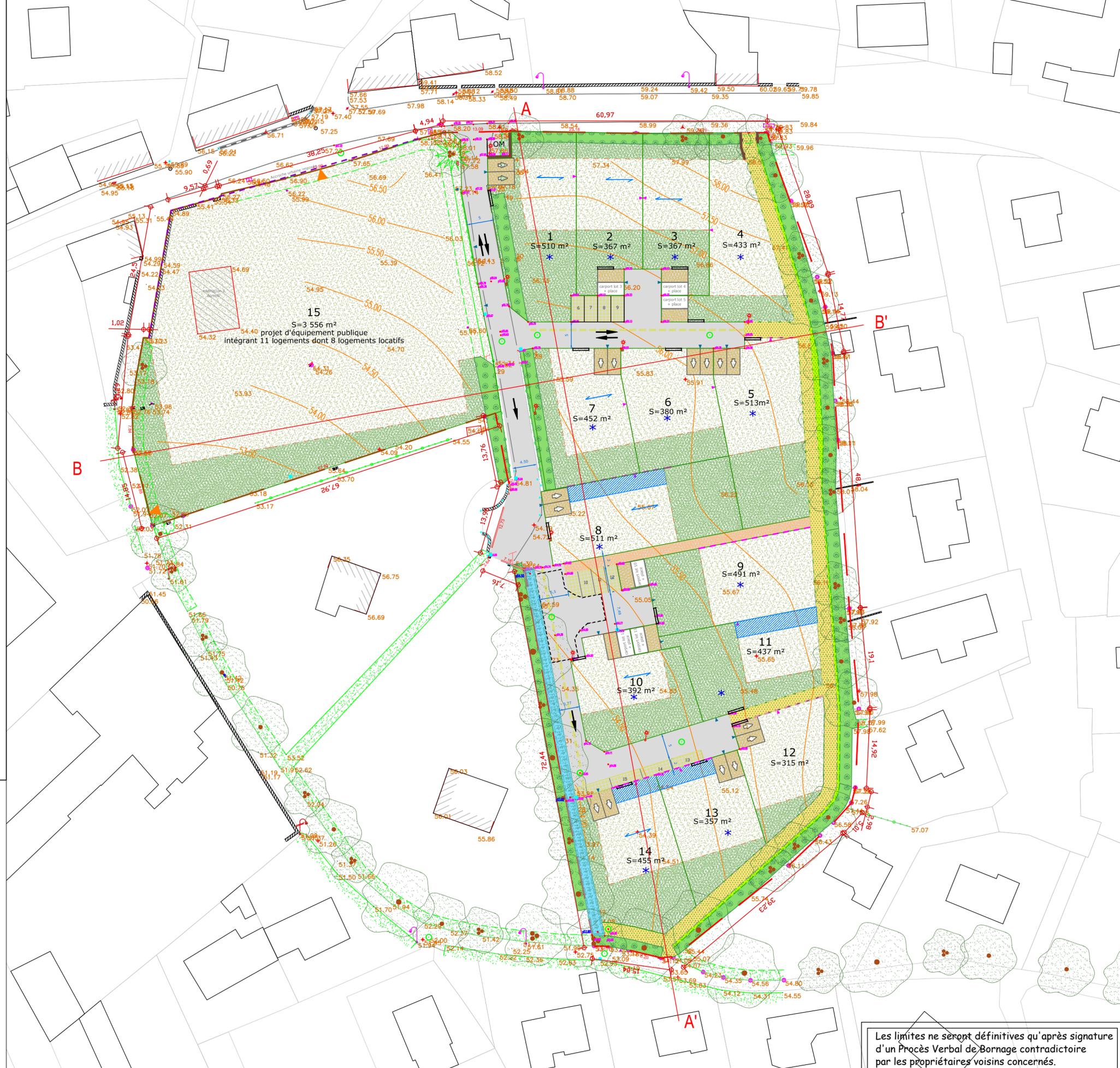


# Commune de BRELES

## Ecoquartier

### 4/ PLAN DE COMPOSITION PA 4

<b>Maîtrise d'Ouvrage</b> Commune de BRELES 1 rue du Stade 29 800 BRELES tel: 02.98.04.31.03	Echelle : 1/250 le 05/07/2022	<b>URBATEAM</b> 10 rue Joseph Le Velly 29290 SAINT-RENAN tel: 02.98.84.29.65 télécopie: 02.98.84.45.78	 aménagement du territoire
	Ref : 9823 Indice A		



- | Espace public  | Espace privé  |
|--|---|
| Périmètre de l'opération   | Contour de parcelle   |
| Voie - Enrobé  | Zone constructible  |
| Stationnements perméables (pavés joints creux)                           | zone non constructible hors annexe  |
| Stationnement privé logement locatif                                     | Limitation de la hauteur des constructions à 1 niveau (H.3.50m max)         |
| Allée piétonne en sablé  | Implantation obligatoire de tout ou partie (30% min) du volume d'habitation |
| Allée piétonne enherbée (mélange terre/pierre)                           | Toiture 2 pans et sens de faîtage du volume principal imposé                |
| Nœud de rétention des eaux pluviales                                     | lot 15: Accroche urbaine imposée  |
| Mobilier d'éclairage public  | Lot 15 : principe de connexion piétonne obligatoire                         |
| Engazonnement rustique   | Emplacement des coffrets techniques   |
| Talus Arboré existant à conserver  | Puits d'infiltration  |
| Point de regroupement des bacs dédiés à la collecte des déchets ménagers | Entrée de lot / 2 Stationnements privés                                     |
| Muret pierre : épaulement de talus, soutènement                          | Stationnement privé déporté 2 Stationnements privés                         |

Les limites ne seront définitives qu'après signature d'un Procès Verbal de Bornage contradictoire par les propriétaires voisins concernés.

# Ecoquartier

Commune de Brélès

**PIECE n°5 :**

PA10

**DOSSIER n° : 9823**

**DEPOT INITIAL :**

Février 2022

## Règlement

Maitre d'Ouvrage

**Commune de Brélès**

1, rue du Stade  
29810 Brélès

Maître d'œuvre :

