LOTISSEMENT TOUL AN DOUR
MILIZAC GUIPRONVEL

Maitrise d'œuvre

A3 PAYSAGE
330 rue Joséphine Pencalet
29200 BREST
02 98 38 03 03
a.cailleau@a3-paysage.fr

Pouvoir adjudicateur

1 route de Milizac
Guipronvel
29290 MILIZAC GUIPRONVEL
02 98 07 90 33

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

PERMIS D'AMÉNAGER
PA10

Date de la version :
20 mai 2024

TABLE DES MATIÈRES

A. GÉNÉRALITÉS 4

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 4
2. OBJET DU RÈGLEMENT 4
3. DIVISION DE TERRAIN 4

B. DESTINATION ET CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES 5

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 5
2. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS 5
3. PRISE EN COMPTE DE L'ÉPUISEMENT DES RESSOURCES NATURELLES 6

C. QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS 8

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 8
2. HAUTEUR ET GABARIT 8
3. ARCHITECTURE ET PAYSAGES DES ESPACES BÂTIS 8

D. QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS 12

1. BIODIVERSITÉ DES ESPACES LIBRES 12
2. LES STATIONNEMENTS 13

A. GÉNÉRALITÉS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Toul an Dour », réalisé sur les propriétés cadastrées suivantes, situées sur la commune de Milizac Guipronvel :

- AB 135 (partielle) - 7 689 m²
- AB 46 — 2 553 m²
- AB 47 (partielle) - 1 867 m²

Soit une superficie du projet de 9 165 m²

2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Milizac-Guipronvel partie Guipronvel.

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.

3. DIVISION DE TERRAIN

Le lotissement Toul an Dour prévoit la réalisation de :

- 9 lots libres affectés à de l'individuel pavillonnaire
- 1 lot affecté à du logement social collectif ou semi-collectif de 3 à 4 logements

Un seul logement est autorisé pour les lots de 1 à 9. La fusion des lots est interdite.

B. DESTINATION ET CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 INTERDICTIONS

Il est fait application des règles du PLU.

1.2 AUTORISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il est fait application des règles du PLU.

2. ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

2.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

2.1.1 Desserte du lotissement

La desserte des logements est assurée par la création d'un accès depuis la route de Milizac.

2.1.2 Desserte des lots

L'ensemble des accès aux parcelles est défini au plan de masse. Leur positionnement est définitif. Cette position implique le positionnement des branchements aux différents réseaux.

Les coffrets techniques et boites aux lettres normalisées seront intégrés dans un muret technique en moellons réalisé par le lotisseur. Une réservation sera réalisée par le lotisseur, mais la fourniture de la boite aux lettres est à la charge de l'acquéreur.

2.2 RÉSEAUX D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les équipements rendus nécessaires par l'opération seront réalisés conformément au programme de travaux ci-joint et annexés au présent règlement. Tous les lots seront raccordés aux réseaux :

- D'alimentation en eau potable (AEP)
- D'alimentation en énergie électrique (BT)
- De télécommunications (téléphone, réseau de fibre optique dès disponibilité)

Chaque acquéreur de lot accepte les servitudes dues aux implantations des ouvrages tels que coffrets, fourreaux, câbles, placés à l'intérieur des parcelles. Ces éléments seront placés dans les murets techniques identifiés sur les plans.

2.3 ADDUCTION D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Chaque construction sera alimentée à partir du branchement posé par le lotisseur sur chacun des lots, depuis le réseau créé par ce dernier dans l'emprise des voies.

2.4 GESTION DES EAUX USÉES ET DE L'ASSAINISSEMENT

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.
Les eaux usées des constructions devront être gérées à la parcelle par un système individuel dimensionné par le preneur de lot et validé par le SPANC dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

2.5 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSÈLEMENT

Un bassin de rétention des eaux pluviales est prévu au nord-est du projet. Outre la description de la gestion des eaux de gouttière décrite ci-après, un puisard individuel sera créé à la charge de l'acquéreur et dimensionné suivant le projet de la parcelle. Un trop-plein vers le réseau principal de voiries sera à prévoir (branchement en attente prévu par l'aménageur). Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

L'infiltration à la parcelle devra être de 1 m3 minimum utile par le biais d'un puisard (utilisation de matériaux poreux avec au moins 30 % d'indice de vide). En cas d'incapacité d'infiltration, le volume de rétention devra être d'au moins 1 m3 utile minimum sur la parcelle.

