

MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de BRIEC
Représenté par :
Mr Jean-Hubert PETILLON
Mairie
Rue du Général De Gaulle
29510 BRIEC

COMMUNE DE BRIEC

Lotissement Communal

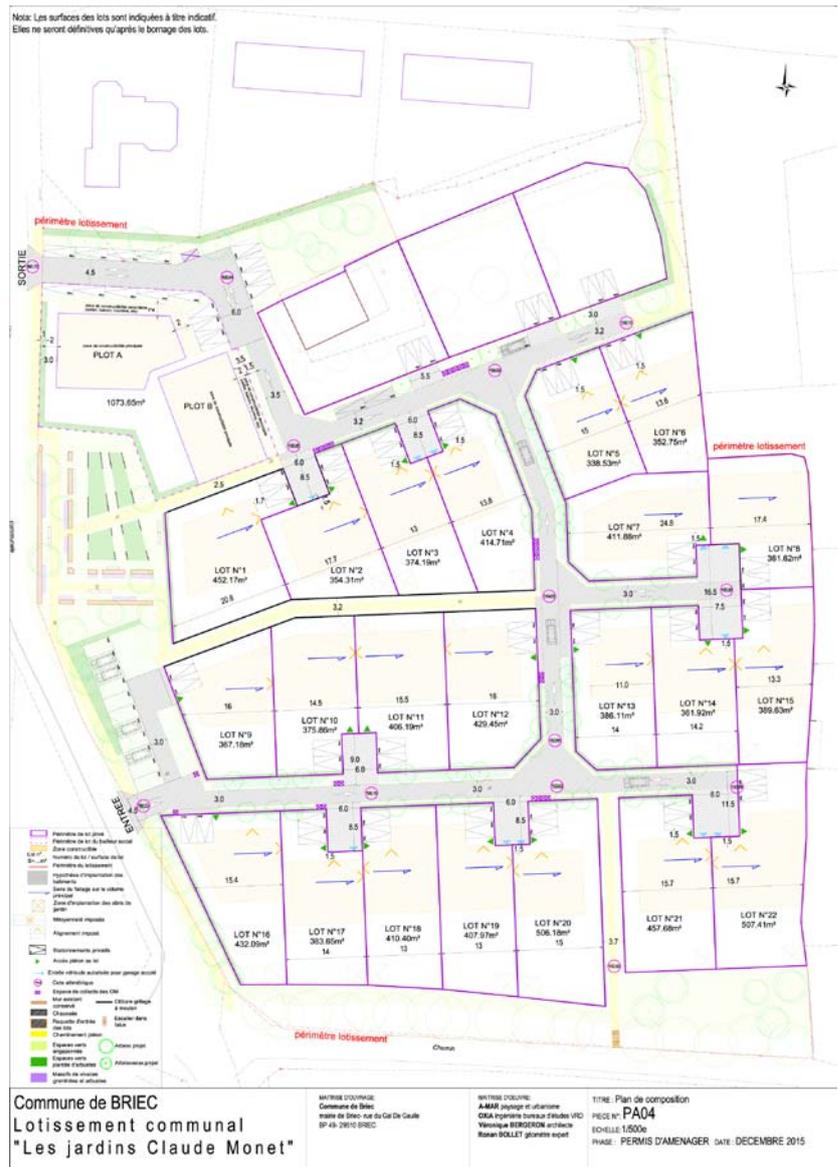
« Les jardins Claude Monet »

MAITRISE D'ŒUVRE

A-MAR paysagistes
75, rue Ar Veret
29100 DOUARNENEZ
Tél : 02 98 75 51 65
Port : 06 11 57 94 59
contact@a-mar-paysage.fr

V. BERGERON architecte
39, rue de la République
29200 BREST
Port : 06 66 63 55 94
vbergeron.architecte@gmail.com

OXIA
Bureau d'études VRD
39, rue de la République
29200 BREST
Port : 06 12 15 15 52
j.millet@oxia-be.com