**URBATEAM**

10 rue Joseph Le Velly - 29290 SAINT-RENAN  
Tel 02 98 84 29 65 – [contact@urbateam.fr](mailto:contact@urbateam.fr)

Architecte HMONP :  
Mme Quéau Lara

Paysagiste concepteur :  
Mme Lormeteau Camille



## PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Une copie du règlement sera remise à l'acquéreur, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

La commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal au moment de l'étude de ce lotissement, les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement seront celles en vigueur sur la commune au moment du dépôt du permis de construire, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le permis d'aménager et les pièces annexées.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement. Outre les affectations de logement, **les locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée seront autorisés à condition qu'ils soient intégrés au logement.** L'affectation principale des lots sera de l'habitat individuel.

**Le lot 15** est destiné à la réalisation d'un pôle de service de proximité et à la production de **8** logements locatifs et **3** en accession.

La collecte des déchets : Les bacs dédiés à la collecte des déchets ménagers ou des recyclables sont à déposer au point de regroupement indiqué à l'entrée de l'impasse, et à récupérer le soir même.

### **Les règles applicables dans le lotissement sont :**

**Celles du plan de composition PA4  
Ainsi que le règlement d'urbanisme (1AUHb) en vigueur au moment du  
dépôt du PC**

Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des constructions, la qualité architecturale et des performances énergétiques des constructions, la réalisation des clôtures sur voie et en limite séparatives.

## **Caractéristiques techniques de desserte par les réseaux**

### **ARTICLE 4 : Condition de desserte par les réseaux**

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais du lotisseur, en ce qui concerne l'eau potable, les eaux pluviales de la voirie, les eaux usées, l'énergie électrique, le téléphone "génie civil" et l'éclairage public.

