

Maitre d'ouvrage

Commune de Bourg-blanc
Place de l'étang
29860 BOURG BLANC

LOTISSEMENT COMMUNAL
De Prat Ar Zarp

Commune de Bourg-blanc

Juin 2018

Modifié novembre 2019

Modifié mai 2022

PA 10 – REGLEMENT

Annexe 1 Caractéristiques des puits d'infiltration



Maitre d'œuvre

Bureau d'études B3i
105, rue de Siam, 29200 BREST
Tél. : 02 98 44 12 08 / FAX : 02 98 80 27 89
Email : b3i.brest@b3i.fr

PA 0 2 9 0 1 5 1 8 0 0 0 0 2 1 0 2

CHAMPS D'APPLICATION

Champs d'application territoriale

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Prat Ar Zarp » réalisé par la commune de Bourg-Blanc, dénommée ci-après le lotisseur, sur la propriété :

- Cadastrée section AN n°35 et 37
- D'une superficie de 28 318 m² (surface approximative avant le bornage)
- Située sur la commune de Bourg-blanc (29 860)

Objets du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme opposables sur le territoire de Bourg-blanc, à savoir le Plan Local d'Urbanisme et plus précisément les règles applicables à la zone 1AUhb.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur de lot aura pris connaissance de la notice descriptive, du règlement, du programme des travaux du présent dossier de demande d'autorisation de Permis d'Aménager.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents, ils doivent être rappelés dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente, ou de chaque location.

Précisons que pour le lot 39 destiné à la construction de 4 logements locatifs sociaux, les règles du PLU s'appliquent strictement, sauf en ce qui concerne la zone constructible indiquée au plan de composition (PA4) et la Surface de Plancher constructible sur ce lot (définie en dernière page du présent document).

Division du terrain

L'opération programme la viabilisation de 40 lots libres de constructeurs et 1 macrolot destiné à la réalisation de 4 logements individuels.

PA 0 2 9 0 1 5 1 8 0 0 0 0 2 1 0 2

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 – Occupation et utilisation des sols admises

Parmi les possibilités offertes par l'article UHC – 1 du PLUi sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

- Habitation : sur chaque lot une seule construction principale d'un seul logement et ses annexes éventuelles (garage, abri jardin...) à l'exception du lot 39
- Activités de service : garde d'enfant (micro-crèche)

Article 2 – Occupation et utilisation des sols interdites

Tous les autres types d'occupation des sols que celles admises à l'article 1 sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 – Conditions de desserte et d'accès

3-a- Desserte automobile

Tous les lots sont desservis exclusivement depuis les voies créées dans le cadre de la viabilisation du lotissement et détaillées aux plans de compositions (PA4), plan VRD (PA8a) et profil en travers type (PA8b).

Les caractéristiques de ces voies nouvelles permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3-b- Accès aux lots

Les zones d'accès aux lots depuis les voies internes du lotissement sont indiquées au plan de composition (PA4). Il s'agit sur chaque lot d'une zone préférentielle qui ne pourra être modifiée compte tenu du projet de l'acquéreur qu'après accord express du lotisseur.

Les surcoûts éventuels liés à la modification de l'accès (modification des compteurs, branchements...) seront à la charge de l'acquéreur qui en fait la demande.

Pour chaque lot libre et chaque logement réalisé dans le macrolot il n'est autorisé l'aménagement que d'un seul accès automobile.

Aucun accès direct ne pourra être réalisé depuis la rue du Château et le chemin des chênes.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur de lot accepte les servitudes dues aux implantations des ouvrages tels que coffrets, fourreaux, câbles, canalisations, placés à l'intérieur des parcelles.

4-a- Eau potable (AEP)

Tous les lots seront raccordés au réseau public d’Alimentation en Eau Potable (AEP). Voir PA8a - Plan VRD

Un branchement sera réalisé par le lotisseur jusqu’à 1mètre environ à l’intérieur du lot, avec pose du citerneau de raccordement et du compteur. Le raccordement de la construction au branchement avec pose du compteur sera fait par le gestionnaire du réseau à la demande de l’acquéreur.