PA10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	3
ARTICLE 2 – ACCES ET VOIRIES.....	3
ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 4 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – ALTITUDES DES CONSTRUCTIONS.....	4
ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	4
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	4
ARTICLE 7 – REDIVISION OU REGROUPEMENT.....	5
ARTICLE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 9 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS	5
ARTICLE 10 – AIRE DE STATIONNEMENT.....	8
ARTICLE 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	9
ARTICLE 12 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	9
ANNEXE1- LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VIVES EN LIMITES SEPARATIVES ENTRE LES LOTS PRIVES	11
ANNEXE2- PLAN DE ZONAGE DES TOITURES.....	12

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs du lotissement communal situé sur la commune de BRIEC et dont le périmètre est défini sur le plan de composition joint.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BRIEC. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Ce règlement est complété par un **plan de composition**.

Le périmètre de ce projet de lotissement est classé en **zone UHc** au niveau du **Plan Local d'Urbanisme**.

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Le lotissement est constitué de 22 lots privés et 1 lot aménagé par un bailleur social soit un total de 30 logements.

Les constructions seront à vocation d'habitat ou pourront accueillir des activités compatibles avec celui-ci.

Le lot du bailleur social sera de l'habitat intermédiaire ou semi-collectif.

ARTICLE 2 – ACCES ET VOIRIES

Le lotissement sera desservi par une voirie principale à sens unique, d'une largeur de 3m00 avec deux tronçons en double sens à 4m50 en entrée et sortie du lotissement. Les accès aux parcelles se feront par des impasses et placettes à double sens sauf pour le lot 23.

Les accès des véhicules aux lots devront se faire à partir des aires de stationnement non closes prévues sur chaque parcelle aux emplacements figurant au plan de composition. Les accès ne pourront pas être modifiés par l'acquéreur.

ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau potable

Chacun des lots ou logements comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété. La pose du compteur et le raccordement sont à la charge de l'acquéreur.

Eaux usées

Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les cotes de dalles devront être calculées en conséquence, à défaut de quoi toute installation de relevage sera à la charge de l'acquéreur.

Les services techniques seront consultés lors de l'instruction du Permis de construire pour vérifier la conformité.

Eaux Pluviales

Pour les lots n°1,2,9,10,11,12,16,17,18,19,20,21,22,23 le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration des eaux, est à prévoir selon le dimensionnement indiqué dans l'annexe du PA8.

Pour les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, un raccordement au réseau d'eau pluvial est prévu.

Un système de récupération des eaux de toiture est préconisé notamment grâce à la mise en place de cuve de récupération d'eau pluviale enterrée ou à minima la mise en place d'un récupérateur d'eau de pluie sur gouttière.

Électricité Téléphone et Gaz

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains aménagés par le lotisseur à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera également en souterrain.

ARTICLE 4 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – ALTITUDES DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (PA4).

L'implantation des constructions sera réalisée au plus près du terrain naturel. Les cotes de dalle de rez-de-chaussée doivent tenir compte du niveau des accès obligatoires et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel pris au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction. Un écart maximum de 30cm sera toléré. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs de construction qui devront figurer au permis de construire.

Concernant les terrains des jardins, aucun décaissement ni remblai ne seront autorisés en dehors des zones de constructibilité (hors éventuels travaux pour installation pompes de relevage, puits perdus et tous ouvrages techniques nécessitant des terrassements).

Les constructions de sous-sols (maison sur cave-garage) seront interdites.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments principaux respecteront les emprises constructibles et les prescriptions d'implantation reprises dans la pièce du Permis d'Aménager PA4 (l'implantation précise des constructions est donnée à titre indicatif).

Hormis les lots 7 à 13, et le lot 23, des alignements par rapport aux voies publiques seront imposés sur le volume principal. Se référer au plan de composition.

De manière générale, la constructibilité de chaque parcelle impose :

- Une distance de recul déterminée par les constructions voisines préexistantes afin de créer un ensemble homogène.
- Un volume bâti principal qui doit présenter une façade majoritairement parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments principaux respecteront les emprises constructibles et les prescriptions d'implantation reprises dans la pièce du Permis d'Aménager PA4 (l'implantation précise des constructions est donnée à titre indicatif).

