

LT 03503707 W3002 1

LOTISSEMENT « LE PAVAIL »
COMMUNE DE BREAL-SOUS-MONTFORT

REGLEMENT

Pièce complémentaire N° 1

REÇU LE

26 FEV. 2009

MAIRIE DE BREAL-SOUS-MONTFORT

MAITRE D'OUVRAGE :

SOCIETE ACANTHE
93, Avenue Henri Fréville – CS 80711
35207 - RENNES-CEDEX

URBANISTE

S.C.P. CHOUZENOUX & ASSOCIES
Monsieur Jean-Pierre CHOUZENOUX
12, Avenue Sergent Maginot
35000 - RENNES

MAITRE D'ŒUVRE V.R.D.

Cabinet de Géomètre PRIGENT
25 bis, Bd de la Liberté
35000 - RENNES

ETUDE LOI SUR L'EAU

Société INFRACONCEPT
55bis, rue de Rennes
35510 - CESSON-SEVIGNE



RENNES, le 22 MARS 2007
Rectifié le 25 Janvier 2008

Vu pour être annexé

à l'arrêté municipal du 3 AVR. 2009

P. Le Maire,
L'Adjoint délégué
B. ETHORE



MODIFIÉ le 28 novembre 2008
Par le cabinet URBANE
72, Bd Albert 1^{er}
35207 RENNES CEDEX

TABLE DES MATIERES

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

Article 1 - Occupation et d'utilisation sols interdits

Article 2 - Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains

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

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Article 12 – Aires de stationnement

Article 13 – Réalisation des espaces libres – aires de jeux et de loisirs

Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

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

Incluse dans la zone AU du PLU de la commune de Bréal-sous-Montfort, le secteur AUE1 est situé en périphérie du bourg, il correspond aux zones d'extension de densité moyenne à forte vocation d'habitat, de commerces et d'équipements publics le lotissement « Le Pavail », fait partie de ce secteur AUE1. Il accueillera des constructions destinées principalement à l'habitat.

Outre la construction d'habitations, la construction de bâtiments liés à des activités destinées à la population (professions médicales, infirmiers.....) y est possible dans la mesure où plus de 50 % de la SHON construite sur le lot considéré est affecté à l'habitation pour les lots 1 à 73.

Pour le lot 74 destiné à l'habitat collectif, la SHON dédiée à l'habitation ne sera pas inférieure à 80 % de la SHON totale sur le lot.

Article 1 - Occupation et d'utilisation sols interdits

1.01 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et d'une façon générale les établissements, installations ou utilisation du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

1.02 - L'implantation ou le stationnement de caravanes sont interdits, qu'elle qu'en soit la durée sauf à l'intérieur des constructions constituant la résidence de l'utilisateur

- L'implantation de dépendances avant la réalisation de la construction principale
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la construction

1.03 - L'implantation d'abri de jardin de plus de 7 m² au sol et de 3,00 m de hauteur au total

- L'implantation de plusieurs abris de jardins par lot

Article 2 - Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Seront admis sur l'ensemble du lotissement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eaux pluviales, eau potable, électricité, télécommunications, traitements des déchets, etc.....) pour lesquels les règles des articles 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12- 13 – 14 ne s'appliquent pas.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries

3.01 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques sont conformes aux indications portées sur le plan de composition et au programme des travaux.

3.02 - Les accès se font conformément aux indications portées sur le plan de composition, pour les lots destinés à l'habitation individuelle (1 à 73). Les accès se font par les enclaves privatives (5 x 6 m) prévues pour le stationnement de deux véhicules sur le domaine privé. Ces enclaves prévues ne seront pas closes en limite de la voie publique. Elles permettront l'intégration des coffres et boîtes techniques.

3.03 - Pour le lot 74, les voies privées, qui seront créées pour la desserte des bâtiments, par leur dimensions et caractéristiques techniques seront adaptés aux besoins des constructions et devront notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

- L'accès au lot 74 sera adapté à l'opération envisagée

Le lot 74 pourra porter plusieurs bâtiments. Chaque bâtiment pourra faire l'objet d'un permis de construire distinctif.