Il ne sera autorisé qu’un seul branchement par lot libre. Il ne sera autorisé qu’un seul branchement par logement pour le macrolot.

4-b- Eaux pluviales (EP)

Sur chaque lot, les EP collectées sur les surfaces imperméabilisées (toitures, stationnements, terrasses...) devront être infiltrées sur la parcelle via un dispositif d’infiltration dont les modalités de dimensionnement et de réalisation devront être détaillées au permis de construire, en application des caractéristiques détaillées en annexe 1 du présent règlement.

4-c- Eaux usées (EU)

Sur chaque lot l’ensemble des EU des constructions (eaux vannes et ménagères) devra être dirigé vers le branchement réalisé par le lotisseur jusqu’à 1mètre environ à l’intérieur du lot avec pose du regard individuel de branchement.

Il ne sera autorisé qu’un seul branchement par lot libre. Il ne sera autorisé qu’un seul branchement par logement pour le macrolot.

4-d- Electricité

Chaque construction devra être alimentée en souterrain à partir du coffret de distribution installé par le lotisseur en limite de chaque lot.

4-e- Télécom

Chaque construction pourra être raccordée en souterrain, à partir du citerneau installé par le lotisseur sur chaque lot.

4-f- Ordures ménagères

Toutes les constructions devront permettre le stockage, à l’intérieur de l’unité foncière, des bacs destinés à recevoir les ordures ménagères.

Les acquéreurs devront déposer, pour enlèvement, leurs bacs individuels aux emplacements du lotissement aux jours et modalités définis par le service de charge de la collecte des ordures ménagères.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les limites des lots sont fixées au plan de composition (PA4a), elles pourront faire l’objet d’adaptations mineures lors du bornage sans que cela soit constitutif d’une modification du

lotissement. De même, les surfaces indiquées au présent règlement sont des surfaces avant bornage, des changements mineurs de contenance intervenant suite à celui-ci ne seront en aucun cas considérés comme des modifications du lotissement.

Les lots ne pourront être ni regroupés ni divisés.

Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Les zones constructibles sont indiquées au PA4a. La construction principale, ses extensions et le garage s'il est prévu dans le projet de construction devront être implantés à l'intérieur de ces zones d'implantation.

Sur les lots où une ligne d'accroche figure au plan de composition, le volume principal de la construction ou un de ses volumes secondaires devra s'appuyer sur la ligne indiquée.

Si le projet ne prévoit pas l'implantation en limite d'espace public là où elle est autorisée, le recul sera de 2 mètres minimum.

Sur chaque lot une annexe de jardin de dimension maximale de 16 m² d'emprise au sol pourra être réalisée pour tout ou partie à l'extérieur de cette zone d'implantation. Elle devra s'implanter à l'arrière de la construction principale par rapport à l'accès du lot.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les zones constructibles sont indiquées au plan de composition (PA4a). Si le projet ne prévoit pas l'implantation en limite séparative là où elle est autorisée, le recul sera de 3 mètres minimum.

Les annexes de jardin pourront s'implanter en limite séparative, à défaut elles respecteront un recul minimal de 1 mètre par rapport à ces limites.

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

En application du PLU, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

En application du PLU, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Chaque point de la construction ne pourra excéder, à partir du sol naturel pris à son aplomb :

Construction présentant un volume principal à deux ou quatre pentes ardoises proches de 45°				Construction présentant un volume principal à toiture terrasse, mono ou double pente < ou = à 15°	
hauteur maximale à l'égout du toit	hauteur maximale au faîtage du volume principal	volume(s) secondaire(s) (facultatif(s)) à double pente ardoise, hauteur maximale au faîtage	volume(s) secondaire(s) (facultatif(s)) à toiture terrasse, mono ou double pente < ou = à 15°, hauteur maximale à l'acrotère	volume principal hauteur maximale à l'acrotère	volume(s) secondaire(s) (obligatoire(s)) à toiture terrasse, mono ou double pente < ou = à 15°, hauteur maximale à l'acrotère
4 m	8m	7m	4m	8m	5m

Afin d'assurer le respect des règles de cet article, tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de permis de construire, les cotes altimétriques du sol aux angles de la construction projetée.

