

BRETEIL

Lotissement “Le Pont Liard”

Permis d'aménager: Règlement

21 bd Franklin Roosevelt

CS 33105

35031 RENNES CEDEX

02 99 22 78 00 Tel

02 99 22 78 01 Fax

contact@atcanal.fr

10/06/2010

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement:

Le présent règlement s'applique dans le périmètre «Lotissement Le Pont Liard», il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement, situé sur Breteil .

Champ d'application:

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Breteil, à savoir le Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Caractère et vocation du secteur:

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Les activités à caractère de services sont également autorisées à condition d'être intégrées dans le volume de la construction d'habitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admises

Dans le respect des prescriptions du plan de composition seront autorisées:

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités d'accompagnement de service
Les constructions annexes (réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de la construction principale) sont autorisées pour les lots 7, 8, 14 à 19.
- Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé par le maire de la commune 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.
 - la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour la rendre compatible avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Le lotissement comprendra des lots affectés à la construction de maisons individuelles, des lots affectés à des opérations d'habitat groupé et un lot affecté aux logements semi-collectifs (logements individuels superposés)

Lots n° 1 à 16: Il n'est autorisé qu'une seule construction principale par lot.

Sont admis sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication) .

Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Sont interdites sur l'ensemble du lotissement toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Desserte par les voies

Les lots devront être reliés à la voie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché) devra permettre une circulation aisée, sans manoeuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, la voirie ayant été profilée de façon à privilégier un usage mixte de la voirie (piétons et véhicules).

Les accès aux lots se feront conformément aux indications portées sur le plan de composition.

Maisons individuelles - lots n° 1 à 3: Les accès se feront par les enclaves privatives de 6.00 m x 6.00 m suivant le plan de composition - prévues pour le stationnement d'au moins d'un véhicule sur le domaine privé. Ces enclaves privées mais non closes sur la voirie permettront l'intégration des coffrets.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Ensemble des réseaux: l'acquéreur de chaque lot devra raccorder sa construction aux branchements réalisés par le lotisseur.

Les divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux, décrites à l'article UE 4 du PLU de Breteil.

Article 5 - Surface et forme des terrains

Les lots seront conformes au plan de composition.
Les surfaces seront confirmées par le géomètre après bornage.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des emprises maximales de constructibilité définies au plan de composition.

Lots 1 à 3: Les constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 4.50m et 7.50m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques, conformément au plan de composition.

Les garages s'implanteront dans une bande comprise entre 6m et 7.50m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques, conformément au plan de composition

Lots 7 et 8: Les constructions s'implanteront à l'alignement imposé.

Lots 4 à 6, 9 à 13: Les constructions s'implanteront à l'alignement imposé pour au moins 50% de la façade .
Le reste de la façade pourra s'implanter au-delà, dans l'emprise maximale de constructibilité.

Lots 7, 8, 14 à 16: Les abris de voitures (car-ports) éventuels s'implanteront aux emplacements prévus sur le plan de composition

Lots 18 et 19 - maisons groupées: Conformément au plan de composition, l'implantation des abris de voitures (car-ports) à l'alignement est autorisée.
Les volumes principaux des constructions s'implanteront à l'alignement imposé, conformément au plan de composition.

Lots 18 et 19 :Secteur affecté par le bruit - prescriptions d'isolement acoustique du P.L.U.:
"L'arrêté préfectoral du 17.11.2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996."

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à l'intérieur des emprises maximales de constructibilité indiquées au plan de composition.

Lorsque les emprises autorisent la construction en limite séparative et que la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,00m.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, doit préserver un ensoleillement suffisant des pièces principales.

Article 9 - Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0.70m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 - Hauteur maximale: la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante:

- une hauteur maximale de 12m au point le plus haut de la construction;
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 7m à compter du terrain naturel avant travaux et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

10.3 - Cas particulier:

Constructions dans la pente: Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Annexes: La hauteur des annexes n'excédera pas 3m au point le plus haut de la construction.

Article 11 - Aspect extérieur - clôtures

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.»

11.1 - Généralités

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

11.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.3- Matériaux apparents et couleurs

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les panneaux solaires sont autorisés sur toute la construction, s'ils s'intègrent au bâti.