Pour l'ensemble des lots (hormis les lots 7, 8 et 23), des mitoyennetés seront imposées sur une limite latérale donnée, selon indication au plan de composition. Si le plan de composition n'indique pas de mitoyenneté, c'est l'article UH7 du PLU qui s'applique (implantation en limite ou retrait minimum de 3m).

Les abris de jardins seront autorisés en limites séparatives selon plan de composition.

ARTICLE 7 – REDIVISION OU REGROUPEMENT

La redivision et le regroupement des lots ne sont pas autorisés.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot, sauf pour le lot collectif n°23.

ARTICLE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, à l'acrotère ou à l'égout du toit, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixé comme suit :

Pour les lots individuels (lots 1 à 22), l'acrotère ou l'égout de toit, les toitures terrasses (ou autres types de toitures) seront limités à 7.00m de hauteur.

Le faîtage ne pourra excéder une hauteur de 9.00m.

Pour le lot 23 (bailleur social), une hauteur maximale de 11 m au faîtage pour le semi-collectif sera autorisée.

Pour l'ensemble des lots, lorsque le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Ces règles ne s'appliquent pas paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc....

Les parables sont interdites en façade, non visibles de l'espace public et soumises à déclaration préalable.

Les abris de jardins auront une hauteur maximale de 3,20 mètres au faîtage ou acrotère.

ARTICLE 9 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants et particulièrement aux constructions voisines.

Le parti urbain et paysager de l'aménagement du lotissement est de maintenir autant que possible les qualités existantes du site. Le caractère de l'ensemble architectural du type "cour de ferme" sur lequel viennent s'implanter les bâtiments du lot du bailleur social sera conservé partiellement par le maintien des murs d'enceinte de l'ancienne grange située au Sud qui deviendra un jardin collectif et par l'implantation des deux plots de logements semi-collectifs. A

cette fin, il est demandé une attention particulière au traitement architectural des logements semi-collectifs qui devront respecter l'esprit des lieux, issu d'un passé rural.

Dans la même logique, les projets individuels seront étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions de volumes et des détails d'architecture, évitant les trop nombreux décrochements, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

L'acquéreur pourra s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales et paysagères pour élaborer son projet de construction.

L'imperméabilisation des sols, hors emprises constructibles, est interdite.

Les matériaux infiltrant pour les cours créés par l'implantation en retrait des constructions, tels que du gravillon, des dalles, des pavés avec des joints en herbe ou un mélange de type terre-pierre, seront privilégiés.

9.1 / Constructions à vocations d'habitat ou de bureaux

Couleurs et matériaux

Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages, ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les enduits seront lissés ou grattés fins. En teinte dominante, l'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. De même, les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

Les couleurs employées en enduit ou en peinture seront claires, dans une gamme allant du gris-beige ou blanc cassé, aux teintes ocre, terres et beiges. Tout comme pour les revêtements de façade, l'emploi de la couleur doit correspondre à des volumes (creux, saillie) ou à des éléments liés à la structure du bâtiment (par exemple étage à ossature bois, contours d'ouvertures). Des teintes vives peuvent être autorisées de manière ponctuelle pour souligner un élément architectural, si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux.

Le bardage PVC est proscrit.

Le bardage bois est autorisé.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

a) Pentès

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle : les toitures du volume principal doivent respecter un angle de 40° à 50° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- Les appentis, vérandas et jardins d'hivers ;

Pour les constructions présentant une architecture contemporaine : les toitures du volume principal doivent respecter un angle minimal de 6° (soit 11%) pour les mono-pentes et 21° pour les double-pentes. Les toits terrasses ne seront autorisés qu'à la condition qu'ils ne représentent pas plus de 30% des surfaces couvertes.

Pour les constructions avec toiture en pente, le nombre de pentes est limité à 2 par travée.

Les toitures en croupes sont interdites.