La hauteur maximale des annexes de jardin est de 3.00 mètres.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Il sera fait strictement application de l'article AU 11 du PLU complété des dispositions suivantes :

Sur les lots où une ligne d'appui est indiquée au Plan de composition, le volume principal de la construction ou un de ses volumes secondaires devra s'appuyer sur la ligne indiquée.

Volumétrie et toitures

Les lots n°1 à n°9 ainsi que n°16 à n°20 le volume principal de la construction présentera obligatoirement une toiture à deux ou quatre pentes ardoises. Le plan du volume principal sera rectangulaire.

Pour les autres lots, les constructions seront soit :

- En R + comble aménagées ou non avec une toiture à deux ou quatre pentes ardoises
- En R + 1 avec pour le volume principal, une toiture terrasse ou une toiture double ou mono pente inférieure ou égale à 15°

Le volume principal devra alors être obligatoirement accompagné d'un ou plusieurs volumes secondaires, qui devront présenter une largeur de 2.5 mètres minimum depuis la façade du volume principal sur laquelle ils s'appuient.

Pour les constructions présentant un volume principal avec une toiture à deux ou quatre pentes ardoises, les volumes secondaires pourront présenter : une toiture terrasse, une toiture mono

ou double pente inférieure ou égale à 15° avec couverture zinc ou membrane PVC, une toiture à double pente ardoise proche de 45°.

Orientation du bâti

Sur chaque lot est définie une orientation de faitage principal. Elle s'appliquera au volume principal de la construction (sens de faitage en cas de construction à double pente ardoise s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle, plus grande longueur du volume principal en cas de construction à toiture terrasse, longueur la plus haute de l'acrotère en cas de toiture à mono ou double pente inférieure ou égale à 15°).

Coloris et traitement des façades

Le choix des teintes devra garantir une bonne insertion des bâtiments dans le site : les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les annexes et volumes secondaires de la construction principale (garage...) doivent être traités extérieurement avec des matériaux s'harmonisant à ceux de la construction principale.

Construction en sous-sol

Les garages en sous-sol sont strictement interdits.

Les caves sont autorisées sur toute sur tous les lots, avec un accès par l'intérieur de la maison ou escalier sur le jardin. Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour éviter les problèmes d'infiltration et d'inondation.

Les réseaux d'assainissement ne sont pas conçus pour prendre en charge les eaux usées de pièces construites en sous-sol. Si un acquéreur souhaite tout de même réaliser un sous-sol non raccordable gravitairement, son projet devra faire apparaître toutes les modalités de raccordement au réseau (pompes notamment).

Insertion des équipements

Les antennes hertziennes seront implantées à l'intérieur des bâtiments. Les antennes paraboliques seront implantées à même le sol lorsque les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire elles seront installées soit sur un pignon si celui-ci n'est pas réalisé en limite séparative du lot, soit sur la façade arrière, en aucun cas sur la façade côté rue.

Enseignes

Toute enseigne est interdite sauf indication de vente d'un lot ou d'une maison, ou indication de l'exercice d'une profession libérale. Dans tous les cas, les enseignes respecteront le règlement relatif à la zone de publicité restreinte.

Abris de jardin

Toute construction d'abri jardin, qu'il soit de type préfabriqué ou non, devra faire l'objet d'une déclaration préalable et compter une emprise au sol maximale de 16m².

Hauteur maximale : 3.00 mètres.

Matériaux : l'emploi de certains matériaux est interdit, notamment les tôles non laquées d'origine, les matériaux de récupération ou d'aspect précaire.

L'emploi du bois traité autoclave est préconisé.

Couleurs : les couleurs vois ou vertes sont préconisées pour assurer une bonne intégration de ces constructions dans le paysage des jardins.