Les branchements particuliers eau potable, eaux usées, électricité et téléphone « génie civil » seront amorcés dans les lots par le lotisseur. Les acquéreurs devront s'y raccorder à leurs frais et en accord avec les services compétents gestionnaires des réseaux.

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement d'eaux usées, après avoir contacté le service gestionnaire du réseau.

D'une manière générale, les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence dans leur lot de bornes de distribution électriques et téléphonique, des lampadaires et aux servitudes qui en résulteront.

Les taxes de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement devront être acquittées par les acquéreurs.

Le **lot 15** est desservi par l'ensemble des réseaux à l'exception du réseau d'eaux usées. Il devra prévoir un ouvrage de traitement des eaux usées conforme au regard de la programmation envisagée.

#### Eaux pluviales :

A l'exception du **lot 12** où les eaux pluviales seront collectées par le réseau collectif, les autres lots seront traitées par un puits d'infiltration individuel conformément au dossier déposé pour la gestion des eaux pluviales.

Le **lot 15** devra réaliser des ouvrages d'infiltrations dimensionnés conformément au dossier Loi sur L'Eau, traitant à la fois les surfaces bâties et les espaces internes de circulation piétonne et automobile.

Chaque parcelle pourra être équipée d'un bac de récupération des eaux pluviales, soit enterré, soit en sortie de gouttière dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales devra être raccordé au système d'infiltration. Une déclaration en mairie devra être faite si un système de récupération est utilisé en réseau domestique.

Systemes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

S'il est nécessaire, un mode de chauffage complémentaire privilégiera le chauffage au bois: pellets en vrac, plaquettes, bûches.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par dérogation à l'article 1AUHb 6 du règlement de PLU, et pour les lots qui l'autorisent, les constructions devront s'implanter, conformément au plan de composition

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un retrait minimal de 2.00m,

### **ARTICLE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par dérogation à l'article 1AUHb 7 du règlement de PLU, et pour les lots qui l'autorisent, les constructions devront s'implanter, conformément au plan de composition

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un retrait minimal de 2.00m,

### **ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 40%.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnements, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espace vert.

### **ARTICLE 11 – aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

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.

### Choix architecturaux.

Pour les constructions de type traditionnel, et afin d'assurer une meilleure insertion à l'échelle du quartier et à l'échelle du grand paysage, les constructions devront respecter certaines règles de l'architecture locale bretonne.

Les styles régionalistes autres que breton seront interdits.

Les teintes des façades, si elles sont enduites ou maçonnées, devront être de couleurs claires et harmonieuses.

### Volumétrie

Le volume principal est simple et compact, les volumes secondaires sont limités à trois, y compris le garage. Ils seront harmonisés pour obtenir un ensemble cohérent.

En cas de constructions mitoyennes, la deuxième construction devra s'adapter à la première, notamment par une harmonisation des pentes de toitures et des hauteurs : la construction référente sera celle dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure.

### Toiture

Les toitures du volume principal seront réalisées soit en ardoise naturelle, en zinc, ou d'un matériau de même teinte. Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires - plaques sombres). Les tuiles sont proscrites.

Pour les maisons mitoyennes, il est impératif de raccorder au mieux le volume à celui déjà existant.

Les toitures courbes sont interdites.

### VOLUMES PRINCIPAUX

Sur les **maisons de plain-pied**, la toiture ardoise est imposée.

### VOLUMES SECONDAIRES

Pour les volumes secondaires, les toits plats ou mono pente sont autorisés.

Les toitures des volumes secondaires sont reliées et harmonisées entre elles pour présenter un ensemble cohérent au regard du volume principal.

### Ouvertures

Les constructions sont majoritairement ouvertes en façade Sud et/ou Ouest.

