

PERMIS D'AMENAGER
COMMUNE DE BRECH'H
Lotissement «Corohan Est»

AVIS FAVORABLE

Vu pour être annexé à l'arrêté
du 12 février 2021

Le Maire,
Fabrice ROBELET



PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Art. R. 442-6 a du code de l'urbanisme

PA 05602320T0006



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS

Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY

Immeuble Oceania-Porte Océane 2- Rue du Danemark

Brech BP333 • 56403 AURAY

Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25

Email : auray@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera pour de l'habitation individuelle, concerne la zone Uba définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brec'h. Ce règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

B- CHAMP D'APPLICATION

TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Brec'h.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AC sous les numéros 216, 217, 145, 146 et 147 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 3 880 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de «Corohan Est». Elle sera

réalisée en 7 lots numérotés de 1 à 7.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	2795 m²
Superficie des parties communes dont :	944 m²
• Voirie	446 m ²
• Placette	186 m ²
• Stationnement	53 m ²
• Noue paysagère	25 m ²
• Talus existant conservé	52 m ²

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES

EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET

D'UTILISATION DES SOLS

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Uba est destinée à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (équipements publics, activités tertiaires, commerces de proximité...).

ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la rue de la Source au

Sud-Ouest de l'opération et rejoindra l'impasse du Ru en sens unique, au Nord de l'opération. Deux espaces sont laissés libres de manière à pouvoir aménager deux accès futurs vers le reste du secteur de l'OAP conformément à celle-ci.

3-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès sont imposés pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition PA4 du projet.

4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous l'impasse du Ru au Nord et sous la rue de la Source au Sud-Ouest de l'opération. Chaque lot possédera un citerneau situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

4.2 Assainissement Eaux pluviales

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire.

Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour

celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci. Il devra obligatoirement réaliser un puisard non étanche d'un volume de :

- 3.00 m³ pour des surfaces imperméabilisées de moins de 140 m²,
- 3.30 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 140 m² et 160 m²,
- 3.70 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 160 m² et 180 m²,
- 4.10 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 180 m² et 200 m².

Ce puisard pourra faire précéder par une cuve de récupération étanche, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus. Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombent au propriétaire du lot.

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau vers le branchement réalisé par le lotisseur ou rejeté dans la noue de l'opération située en amont du talus arboré conservé.

Un regard de branchement sera mis en place pour

chaque lot. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront collectées par des grilles et dans un réseau pluvial dirigé vers une noue au point bas de l'opération. La noue sera dimensionnée pour infiltrer d'une occurrence décennale avec un trop-plein dirigé vers le réseau existant sous la rue de la Source en aval.

4.3 Assainissement Eaux usées

Pour les eaux usées, elles se rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Ces eaux seront rejetées dans le réseau existant de la rue de la Source au Sud-Ouest de l'opération. Un regard de branchement sera installé pour chaque lot sur le domaine commun.

4.4 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possédera un coffret « électrique » en limite de propriété.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par ENEDIS.

4.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et devra accueillir le passage des réseaux haut et très haut débit conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Chaque lot possédera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie et les cotes des terrains ne seront définitives qu'après bornage des lots.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition en bleu, à l'exception des abris de jardins qui pourront se situer en dehors de cette zone de manière à être situés en retrait de la voie interne de l'opération.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Idem Article 6.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière est fixé à 65%.

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m² maximum.

N° de lot	Superficie (m ²)	CES
1	474	309
2	473	296
3	636	414
4	346	243
5	288	188
6	308	201
7	270	176

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11-1 Constructions

•Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants,

permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

•Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

•Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

•Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

En tous secteurs, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons, tant pour la construction principale que pour les dépendances est interdit.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou aspect bois.

Les caves et sous-sols sont interdits.

11-2 Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront être conformes au règlement ci-dessous.

Clôtures sur voie publique ou privée :

Les clôtures sur voies seront établies à la charge de l'acquéreur selon la façon suivante :

- soit d'une haie d'arbustes en mélange d'une hauteur maximale de 1,20 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- soit d'un muret en pierres d'une hauteur 1,20m pouvant être accompagné d'une haie d'arbustes en mélange d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- soit d'un muret en parpaings enduits d'une hauteur de 0,80 m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (comportant des jours d'au moins 2cm entre les parties pleines, soit en bois soit en métal) pouvant être doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 en limite séparative.

Elles pourront être constituées :

- d'une haie d'arbustes en mélange plantée à 50cm à l'intérieur de la limite parcellaire
- soit d'un muret en pierres d'une hauteur d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- soit d'un muret en parpaings enduits d'une hauteur de 0,80m éventuellement surmonté ou doublé d'autres matériaux le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m80.

Clôtures interdites en toutes limites :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non à partir d'une hauteur de 20 cm
- Les canisses ou bambous
- Les claustras en bois non ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80 cm et les panneaux en bois d'aspect « palette »
- Les lisses non ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les bâches plastiques et textiles sans plantations
- Les panneaux en PVC
- Les haies artificielles, synthétiques
- Les tôles
- Les panneaux en bois d'aspect "palette"
- La plantation d'espèces invasives (voir guide recommandations des plantations du PLU)

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur les espaces communs, il est imposé sur chaque lot un emplacement de 5 mètres de profondeur par 5 mètres de largeur, ou de 10 mètres de profondeur par 2,50 mètres de largeur. Cet emplacement est positionné sur le plan de vente. L'accès à ces places de stationnement devra impérativement resté ouvert sur le domaine public. A ce titre, les portails de toute nature seront interdits.

4 places de stationnements visiteurs seront réalisées

au sein de l'opération.

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Le talus bocager existant sera conservé où seule une percée centrale sera effectuée de manière à pouvoir boucler l'opération aux voies existantes ; l'impasse du Ru au Nord et la rue de la Source au Sud-Ouest. Ce talus arboré composé de chênes et de châtaigniers adultes rempli la fonction de poumon vert exigé dans l'OAP.

Une noue enherbée placée en pied du talus conservé permettra de collecter les eaux de voirie de la partie amont de l'opération tout en protégeant le pied de mur en pierres qui retient le talus.

En plus de ce talus arboré conservé, les arbres existants dans la partie Sud du périmètre étudié seront conservé sur une bande de deux mètres en limite Est et Ouest conformément au plan de composition afin de conserver les fonctions de haies entre les lots à bâtir et les habitations existantes.

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 1800 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

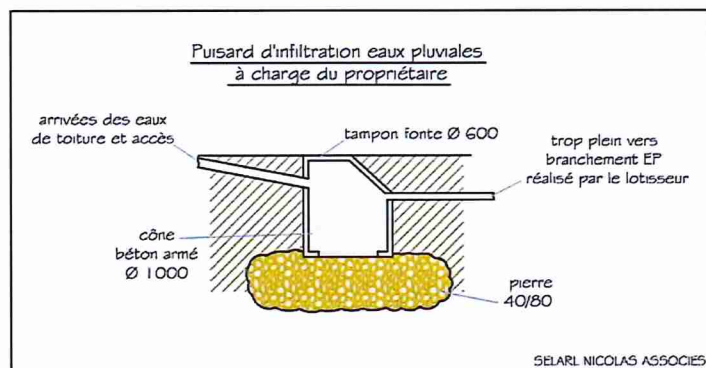
N° de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher
1	474	300
2	473	300
3	636	300
4	346	300
5	288	300
6	308	300
7	270	300

ARTICLE 15 - PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ANNEXE N°1 - PUISARD ET CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