Clôtures

Clôtures sur rue : elles seront constituées

- Par des murets en moellons ou en pierre de pays ou parpaings enduits d'une hauteur d'1 mètre
- Ces murets pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie ou balustrade
- Ces murets peuvent être accompagnés d'une haie d'arbustes variée, le tout aura une hauteur maximum d'1.60 mètre
- Par des végétaux d'essences locales pouvant être protégés par un grillage, le tout d'une hauteur de 1.60 mètre. Les arbustes seront plantés à au moins 50cm de la limite parcellaire.
- Dans tous les cas, la clôture sur voie, y compris le portail ne devra pas dépasser 1.60 mètre par rapport au niveau du trottoir ou, à défaut, de l'axe de la route.

Clôture en limite séparative : elles seront d'une hauteur maximale de 1.80 mètre par rapport au terrain le plus haut. Elles pourront être constituées :

- D'un grillage plastifié de couleur grise ou noire doublée d'une haie d'essences variées
- De murs de moellons ou parpaings enduits surmontés ou non d'un grillage ou de palissade
- De palissade ou claustras à claire voie.

Murets techniques : ils seront réalisés par le lotisseur en limite séparative du lot. Ils intègrent les coffrets techniques et boîtes aux lettres et devront en surplus recevoir des coffrets pour tout réseau. Les acquéreurs ne pourront s'opposer à ces implantations dans les murets privatifs.

Les limites de fond de lot donnant sur la rue du Château seront obligatoirement végétalisées, tout dispositif de clôture (grillage, palissade ou claustras) ne pourra être installé qu'en retrait des plantations.

Article 12 – Stationnement

Sur chaque lot libre, la demande de permis de construire devra faire apparaître deux places de stationnement privatives par logement et en entrée de parcelle, représentant une zone minimale de 5.00 m x 5.00 m, non close, qui devra impérativement figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

Le lotisseur réalise 21 places de stationnement visiteur sur les espaces communs du lotissement : afin d'éviter toute gêne pour la circulation à l'intérieur du lotissement, le stationnement des véhicules doit obligatoirement se faire à l'intérieur des lots privés ou sur les aires de stationnement communs du lotissement.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagés et entretenus de façon à garantir le bon respect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises...devront être masquées par un écran de verdure.

Les éléments végétaux et de bocage conservés ou créés par le lotisseur lors de la viabilisation des lots devront impérativement être conservés et entretenus par les acquéreurs.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

Les surfaces de plancher (SP) constructibles maximales sont fixées pour chaque lot au présent article, voir le tableau ci-dessous.

Est ainsi autorisée la construction de 8400 m² maximum de surface de plancher.

LOT	Surface avant bornage en m ²	Surface de plancher autorisée en m ²	Nombre de lot maximum	Nombre de logements maximum
1	586	200	1	1
2	575	200	1	1
3	589	200	1	1
4	588	200	1	1
5	564	200	1	1
6	540	200	1	1
7	547	200	1	1
8	513	200	1	1
9	684	200	1	1
10	527	200	1	1
11	499	200	1	1
12	501	200	1	1
13	576	200	1	1
14	634	200	1	1
15	818	200	1	1
16	557	200	1	1
17	498	200	1	1
18	511	200	1	1
19	524	200	1	1
20	542	200	1	1
21	885	200	1	1
22	522	200	1	1
23	499	200	1	1
24	502	200	1	1
25	480	200	1	1
26	476	200	1	1
27	479	200	1	1
28	520	200	1	1
29	482	200	1	1
30	492	200	1	1
31	533	200	1	1
32	562	200	1	1
33	428	200	1	1
34	440	200	1	1

35	915	200	1	1
36	650	200	1	1
37	650	200	1	1
38	678	200	1	1
39	675	400	4	4
40	504	200	1	1
41	547	200	1	1
total	23292	8400	45	45

SECTION 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 15 – Propriété des espaces collectifs

Les espaces communes du lotissement resteront à leur achèvement propriété de la commune de Bourg-blanc.

Article 16 – Modification des règles posées par le présent règlement

Toute modification du règlement de lotissement devra répondre aux conditions fixées par l'article L442-10 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les modifications mineures rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ne feront pas l'objet d'arrêté modificatif.

Article 17 – Péremption du règlement

Sauf décision contraire d'une majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Fait à BREST,
Le 03 août 2018
Modifié le 18 novembre 2019
Modifié mars 2022
Par B3i, bureau d'études Urbanisme / VRD