

PA10 – Règlement

Commune de Brie (35)

Permis d’Aménager – lotissement « Le Lomet »



Maitre d’ouvrage :

Maitre d’ouvrage : Commune de Brie

22 rue de bretagne, 35150 Brie

Représenté par : Monsieur le maire, Bruno PELLETIER

Dossier réalisé par : Groupement ADEPE / ADLIB / INFRASTRUCTURE

ADEPE - BET Urbanisme Paysage Environnement 26, Avenue Henri Fréville - 35 200 RENNES ☎ : 02 99 83 06 20 - ✉ : be-adepe@wanadoo.fr		Signature architecte  ADLIB Sarl d'Architecture au capital de 5000€ 350, rue des Hauts Pavés 44150-ANCENIS Tél 02 40 83 26 07 Siret : 532 699 931 00098 - APE 711Z
ADLIB - Architecte 350, Rue des Hauts Pavés – 44 150 ANCENIS ☎ : 02 40 83 26 07 - ✉ : atelier-adilb@hotmail.fr		
INFRA Structures - BET VRD 73 rue de Redon 35580 PONT-REAN ☎ : 02.99.47.02.85- ✉ contact@bet-infra.com		

Table des matières

- 1.1 DISPOSITIONS GENERALES..... 3
 - CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL.....3
 - OBJET ET PORTEE3
 - PLAN LOCAL D’URBANISME - PLU.....3
 - PERMIS DE CONSTRUIRE3
 - SUBDIVISION3
 - MODIFICATIONS.....3
 - SUBDIVISION - REUNION3
- 1.2 REGLEMENT D’URBANISME..... 3
- 1.3 ANNEXES 6
 - PALETTE A - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES ENDUITS6
 - PALETTE B - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES BARDAGES BOIS7
 - PALETTE C - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES MENUISERIES PVC, METALLIQUES, ALUMINIUM, BOIS8

1.1 DISPOSITIONS GENERALES

• CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération à vocation d'activités menée sous forme de lotissement, dite « Lotissement du Lomet » prévue par la commune de Brie agissant en tant qu'aménageur sur le territoire de la commune.

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent lotissement est propriété de la collectivité.

• OBJET ET PORTEE

Le règlement détermine les règles applicables sur le périmètre du lotissement dit le « Lotissement du Lomet ».

Il vient en complément du document d'urbanisme en vigueur sur les zones dont il renforce certains articles par des alinéas plus contraignants.

Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol, ainsi que la protection de l'environnement, qui restent applicables.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, ainsi que du programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

• PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU

Le terrain est situé en zone 1 AUE au Plan Local d'Urbanisme de Brie, ainsi défini : « **secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat** ».

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

• PERMIS DE CONSTRUIRE

L'autorisation de permis d'aménager ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Tous les permis de construire instruits sur le périmètre du lotissement seront soumis à l'avis d'un architecte conseil.

Tout dossier de permis de construire devra mentionner, préciser et représenter :

- L'ensemble des éléments susmentionnés compris plans et élévations des clôtures lorsqu'elles sont maçonnées ;
- Les matériaux, le type d'enduit utilisé ainsi que les couleurs envisagés.

• SUBDIVISION

Le lotissement est constitué de 34 lots qui ne peuvent être subdivisés.

• MODIFICATIONS

Toute modification de tout ou partie du présent règlement, ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles du Code de l'Urbanisme.

• SUBDIVISION - REUNION

La subdivision de lots est interdite.

La réunion en une même main de deux lots contigus pour réaliser un seul logement est interdite.

Toutefois la réunion de lots contigus en vue du dépôt d'un permis de construire groupé conduisant à la réalisation d'un nombre de logements identique ou supérieur à la somme des logements initialement affecté aux lots ainsi réunis, est autorisée.