Les toitures cintrés ou demi-cintrées sont interdites.

Sur l'ensemble des lots, le sens du faitage du volume principal est défini au plan de composition.

Les volumes principaux des constructions sur les lots 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 seront monopente.

Les volumes principaux des constructions sur les lots 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,21, 22, et 23 seront à double pente.

Sur les lots 1, 2, 7, 13, les volumes principaux des constructions seront monopente ou double pente.

Ce zonage des toitures est défini dans le plan transmis en annexe 2 du règlement.

b) Couverture

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle : la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Pour les constructions présentant une architecture contemporaine :

La couverture des constructions devra être en cohérence avec l'environnement extérieur. Les toitures en ardoise, en zinc prépatiné et les toitures végétalisées sont encouragées.

Les toitures en membrane PVC sont autorisées si façonnée type joint debout.

Sont interdits :

- L'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;
- Les tôles ondulées ;
- Les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

c) Ouvertures et éléments en toiture :

Les ouvertures de toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades. Les fenêtres de toit seront à profil encastré au même nu que la toiture ou présentant une architecture les intégrant bien. Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques seront intégrés en profil encastré au même nu que la toiture dans le cadre d'un permis initial.

d) Eléments techniques

Ils seront choisis en fonction de leur impact environnemental.

Dans le cas de mise en place d'un mode de production de chauffage par Pompe A Chaleur (PAC) Air/Eau, une attention particulière sera portée à l'impact visuel et surtout acoustique selon l'arrêté du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

L'implantation de l'unité extérieure sera indiquée sur le plan dans le dossier de Permis de Construire.

Annexes

Les abris de jardins, d'une hauteur maximale de 3,20 mètres au faitage ou acrotère et d'une surface maximale de 10 m² d'emprise au sol, seront situés dans une zone d'implantation préférentielle figurant au plan de composition en fond de parcelle ou bien intégrés à la construction. Ils seront autorisés en limites séparatives. Un seul abri de jardin sera autorisé par lot.

Les carports sont interdits.

Les garages intégrés, accolés ou construits dans la zone de constructibilité prévue au plan de composition, présenteront une architecture en harmonie avec la construction principale.

Autres

Les cuves de stockage, coffrets techniques (exemple pompe à chaleur), stockages divers (matériaux) ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Des espaces réservés pour les bacs roulants d'ordures ménagères seront prévus sur la voirie principale afin de permettre leur collecte.

Les boîtes aux lettres, les compteurs et boîtiers techniques seront intégrés dans la construction, ou encastrés dans les clôtures.

Les éoliennes et antennes de radiocommunication sont interdites.

9.2 / Clôtures

a) Matériaux et aspect

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant si elles sont réalisées, elles devront être constituées par :

- du grillage torsadé ou « grillage à mouton » type fer galvanisé non plastifié;

La plantation d'une haie vive est préconisée sur les côtés de la parcelle situés en limite séparative entre lots privés (Cf. Liste des essences préconisées en annexe 1 au présent dossier). En cas de plantation, elles seront obligatoirement réalisées par les acquéreurs. Les acquéreurs seront responsables de l'entretien de la haie sur l'emprise de leur terrain et devront en assurer la pérennité.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Elles seront composées d'au moins cinq essences différentes.

b) Portails et portillons

Les portillons à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires et devront être réalisés en harmonie avec l'atmosphère générale du lotissement. Ils seront en bois et pourront être à claire voie.

Les portails en structure bois, métal peints ou PVC seront implantés en fond des enclaves de stationnement non closes. Ils s'ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

c) Murs et grillages en limite séparative entre lots privés

Les murs et murets entre lots privés sont interdits.

Les grillages seront autorisés dans le cas où mais ne devront pas excéder une hauteur de 1m20.

d) Panneaux occultants en limite séparative entre lots privés

Les panneaux occultants ou ajourés en bois droit seront autorisés sur une longueur maximum de 5m40 dans le prolongement de la construction principale. Ils devront être réalisés en harmonie avec l'atmosphère générale du lotissement et auront une hauteur maximum de 1,80m.