- Toitures : l'emploi de l'aspect tuile est interdit

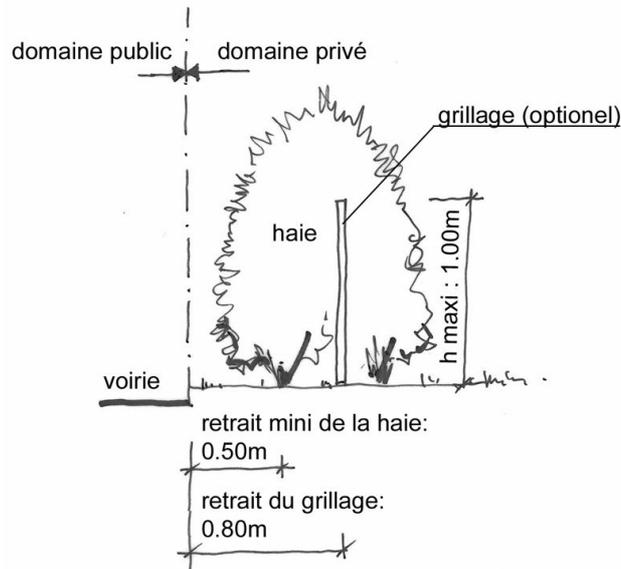
11.4 - Clôtures et portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs et murets sont interdits en façade sur rue.

En limite latérale ou en fond de lot, des murets pourront être autorisés pour jouer un rôle de soutènement. Leur hauteur sera de 1.00m de hauteur maximum.

11.4.1 Clôture sur voie publique -Lots n° 1 à 16: Si elles existent, les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure seront constituées de plantations qui peuvent être accompagnées d'un grillage de type treillis soudé sur poteaux métalliques de couleur vert foncé (poteaux et treillis seront de même couleur). Suivant le plan de composition, ce grillage d'une hauteur maximale de 1.00m sera implanté en retrait de 0.80m par rapport à l'alignement, à l'arrière de la haie (voir schéma ci-dessous).



11.4.2 Clôtures sur voie publique - Maisons individuelles groupées et logements semi-collectifs - lots n° 17 et 18:

- Le même type de clôture que celle des lots 1 à 16 (la clôture grillagée éventuel de hauteur 1.00 m sera située en arrière de la haie - voir coupe page précédente), seront implantées à l'alignement ou en retrait

11.4.3 Les clôtures en limites séparatives et en limite avec un espace vert:

- Le même type de clôture que celles préconisées au paragraphes précédents (grillage vert + poteaux verts) d'une hauteur maximale de 1.00m peut être implanté sur la limite separative. Le grillage pourra être doublé d'une haie plantée à l'intérieur de la parcelle, à au moins 0.50m du grillage.
- Ou d'une haie sans grillage (pour les limites avec un espace vert)
- Ou d'une haie mitoyenne sans grillage (pour les limites entre 2 lots).

Les portails et portillons seront constitués de matériaux simples et robustes .
Ils pourront être encadrés latéralement par :

- des poteaux en bois dur,
- par un grillage doublé obligatoirement par une haie vive.

Les accès piétons:

Lorsqu'il se présente sur talus, le portillon, facultatif sera implanté en alignement avec la clôture. L'accès piétons sera aménagé sur le talus au moyen de marches ou fascines bois, ou bien encore de pavés ou pierre naturelles. Les pavés béton sont autorisés dans la mesure où ils reprennent les teintes naturelles de la pierre du pays.

Chaque acquéreur est tenu d'aménager sur son terrain une enclave privative non close de dimensions 6.00m (profondeur) x 6.00m (largeur) afin de permettre le stationnement de un ou deux véhicules légers.

L'enclave privative sera implantée suivant le plan de composition.

