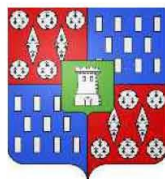


PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE CREHEN



PA10a- REGLEMENT ECRIT

MODIFICATIF N°2

- Janvier 2026 -

Lotissement « Le Domaine des Vallées III »

PA 022 049 24 C0002 accordé le 20/03/2025

PA 022 049 24 C0002-M01 accordé le 14/08/2025

PA 022 049 24 C0002-M02 accordé le 03/02/2026



10 Bis avenue Henri Fréville
35200 RENNES
Courriel : contact@origami-urbapaysage.fr
Tél : 02 30 21 34 54



29 la Gesvais
22490 PLOUER SUR RANCE
Courriel : contact.plce@gmail.com
Tél : 06 70 13 19 56



8 rue Charles Lindbergh
PA de la Chauvelière 35 150 JANZE
Courriel : administration@dmeau.fr
Tél : 02 99 17 05 00

SOMMAIRE

- Généralités	page 3
- Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	page 4
- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	page 4
- Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	page 4
- Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	page 4
- Article 6 : Hauteur maximale des constructions	page 5
- Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	page 5
- Article 8 : Emprise au sol	page 9
- Article 9 : Espaces libres et plantations	page 9
- Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement	page 11
- Article 11 - Voirie et accès	page 11
- Article 12 : Réseaux et collecte des déchets	page 11
- Annexe 1 : Tableau des surfaces des parcelles et des surfaces de plancher autorisées	page 13
- Annexe 2 : Raccordements et infiltration des eaux pluviales – principes	page 14
- Annexe 3 : Parti pris chromatique	page 15

GENERALITES

OBJET

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au **lotissement du domaine des Vallées 3** au titre du droit public (code de l'urbanisme) et en **complément** des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Créhen (Plan Local d'Urbanisme intercommunal /Plan Local de l'Habitat).

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

Le règlement du lotissement est caduc à échéance de 10 ans. S'y substitue alors les règles du PLUi en vigueur.

RAPPEL : « Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet »

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le lotissement du Domaine des Vallées 3 couvre une superficie de 1.28 ha situés en zone 1Auh2 (Zone à urbaniser à vocation d'habitat) au PLUi.

25 lots composent ce lotissement :

- 25 lots destinés à accueillir des logements. La réunion de deux lots est interdite.
Dont 23 lots libres de construction à bâtir et 2 lots pour de l'habitat social.

Il sera constitué en outre d'espaces communs, à savoir :

- Des espaces plantés et arborés (confortement de haies bocagères) et des noues pour l'infiltration et la collecte des eaux pluviales.
- Des voiries partagées desservant les lots et des stationnements publics et privés.
- 17 stationnements publics dont 1 pour les personnes à mobilité réduite.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

Construction à usage de logement et leurs annexes

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Le projet s'inscrit dans une Organisation d'Aménagement et de programmation (OAP) fixant à 16 logements. Le nombre de locatif social minimum est laissé à l'appréciation de la commune et de Dinan agglomération.

Le projet de lotissement comprend 25 lots comptabilisant un total de 33 à 35 logements répartis comme suit :

- 23 lots individuels libres de construction
- 2 lots pour des opérations plus denses (petit collectif, intermédiaire...) pour du logement social dont le nombre est évalué à au moins 10 à 12 logements

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies internes

Voir le Plan du règlement graphique PA10b

L'annexe (hors garage et carport) ne peut s'implanter entre la voie supportant l'accès et la façade de la construction principale.

Les carports seront implantés seulement sur l'enclave de stationnement.

Pour les lots A et F, le volume principal doit être implanté :

Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile

Soit à une distance minimale de 3 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre les lots

Voir le Plan du règlement graphique PA10b

Pour les lots A et F :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

Sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieure à 1,5 m

Avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ($L=H/2$) sans qu'il soit inférieur à 1,5 m.

Les annexes peuvent s'implanter en dehors de la zone constructible définie au plan de composition.

Les nouvelles constructions d'annexes doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1 mètre.

Elle ne devra pas excéder 15 m² (hors garage et carport).

Article 6 : Hauteur maximale des constructions

Volume principal

Règle générale

Adaptation au sol :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux.

Lots individuels : R+1+comble maximum, se déclinant comme suit :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère

Les volumes des collectifs tiendront compte des volumes attenants et de la topographie pour s'intégrer harmonieusement.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique ou toiture terrasse).

