

<p><b>HABITAT ET FONCIER BRETAGNE</b>                  58 Rue de Terre Noire                  29334 QUIMPER Cedex                  Tel: 02 98 55 81 91</p> <hr/> <p><b>atelier du CANAL</b>                   Architectes - Urbanistes                  74c Rue de Paris CS 33 105                  35031 RENNES CEDEX                  Tel: 02.99.22.78.00                  Fax: 02.99.22.78.01                  contact@atcanal.fr</p> <hr/> <p><b>A &amp; T Ouest</b>                  Bureau d'études VRD                  Géomètre                  3 Bis Bd Clémenceau                  22200 GUINGAMP                  Tél. 02 96 43 77 44                  Fax. 02 96 21 09 58</p> <p>mail                  :guingamp@at-ouest.com</p> <hr/> <p><b>Gwenaël DESNOS</b>                  BET Environnement</p> <p>La Fontaine                  35510 Corps-Nuds                  Tél 06 26 75 33 69                  contact@gwenaeldesnos.fr</p>	<p>VILLE DE SAINT BRIEUC</p> <p>SECTEUR PLAINEVILLE</p> <p>"DOMAINE SAINT HELIER"</p>														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">ECH 1/500</td> <td rowspan="4" style="width: 40%; text-align: center; vertical-align: middle; padding: 10px;">REGLEMENT</td> <td style="width: 30%; text-align: center; vertical-align: middle; padding: 10px;">PA 10</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">DATE JUIN 2016</td> <td rowspan="3" style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">CODE SBL</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">DESS SL/CR</td> </tr> </table>	ECH 1/500	REGLEMENT	PA 10	DATE JUIN 2016		CODE SBL	DESS SL/CR								
ECH 1/500	REGLEMENT		PA 10												
DATE JUIN 2016															
CODE SBL															
DESS SL/CR															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%; padding: 2px;">INDICE</th> <th style="width: 15%; padding: 2px;">DATE</th> <th style="padding: 2px;">MODIFICATIONS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="height: 20px;"></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 20px;"></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	INDICE	DATE	MODIFICATIONS												
INDICE	DATE	MODIFICATIONS													

## *TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES*

### **Objet du règlement:**

Le présent règlement s'applique dans le périmètre du lotissement: « Domaine Saint Hélier», il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement, située sur la commune de Saint-Brieuc

### **Champ d'application:**

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint-Brieuc, à savoir le Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

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

### **Caractère et vocation du secteur:**

Il s'agit du secteur 1AU, un secteur immédiatement urbanisable, correspondant à une zone d'extension. L'objectif est d'y réaliser une opération d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les activités à caractère de services sont également autorisées à condition d'être intégrées dans le volume de la construction d'habitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
---

## **Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites**

### **1.1 :Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 – R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et boisements) repérés au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les établissements, installations classées ou non, ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations ou avec le caractère architectural environnant, en particulier les installations classées entraînant l'instauration d'un périmètre de protection.
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, en dehors des parcs résidentiels de loisirs existants, des terrains de camping classés au sens du code du tourisme et des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- Le stationnement et l'installation de caravanes\* quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
- Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- Les exhaussements et affouillements autres que ceux qui sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone (et à l'aménagement paysager des parcelles) ou qui sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;

- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés.

- La construction de dépendances ou annexes avant la construction principale,

## **Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admises**

**De manière générale et dans le respect du plan de composition sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités d'accompagnement de service.

- Les annexes séparées de la construction principale (bâtiments de type garages, car ports, locaux vélos, locaux poubelles, abris de jardins... ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et affectés à un autre usage que l'habitation ou l'occupation permanente ) à condition qu'elles soient en bois ou traitées en harmonie avec la construction principale et qu'elles n'excèdent pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise cumulée totale) ; dont 10m<sup>2</sup> maximum pour un seul abri de jardin par logement.

- Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé à condition :

- que le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- que la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- que la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour rendre compatible l'activité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

- Les aires de sports, les aires de jeux.

- Les piscines non couvertes soumises à déclaration. Dans le cas de piscines couvertes, celles-ci devront être intégrées ou contigües aux volumes de la construction principale.

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone, (et à l'aménagement paysager des parcelles) ; Dans le cas de terrains en contrebas de la voie les desservant, les exhaussements compris entre l'alignement et la ligne de façade sur rue pourront être autorisés dans la limite de 0,8 mètre par rapport à la côte de fond de trottoir.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillement de sol nécessaires à leur réalisation.
- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement de la zone ne s'appliquent pas, ainsi que les exhaussements et affouillement de sol nécessaires à leur réalisation.