Toute modification de tout ou partie du présent règlement, ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L. 442.10 et L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

1.2 REGLEMENT D'URBANISME

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUE 1 : Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

On se reportera à l'article correspondant au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1AUE 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

On se reportera à l'article correspondant au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1AUE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

On se reportera à l'article correspondant au document d'urbanisme en vigueur.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

On se reportera à l'article correspondant au document d'urbanisme en vigueur.

Implantation des constructions

Au moins une façade de la construction principale doit être implantée en limite de parcelle.

Une construction est réputée implantée en limite si un minimum 60% de la longueur de la façade ou du pignon est implanté sur la limite.

Pour les pignons ou façade qui ne sont pas implantés en limite, le retrait compté perpendiculairement aux limites séparatives sera supérieur ou égal à 1,90 m, tout en respectant les articles 678¹ et 679² du Code Civil.

¹ Art. 678 c.c : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres [1.90 m] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage

² Art. 679 c.c : On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 6 décimètres [0.60 m] de distance

L'implantation éventuelle de piscines s'effectuera obligatoirement à 2.50 m minimum des limites de propriété (distance mesurée à la margelle ou à la terrasse attenante).

Certaines parcelles se voient imposer une zone constructible (voir PA4 – plan de composition). Sur ces parcelles, toute construction hors de ces zones est interdite, excepté la construction d’annexes ou d’abris de jardin, à condition de respecter les hauteurs et architectures prescrites au document d’urbanisme en vigueur.

Volumétrie des constructions

Les volumes seront simples, les élévations verticales, et s’inscriront dans les enveloppes constructibles du lotissement.

Le faîtage des toitures à pentes sera obligatoirement parallèle ou perpendiculaire :

- Soit à l’alignement sur la voie publique de desserte
- Soit à la limite latérale sur laquelle s’implante une façade mitoyenne.

Une exception à cette règle pourra être accordée pour raison technique dûment justifiée.

Toitures

La toiture sera, pour chaque volume :

- soit une toiture traditionnelle à deux ou quatre pans de pente supérieure ou égale à 35° en ardoise, auquel cas elle comportera un faîtage horizontal de longueur égale ou supérieure au tiers de l’égout du long pan,
- soit une toiture type terrasse ou toitures à faibles pentes notamment pour l’habitat collectif ou les opérations groupées.

ARTICLE 1AUE 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

On se reportera à l'article correspondant au document d'urbanisme en vigueur.

Expression architecturale

Les constructions, dans leur expression architecturale ne doivent pas 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.

A cet effet :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région, par exemple « chalet de montagne », ou d’architecture monumentale (frontons, colonnes, coupoles, flèches,...) sont interdits ;
- les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.

Matériaux

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings bruts, briques creuses ...etc.).

Toutefois, l’usage d’ardoise artificielle est admis en couverture.

Colorimétrie

Les couleurs seront impérativement sélectionnées selon le tableau suivant :

MATERIAUX	CAS D'UTILISATION	PRESCRIPTION
ENDUITS	Elévation de façades	Palette A
	Murets de clôture	Palette A
BOIS	Parements de bois	Palette B
	Menuiseries extérieures	Palette C
METAL	Menuiseries extérieures	Palette C
	Eléments techniques	Ton gris ou anthracite
	Clôture	Ton vert foncé ou anthracite
PVC	Menuiseries extérieures	Palette C
	Eléments techniques	Ton blanc, gris ou noir
AUTRES	Cas par cas	Conseil habitat impératif

Les clôtures et éléments techniques pourront également recourir à la palette B ton naturel (B8 à B12).

Les couleurs vives sont proscrites en grande surface telle que le volume de l’habitation.

Des teintes plus soutenues sont toutefois autorisées sur les volumes annexes.

Annexes

Les annexes sont soumises aux mêmes prescriptions que les constructions principales ainsi qu’aux prescriptions particulières suivantes pour leurs façades :

- Les annexes en plaques béton ou en tôle d’acier sont interdites.
- Les annexes en bois sont autorisées sous réserve de présenter des caractéristiques sobres (les architectures traitées comme des pastiches d’habitation sont interdites).