Article 4 - Desserte par les réseaux

- Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement, d'électricité, de téléphone, gaz.
- Les réseaux seront conformes aux plans annexés à l'autorisation de lotir des réseaux et aux programmes de travaux.

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Les parcelles seront conformes au plan de composition. Leurs surfaces et leurs formes définitives seront confirmées après bornage.

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

6.01 - Les constructions seront implantées, conformément au plan de composition, à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini graphiquement lot par lot. Seuls les abris de jardins ne seront pas inscrits dans le périmètre de constructibilité.

Ils seront positionnés aux endroits définis au plan de composition.

6.02 - AU moins 50 % de la façade des constructions comportant l'accès principal devra s'implanter à l'alignement, dans la zone de constructibilité définie sur le plan de composition. L'alignement étant défini par une ligne parallèle à la limite de la voie publique ou privée et située à 5 mètres de celle-ci à l'intérieur du lot.

6.03 - Pour les lots 36 à 51, les abris de jardin ne sont pas autorisés.

6.04 - Pour le lot 74 l'implantation des constructions par rapport aux voies privées intérieures au lot pourra se faire en limite de la voie si nécessaire ou à une distance minimale de 5 m des voies privées ou publiques. Pour ce lot les abris de jardins ne sont pas autorisés.

6.05 - L'orientation du faitage principal devra correspondre à l'orientation mentionnée sur le plan de composition. Un faitage secondaire perpendiculaire au précédent pourra être utilisé.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.01 - Les constructions se feront conformément au plan de composition et à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini pour chaque lot.

Elles pourront s'implanter :

- sur chacune des deux limites latérales
- ou sur une des deux limites latérales, en retrait d'une distance minimale de trois mètres pour l'autre limite
- ou à une distance minimale de trois mètres de chacune des limites latérales

7.02 - pour le lot 74 les implantations par rapport aux limites latérales se feront à une distance supérieure ou égale à 5 m des limites des lots

- **Par rapport aux fonds de parcelle** : pour les lots 1 à 73 l'implantation se fera à l'intérieur du périmètre de constructibilité défini au plan de composition

7.03 - Abris de jardin :

Les abris de jardin seront autorisés dans la zone délimitée au plan de composition, si le plan de composition le permet. Leur implantation se fera obligatoirement sur la limite séparative ou la limite de fond de parcelle.

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

Pour le lot 74 les façades en vis-à-vis, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons, doivent être positionnés de manière à ce qu'aucune partie des constructions ne soit en vue sous un angle supérieure à 45 ° à partir de l'appui des fenêtres dans les pièces habitables (pris à un mètre de hauteur au-dessus des planchers) considéré avec un minimum de 6 mètres.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Pour les lots 1 à 73 : dans la limite du périmètre de constructibilité.

Pour le lot 74 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du lot et positionnée à l'intérieur du périmètre de constructibilité.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale :

10.01 - La hauteur maximale fixée au présent article est la différence d'altitude maximale admise entre les points de référence (faîtage, égout du toit, acrotère) et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

10.02- La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou de l'acrotère est fixée à 6 m et à 9.50 m au faîtage pour les lots 1 à 73.

La hauteur minimale des constructions pour le volume principal est fixée à 3.50 m pour les lots 1 à 73. Pour les volumes annexes au volume principal cette hauteur pourra être ramenée à 2.50 m.

- La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 9.50 m pour le lot 74
- La hauteur maximale au faitage est fixée à 12,50 m pour le lot 74

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

11.01 - Aspect général – matériaux – revêtements extérieurs

Sont interdits tout pastiche d'une architecture, toutes imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pose de bois, fausses pierres, etc.... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (blocs béton, briques, etc.....)

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que les percements, les couleurs et les détails architecturaux.