Le nombre d'ouverture de formes différentes doit être limité pour garantir une harmonie d'ensemble.

Les ouvertures rondes type hublots sont interdites.

Les menuiseries PVC sont déconseillées, privilégier les menuiseries bois ou aluminium ou les mixte PVC/bois et alu/bois.

### Matériaux

L'utilisation de matériaux durables et sains doit être privilégiée. Il est aussi important de prendre en compte leur niveau de nocivité, leur impact carbone et leur provenance.

L'usage du bois est encouragé en revêtement de façade mais aussi en structure (charpente et ossature bois). Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable et bon isolant thermique.

## ADAPTATION AU SOL NATUREL

D'une manière générale, les acquéreurs limiteront les éventuels travaux de remblais et déblais sur leur lot aux seuls abords immédiats de la construction, sur une hauteur maximale de **0.50m**, afin de **conserver le niveau du terrain naturel d'origine aux abords des limites séparatives**.

Les différences de niveau ainsi créées, s'il y a lieu, devront être traitées à l'intérieur des parcelles et non en limite de lot, où aucun décaissement ni remblai ne seront autorisés, sauf accord réciproque entre les deux parcelles mitoyennes et validation par le service urbanisme de la commune.

## CLOTURES

Des typologies de limite sont prédéfinies et obligatoires. Pour les connaître, se reporter à la carte «Définition des types de limites pour chaque lot » dans le volet paysager, architectural et environnemental de la Notice de Présentation (pièce n°4).

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

**Les haies et talus existants devront être impérativement conservés.** Si ces derniers doivent être détruits pour travaux, ils devront être reconstruits et replantés à l'identique.

Les éventuels soutènements seront traités de la façon suivante, soit :

- Murets de soutènement enduits ou de moellons (hauteur maxi.: 0,50 m),
- Talutages (hauteur maxi : 0.80 m)

Sont interdits :

- Les murs et murets implantés en alignement sur voie non enduits (toutes faces visibles).
- Les plaques en béton préfabriquées, y compris à claire voie, hormis pour les soubassements dont la hauteur ne peut excéder 30 cm.
- Les grillages sans végétation
- les bâches utilisées comme système occultant
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.
- les clôtures et balustrades en PVC

### • **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes**

- La hauteur ne pourra excéder 1,60 m (soutènement compris).

Elle sera au choix, soit :

- de type clôture bois à claire-voie (4 cm mini) verticale,
- de type grillage anthracite.
- de type muret maçonné ou enduit devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Hauteur maximale : 1 mètre. Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,60 mètres.

Elle sera doublée d'une haie végétale (voir modules au choix du volet paysager). Les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

### - **Les clôtures sur limites séparatives et chemin piéton seront établies selon les façons suivantes :**

- La hauteur ne pourra excéder 1,80 m (soutènement compris).

Elle sera au choix, soit :

- d'une haie constituée de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, ou autre dispositif à claire-voie
- de talus (ou talutage) plantés de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage ou autre dispositif à claire-voie
- d'un mur maçonné ou enduit (hauteur maxi 0.80), pouvant être surmonté d'un grillage, et doublé de végétaux

- de claustras bois à claire-voie (4 cm mini). Une végétation grimpante devra les accompagner (voir volet paysager)

## TALUS EXISTANTS A CONSERVER

Les talus arborés du périmètre du lotissement seront obligatoirement conservés.

La pose de bâche plastifiée y est formellement interdite.

Les acquéreurs ont la possibilité de planter / replanter les talus avec des essences locales de bocage : se reporter à la liste des essences de bocages présentées dans le volet paysager, architectural et environnemental de la Notice de Présentation (pièce n°4).

Le paillage utilisé au pied des plantations devra être biodégradable (bâche biodégradable, broyat de bois, herbe de tonte, feuilles...).



le fauchage 2 fois par an permet le maintien des terres du talus et le développement des plantes locales.

## PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails en structure bois ou métal seront implantés en fond des enclaves de stationnement privative non closes (le cas échéant). Ils s'ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

Les portillons à l'entrée des lots, ou donnant sur des chemins piétons, ne sont pas obligatoires et devront le cas échéant être réalisés en harmonie avec la clôture. Ils seront en matériaux métallique (thermo laqué ou plastifié) bois ou PVC (sombre) et pourront être à claire voie.

## MURETS TECHNIQUES A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Un muret technique en moellons appareillés, d'épaisseur de 0.40 m en moyenne, d'une hauteur moyenne de 1,00 m et d'une longueur moyenne de 3,00 m sera construit pour l'incorporation des coffrets techniques basse tension et une réservation pour recevoir une boîte aux lettres (fourniture et pose de la boîte aux lettres à la charge de l'acquéreur).

**Section 2 – Tableau de répartition des surfaces**

La répartition de la Surface de Plancher par lot sera la suivante :

N° de parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher maximale (m <sup>2</sup> )
1	510	150
2	367	100
3	367	100
4	433	120
5	513	150
6	380	100
7	452	120
8	511	150
9	491	150
10	437	120
11	392	100
12	315	100
13	357	100
14	455	120
15	3 555	1 400
<b>Total</b>	<b>9 535</b>	<b>3 080</b>

**Surface totale des lots 9 535 m<sup>2</sup>**

Surface d'espaces publics 2 809 m<sup>2</sup>

**Surface totale lotie 12 344 m<sup>2</sup>**

*Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage périmétrique.*

## FORMULAIRE CANDIDATURE D'ACQUISITION

 Situation familiale actuelle : célibataire/union libre, pacsés, mariés, séparés, divorcés, veuf/veuve (entourer la mention correspondante)

 Identité du ou des candidats à l'accession

Candidat 1 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_

Adresse actuelle : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

e-mail : \_\_\_\_\_

Candidat 2 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_

Adresse actuelle : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

e-mail : \_\_\_\_\_

 Composition familiale :

- Nombre d'enfants à charge fiscalement : \_\_\_\_\_

Nom	Prénom	Date de naissance

 Primo accession (cocher la case correspondante)

Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale

Candidat(s) propriétaire(s) d'un petit logement type appartement

PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE :

Les pièces fournies seront utilisées pour l’instruction des dossiers par les services et pourront être examinées si besoin par la commission d’attribution des lots mais ne seront pas communiquées à un tiers.

**Les dossiers incomplets ne seront pas traités**

- 🕒 Copie de la pièce d’identité de chaque candidat
- 🕒 Copie de la pièce d’identité de chaque enfant ou copie du livret de famille
- 🕒 Copie du ou des contrats de bail justifiant d’une location ou attestation d’hébergement (attestation sur l’honneur de la personne qui héberge)

ATTESTATION

Je soussigné(e), candidat n° 1 \_\_\_\_\_

Je soussigné(e), candidat n° 2 \_\_\_\_\_

Certifie et atteste que les informations déclarées ci-dessus sont exactes,  
Atteste avoir pris connaissance de l’ensemble des modalités du présent règlement d’attribution et en accepte le contenu.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Signature(s) :

Candidat n° 1

Candidat n° 2

PRIX DES LOTS - PARK MEIN

<b>N° de lot</b>	<b>superficie</b>	<b>Prix de vente TTC</b>
1	510	<b>59 415,00</b>
2	367	<b>42 755,50</b>
3	367	<b>42 755,50</b>
4	433	<b>50 444,50</b>
5	513	<b>59 764,50</b>
6	380	<b>44 270,00</b>
7	452	<b>52 658,00</b>
8	511	<b>59 531,50</b>
9	491	<b>57 201,50</b>
10	392	<b>45 668,00</b>
11	437	<b>50 910,50</b>
12	315	<b>36 697,50</b>
13	357	<b>41 590,50</b>
14	455	<b>53 007,50</b>