

Plan Local d'Urbanisme¹ intercommunal (PLUi)

4.1. Le règlement écrit

Révision allégée n°3 du PLUi :
Version arrêt du projet 05 mars 2026

Le présent extrait du Règlement écrit met en exergue les pages 33 et 34 impactées par la révision allégée n°3 du PLUi. Les pages 33 et 34 ici présentées comprennent les évolutions envisagées par cette procédure de révision allégée.

Sommaire

Sommaire.....	2
QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ?	Erreur ! Signet non défini.
1. Ce que permet le règlement écrit	Erreur ! Signet non défini.
2. Organisation du règlement.....	Erreur ! Signet non défini.
DISPOSITIONS GENERALES.....	Erreur ! Signet non défini.
1. Champ d'application du règlement.....	Erreur ! Signet non défini.
2. Les autres législations	Erreur ! Signet non défini.
3. Lexique	Erreur ! Signet non défini.
4. Division du territoire en zones	Erreur ! Signet non défini.
5. Exceptions aux règles d'urbanisme.....	Erreur ! Signet non défini.
DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	Erreur ! Signet non défini.
1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet.....	Erreur ! Signet non défini.
2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue	Erreur ! Signet non défini.
3. Les dispositions relatives aux déplacements	Erreur ! Signet non défini.
4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysages.....	Erreur ! Signet non défini.
5. Les autres dispositions.....	Erreur ! Signet non défini.
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE	28
1. Implantation et volumétrie.....	28
2. Qualité architecturale et paysagère.....	29
3. Qualité environnementale	30
4. Les performances énergétiques et environnementales	31
5. Conditions de desserte des terrains.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Erreur ! Signet non défini.
1. Zone UC.....	Erreur ! Signet non défini.
2. Zone UE	Erreur ! Signet non défini.
3. Zone UH.....	Erreur ! Signet non défini.
4. Zone UJ	Erreur ! Signet non défini.
5. Zone UL.....	Erreur ! Signet non défini.
6. Zone UA.....	Erreur ! Signet non défini.
7. Zone UT.....	Erreur ! Signet non défini.
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	Erreur ! Signet non défini.
1. Zone 1AUE.....	Erreur ! Signet non défini.
2. Zone 1AUL.....	Erreur ! Signet non défini.
3. Zone 1AUA	Erreur ! Signet non défini.



DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

4. Zone 2AUE Erreur ! Signet non défini.
5. Zone 2AUA Erreur ! Signet non défini.
6. Zone 2AUL Erreur ! Signet non défini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... Erreur ! Signet non défini.

1. Zone N Erreur ! Signet non défini.
2. Zone NA Erreur ! Signet non défini.
3. Zone Nca Erreur ! Signet non défini.
4. Zone Nep Erreur ! Signet non défini.
5. Zone Npv Erreur ! Signet non défini.
6. Zone Ngv Erreur ! Signet non défini.
7. Zone NL Erreur ! Signet non défini.
8. Zone Nt Erreur ! Signet non défini.
9. Zone Nz Erreur ! Signet non défini.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... Erreur ! Signet non défini.

1. Zone A Erreur ! Signet non défini.

ANNEXES Erreur ! Signet non défini.

1. Liste des servitudes d'utilité publique en vigueur Erreur ! Signet non défini.

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Cette partie s'attache à lister certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire intercommunal qui s'appliquent pour l'ensemble des zones et sous-secteurs (les schémas sont présents à titre d'illustration et ne sont pas opposables).

A toutes fins utiles est rappelé ici l'arrêté portant classement de bois, forêts et landes à risque d'incendie applicable sur la commune de Dingé (risque fort). L'arrêté est présent en annexe du PLUi.

A noter que les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation électrique.

1. Implantation et volumétrie

L'IMPLANTATION DU BATI PAR RAPPORT A LA VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'adaptation, le changement de destination, la surélévation, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

L'IMPLANTATION DU BATI PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou

l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article L151-28 3° du Code de l'Urbanisme, la hauteur autorisée des constructions situées en zones urbaines ou à urbaniser peut être majorée de 50cm dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des piscines (bassin et parois, hors margelles) annexes aux habitations est limitée à 40 m².

2. Qualité architecturale et paysagère

ARCHITECTURE ET INTEGRATION

Rappels généraux

Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable annexées au PLUi seront respectées.

Tout projet doit se reporter aux dispositions présentes dans l'OAP Thématique Habitat (pièce 3.2).

Dispositions particulières

Les dispositions architecturales ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère soignée dans l'environnement et lorsque les conditions de fonctionnement et de sécurité inhérentes à la construction l'imposent.

Intégration architecturale

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur au faîtage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal.

Équipements d'intérêt public

Toute construction, installation ou ouvrage nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne, pylônes poste électrique, etc.) pourra être autorisée à condition de limiter toute atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages y sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris.