Volume secondaire

Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.

Voir le Plan du règlement graphique PA10b

Annexe

(Non accolée à la construction principale selon la définition du Plui) :

3 m au faîtage ou à l'acrotère.

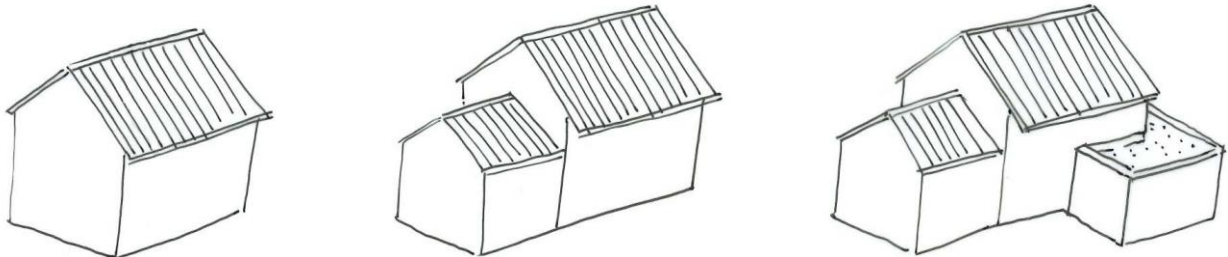
Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Volumétrie générale des maisons pour lot libre

Chaque projet comportera un volume principal dominant de forme simple, complété si nécessaire par au moins un volume secondaire suivant les lots.

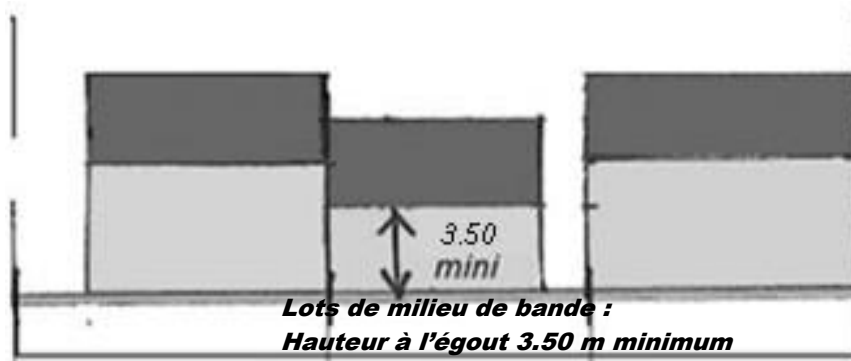
Voir le Plan du règlement graphique PA10b.

Rappel du PLUi : Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.



Lots individuels : les maisons situées en milieu de bande ont une volumétrie minimum imposée afin d'éviter les trop grandes ruptures d'échelle avec les maisons R+1 ou R+1+C exploitant les hauteurs maximums autorisées :

La hauteur à l'égout minimum est fixée à 3,50 m.



Toitures :

1- Forme des toitures :

➤ Pour les lots individuels libres de construction

- Les pentes des toitures des volumes principaux avec sens de faîtage indiqué au plan de règlement graphique (PA10b) seront de **35°** permettant de minimiser les ombres portées tout en permettant d'assurer une habitabilité des combles.
- Les volumes principaux en toitures terrasses sont admises uniquement sur les lots en extrémité selon le règlement graphique (PA10b) et sur les volumes secondaires.
- Les annexes devront être composées : soit de toiture à deux plans, soit de toiture monopente, soit de toit plat. (Cette règle s'applique également pour les collectifs.)

2- Aspect des toitures, matériaux

➤ Matériaux de toiture

- Les volumes secondaires pourront avoir des couvertures différentes en conformité avec le PLUi. Dans le cas de toitures terrasses, la végétalisation est vivement recommandée.
- Les volumes secondaires (avec une hauteur limitée à 2.50 m à l'égout et identifiés conformément au PA10b) seront couverts en bac acier couleur gris ardoise (RAL 7015) onde 18-76 ou en zinc (toiture faible pente) intégré à l'acrotère ou au bandeau de rive.
- L'utilisation de membranes PVC (Polychlorure de Vinyle) imitation zinc ou non est strictement interdite.
- Rappel du PLUi : Les annexes doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

➤ Ouvrants

Les châssis de toit type VELUX sur toitures sont encastrés et font partie intégrante de la composition architecturale globale du bâtiment.