2.6 COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les acquéreurs des lots libres et groupés seront pourvus de bacs individuels (déchets ménagers et recyclage). Ils seront à déposer sur les aires de regroupement prévues à cet effet, et ce suivant la date de collecte. Les parcelles collectives bénéficieront de leur propre zone de collecte. L'aire de présentation est une simple zone délimitée sans élévation. La présentation des bacs sur l'aire de présentation est à la charge des propriétaires. À l'issue de la collecte, les bacs devront être remisés le plus tôt possible après le passage de la benne et ne devront pas rester sur l'aire de présentation entre deux collectes. (collecte alternée suivant le type de déchet)

3. PRISE EN COMPTE DE L'ÉPUISEMENT DES RESSOURCES NATURELLES

3.1 RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

La récupération des eaux pluviales est obligatoire. Les acquéreurs devront alors prévoir à minima une cuve en aérien. La récupération de l'eau de pluie par les gouttières du toit et stockage dans une citerne, peut permettre après pompage et filtration une alimentation d'un réseau d'eau non potable : arrosage, chasses d'eau, lavage, linge et vaisselle, douche, outillage industriel, etc.

3.2 COMPOSTAGE

Le compostage de ses déchets organiques est obligatoire. Les acquéreurs de lot devront donc se munir d'un bac à compost. En effet, c'est une solution très efficace pour valoriser les déchets du jardin et ceux de la cuisine (épluchures de fruits, de légumes, restes de repas, coquilles d'œuf, marc de café, thé…).

Pour réaliser un compostage dans de bonnes conditions, merci de vous référer aux prescriptions de la CCPI.

C. QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

En complément des règles du PLU :

- Les zones d'implantation constructibles devront suivre le règlement du PLU et le PA4 plan de composition — règles de constructibilité.
- Les lots ont des accroches obligatoires qui sont indiquées au PA4 plan de composition — règles de constructibilité.
- Ces accroches obligatoires concernent le volume construit principal ou secondaire. Les carports, pergolas, poteaux ne sont pas considérés comme un volume de construction et pourrait donc être implantés hors des zones de constructibilité.
- Les abris de jardins ne sont pas concernés par les règles d'implantation et les zones constructibles prévues sur chaque lot.

1.2 ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Il est fait application des règles du PLU.

2. HAUTEUR ET GABARIT

2.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Il est fait application des règles du PLU.

2.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes (cabanon, carport, abris de jardin...) seront d'une superficie maximale de 25 m². La hauteur maximale pour les constructions à double pente sera de 3,5 m et de 2,5 m pour les monopentes ou toits plats.

