



Commune de Vern-sur-Seiche

S2213

Lotissement " Le Domaine du Manoir"

MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de Vern-sur-Seiche
22 rue de Chateaubriant
35771 Vern-sur-Seiche

Tél : 02 99 04 82 04



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
contact@sitadin.fr

BUREAU ETUDE VRD

CABINET PRIGENT ET ASSOCIES
106 A rue Eugène Pottier
35000 RENNES



Tél: 02 99 79 28 19

PA10

RÈGLEMENT LITTERAL

Date : Avril 2023

Echelle :

PRESENTATION DU REGLEMENT

Le règlement détermine les règles applicables sur le périmètre du « lotissement Le Domaine du Manoir ». Il vient en complément du document d'urbanisme en vigueur à la date d'autorisation du lotissement. Ce règlement renforce certains articles par des alinéas plus contraignants. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol, ainsi que la protection de l'environnement, qui restent applicables.

TITRE 1 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

1. Champ d'application

Le lotissement comprend 10 lots destinés à du logement individuel et un îlot (îlot A) destiné à une opération de 6 logements régulés minimum.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conforme au PLUi.

3. Adaptations mineures

Conforme au PLUi.

4. Division

La division de lot n'est pas autorisée à l'exception de l'îlot A.
La réunion de lots n'est pas autorisée.

5. Interaction entre règle littérale et règle graphique

Conforme au PLUi.

TITRE 2 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites

Conforme au PLUi.

2. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisés

Une seule construction est autorisée par lot (à l'exception de l'îlot A).

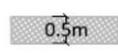
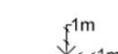
- l'aménagement d'une partie de la construction à usage de bureau et activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour l'exercice d'une profession libérale est admise à condition que :

- 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 nuisances 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.

TITRE 3 : LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les règles graphiques présentées dans cette légende sont relatives à celles figurant sur le règlement graphique. Elles sont expliquées dans le titre IV Règles littérales.

LEGENDE

	Périmètre du lotissement
Lot 1 400 m ²	Numéro et surface de lot
	Limite de lot
	Zone constructible
	Bande d'implantation de 50% de la façade du volume principal ou secondaire de la construction
	Appui imposé sur 50% minimum de la façade
	Enclave privative non close (revêtement perméable)
	Stationnement public
	Clôture de type A : elle sera constituée d'une haie vive plantée par l'aménageur doublée éventuellement d'un grillage de 1.20m de hauteur, en retrait de 80 cm (à la charge de l'acquéreur).
	Clôture de type B : elle sera constituée d'une haie vive plantée par l'aménageur doublée éventuellement d'un grillage de 1.50m de hauteur, en retrait de 80 cm (à la charge de l'acquéreur).
	Clôture de type C : elle sera constituée d'une bande plantée non close (à la charge de l'acquéreur).
	Clôture de type D : elle sera constituée d'une charmille plantée par l'aménageur doublée éventuellement d'un grillage de 1.50m de hauteur, en retrait de 80 cm (à la charge de l'acquéreur).
	Clôture de type E : elle sera constituée d'un grillage de 1.50m de haut, implanté à l'alignement, doublé obligatoirement d'une haie vive (à la charge de l'acquéreur).
	Abri de jardin position imposée
	Arbre à planter en domaine privé (à la charge de l'acquéreur)

TITRE 4 : REGLES LITTERALES

1. Implantation des constructions

Conforme au PLUi.

Les carports sont autorisés dans les « enclaves privatives non closes ».

a) **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions y compris annexes devront s'inscrire dans les zones constructibles définies au règlement graphique.

Les implantations devront respecter la règle graphique, en particulier pour certains lots : une bande d'implantation de la construction (volume primaire ou secondaire) pour 50% de la façade minimum.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite sur voies et emprises ouvertes au public, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 1m.

Pour les annexes de type abri de jardin :

Un abri de jardin par lot ou logement est autorisé. Pour les lots, il sera implanté obligatoirement à l'emplacement indiqué au règlement graphique, à 1m minimum des limites sur voies et emprises ouvertes au public. Pour l'îlot A, il sera implanté obligatoirement dans la zone constructible.

b) **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions y compris annexes devront s'inscrire dans les zones constructibles définies au règlement graphique.

Les implantations devront respecter la règle graphique, en particulier pour certains lots :

- Un appui sur 50% minimum du linéaire de la façade de la construction.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1m.

Pour les annexes de type abri de jardin :

Un abri de jardin par lot ou logement est autorisé. Pour les lots, il sera implanté obligatoirement à l'emplacement indiqué au règlement graphique, à 1m minimum des limites séparatives. Pour l'îlot A, il sera implanté obligatoirement dans la zone constructible.