Les retours d'enclaves et les fonds d'enclaves seront:

- soit non clôturés, ni plantés,
- s'ils sont clôturés, la clôture sera constituée d'une haie vive doublée ou non d'un grillage (h=1.00m maxi)

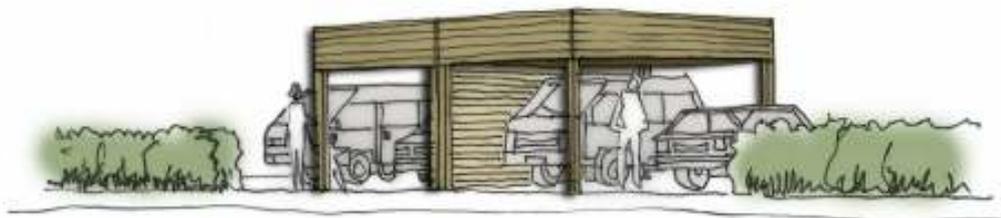
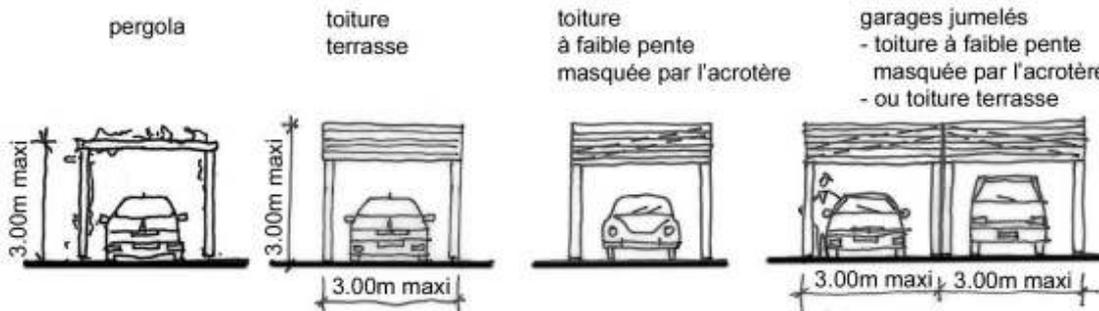
11.5 Bâtiments annexes indépendants (dépendances - type abris de jardin) :

Leur hauteur n'excédera pas 2.50 m au faîtage. Ils devront présenter un aspect compatible avec la construction principale (matériaux enduits, bois, couverture couleur ardoises).

Lots 1 à 16: La construction de bâtiments de faible importance (surface inférieure ou égale à 9 m²) sera autorisée conformément au plan de composition.

Lot 18 maisons groupées: Des constructions de bâtiments de faible importance (surface inférieure ou égale à 6m² par maison) pourront être implantées au fond des lots .

11.6 Abris voitures (car-ports) lots 7, 8, 14 à 16, 18 et 19 : Le positionnement des éventuels abris voitures (car-ports) se fera suivant le plan de composition. Ils seront implantés à l'alignement des voies. Ces abris voitures (non clos) seront réalisés en ossature bois, bardage bois avec toiture terrasse ou toiture à faible pente, masquée par l'acrotère. La hauteur à l'acrotère sera de 3.00m maxi (hauteur calculée par rapport à la cote d'accès) et la largeur maxi des abris voitures sera de 3.00m.



Article 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Il est exigé au minimum :

12.2 - Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement

12.3 - Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée

Lots 1 à 3: Au moins une des deux places de stationnement doit être aménagée sur l'enclave privative non close de 6.00 m X 6.00 m

12.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) : Une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Article 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Obligation de planter

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront arborées dans la mesure du possible.

13.2 - Espaces libres :

Lots 1 à 16: Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Les espaces libres de toutes constructions ou de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 250m².

Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général, sont interdites en façade sur rue.

Plantations

Le choix des plantations sur les emprises publiques et privées s'articule autour de 3 axes:
- mettre en place une structuration paysagère cohérente avec les orientations du lotissement.

- définir une identité végétale homogène.