Autres

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques et tout dispositif répondant à des contraintes environnementales devront être intégrés par la couleur et/ou le volume à l'architecture du bâtiment.

Article 1AUE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

On se reportera à l'article correspondant au document d'urbanisme en vigueur.

Clôtures sur les espaces publics

Les dispositifs à clairevoies installés sur les murs bahuts devront être composé de bois naturel traité lasuré incolore, ou en métal avec un minimum de 50% de vide, de colorimétrie sobre (nuances de gris moyen à gris foncé en excluant les gris clairs et le noir, avec une touche de brun, de kaki ou de ton sable faiblement saturé, doublé d’une haie.

Clôtures sur les limites séparatives

Les haies seront protégées par un grillage, d’une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les limites séparatives devront faire l’objet d’une déclaration préalable ultérieure si elles ne figurent pas au PC initial.

Plantation

Les haies seront constituées au maximum de végétaux d'essences locales.

Conformément au code civil, les arbres de hautes tiges ne devront pas être implantés à moins de deux mètres des limites séparatives.

Les plantations d'essences allergisantes doivent être limitée, les haies en limites séparatives ne pourront pas être composées de Châtaignier ni de Charmes.

Article 1AUE 7 : Stationnement

On se reportera à l'article correspondant au document d'urbanisme en vigueur.

Un emplacement de 2,50 x 5,00 m minimum accessible directement depuis la voirie publique carrossable doit être aménagé pour stationnement de véhicule.

Le positionnement précis et le traitement de cette (ou ces) place(s) de stationnement figurent alors obligatoirement sur le plan de masse et les coupes sur terrain naturel du dossier de demande de Permis de Construire (PC).

Dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, **les aires de stationnements devront être traitées sous forme de matériaux perméables** ou par deux bandes béton : pavés engazonnés, système alvéolaire enherbé etc. Les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont proscrits.

L'implantation éventuelle d'un garage sera à intégrer dans le volume de la construction principale.

La pergola ou carport est possible sur une des deux places de stationnement aériennes uniquement. Il pourra déroger à la zone de constructibilité : d'une largeur maximale de 3.5 m et d'une longueur maximale de 8m, il sera rattaché au volume de la construction, dans la continuité de la limite de propriété.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

On se reportera aux articles correspondants au document d'urbanisme en vigueur.

Chaque projet devra se référer au dossier loi sur l'eau arrêté sur le secteur, qui pourra être plus ou moins contraignant que le présent règlement.

Gestion à la parcelle imposée : La gestion de ces ouvrages pourra s'effectuer par différents aménagements conseillés :

- ✓ Les Noues eaux pluviales :

La noue peut être conçue pour retenir l'eau de ruissellement en favorisant l'infiltration dans le sol en place. Afin d'obtenir le volume voulu et lorsque celles-ci sont implantées dans le sens de la pente, les noues peuvent être constituées de plusieurs tronçons successifs permettant de déborder les uns dans les autres par des surverses aménagées (principe de noue à redans).



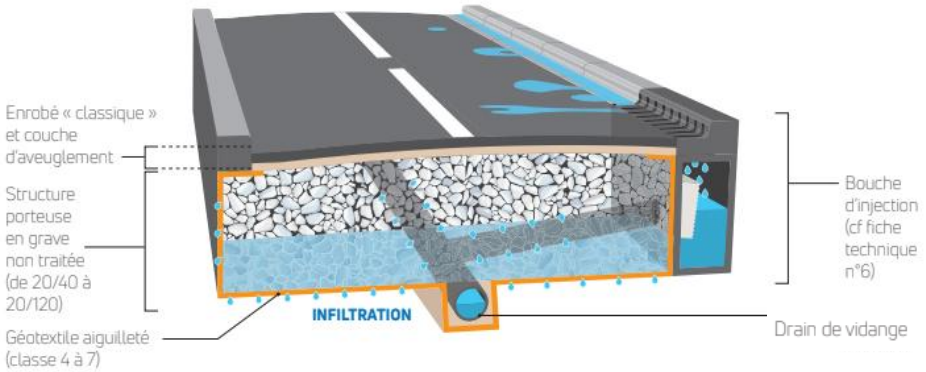
- ✓ Les massifs empierreés sous noues :