Le lotissement comprendra des lots collectifs, des lots libres et des lots libres denses affectés à la construction de maisons individuelles.

**Maisons individuelles libres – lots n°2 à 74:** Il n'est autorisé qu'une seule construction principale (soit 1 logement) par lot.

Nota : les lots n°25A, 26A, 27A, 28A, 29A et 30 A sont respectivement affectés au stationnement des lots 25 à 30.

**Collectifs :** lot n°1 (capacité de 30 logements)

## SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 - Desserte par les voies**

Les lots devront être reliés à la voie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché) devra permettre une circulation aisée, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, certaines voiries ayant été profilées de façon à privilégier un usage mixte de la voirie (piétons et véhicules ).

Les accès se feront conformément aux indications portées sur le plan de composition. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule pour le terrain recevant une construction à usage d'habitat individuel.

Pour les lots individuels lots n°2 à 24 et 31 à 67 : Les accès se feront par les enclaves privées de 5.00m (profondeur) x 6,00m (largeur) suivant le plan de composition.

Pour les lots individuels lots n°25 à 30 : Les accès piétons se feront par les venelles au Nord. (Les lots n°25A, 26A, 27A, 28A, 29A et 30 A sont respectivement affectés au stationnement des lots 25 à 30.)

### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Pour les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et gaz, l'acquéreur de chaque lot devra raccorder sa construction ( à l'exception des annexes séparées de la construction principale) en souterrain aux branchements réalisés par le lotisseur et prévus en périphérie des lots. Les raccordements aux réseaux de téléphone et gaz seront également réalisés en souterrain.

Les constructions ou les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain.

Les eaux pluviales résiduelles, après récupération et/ou infiltration sur le terrain, doivent être dirigées dans les réseaux aériens ou souterrains prévus dans le lotissement (notamment dans les boîtes de branchements mises en places si le lot en est équipé).

### **Article 5 - Surface et forme des terrains**

Les lots seront conformes au plan de composition.

Les surfaces seront confirmées par le géomètre après bornage.

## **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers**

Les constructions (et leurs extensions) - à l'exception des annexes - **s'implanteront conformément aux règles graphiques du plan de composition, à l'intérieur du périmètre d'emprise maximale de constructibilité.**

Les constructions annexes (garages, abris de jardins...) devront s'implanter **à au moins 2 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques (rues, chemins piétons, voies cyclables, espaces verts) – ceci afin de rendre possible une continuité de clôture, de haie ou une intégration paysagère de la construction annexe, à l'exception des car-ports qui pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur l'enclave privative non close pour les lots n°2 à 9, n° 17 à 20, n°48 à 50, n°54 à 58 et n°67 à 74;

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (et leurs extensions) - à l'exception des annexes séparées de la construction principale - s'implanteront conformément aux règles graphiques du plan de composition, à l'intérieur du périmètre d'emprise maximale de constructibilité.

Lorsque les emprises de constructibilité autorisent la construction en limite séparative, et que la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 mètres**.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière**

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 65 % de la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Cette distance peut être réduite pour les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les annexes.

Des adaptations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural technique ou urbanistique démontré.

## **Article 9 - Emprise au sol**

- L'emprise au sol maximale des constructions, à l'exception des bâtiments annexes, est fixée à 60% de la surface du lot, à l'exception des lots 25A à 30A, destinés au stationnement des lots 25 à 30 qui admettent une emprise au sol couvrant 100% du lot.
- L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes (garages, abris de jardins, locaux vélos, locaux poubelles, car-ports...) ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup> (emprise cumulée totale) ; dont 10m<sup>2</sup> maximum par abri de jardin (avec un seul abri de jardin par logement).
- L'emprise au sol des carports n'excédera pas 21m<sup>2</sup> (6m de longueur x 3,5m de largeur)

## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10-1- Hauteurs maximales : Définition d'un gabarit**

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale H1 à compter du terrain naturel (niveau du terrain existant avant la demande de permis de construire). et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical dont la hauteur maximale est fixée à :

**- 6,50 mètres pour les constructions d'habitat individuel et individuel groupé**

**- 9 mètres pour les collectifs**

d'une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction, calculé à partir du terrain naturel dont la hauteur maximale est fixée à :