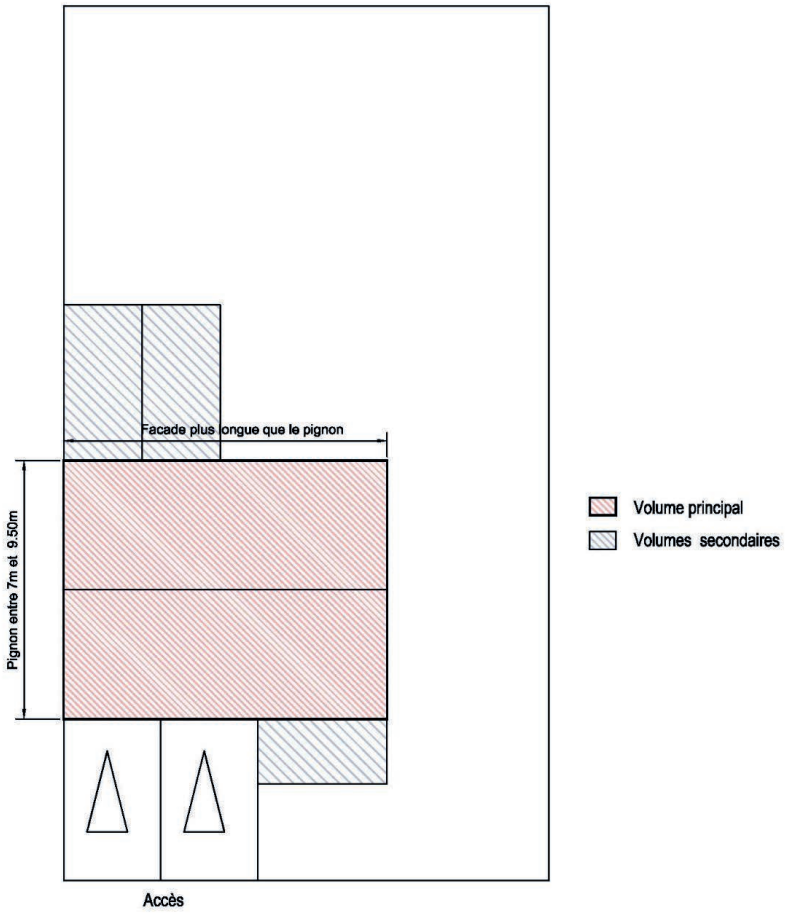
3. ARCHITECTURE ET PAYSAGES DES ESPACES BÂTIS

3.1 ARCHITECTURE

3.1.1 Pour les lots 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10

Les constructions situées sur les lots seront pour le volume principal d'architecture traditionnelle et respecteront les critères ci-dessous :

- Les projets présenteront un volume principal respectant les caractères de l'architecture traditionnelle avec une façade plus longue que le pignon pour avoir un volume rectangulaire.
- La largeur des volumes secondaires n'est pas comptabilisée dans la largeur du pignon du volume principal (voir croquis ci-dessous)



- La toiture du volume principal sera en ardoises et comportera deux pans avec un angle compris entre 40° et 45°. Le sens de faitage devra respecter celui indiqué au PA4b (règles de constructibilité).

- Les volumes secondaires pourront être traités :
  - en toit plat
  - en monopente
  - en double pente : dans ce cas, ils seront perpendiculaires au volume principal
- L'ensemble des volumes secondaires n'excèdera pas 40 % de l'emprise au sol du volume principal.
- Toutes les façades ou les pignons seront traité(e)s avec soin, notamment les façades ou pignons donnant sur voie.
- Les enduits seront de couleur claire (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018,).
- Les différences d'enduits ou différences de revêtements de façades doivent correspondre à des volumes en creux ou en saillie ou pour mettre en valeur des volumes secondaires. Des teintes plus contrastées pourront être autorisées de manière ponctuelle pour souligner un élément architectural.
- Les menuiseries de teintes sombres seront privilégiées (non obligatoire) afin de trancher avec les enduits clairs.
- Les toitures en pointe de diamant et les croupes sont interdites.
- Les places de stationnements pourront être couvertes par un carport.
- Les carports et garages seront rattachés à la construction et présenteront une architecture en harmonie avec la construction principale.

3.1.2 Pour les lots 5 et 6

Les constructions situées sur les lots libres seront pour le volume principal d'architecture traditionnelle ou moderne. Les constructions sur ces lots seront de plain-pied.

- La toiture du volume principal devra être traitée en double pente : le sens de faitage devra respecter celui indiqué au PA4b (règles de constructibilité) et comportera deux pans avec un angle compris entre 40° et 45°.

- Les volumes secondaires d'un niveau pourront être traités :
  - en toit plat
  - en monopente
  - en double pente : dans ce cas, ils seront perpendiculaires au volume principal
- L'ensemble des volumes secondaires n'excèdera pas 40 % de l'emprise au sol du volume principal.
- Toutes les façades ou les pignons seront traité(e)s avec soin, notamment les façades ou pignons donnant sur voie.
- Les enduits seront de couleur claire (RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018,).
- Les différences d'enduits ou différences de revêtements de façades doivent correspondre à des volumes en creux ou en saillie ou pour mettre en valeur des volumes secondaires. Des teintes plus vives pourront être autorisées de manière ponctuelle pour souligner un élément architectural.
- Les menuiseries de teintes sombres seront privilégiées (non obligatoire) afin de trancher avec les enduits clairs
- Les toitures en pointe de diamant et les croupes sont interdites.
- Les places de stationnements pourront être couvertes par un carport.
- Les carports et garages seront rattachés à la construction et présenteront une architecture en harmonie avec la construction principale.

3.2 TRAITEMENT DES LIMITES/CLOTURE

3.2.1 Préambule

Les preneurs de lots auront dans leur parcelle un talus planté d'essences d'arbres et d'arbustes réalisés par le lotisseur dont la charge d'entretien leur revient. Passé la livraison du lotissement par le lotisseur, le remplacement des essences est à la charge du preneur de lot afin d'assurer une continuité végétale.

3.2.2 Limite extérieure (voir PA4-C)

Les limites extérieures des lots sont contitués de talus qui doivent être conservés et entretenus.
En pied intérieur de talus, les clôtures admises sont :

- Ganivelle avec piquets de châtaignier
- Grillage à mouton et piquets de châtaignier fendus
- Grillage vert torsadé

La limite de hauteur maximale de ces clôtures est de 1,6 m.