➤ **Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques**

Les panneaux solaires sur toitures font partie intégrante de la composition architecturale globale du bâtiment. Implantés en toiture à double pente ils suivent l'inclinaison générale du toit.

➤ **Dispositifs de ventilation et d'évacuation des fumées**

L'utilisation de chatières de ventilation en zinc pré-patiné est fortement encouragée en lieu et place des champignons de ventilation. Les conduits d'évacuation des fumées sont dotés de grilles anti intrusion évitant aux oiseaux de tomber dedans.

➤ **Gouttières, descentes d'eau pluviale et dauphins seront en métal** : acier, zinc naturel, aluminium, fonte.

Dans le cas de matériaux peints le coloris retenu sera soit similaire au zinc naturel, soit dans le ton de la paroi sur laquelle elle s'appuie.

7-3- Façades :

7-3-1- Construction principale

Principes fondateurs : simplicité et unité de traitements seront recherchés.

L'emploi de couleurs existantes dans les matériaux traditionnellement utilisés à Créhen sera recherché, y compris dans l'interprétation qui pourra en être faite sur la base des palettes standards des fabricants.

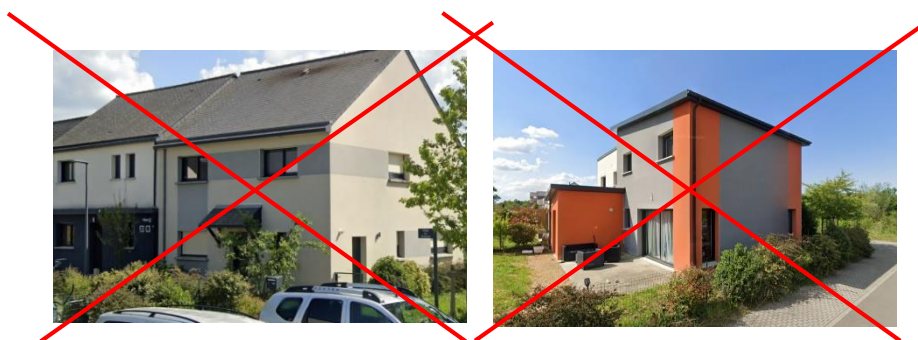
Voir Annexe 3 Parti pris chromatique

Les façades des maisons des lots C6 et D5 donnant sur la rue du Vaugourieux devront être soignées et traitées avec une grande ouverture.

La façade du volume principal sera implantée sur la ligne d'accroche (modénatures, débords de toiture et gouttières exclus)

Les façades de teinte noir pur (équivalent RAL 9005) et blanc pur sont interdites.

La réalisation de bandeaux horizontaux ou verticaux en enduit de teintes ou couleurs différentes reliant deux ouvertures sur la même façade et/ou animant une façade est interdite.



L'emploi du P.V.C blanc (Polychlorure de Vinyle) est interdit en façade y compris pour les menuiseries.

7-3-2- Annexes

Les annexes (garage, carport et abri de jardin) sont toutes réalisées en ossature et bardages bois.

7-4- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le contexte avoisinant.

Le positionnement de la clôture est matérialisé sur le plan de règlement graphique PA10b.

Le lot B1 devra prévoir un mur en pierre de 80 cm de haut dans l'angle Ouest (Voir plan du règlement graphique PA10b).

7-4-1 Clôtures de type 1 :

Les clôtures doivent être constituées :

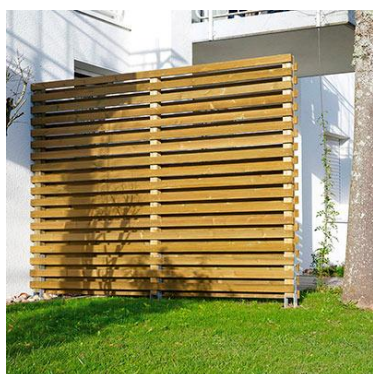
- a) soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- b) soit d'un grillage ou d'une ganivelle, doublé d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- c) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit...) d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d) soit un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit...) d'une hauteur maximale de 1,10 m surmonté d'un dispositif grillagé, doublé d'une haie, ou d'un dispositif à claire voie. L'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.