Ce type de noues disposent d'un volume de rétention en surface, comme une noue classique, mais reposent sur des massifs drainants connectés entre eux permettant d'accroître le volume de stockage. Elles sont conçues pour retenir l'eau de ruissellement, la filtrer à travers une couche de sol superficiel, puis la renvoyer vers un exutoire en surface.



- ✓ Les chaussées à structure réservoir :

La chaussée à structure réservoir est avant tout une chaussée, à laquelle on attribue une fonction hydraulique en modifiant sa structure. C'est donc sa résistance mécanique qui prévaut sur son dimensionnement hydraulique. Ce dispositif peut être particulièrement intéressant sous les futurs stationnements des VL notamment s'ils sont en revêtement semi-perméable.



- ✓ Espace vert creux végétalisé :

Un espace vert creux est comparable à un bassin de rétention et concilie une fonction paysagère et une fonction de gestion des eaux pluviales.



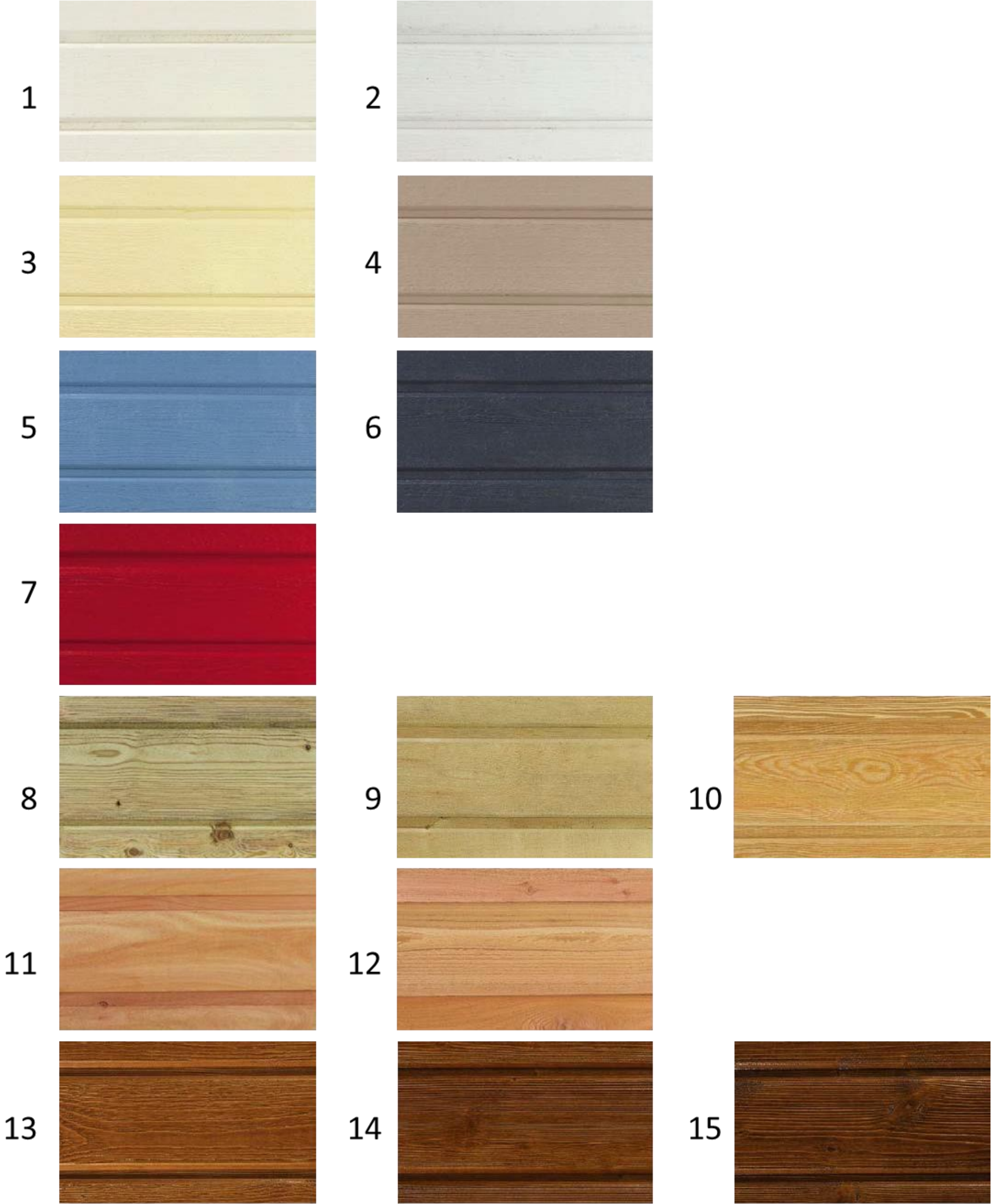
1.3 ANNEXES

D’une manière générale, le choix des couleurs sera validé par l’architecte chargé du suivi de cette opération, qui pourra éventuellement autoriser des nuances par rapport à ces palettes de base.