La simplicité des volumes sera un objectif recherché. Les projets seront composés d'un volume principal avec si besoin un volume annexe.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle lorsque l'architecture du projet fait référence à ce type d'architecture. Pour les projets faisant références à une architecture contemporaine les couleurs présenteront une harmonie en rapport avec ce type d'architecture, qu'ils s'agissent des couleurs de menuiseries extérieures ou des matériaux de façades.

Les matériaux ou enduits de façades seront proposés dans une couleur faisant référence à la gamme Weber et Broutin ou similaire.

Les couleurs seront :

- 015 Pierre Claire
- 009 Beige
- 044 Brun Clair
- 007 Ocre orange
- 255 Beige rompu
- 203 Cendre Beige Clair
- 304 Ocre doré

La couleur blanche est exclue

Les bardages (bois, zinc, etc.....) seront choisis en harmonie avec les enduits.

Lorsque la pierre naturelle et/ou l'ardoise seront utilisées en façade, les couleurs de matériaux d'accompagnement seront choisies en harmonie avec les tonalités naturelles de ces matériaux.

Pour le lot 74 une étude chromatique différente pourra être proposée.

11.02 - Le matériau de toiture sera l'ardoise ou tout matériau présentant un aspect similaire.

Des éléments ponctuels peuvent être recouverts de matériaux différents (produits verriers, zinc, toiture terrasse).

- La possibilité de terrasse dans la mesure où leurs surfaces n'excèdent 50 % (cinquante pour cent) de l'emprise au sol de la construction, peut être proposée pour les constructions prévues sur le lot 74.

- Les toitures à pente forte sont possibles. La pente de toiture n'excèdera pas 45°. A l'intérieur du volume défini par les plans de couverture il pourra être créé des loggias, balcons et terrasses.

- Les souches de cheminée seront positionnées dans l'axe des faitages.

- Les exécutoires (ventilation, machine d'ascenseur) pourront être situés au-dessus du gabarit défini par la couverture.

Dans la mesure du possible ces éléments seront situés dans le tiers central du bâtiment.

- Les châssis de toiture, les panneaux solaires seront encastrés dans les toitures à forte pente. Une intégration architecturale de ces éléments sera particulièrement étudiée.

11.03 - Les abris de jardin présenteront une toiture mono pente orientée vers la parcelle, leurs façades seront en bois traité à clins verticaux.

11.04 - Clôtures – portails :

En bordure des voies les clôtures seront constituées par une haie vive plantée. En retrait de cette haie à 1 m de la limite de propriété, l'acquéreur pourra clore par un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1.20 m.

La hauteur maximale des végétaux en front de rue est de 1.50 m

Dans les marges de reculement constituées par les enclaves privatives de 5 m x 6 m, la clôture (grillage plastifié vert) sera en limite de bordure et le portail éventuel sera implanté en fond d'enclave à 5,00 m de l'alignement. Le grillage sera obligatoirement doublé d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives (latérales et fond de parcelle) ne pourront excéder une hauteur de 1.20 m. Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert sur potelet de même nature et doublées par une haie plantée.

En limite du chemin piéton et espace public, la clôture sera de même nature que celle en bordure de voie.

Le projet de clôture et portail éventuel devra figurer sur la demande de permis de construire.

Article 12 – Aires de stationnement

Il est exigé :

12.01 - Pour les lots 1 à 73 : 3 places de stationnement par habitation réparties comme suit :

- 2 dans l'enclave privative 5 x 6
- 1 à l'intérieur du lot en dehors de l'enclave privative

12.02 - Pour le lot 74 : 2 places par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement, plus une place banalisée par tranche incomplète de 3 logements
1 place par logement locatif aidé

Article 13 – Réalisation des espaces libres – aires de jeux et de loisirs

13.01 - Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dès lors qu'ils ne sont pas implantés à l'intérieur des périmètres de constructibilité ou des chemins et voies publiques.