2. Hauteur des constructions

Conforme au PLUi.

a) **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

La hauteur des constructions est limitée au maximum à :

- R+1+A/C maximum (rez de chaussée + 1 étage courant + un comble ou un attique) pour les maisons individuelles ;
- R+2+A/C maximum (rez de chaussée + 2 étage courant + un comble ou un attique) pour l'îlot A.

b) **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

La hauteur des abris de jardin et des carports détachés de la construction principale est limitée à 2.5m.

La hauteur des carports accolés à la construction principale est limitée à 3.5m.

3. Emprise au sol des constructions

a) **SURFACE ET FORMES DES TERRAINS**

Les dimensions et les surfaces définitives des lots seront établies au plan de bornage sans pour autant que soit modifié le plan de composition.

Chaque constructibilité des lots est définie par les zones constructibles, par la surface de plancher maximale autorisée ainsi que par un objectif de végétalisation. Ce dernier est appliqué à la parcelle avec un objectif de 40% de surfaces éco-aménagées pour les lots et pour l'îlot A, dont une part non négligeable de pleine terre est attendue.

b) SURFACE DES ABRIS DE JARDINS

La surface des abris de jardins ne devra pas dépasser 10m² (emprise au sol).

c) POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La superficie de plancher maximale autorisée sur chaque lot est définie sur le tableau ci-après :

Lot	Surface	surface de plancher en m ² autorisé
1	332	150
2	295	130
3	452	170
4	481	170
5	367	150
6	394	150
7	355	150
8	355	150
9	355	150
10	350	150
lilot	914	1000
Total	4650	2520

4. Qualités architecturales des constructions

a) NIVELLEMENT

Pour les lots, une côte obligatoire du niveau de dalle sera fournie au plan de vente. Elle devra être respectée. Le plan de vente devra être fourni au service instructeur pour chaque lot. Pour les lots, les pentes d'accès au garage/maisons ne devront pas excéder 10%.

b) FAÇADES

Les balcons ne sont pas autorisés en dehors des emprises constructibles. Le balcon ne devra pas donner de vues directes sur les voisins (pare vues ou autres dispositifs à mettre en place).

c) TOITURE

Les toitures courbes, les toitures complexes et les coyaux sont proscrits ainsi que les toitures à 4 pans de type « pointe de diamant ». L'îlot A n'est pas concerné par cette règle.

Les volumes avec toiture 4 pans en limite séparative sont interdits.

Dans le cas de toiture à pente, les éléments en toiture (capteurs solaires, châssis de toiture...) doivent être intégrés à la toiture.

Les toitures-terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires uniquement.

Les coffres de volets roulants seront encastrés dans la maçonnerie et ne devront pas être visibles.
Les murs pignons donnant sur l'emprise publique ne doivent pas être aveugles et doivent comporter au minimum une ouverture.

d) MATERIAUX

Pour les toitures en pentes : les toitures seront couvertes d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc (bac acier joints debouts autorisés). Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les menuiseries, y compris la porte de garage le cas échéant, on préconise l'utilisation des profils aluminium ou bois et de la couleur foncée. Le PVC est proscrit.

e) RAVALEMENT ET COULEUR ENDUIT

Le choix des couleurs des revêtements et enduit doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

f) CARPORTS

Pour les carports situés sur « l'enclave privative non close », seules sont autorisées les structures légères, non maçonnées, en bois et/ou en métal.

Pour les carports accolés, ils devront être ouverts sur les 3 côtés. Pour ceux en annexe, ils doivent être ouverts sur les 4 côtés.

g) LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Conforme au PLUi.

h) ANTENNES ET PYLONES

Conforme au PLUi.

i) POMPE A CHALEUR

Les pompes à chaleur ne doivent pas être vues à partir de l'espace public (masquée par des plantations ou par un habillage) et doivent être éloignées des ouvrants des voisins. Elles doivent être indiquées sur les plans dès la phase de permis de construire.

j) LES ABRIS DE JARDIN

L'abri de jardin devra être dessiné dans le même esprit architectural que la construction principale : même matériaux ou bardage bois couleur naturelle et avec un toit plat ou monopente. La couverture sera de ton ardoise ou en zinc (ou matériau similaire). Sont proscrits les matériaux bitumineux de type shingle.

5. Performances énergétiques et environnementales

Afin de garantir la performance énergétique d'un bâtiment, il est recommandé de limiter les décrochés.

6. Végétalisation et clôtures

a) VEGETALISATION

Les espaces libres de toute construction ou de toute autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et convenablement entretenus.

Chaque lot et îlot devra comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

- 1 arbre planté par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre. Il est imposé à minima la plantation d'un arbre feuillu par lot de plus de 340 m², en plus de l'arbre à planter en façade de lot coté accès et dont l'emplacement au règlement graphique est donné à titre indicatif (liste d'arbres adaptés aux petits jardins en annexe).