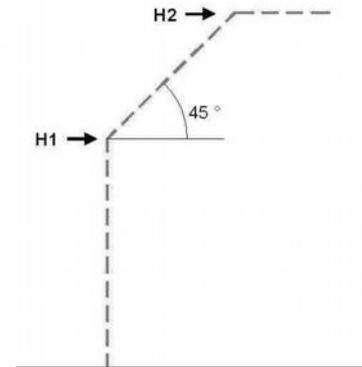
**- 11 mètres pour les constructions d'habitat individuel et individuel groupé**

**- 14 mètres pour les collectifs**

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que les murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent selon les modalités suivantes : Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

*Illustration du principe d'application des hauteurs maximales*



La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal. Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 m de hauteur dans le but de permettre :

- une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës,
- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
- permettre d'adapter la construction dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

**10-2- Hauteur maximale des annexes :** La hauteur maximale des annexes (séparées de la construction principale) n'excédera pas **3,5 m** par rapport au terrain naturel en tout point.

## **Article 11 – Aspect extérieur des constructions**

**Préambule :** Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié. L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

**Rappel :** En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

### - 11-1 Volumétrie des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### - 11-2 Matériaux apparents et couleurs

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité. Le zinc naturel ou pré-patiné et le bac acier laqué sont autorisés en bardage.

Les vérandas : Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti ; les profils doivent être de couleur soutenue.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

#### 11.2.1 - Toitures :

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les matériaux en toiture, devront être proches de l'ardoise naturelle ou d'aspect similaire, le zinc (naturel ou prépatiné), le bacacier laqué et les toitures membranes sont autorisés. Les tuiles de terre cuite de teinte rosée sont autorisées en faitage uniquement.

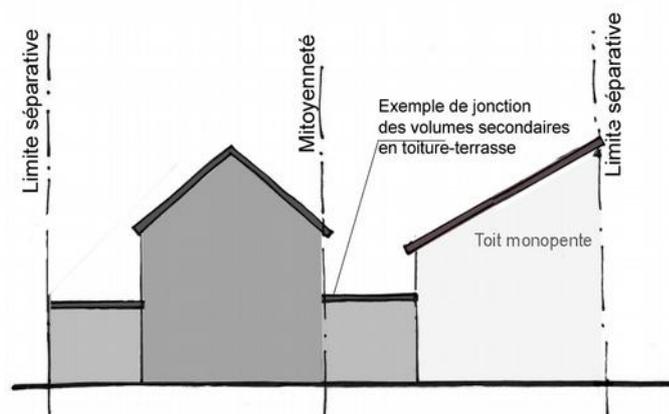
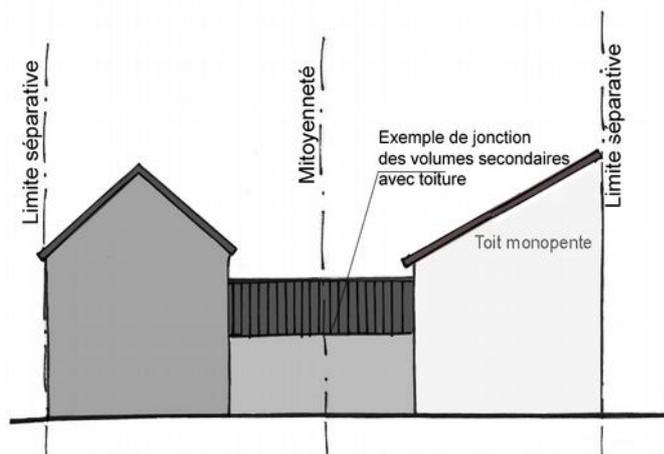
Sont interdites les toitures en tuiles et les toitures en tôles ondulées ou bardeaux bitumineux, et les matériaux à caractère précaire (plaque fibre-ciment, tôle ondulée...) .

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.

-Toitures terrasses ou à très faible pente (pente < 15°) : Pour les constructions, à l'exception des annexes, les toitures terrasses ou à très faible pente sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise de la construction . Les annexes séparées de la construction (abri de jardin, abri vélos, car-port séparé de la construction, celliers, locaux poubelles ...) ne sont pas concernées par ce pourcentage et leurs couvertures peuvent atteindre 100% de toitures terrasses. La volumétrie de la construction traitée en toiture terrasse ou à très faible pente doit présenter une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

-Toitures à quatre pans et arrondies : Les toitures à quatre pans (dite en « pointe de diamant ») , et les toitures arrondies sont interdites pour les constructions implantées en limite(s) séparative(s).