Les haies séparatives et en limite des voies seront un mélange d'arbustes à feuillage caduc et d'arbustes à feuillage persistants.

Les arbustes de moins de 2.00 m de haut peuvent être plantés à 0.50 m de la clôture

13.02 - La surface d'espaces verts hors voies privatives et stationnements sera de 10 % au minimum sur le lot 74

Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

La SHON est fixée par lot.

la SHON maximale autorisée est définie en annexe du présent règlement.

LOTISSEMENT « LE PAVAIL »
COMMUNE DE BREAL-SOUS- MONTFORT

ANNEXE AU REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :

SOCIETE ACANTHE
93, Avenue Henri Fréville – CS 80711
35207 - RENNES-CEDEX

URBANISTE

S.C.P. CHOUZENOUX & ASSOCIES
Monsieur Jean-Pierre CHOUZENOUX
12, Avenue Sergent Maginot
35000 - RENNES

MAITRE D'ŒUVRE V.R.D.

Cabinet de Géomètre PRIGENT
25 bis, Bd de la Liberté
35000 - RENNES

ETUDE LOI SUR L'EAU

Société INFRACONCEPT
55bis, rue de Rennes
35510 - CESSON-SEVIGNE

RENNES, modifié le 14/09/07

MODIFIE le 28 novembre 2008
Par le cabinet URBANE
72, Bd Albert 1^{er}
35207 RENNES CEDEX

ANNEXE AU REGLEMENT

Nomenclature des surfaces de lots

LOTS	Aire du terrain (t)	Aire constructible (ac)	SHON max
1	540	205	328
2	522	220	300
3	513	205	328
4	503	180	288
5	536	180	230
6	471	150	245
7	395	160	255
8	804	255	408
9	480	180	285
10	492	190	305
11	475	190	305
12	460	190	305
13	446	190	305
14	400	170	272
15	490	155	210
16	495	192	305
17	460	165	260
18	455	158	250
19	455	164	260
20	455	171	270
21	650	213	340
22	752	184	290
23	535	203	325
24	580	230	365
25	555	225	360
26	716	296	470
27	565	227	360
28	719	252	400
29	613	229	365
30	513	182	290
31	491	179	285
32	523	188	300
33	595	188	300
34	617	189	300
35	524	158	250
36	313	133	210
37	215	100	160
38	215	100	160
39	215	100	160
40	215	100	160
41	215	100	160
42	215	100	160
43	215	100	160
44	215	100	160

45	360	113	181
46	201	108	173
47	292	159	254
48	314	159	254
49	314	159	254
50	308	159	254
51	211	115	184
52	497	265	424
53	400	268	429
54	404	270	432
55	377	251	402
56	411	275	440
57	437	302	483
58	483	345	552
59	500	364	582
60	505	278	445
61	470	247	395
62	327	218	349
63	328	214	342
64	373	250	400
65	382	259	414
66	446	235	376
67	350	162	259
68	238	148	237
69	222	134	214
70	282	179	286
71	291	196	314
72	289	195	312
73	307	206	330
TOTAL	22 828	13 979	13 759

Commune de Bréal sous Monfort		Lotissement Le Pavail	
ANNEXE AU REGLEMENT			
Nomenclature des surfaces de lots			
LOTS	Aire du terrain (t)	Aire constructible (ac)	SHON max
74	1 845	1 018	1 629
Espaces verts			
TOTAL	1 845	1 018	1 629

LT03503707 W3002 1

LOTISSEMENT «LE PAVAIL»
COMMUNE DE BREAL-SOUS-MONTFORT

NOTE DE PRESENTATION

REÇU LE

26 FEV. 2009

MAIRIE DE BREAL-SOUS-MONTFORT

MAITRE D'OUVRAGE :

SOCIETE ACANTHE
93, Avenue Henri Fréville - CS 80711
35207 - RENNES-CEDEX

URBANISTE

S.C.P. CHOUZENOUX & ASSOCIES
Monsieur Jean-Pierre CHOUZENOUX
12, Avenue Sergent Maginot
35000 - RENNES

MAITRE D'ŒUVRE V.R.D.