- un objectif de végétalisation : ce dernier est appliqué à la parcelle avec un objectif de 40% de coefficient de végétalisation pour les lots et pour l'îlot A, dont une part non négligeable de pleine terre est attendue (50% minimum).

b) CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes, conformément au règlement graphique :

- Clôture de type A : elle sera constituée d'une haie vive plantée par l'aménageur doublée éventuellement d'un grillage de 1.20m de hauteur, en retrait de 80 cm (à la charge de l'acquéreur).

- Clôture de type B : elle sera constituée d'une haie vive plantée par l'aménageur doublée éventuellement d'un grillage de 1.50m de hauteur, en retrait de 80 cm (à la charge de l'acquéreur).

- Clôture de type C : elle sera constituée d'une bande plantée non close (à la charge de l'acquéreur).

- Clôture de type D : elle sera constituée d'une charmille plantée par l'aménageur doublée éventuellement d'un grillage de 1.50m de hauteur, en retrait de 80 cm (à la charge de l'acquéreur).

- Clôture de type E : elle sera constituée d'un grillage de 1.50m de haut, implanté à l'alignement, doublé obligatoirement d'une haie vive (à la charge de l'acquéreur).

- Autres limites : elle sera constituée d'un grillage occultant sur 50% maximum de la longueur de clôture concernée, sur poteaux métalliques, de 1.80m de haut, implanté à l'alignement, doublée obligatoirement d'une haie végétale (à la charge de l'acquéreur) (types d'occultant autorisés sur 50% maximum de la longueur : mur enduit dans le prolongement arrière de la maison, treillis soudés avec lattes, panneaux bois ou composites).

Les grillages seront de couleur sombre.

Tout système d'occultant est interdit pour les clôtures donnant sur espace public, sauf végétalisation. Un dispositif naturel (ex : brande de bruyère) est autorisé mais devra être retiré une fois la végétation poussée.

Les plaques de soubassement en pied de grillage sont interdites.

En limite séparative uniquement, les murets uniquement de soutènement sont admis. Ils ne devront pas dépasser 0,40m par rapport au terrain le plus bas.

Les portillons sont autorisés en retour d'enclave. Les portails ne sont autorisés qu'en fond d'enclave. Portillons et portails devront être en bois et/ou métal, dans le même esprit que les clôtures (1.20m de hauteur maximum).

7. Stationnement

a) STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Afin d'assurer en dehors de la voie privée non ouverte au public 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 5m maximum de large et de 5.50m minimum de profondeur permettant le stationnement de 2 véhicules. La position et dimension de l'enclave doit être conforme au plan de composition. Cette enclave pourra être doublée d'un cheminement piéton d'accès à la construction.

Pour les usages de bureaux ou activités de services tel qu'une profession libérale, un emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche complète de 40m² de surface de plancher créée.

Les enclaves privatives sur les lots devront avoir un revêtement perméable de type :

- Soit en pavés béton joints serrés (ensemble de la surface ou uniquement sous forme de bandes de roulement avec des espaces engazonnés), pavés béton joints gazon ou gravillon ;
- Soit en gravillonnage si et seulement si un stabilisateur de type Nidagravel est prévu.
- Soit en béton perméable.

Tout autre matériau est interdit.

Stationnement sur l'îlot : un revêtement perméable est à privilégier.

b) STATIONNEMENT VELO

Conforme au PLUi.

8. Equipements et réseaux

a) DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIES NON OUVERTES AU PUBLIC

Les lots et l'îlot A sont desservis par les voies créées dans le cadre du programme des travaux, telles qu'elles sont figurées au plan de composition.

Les accès aux lots concernant les stationnements des véhicules motorisés doivent être positionnés conformément au plan de composition. Leur dimension est précisée sur le plan de composition et devra être respectée.

L'accès à l'îlot A n'est pas règlementé

b) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Alimentation en eau potable

Chaque logement devra prévoir du matériel hydro économe sur chaque élément de plomberie (douche, évier, lavabo...) tel que des mousseurs ou des réducteurs de débit.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes et abris de jardin, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. En cas de réalisation de surfaces en dessous des niveaux de réseau, une pompe de refoulement est imposée.

Gestion des eaux pluviales

Il est exigé de mettre en place un récupérateur d'eaux pluviales, que la cuve soit aérienne ou enterrée. Dans le cas où la cuve est étanche, le dispositif devra être complété par un ouvrage d'infiltration (cuve perforée, noue...) pour garantir l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cas d'une cuve aérienne, elle devra être placée à l'arrière de la construction et devra être dissimulée par un habillage bois ou des plantations.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés dans le cadre des travaux de viabilisation. Chaque parcelle sera équipée d'un ouvrage d'infiltration ou d'infiltration/rétention dont le dimensionnement est défini dans le règlement du PLUi de Rennes Métropole. **L'outil Végét'eaux** permettra de fournir une feuille de calcul hydraulique qui devra être jointe au dossier de permis de construire.