ARTICLE 10 – AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies du lotissement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur les lots privatifs.

10.1 / Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

a) Pour l'habitat intermédiaire :

- 2 places par logement

b) Pour individuel hors opération d'habitat groupé :

- 2 places par logement réalisées sur le lot

10.2 / Règles générales

Tous les lots de 1 à 22, disposent de deux places non closes repérées au plan de composition, de 2,5m x 5m. Leur implantation n'est pas modifiable.

Les carports et pergolas sont interdits.

Les matériaux infiltrant pour les stationnements, tels que du gravillon, des dalles et pavés avec des joints perméables en herbe ou un mélange de type terre-pierre engazonné, seront privilégiés.

Des places de stationnement publiques sont prévues sur une aire de parking en entrée du lotissement à l'usage des visiteurs.

ARTICLE 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts communs seront traités en plantations arborées, massifs arbustifs, espaces engazonnés ou en prairie, conformément au **plan de composition**. Les acquéreurs de terrain ayant une limite avec l'espace public plantée devront assurer l'entretien des haies publiques côté privé.

Les cours créées par l'implantation en retrait des constructions seront constituées de matériaux perméables : engazonnement, dalles béton alvéolées et enherbées, pavés non jointoyés.

Les plantations réalisées par les acquéreurs seront choisies exclusivement parmi la liste des essences transmises en annexe du règlement.

La plantation des essences suivantes est totalement interdite :

- Chamaecyparis (faux cyprès)
- Cortaderia selloana (Herbe de la Pampa)
- Cupressocyparis x leylandii (Cyprès de Leyland)
- Thuja (Thuya)

ARTICLE 12 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Hormis pour le lot collectif n°23, Il est autorisé une surface maximale de plancher de 200m².

Lots	Surface de lot (en m ²)	Surface de plancher Maximale autorisée par lot en m ²
1	452.17	200
2	354.31	200
3	374.19	200
4	414.71	200
5	338.53	200
6	352.75	200
7	411.88	200
8	361.62	200
9	367.18	200
10	375.86	200
11	406.19	200
12	429.45	200
13	386.11	200
14	361.92	200
15	389.63	200
16	432.09	200
17	383.65	200
18	410.40	200
19	407.97	200
20	506.18	200
21	457.68	200
22	507.41	200
23	1073.65	700

Les surfaces des lots sont indiquées à titre indicatif.

Elles ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

ANNEXE 1- LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VIVES EN LIMITES SEPARATIVES ENTRE LES LOTS PRIVES

Arbres à moyen développement / ou cépées:

Acer campestre, érable champêtre
Amelanchier canadensis, amélanchier
Corylus avellana, noisetier coudrier
Malus sargentii, pommier à fleurs
Malus (genre), pommiers
Prunus avium, merisier
Prunus spinosa, prunellier
Salix caprea, saule Marsault
Salix viminalis, saule des vanniers
Sorbus aucuparia, sorbier des oiseleurs
Prunus (genre), cerisiers
Pyrus (genre), poiriers

Arbustes :

Buxus sempervirens, buis commun (en port libre)
Cornus mas, cornouiller mâle
Cornus sanguinea, cornouiller sanguin
Crataegus monogina, aubépine
Lonicera caprifolium, chèvrefeuille des jardins
Ribes sanguineum, groseillier à fleurs
Rosa canina, églantier
Viburnum opulus, viorne obier
Sambucus nigra, sureaux
Osmanthus x burkwoodii, osmanthe
Euonymus alatus, fusain ailé
Hedera helix arborescens 'nana', lierre de Perse
Rhamnus alaternus, Nerprun Alaterne
Salix purpurea 'nana', osier rouge nain
Ilex crenata, Houx crenelé
Ceanothe concha, Lilas de Californie
Arbutus unedo, Arbousier

Graminées :

Sporobulus heterolepis Rose GEN.
Melica ciliata

ANNEXE 2- PLAN DE ZONAGE DES TOITURES