3.2.3 Limite interlots (voir PA4-C)

Les clôtures admises sont :

- Haie végétale diversifiée et en taille libre
- Ganivelle avec piquets de châtaignier doublé de végétation
- Grillage à mouton et piquets de châtaignier fendus doublé de végétation
- Grillage vert torsadé doublé de végétation
- Muret maçonné en pierre, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie en bois ajouré d'au moins 20 % de vide.
- Muret maçonné en parpaing enduit (des deux côtés), d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie en bois ajouré d'au moins 20 % de vide.

La limite de hauteur maximale de ces clôtures est de 1,6 m.

D. QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

1. BIODIVERSITÉ DES ESPACES LIBRES

1.1 ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre doivent respecter 20 % de la superficie du terrain. Les types de surfaces se voient appliquer des pondérations comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Pondération	Type de revêtement
1,2	Pleine terre avec noues, arbres existants (emprise sous houppier), talus…
1	Pleine terre
0,5	Surfaces à revêtement poreux (sable tassé, pavés à joints larges, gravillons…) ou sur dalle perméable (dalle engazonnée…) ou toiture végétalisée avec capacité de stockage
0	Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voiries étanches types enrobé

1.2 PLANTATIONS

Les haies mono spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant de type : thuyas, lauriers, palmes, cyprès, griseline… sont proscrits, car ils enferment les espaces et ont trop peu d'intérêt au niveau de la biodiversité. Les plantations d'espèces invasives sont à proscrire (herbe de la pampa, renouée du japon, buddléia…). La liste des plantes invasives en Bretagne est consultable sur le site du conservatoire botanique de Brest. La plantation en pleine terre de bambous du genre Phyllostachys est proscrite, car leurs racines peuvent détruire les revêtements de sols et devenir envahissantes.

Exemples d'essences autorisées pour la plantation d'arbres et de cépées :

- L'ensemble des fruitiers (prunier, poirier, pommier…)
- Le sorbier des oiseleurs,
- Le prunelier,
- Le cornouiller sanguin,
- L'églantier,
- L'aubépine monogyne,
- Le sureau noir,
- La viorne lanthane,
- Les amélanchiers
- Le noisetier
- Les viornes (type boule de neige et autres)

Exemples d'essences autorisées pour les plantations couvre-sols, vivaces et grimpantes autorisées en accompagnement des haies. Cette liste n'est pas exhaustive, mais les plantations doivent rester dans cet état d'esprit :

- Hedera helix « Algerian Bellecour » (lierre _ couvre-sol)
- Walsteinia ternata (vivaces couvre-sols)
- Achillée millefolium (achillée_ vivace)
- Leucanthenum (vivace)
- Persicaria « Darjeeling Red » (persicaire — vivace couvre-sol)
- Agapantes
- Gaura lindheimerii
- Centranthus ruber
- Penstemon…
- Toutes les clématites grimpantes
- Solanum grimpant
- Chèvrefeuille, grimpant…

En effet, il est intéressant de mixer des plantes vivaces avec des plantes couvre-sols. Les plantes vivaces apporteront du volume et des floraisons intéressantes et les plantes couvre-sols permettront de limiter l'entretien futur, car la pousse de plantes adventices y sera limitée.

1.3 PAILLAGE

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. La présence spontanée de végétaux est trop souvent perçue négativement et renvoie à une notion de saleté. Il est essentiel de changer notre regard sur elle et de mieux l'accepter.

La mise en place de paillage organique au pied des plantations permet de réduire l'utilisation d'eau et le temps d'entretien. Cette technique a pour fonction première la réussite de la plantation. Aussi son utilisation est vivement recommandée. L'utilisation de paillages synthétiques plastiques est interdite pour la pollution plastique qu'elle génère en se dégradant. Un paillage par bâche biodégradable associée à un paillage de surface tel que les copeaux de bois est préconisé en remplacement.

2. LES STATIONNEMENTS

Les documents joints à la demande de permis de construire devront faire figurer le traitement des places de stationnements. Concernant les lots libres, il est demandé la création de deux places de stationnements sur la parcelle. Ces places de stationnement devront être ouvertes sur l'espace public. C'est-à-dire que si l'acquéreur souhaite poser un portail, il devra être prévu en retrait des places de stationnements.

L'ensemble des stationnements réalisés sur les lots devront être réalisés en matériaux perméables.