7-4-2 Clôtures de type 2 :

Les clôtures doivent être constituées :

- a) soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- b) soit d'un grillage ou d'une ganivelle, éventuellement doublé d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- c) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit) d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d) soit un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit) d'une hauteur maximale de 1,10 m surmonté d'un dispositif grillagé, doublé d'une haie, ou d'un dispositif à claire voie. L'ensemble ne dépassant pas 1,80 m ;
- e) soit d'un dispositif d'aspect bois d'une hauteur maximale de 1,80 m .

- **Pare-vues** : des pare-vues bois d'une hauteur maximum de 1,80 m sont autorisés en protection visuelle des espaces extérieurs en continuité du logement. Ces pare-vues pourront être végétalisés (accompagnement de grimpanes...)



Sont interdits toute autre clôture et dispositifs d'accompagnement, notamment :

- Plaques de soubassement de clôture en assise d'un grillage
- L'utilisation de matériaux synthétiques ou composites en raison des pollutions qu'ils imposent à l'environnement et des coûts inhérents à l'ensemble de leur cycle de vie (difficultés de recyclage, stockages contrôlés, etc...)
- Les matériaux de fortune (brande de bruyère, bâche, ...), d'aspect béton ou tous matériaux destinés à être recouvert mais laissé à nu
- Les cyprès (*Cupressus* spp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* spp.)

Article 8 : Emprise au sol

Voir annexe 1 : tableau des surfaces

N.B : le plan de composition précise pour chaque parcelle les dispositions d'implantation imposées. Les périmètres d'implantation proposés (emprises constructibles) correspondent aux volumes bâtis ancrés au sol et n'intègrent pas les éléments de modénature, marquises, débords de toiture (lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements), qui peuvent ainsi se situer en débord de ces emprises. Toutefois, dans un souci d'harmonie et de cohérence architecturale, les débords de toiture ne pourront pas excéder 30 cm comptés horizontalement au-delà de l'emprise constructible.

Article 9 : Espaces libres et plantations

Voir annexe 1 : tableau des surfaces

9-1- Plantations

Chacun, par les aménagements qu'il réalise, participe ainsi à la valeur collective (et financière) de son bien et de celui de ses voisins.

La plantation d'un arbre et d'un arbrisseau est vivement conseillée pour participer à la qualité paysagère.

9-2- Engazonnements

L'utilisation de gazon synthétique est strictement interdite

De même l'utilisation de gazon des canaries (*Phalaris canariensis* ou alpiste) est interdite en raison de la puissance de son système racinaire.

9-3- Compostage

La mise en place d'un poste de compostage est à envisager.

Il peut également être envisagé un composteur géré collectivement (groupement d'habitants).



9-4- Cuve de récupération des eaux pluviales

Une cuve pour la récupération des eaux pluviales est fortement conseillée.

Dans le cas d'une cuve aérienne cette dernière devra faire l'objet d'une intégration paysagère ou architecturale (végétalisation, panneaux de bois en harmonie avec les clôtures, mur en continuité de la maison, cuve en bois/membrane, treille végétalisée, etc...)

Le trop-plein de la cuve est à raccorder (ouvrage d'infiltration, noue en pied de haie...)



9-5- Puisards

Chaque parcelle devra se doter d'un puisard permettant d'assurer une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Le volume utile (volume du vide) du puisard sera de :

- 1 m³ pour les maisons
- 5 m³ pour les collectifs

9-6- Le traitement des espaces extérieurs

Les aménagements sur la parcelle devront préserver au maximum la perméabilité des sols :
Les cheminements et stationnements extérieurs seront perméables.

L'emploi d'enrobé est interdit sur l'ensemble des espaces minéraux de la parcelle constructible principale qui lui est liée.

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

Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, il doit être assuré en dehors des voies publiques et ne doit pas être clos pour rester directement accessible.

Les lots individuels disposent de 2 places de stationnement de 6 m x 5 m (minimum), repérées au plan de règlement (pièce PA10b).

Un carport est autorisé uniquement sur l'enclave du stationnement (situé hors zone d'implantation des bâtiments indiquée sur la PA4 et la PA10b).

Stationnement des deux roues (volume secondaire)

La réalisation d'un d'abri deux roues est fortement conseillée pour chaque parcelle sur l'emprise volume secondaire dont la hauteur est limitée à 2,50 m (indiqué au PA10b).

Les lots E1 à E6 ne peuvent pas recevoir cet abri.

Pour les maisons : local hors enveloppe isolée d'une surface comprise entre 6 et 8 m².