-Toitures monopentes (pente supérieure ou égale à 15°): sur une construction implantée en limite séparative avec une toiture monopente, la mitoyenneté devra être assurée par un volume secondaire couvert d'une toiture terrasse ou d'une toiture à deux pans selon les principes ci-dessous.



### Panneaux solaires et châssis de toiture:

La pose de châssis de toiture, le positionnement des fenêtres de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque le dispositif de capteurs solaires est implanté sur une toiture en pente, le projet sera défini en :

- conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires
- en incorporant les panneaux dans la couverture, sans faire une saillie supérieure à 3 cm du matériau de couverture,
- l'assemblage des panneaux doit constituer une forme géométrique simple,
- les profils doivent être de couleur noire.
- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

### Dispositifs d'éclairage des combles :

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières,...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture :leur nombre, leur forme et leurs dimensions doivent satisfaire aux exigences de composition hiérarchisée des façades.

### 11.2.2 - Façades et pignons :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation de bardage bois est autorisée.
- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur (sauf exigences réglementaires (DTU...)).
- Les accès destinés aux véhicules en façade doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou de sécurité).
- L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit est recommandée. Les bardages en zinc (naturel ou prépatiné) ou bacacier laqué sont autorisés.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

- Les percements, les baies seront généralement superposés et axés. Sauf cas particulier des percements en étage d'attique, ou suivant le principe de composition des façades basé sur une hiérarchisation des percements selon les étages.

- Les balcons, saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* en saillie sur voie publique ou privée peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère et du respect du règlement particulier de voirie en vigueur, propre aux saillies et diverses occupations du domaine public annexé au présent règlement. Les balcons intégrés en loggia sur la façade peuvent être autorisés, en nombre limité, sous réserve de la qualité architecturale du projet.

### - 11-3 Clôtures et portails (voir plan de clôtures)

Sur l'ensemble du lotissement, les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### 11.3.1 - Nature des clôtures :

- **Sont interdits** : les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, les murets (à l'exception des murs-brise vue conformes à l'article 11-5), les plaques en matériaux plastiques, les bandes d'occultation souples en matériaux plastiques qui se glissent dans les mailles des grillages, les soubassements (pour clôtures grillagées) en plaques de béton, les grillages non doublés de haies.

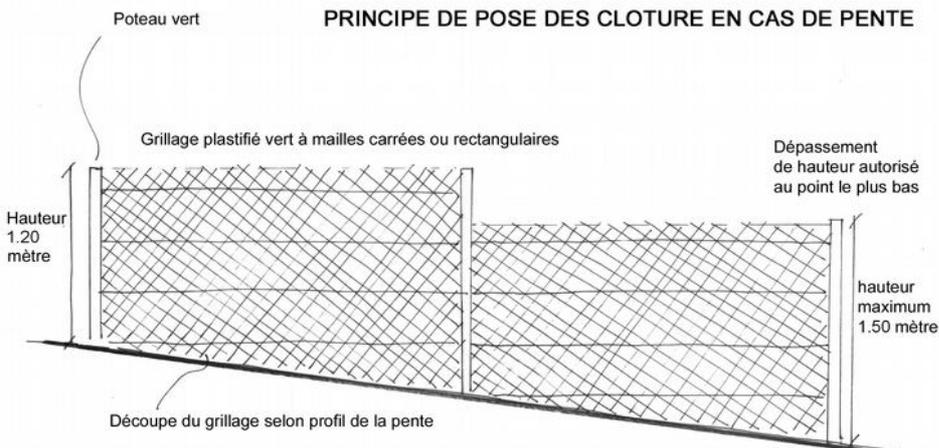
- Les clôtures devront être constituées :

- **d'une haie composée d'essences variées** (en privilégiant les essences bocagères, champêtres ou les arbustes à fleurs), **doublée ou non d'un grillage.**

- Nature de la clôture grillagée : Les clôtures grillagées - facultatives - seront réalisées en grillage soudé à mailles rectangulaires (100x50 minimum), plastifié vert de 1,20 mètre de hauteur. Les poteaux métalliques seront de même aspect. Les clôtures grillagées pourront intégrer un portillon ou portail (suivant le cas) de même hauteur et de même teinte. L'implantation d'une clôture grillagée sera toujours doublée d'une plantation arbustive.