CLOTURES

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Il est rappelé, à toutes fins utiles, que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Cela s'applique notamment dans les zones agricoles et naturelles identifiées au PLUi en application de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme.

A l'exception des clôtures liées à la vocation agricole, d'habitation ou des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, clôtures des élevages équin, clôtures érigées dans un cadre scientifique, clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial, domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du Code du Patrimoine, clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières, clôtures posées autour des jardins ouverts au public, clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

3. Qualité environnementale

DISPOSITIONS GENERALES

Les plantations existantes, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, doivent préférentiellement être conservées. Leur suppression peut être autorisée sous réserve que

ces éléments ne soient pas structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, et que ces éléments ne concourent pas à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Pour les constructions voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie devra apparaître sur le plan masse de la demande d'autorisation.

Sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

4. Les performances énergétiques et environnementales

DISPOSITIONS GENERALES

Encourager la performance énergétique

Dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les projets d'aménagement devront chercher à adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse afin de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privés.

Il est conseillé d'éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faibles apports solaires l'hiver, risque de surchauffe l'été), et cela dans un objectif de limitation de la consommation énergétique des foyers.

A l'intérieur des marges de recul prescrites sont autorisées les épaisseurs de murs de constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques).

Intégration des infrastructures de production énergétique

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en recul de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés en façade à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Pour rappel, l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. [...] Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles* ».

5. Conditions de desserte des terrains

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ou être desservi via une servitude de passage.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement de 4,0 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 4,0 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de services publics (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) jusqu'au point de service adéquat (borne incendie, site de collecte d'ordures, etc.).

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurées. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant la création d'un bouclage routier,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse supérieure à 60 mètres linéaire, son extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLUi (Pièce 5.3).

GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, des installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées à proximité de la construction. Le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

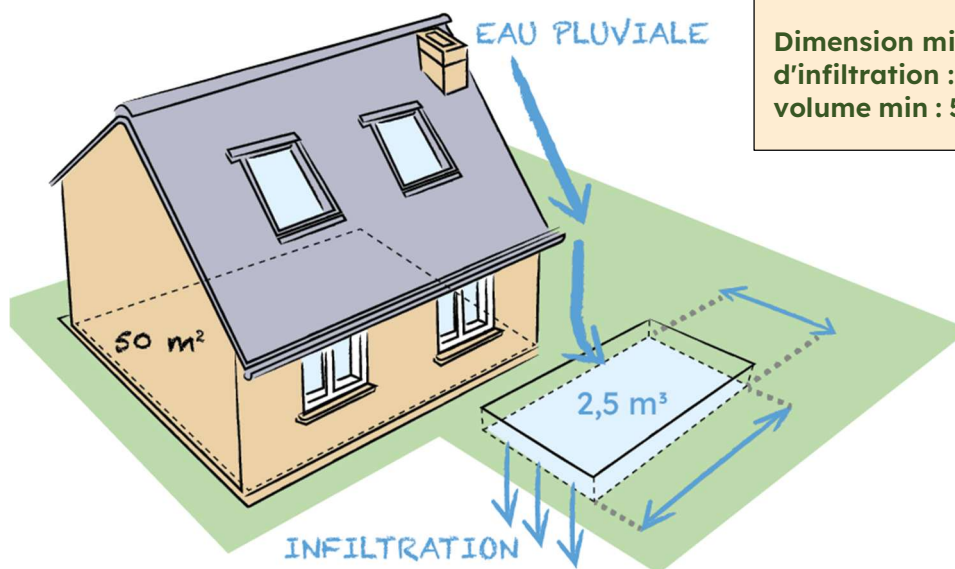
Les constructions devront se conformer aux zonages d'assainissement en vigueur, annexés au PLUi (Pièces 5.4).

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Règles sur les dispositifs d'infiltration

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, **noue** ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une **pluie crue-centennale** de **50mm-80mm** sera prise comme référence **correspondant à un volume de 50 litres par m² d'emprise au sol à infiltrer.**

Lorsque l'infiltration à la parcelle ne peut être techniquement mise en œuvre, le rejet d'eau en dehors de la parcelle ~~ne doit être fait qu'~~**peut être envisagé en dernier recours** après accord du gestionnaire de l'exutoire.



EXEMPLE DE PROJET :
50 m² : emprise au sol

Dimension minimale de l'ouvrage d'infiltration :
volume min : 50 m² X 0,05 = 2,5 m³

Règles sur les dispositifs de récupération d'eau pluviale

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.

GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Il est conseillé de prévoir l'installation d'une aire de compostage pour l'habitat collectif, à raison d'une zone de compostage par tranche de 20 logements. Cette zone doit se trouver proche de l'entrée de l'aménagement et être accessible par les véhicules légers.

RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les zones U et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

STATIONNEMENT

A toutes fins utiles sont rappelés les articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation qui s'applique sur le territoire intercommunal et qui visent à s'assurer de l'équipement ou du pré-équipement des aires de stationnement de bornes de recharge électrique.