Infiltration

Les eaux pluviales issues des constructions seront gérées à la parcelle. Elles devront être raccordées à l'ouvrage d'infiltration réalisé sur la parcelle. L'ouvrage sera équipé d'un trop-plein se déversant soit sur chaussée publique soit dans le collecteur public.

Tout projet de construction d'emprise au sol supérieure à 20 m² (déduction faite des éventuelles surfaces démolies) ou tout autre aménagement impactant l'imperméabilisation soumis à autorisation d'urbanisme supérieure à 20 m², doit justifier d'un ouvrage d'infiltration d'eaux pluviales sur son terrain d'un volume minimum de 10 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

Dans le cas d'une modification ou de nouveaux périmètres arrêtés par le Préfet de secteurs d'informations sur les sols (SIS), ils doivent être pris en compte même si le plan "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique du PLUi ne les a pas encore intégrés.

Réseaux divers (électricité, téléphone)

Le raccordement aux branchements d'électricité et de téléphone se fera obligatoirement en souterrain.

Collecte des déchets ménagers

Chaque construction doit prévoir pour la gestion des déchets, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet.

ANNEXE

LISTE D'ARBRES ADAPTES AUX PETITS JARDINS

Existent sous forme tige ou cépée de plusieurs troncs

Arbres caducs

Moins de 6m de haut

Acer ginnala / Erable du fleuve Amour	Ht 4m largeur 5m
Acer griseum/ Erable cannelle	Ht 6m largeur 4m
Acer palmatum (de nombreuses variétés) / Erable du Japon	Ht 6m largeur 4m
Albizia julibrissin / Arbre à soie	Ht 6m largeur 4m
Amelanchier canadensis, lamarkii... / Amélanancier	Ht 6 m largeur 3m
Corylus avellana / Noisetier	Ht 6 m largeur 5m
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' / Aubépine	Ht 6m largeur 6m
Gleditsia triacanthos 'Elegantissima' / Févier d'Amérique	Ht 6m largeur 4m
Heptacodium miconoïdes / Arbre aux sept fleurs	Ht 4m largeur 3m
Laburnum / Cytise	Ht 5m largeur 3m
Lagestomia indica / Lila des Indes	Ht 5m largeur 4m
Malus décoratif ('Evereste', 'Golden Hornet'...) / Pommier d'ornement	Ht 5m largeur 5m
Prunus ('Autumnalis', maackii 'Amber Beauty'...) / Cerisier fleur décoratif	Ht 5m largeur 5m
Salix erythroflexuosa / Saule tortueux	Ht 4m largeur 2m
Syringa vulgaris / Lilas	Ht 3m largeur 2m
FRUITIERS : Pommier / Poirier / Prunier / Cerisier / Néflier / Plaqueminier/ Pêcher/ Cognassier	Ht 6 m largeur 5m

Plus de 6m de haut

Acer campestre / Erable champêtre	Ht 8m largeur 4m
Acer davidii / Erable de David	Ht 7m largeur 3m
Acer rufinerve / Erable à peau de serpent	Ht 10m largeur 7m
Betula utilis / Bouleau décoratif /variété Jacquemontii à écorce blanche	Ht 15m largeur 5m
Cersis siliquastrum / Arbre de Judée	Ht 10m largeur 5m
Euodia danielii / Arbre à miel	Ht 10m largeur 6m
Fraxinus ornus / Frêne à fleur	Ht 10m largeur 5m
Koelreuteria paniculata / Savonnier de Chine	Ht 8m largeur 6m
Liquidambar styraciflua 'Lane Roberts'/ Copalme d'Amérique	Ht 12m largeur 6m
Magnolia caduc ('Galaxy', 'Heaven Scent', 'Susan'...) / Magnolia	Ht 7m largeur 5m
Parotia persica / Arbre de fer	Ht 8m largeur 8m
Sorbus (discolor...) / Sorbier	Ht 8m largeur 5m

Arbres ou grands arbustes persistants

Arbutus unedo / Arbousier	Ht 5m largeur 3m
Camelia	Ht 2.5m largeur 2m
Ilex aquifolium/ Houx commun	Ht 8m largeur 4m
Mespilus japonica / Néflier du Japon	Ht 6m largeur 4m
ARBUSTES A MONTER EN ARBRE :	
Ilex crenata	Ht 5m largeur 3m
Ligustrum japonicum / Troène	Ht 3m largeur 3m