- Cas particulier des clôtures dans la pente :

Pour les clôtures implantées dans la pente, les soubassements béton sont interdits, mais un dépassement de hauteur de 30cm est autorisé selon le principe de pose suivant:



11.3.2 - Implantation des clôtures (voir schémas de principe page suivante et PA04b) :

**11.3.2.1 Clôtures sur rue (limite comportant l'accès à la parcelle)**

11.3.2.1. a) Lots libres en rive Sud et Ouest de la voie de desserte (lots n° 10 à 16, 21 à 47, 51 à 53, 59 à 66 ) à l'exception des lots 25A à 30A

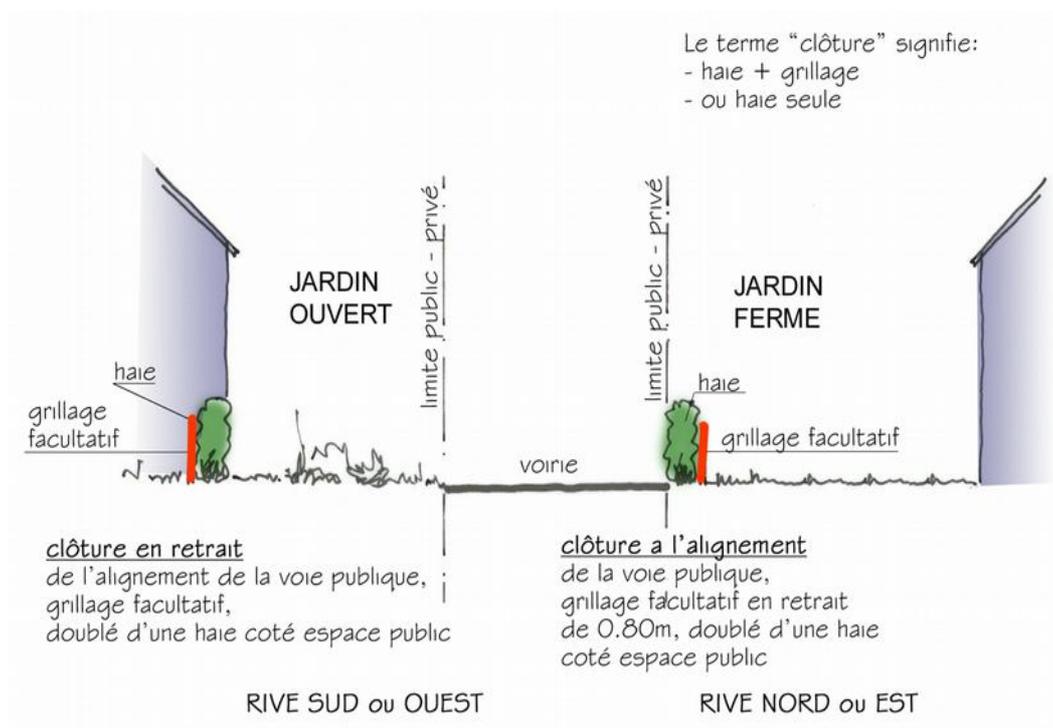
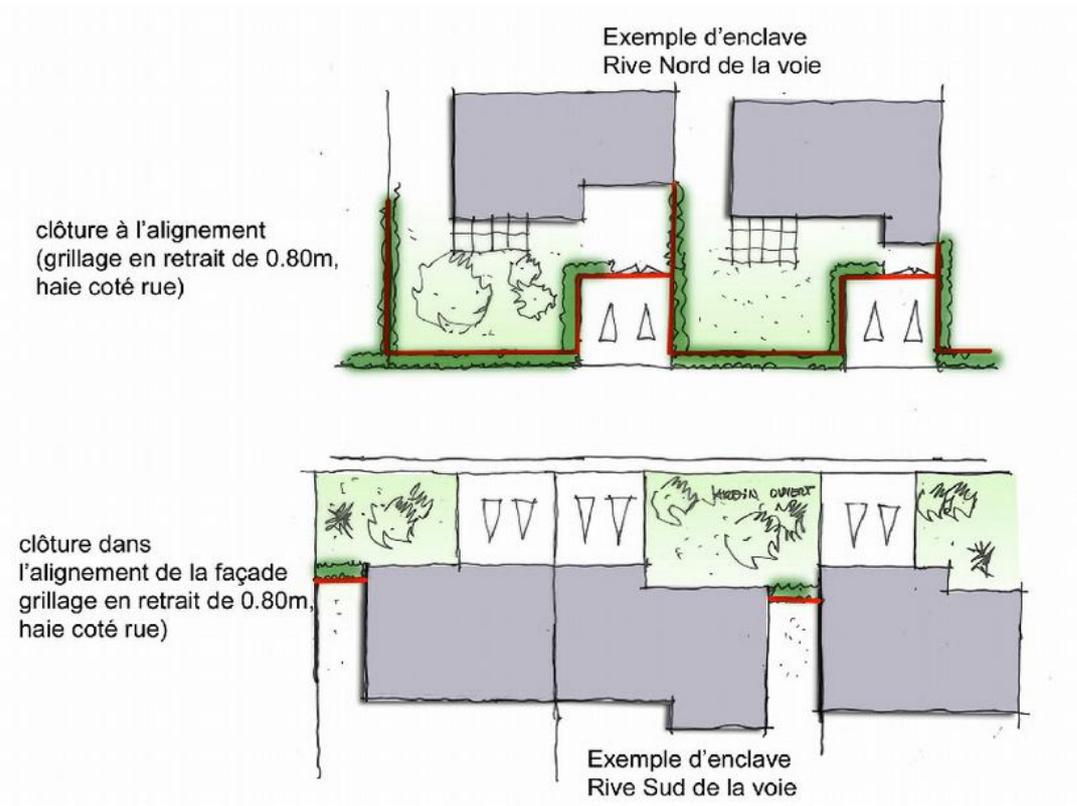
- le dispositif de clôture sera situé en alignement de la façade de la construction : La clôture grillagée facultative sera implantée en retrait de 0.80m du nu de la façade selon le schéma ci-après et sera obligatoirement doublée d'une haie arbustive (côté espace public). Cette clôture pourra comporter un portillon ou un portail.

