour les lots 2 et 3 (soit 9 m³ pour le lot 2 et 15 m³ pour le lot 3) et de 4 m³ pour les lots libres. Pour ces derniers, le volume est calculé pour une surface imperméabilisée de 150 m².

Si un acquéreur de lot souhaitait augmenter l'imperméabilisation de sa parcelle au-delà de ce seuil (dans la limite de l'emprise au sol autorisée) le volume de l'ouvrage à la parcelle devrait être augmenté d'1 m³ par tranche de 20 m² imperméabilisés supplémentaires.

Les schémas suivants présentent l'architecture type des ouvrages :

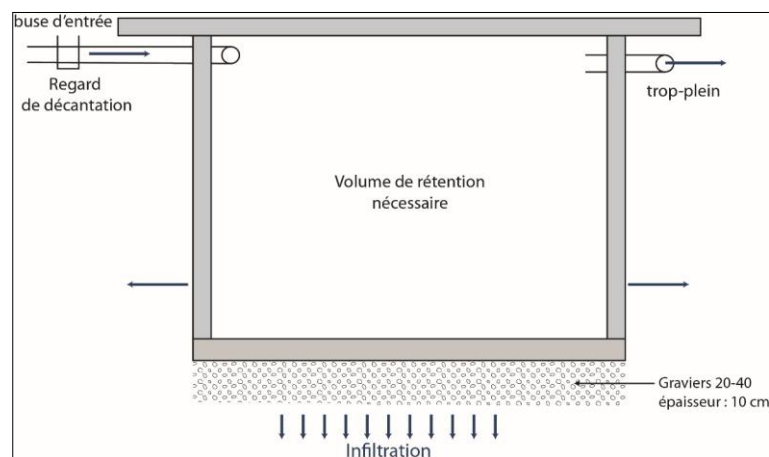


Figure 1 – schéma de principe d'une cuve d'infiltration

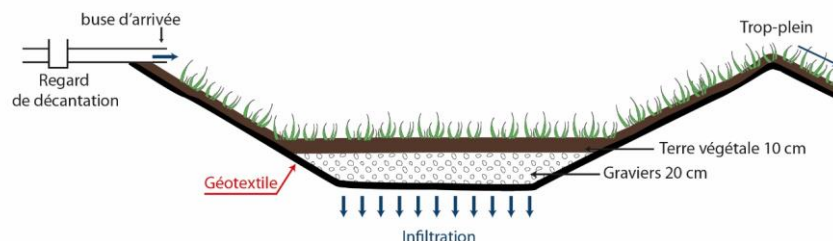


Figure 2 – schéma de principe d'une noue d'infiltration

Chaque propriétaire de lot aura en charge de l'entretien et du bon fonctionnement de l'ouvrage retenu. Cet entretien consistera en un curage du regard de décantation après chaque épisode pluvieux important, et par un curage des ouvrages tous les ans.

13. ANNEXE

PRESCRIPTIONS ABF - UDAP CÔTES D'ARMOR

(1) Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans ce cœur historique et le site de la Rance :

- toute future construction respectera les caractéristiques du bâti environnant, dans sa volumétrie, son implantation, son orientation, sens de faîtage et son traitement architectural afin de s'insérer harmonieusement dans son environnement urbain et paysager ;
- les futurs maisons comporteront un volume principal sur plan rectangulaire, couvert d'une toiture traditionnelle, à deux pentes symétriques (entre 40° et 45°), avec un volume secondaire placé en situation mineure, en mono-pente ou double pente, dans l'esprit de l'architecture traditionnelle (pas de toit plat), les faîtages à crête et embarrure ou tuiles à emboîtement ; les éléments techniques seront intégrés, les façades seront composées en travées de percements et panneaux de baies plus hauts que larges (1/3 de large pour 2/3 de hauteur), les lucarnes reprendront des modèles traditionnels de la Rance ;
 - les façades seront enduites dans la teinte des sables locaux ; les extensions pourront être revêtues d'un bardage en bois naturel laissé naturel ;
 - une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux et les coloris employés (teintes dans l'esprit des peintures traditionnelles (teintes ocres, pastels ou dans la gamme des gris colorés), pas de forts contrastes de type blanc pur ou gris anthracite, teinte sombre qui endeuille la ville);
 - il conviendra de proposer des dispositifs séparatifs de qualité dans leur dessin et matériaux (pas de panneaux de grillage rigide, de soubassement et de plaques béton, pas de matières plastiques, pvc, composites ou synthétiques, pas de mono végétation ni de conifères ; mise en œuvre sur rue d'un claire-voie sur rue) et de limiter l'artificialisation des sols : aménagements paysagers de végétation locale ou typique des jardins de la Rance, maintien des végétaux en place, allées et stationnements traités en surfaces drainantes (gravillons, stabilisé, béton de chaux, etc.).
- les pierres des murs démolis en cœur d'îlot seront réemployés afin de créer des murets en pierre de pays réalisés de manière traditionnelle.