- prendre en compte la gestion future de ces espaces (plants forestiers sur mulch: déchets broyés ou fibre végétale)

Nomenclature des végétaux sur domaine public

liste non exhaustive

Pour la constitution de haies vives:

- arbre haute tige:

- CASTANEA sativa : châtaigner
- CARPINUS bétulus : charme commun
- PRUNUS avium : merisier
- QUERCUS robur : chêne pédonculés
- FRAXINUS : frêne
- QUERCUS ILEX : chêne vert

- arbuste intermédiaire:

- ACER campestre : érable champêtre
- AMELANCHIER canadensis : amélanchier
- ILEX aquifolium : houx
- CORYLUS avellana : noisetier
- PRUNUS spinosa : épine noire
- SALIX caprea : saule marsault

- arbuste à feuillage caduc:

- CORNUS mas : Cornouiller
- EUONYMUS europaeus : Fusain
- PHILADELPHUS coronarius : seringat
- ROSA canina : rosier
- ROSA rubiginosa : rosier
- SAMBUSCUS nigra : sureau
- CYTISUS scoparius : Genêt
- ILEX aquifolium : Houx
- Ligustrum vulgare : Troène
- VIBURNUM opulus : Viorne obier

Nomenclature des végétaux sur domaine privé

liste non exhaustive

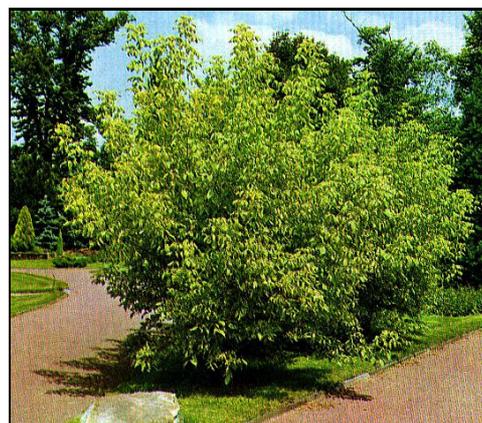
Pour la constitution de haies vives ou de massifs arbustifs:

- arbre haute tige:

- ACER pseudoplatanus : érable sycomore
- FRAXINUS excelsior : frêne commun
- PRUNUS avium : merisier
- QUERCUS robur : chêne commun

- arbuste intermédiaire:

- AMELANCHIER canadensis : amélanchier
- CORYLUS avellana : noisetier



CHARME



ERABLE



NOISETIER

- CARPINUS bétulus : charme

- arbuste à feuillage caduc:

- CORNUS mas : Cornouiller
- EUONYMUS europaeus : Fusain
- PHILADELPHUS coronarius : seringat
- RIBES sanguineum : groseiller
- ROSA : rosier
- SYRINGA vulgaris : lilas

- arbuste à feuillage persistant :

- ELAEAGNUS x ebbingei : chalef
- VIBURNUM tinus : laurier tin
- ESCALLONIA rubra : escallonia

Concernant les plantations de décor à proximité immédiate du bâti, le choix est libre.



CORNOUILLER

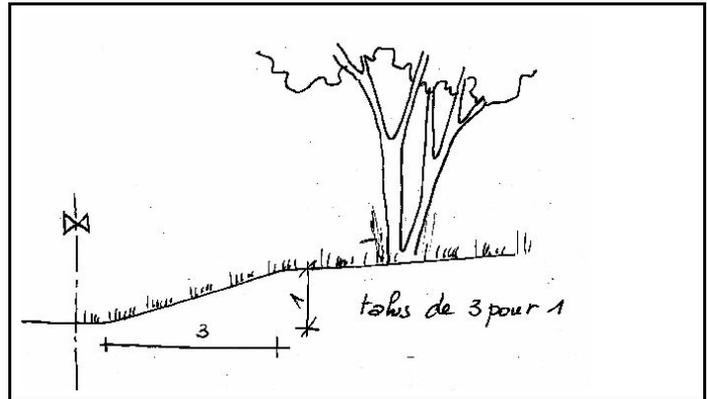


SERINGAT

Réalisation de talus sur les emprises
privées:

Dans le cas de réalisations uniquement
par mise en forme de la terre:

- La pente maximale des talus sera de
1.00m de hauteur pour 3.00m
d'emprise



Les talus peuvent également être réalisés à partir:

- De fascines bois,
- D'enrochement de pierre locale,

La disposition des enrochements devra ménager des
poches de terre végétale pour les plantations d'arbustes.



Fascines bois

Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de
permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

SECTION 3. POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

La surface hors oeuvre nette de la totalité du
lotissement est de:

Lots 1 à 16: 200m² par lot.

Lot 17: 680m² (8x85m²)

Lot 18: 1375m² (11x125m²)

À valider