- La clôture végétale sera constituée de haies d'arbustes variés de 1,50 m de hauteur maximum.

- L'espace vert devant la construction restera non-clos. Cet espace pourra être planté d'arbres de petit développement et comprendre des massifs bas d'arbustes ou de vivaces (voir schéma ci-après).

11.3.2.1. b) Lots libres en rive Nord et Est de la voie de desserte (lots n°2 à 9, 17 à 20, 48 à 50, 54 à 58, 67 à 74)

- le dispositif de clôture sera situé à l'alignement : La clôture grillagée facultative sera obligatoirement doublée d'une haie arbustive variée de 1.50m de hauteur maximum. Cette clôture grillagée sera implantée en retrait de 0.80 m par rapport à l'alignement et accompagnée de la plantation de la haie en devant de celle-ci (côté espace public).



11.3.2.1. c) Lot collectif (lot 1)

- Pour le lot collectif n°1, la clôture grillagée est facultative. Lorsqu'elle existe, celle-ci, de même nature que les précédentes, est implantée en retrait de la limite de 0,80m et n'excède pas une hauteur de 1m20. Elle est doublée obligatoirement d'une haie arbustive en mélange (3 essences minimum) plantée du côté de l'espace public. La hauteur maximale de la haie sera de 1,50 m. (même règle que pour l'article 11.3.2.2)

11.3.2.2) Clôtures sur rue ne comportant pas d'accès à la parcelle

La clôture grillagée est facultative. Lorsqu'elle existe, celle-ci, de même nature que les précédentes, est implantée en retrait de la limite de 0,80m et n'excède pas une hauteur de 1m20. Elle est doublée obligatoirement d'une haie arbustive en mélange (3 essences minimum) plantée du côté de l'espace public. La hauteur maximale de la haie sera de 1,50 m.

11.3.2.3) Clôtures en limite séparatives, en limites latérale ou fond de lot donnant sur un espace public fermé à la circulation automobile (chemin piéton, espace vert)

La clôture grillagée est facultative. Lorsqu'elle existe, celle-ci, de même nature que les précédentes, est implantée sur la limite et n'excède pas une hauteur de 1m20. Elle est doublée obligatoirement d'une haie arbustive en mélange (3 essences minimum) plantée du côté de l'espace privé. La hauteur maximale de la haie sera de 1,50 m. .

**- 11-4 Enclaves privatives – maisons individuelles sur lots libres (lots 2 à 74 à l'exception des lots 25 à 30 et 25A à 30A)**

Chaque acquéreur est tenu d'aménager sur son terrain une enclave privative non close de dimensions 5.00m x 6,00m de large, permettant le stationnement de deux véhicules légers. L'enclave privative sera implantée suivant le plan de composition.