Cabinet de Géomètre PRIGENT
25 bis, Bd de la Liberté
35000 - RENNES

ETUDE LOI SUR L'EAU

Société INFRACONCEPT
55bis, rue de Rennes
35510 - CESSON-SEVIGNE

SERVICE DEPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Reçu le 27 FEV. 2009 N°

RENNES, le 22 MARS 2007

Vu pour être annexé

- 3 AVR. 2009

à l'arrêté municipal du

P. Le Maire,

L'Adjoint délégué
B. ETHORE



MODIFIE le 28 novembre 2008

Par le cabinet URBANE

72, Bd Albert 1^{er}

35207 RENNES CEDEX

I – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DE SES OBJECTIFS :

Situé au nord du centre de l'agglomération de Bréal-sous-Montfort, le lotissement du «Pavail» constitue l'une des phases de l'aménagement de la zone 1 AUe1 du PLU.

Le projet s'inscrit donc dans la dynamique du PLU répondant aux besoins forts de potentiel d'habitat mis en évidence sur la commune mais aussi en accompagnant la logique du PLU qui désigne l'espace du projet comme extension de densité moyenne à forte sous forme d'habitat pavillonnaire et sous forme d'habitat collectif.

L'objectif du projet est de mettre à la disposition des futurs habitants de Bréal-sous-Montfort une diversité de type d'habitation avec :

- un logement collectif social (lot 74)
- des lots pour un habitat pavillonnaires (lots 1 à 35)
- des lots pour un habitat de type maisons de ville (lots 36 à 73).

Cette diversité de réponse en typologie permet d'offrir une mixité de l'habitat et donc de favoriser la mixité sociale.

II – DISPOSITIONS PREVUES POUR L'INSERTION ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT :

Le lotissement est implanté sur la bordure sud de l'espace vert central de l'agglomération. Cet espace calme est caractérisé par le plan d'eau, son caractère végétal et les promenades qui le desservent.

Le terrain est en déclivité du sud vers le nord-est donc regardant le plan d'eau et son environnement.

Le choix a été fait de prolonger le plan par un espace végétalisé de prairies bordant le ruisseau exutoire du plan d'eau et de créer ainsi une continuité avec l'espace déjà mis en place par la collectivité.

Des liaisons piétonnes viennent accompagner la traverse existante en permettant par exemple des liaisons de la rue de Mordelles avec le plan en site propre à travers la zone lotie, en créant une perméabilité piétonne entre les lots 60-61 et 66-67 par des voies cycles-piétons amenant vers la promenade autour du plan d'eau avec des ponts de bois enjambant le fossé. Ces liaisons seront bordées d'arbres de hautes tiges.

La voie structurante est soulignée par des arbres de haute tige. Les arbres du site sont pour la plupart conservés.

Le règlement impose des haies périmétriques pour l'ensemble des lots afin de maintenir une perception forte du végétal.

Afin de respecter le paysage urbain périphérique, la typologie de l'habitat se répartit de la façon suivante :

- en limite Sud et Est, l'habitat pavillonné ;
- en cœur d'opération et à l'ouest, des groupes de « maison de ville » ;
- en partie basse du terrain, un habitat collectif pour en limiter l'impact visuel sur le paysage de la commune.

III – INCIDENCE DU PROJET SUR LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE ET D'INFRASTRUCTURE :

Le lotissement est desservi par la rue de Mordelles et la voie centrale se prolonge par l'intermédiaire de l'opération voisine jusqu'à la rue Jeanne d'Arc et la rue de Montfort.

Les réseaux existants en périphérie de l'opération ne nécessitent pas de renforcement.

Les bassins tampons répondent aux besoins propres de l'opération et aux besoins de l'opération contigüe.