Pour les logements locatifs sociaux : la réalisation de locaux en rez-de-chaussée fermés, abrités et sécurisé permettant le rangement des vélos à hauteur de :

- 1 place pour tout logement jusqu'au T2
- 2 places pour tout logement jusqu'au T4
- 3 places au-delà

Article 11 : Voirie et accès

Les accès aux parcelles sont assurés par les voiries et venelles de desserte en voies partagées et classées en zones de rencontre.

Les voies sont conçues pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité conformément aux réglementations en vigueur.

Article 12 : Réseaux et collecte des déchets

Eaux usées/eaux pluviales

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés précisés pour chaque lot.

Toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, noues ou égouts pluviaux est interdite.

Pour les eaux pluviales, les branchements seront réalisés en boîtes de branchement raccordés au réseau public (noue, fossés, canalisation).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fond supérieur vers le fond inférieur conformément au code civil.

La gestion des eaux pluviales devra prioriser l'infiltration à la parcelle avant la connexion au réseau d'eau public de collecte des eaux pluviales. Un dispositif d'infiltration et de temporisation du rejet à hauteur de 1m³ (volume utile) est imposé pour chaque maison, 5m³ pour les collectifs.

Les aménagements devront être adaptés à la configuration des terrains et des projets :

A titre d'exemple :

- Puisard avant raccordement au réseau
- Tranchée drainante en lieu et place de canalisation pour le raccordement des eaux pluviales au réseau collectif souterrain ou aérien
- Structure infiltrante pour la réalisation des stationnements non couverts (aériens)

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés

Le ramassage fonctionnera en aire de présentation entre les macros lots A et F destinée aux logements collectifs. Les lots individuels feront l'objet d'une collecte en porte-à-porte.

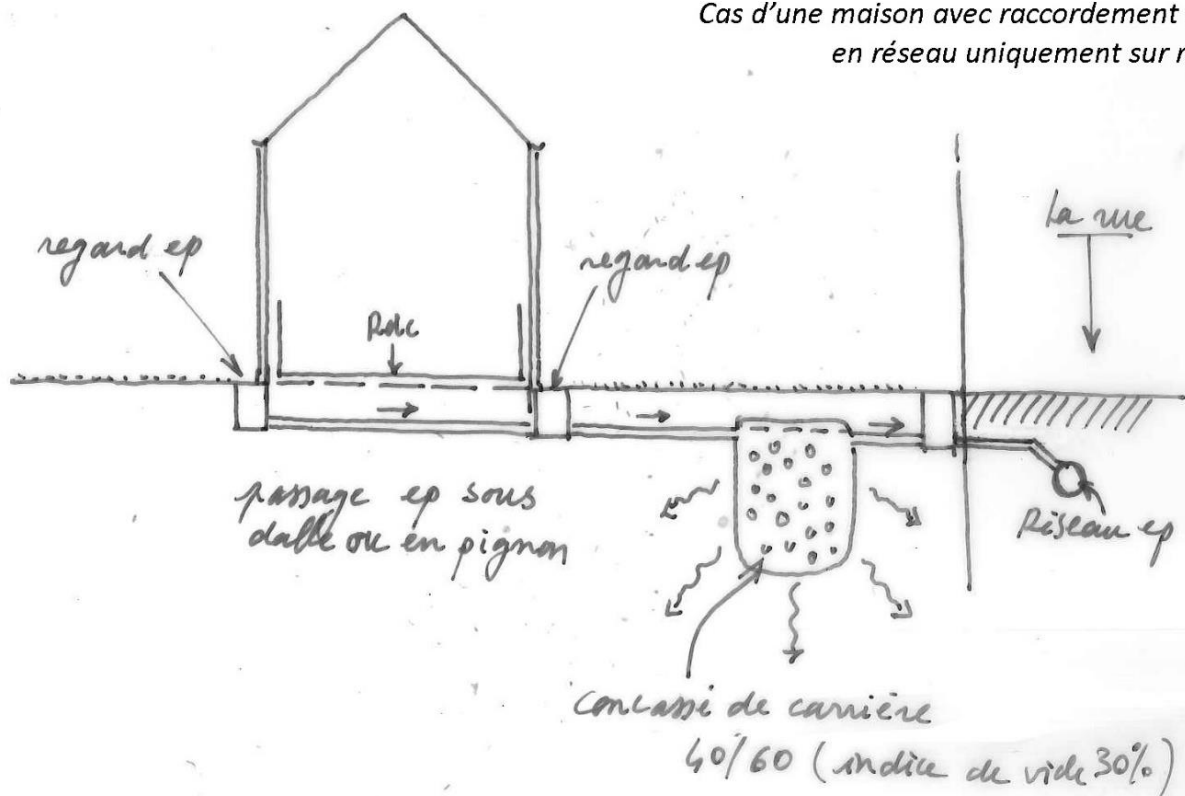
ANNEXE 1 : TABLEAU DES SURFACES DES PARCELLES ET DES SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES