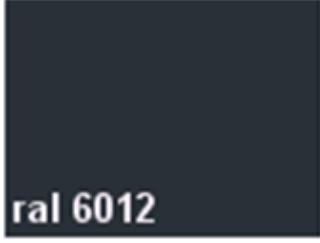
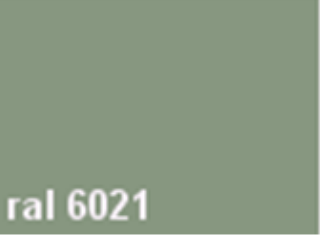
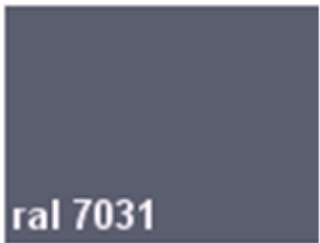
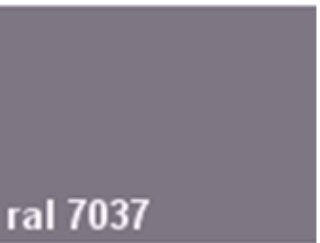
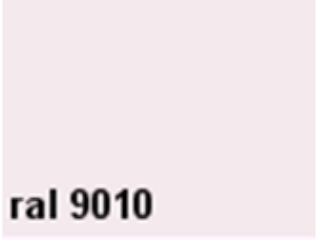
• PALETTE A - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES ENDUITS



• PALETTE B - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES BARDAGES BOIS



• **PALETTE C - PALETTE DE COULEURS AUTORISEES POUR LES MENUISERIES PVC, METALLIQUES, ALUMINIUM, BOIS**

 ral 1001	 ral 1013			
Beige	Blanc perlé			
 ral 3004	 ral 3005	 ral 3007	 ral 3011	
Rouge pourpre	Rouge vin	Rouge noir	Rouge brun	
 ral 5001	 ral 5003	 ral 5008	 ral 5011	 ral 5014
Bleu vert	Bleu saphir	Bleu gris	Bleu acier	Bleu pigeon
 ral 6005	 ral 6012	 ral 6021	 ral 6028	
Vert mousse	Vert noir	Vert pâle	Vert pin	
 ral 7016	 ral 7031	 ral 7037	 ral 7044	
Gris anthracite	Gris bleu	Gris poussière	Gris soie	
 ral 8028				
Brun terre				
 ral 9001	 ral 9002	 ral 9005	 ral 9010	
Blanc crème	Blanc gris	Noir profond	Blanc pur	