COMMUNE DE CREHEN - LOTISSEMENT du DOMAINE DES VALLEES 3

SUPERFICIE DU LOTISSEMENT		12813 m2 environ				
LOTS LIBRES	SURFACES APPROXIMATIVES DES PARCELLES (m2)	SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	Surfaces maximum des emprises constructibles (avec annexes 9m2)	Evaluation des surfaces minérales maximales (stationnements, cheminements, terrasses)	Surfaces minimum d'espaces verts au réel (déduction faite des emprises constructibles et surfaces minérales)	Surface espace vert requis à minima au regard du PLUi: 30%
B1	286	220	150	40	96	
B2	257	220	125	40	92	
B3	286	220	125	40	121	
B4	300	220	119	40	141	
B5	326	220	119	40	167	
B6	404	220	136	40	228	
C1	390	220	136	40	214	
C2	327	220	119	40	168	
C3	327	220	119	40	168	
C4	327	220	119	40	168	
C5	327	220	119	40	168	
C6	403	220	118	40	245	
D1	404	220	136	40	228	
D2	359	220	125	40	194	
D3	317	220	114	40	163	
D4	313	220	114	40	159	
D5	324	220	105	40	179	
E1	246	200	107	40	99	
E2	246	200	107	40	99	
E3	246	200	107	40	99	
E4	246	200	107	40	99	
E5	246	200	107	40	99	
E6	357	220	107	40	210	
MACROLOTS	Surface parcelle (m2)	SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	Surfaces maximum des emprises constructibles (compris annexes)	Evaluation des surfaces minérales MAX (stationnements ou carports, cheminements, terrasses)		
A	751	650	300	350	101	
F	952	1100	400	300	252	
TOTAL CESSIBLE		TOTAL SURFACE DE PLANCHER MAX.	TOTAL Emprises constructibles Maximales	TOTAL Surfaces minérales Maximales		
8967		6710	3440	1570		
TOTAL ESPACES VERTS PRIVES					3957	
TOTAL ESPACES VERTS PUBLICS					1899	
TOTAL ESPACES VERTS PUBLICS & PRIVES						
					Au réel	Requis PLUi
					5856	3844
					soit 46%	30%
					de la surface du lotissement	

Evacuation ep transitant par un puisard (puits d'infiltration)

Cas d'une maison avec raccordement ep
en réseau uniquement sur rue



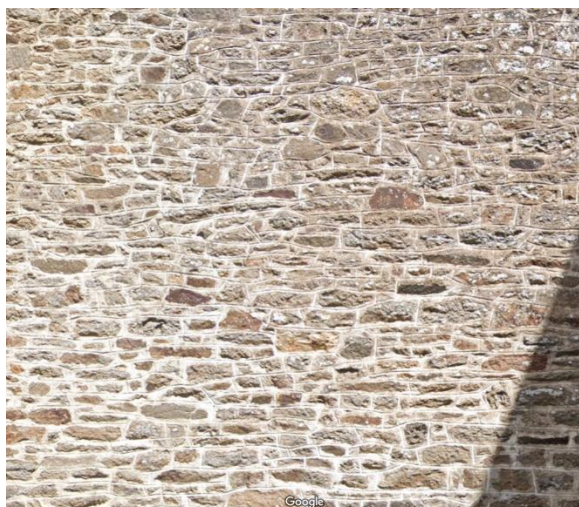
ANNEXE 3 : PARTI PRIS CHROMATIQUE

Les teintes des maisons s'inspireront de celles que l'on retrouve dans les murs de pierre utilisés localement



Les teintes des maisons s'inspireront de celles que l'on retrouve dans les murs de pierre utilisés localement.

Gris, Beige, Ocre, Lie de vin,



Le mariage avec des **bois grisant naturellement ou teintée** est aussi encouragé.