Lorsque les retours d'enclaves ou fonds d'enclaves sont clôturés, la clôture sera constituée d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert de 1.20m maximum de hauteur, implanté en limite d'enclave. La limite mitoyenne séparant deux enclaves privatives jumelées sera laissée libre, sans grillage.

La construction de car ports (structures ouvertes - voir article 11-6-2) sur les enclaves privatives non closes est autorisée pour les lots lots n°2 à 9, n° 17 à 20, n°48 à 50, n°54 à 58 et n°67 à 74. Lorsque les enclaves sont jumelées, le carport peut s'implanter en partie sur la bande de 0,50m située entre l'enclave privative et la limite latérale.

### **- 11-5 Claustras et murs brise-vue**

Il est autorisé en prolongement de la construction principale la réalisation d'un mur brise-vue enduit sur ses faces visibles et traité en harmonie avec la façade ou d'une clôture formant claustra construite en bois. La hauteur du claustra ou du mur n'excédera pas 1,80 mètres et sa longueur 5,00 mètres (avec un seul linéaire « brise vue » par parcelle).

### **- 11-6 Annexes et dépendances**

#### 11.6.1 - Dépendances

Les constructions accolées à la construction principale (nommées « dépendances ») doivent être réalisées en bois, ou dans les mêmes matériaux et teintes que la construction à usage d'habitation.

#### 11.6.2 - Annexes

Rappel : Les annexes (bâtiments séparés de la construction principale) n'excéderont pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise cumulée totale) ; dont 10m<sup>2</sup> maximum pour un seul abri de jardin par logement.

- Les annexes de type garages, locaux poubelles ou locaux vélos seront en bois ou traités avec les mêmes matériaux que la construction principale (exemple : même enduit)

- Les abris de jardin seront en bois et de formes simples en évitant les décors superflus ou les abris évoquant des « chalets ». Il s'implanteront conformément aux indications du plan de composition à 1,50m minimum de la limite de fond de parcelle pour assurer la continuité de haie et de clôture. Pour les lots n°2 à 9 et n° 67 à 74, les abris de jardins seront soit intégrés soit accolés à la construction ou situés dans le volume secondaire de liaison entre le carport éventuel et la construction principale.

- La construction de car ports (structures ouvertes) sur les enclaves privées non closes est autorisée pour les lots n°2 à 9, n° 17 à 20, n°48 à 50, n°54 à 58 et n°67 à 74.

- Les abris voitures (car-ports) seront réalisés en pergolas bois ou composés d'une ossature en bois ou métallique discrète, ouverte et couverte. Le positionnement des éventuels abris voitures se fera à l'intérieur des zones constructibles ou au-dessus de l'enclave privée des lots individuel lorsque cela est autorisé. Les dimensions de ces car-ports (pergolas ou ossatures couvertes) n'excéderont pas 6m de longueur x 3,5m de largeur. Lorsque le car-port est réalisé sur l'enclave privée, il doit rester ouvert et directement accessible depuis la rue. Les côtés du car-port seront ouverts à l'exception du côté s'implantant en mitoyenneté qui pourra être fermé par du bois (lames ajourées ou panneau plein).

### - 11-8 Antennes

Les antennes de télévision, y compris les paraboles, devront être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### - 11-9 Sous-sols

Pour les logements individuels, les sous-sols accessibles avec un véhicule sont interdits

## **Article 12 - Stationnement des véhicules**

### - 12-1 Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m<sup>2</sup> par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de vélos que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher\* est supérieure à 750 m<sup>2</sup>, à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, un local devra être aménagé.

Pour les bureaux, un espace réservé au stationnement des deux-roues doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues par le cadre ou au moins une roue.

***Rappel :*** *Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application de dispositions combinées des articles L. 123-1-13 et R. 111-6, du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.*

**Il est exigé au minimum :**

**- Habitat collectif (voir PLU)**

-0,5 place pour les logements dont la Surface de Plancher est inférieure à 25m<sup>2</sup>

-2 places par logement et un emplacement deux roues pour les logements dont la Surface de Plancher est supérieure ou égale à 25m<sup>2</sup>.

**- Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, dont l'une peut être abritée.

***- Pour tous les autres établissements, se référer aux règles du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Brieuc (article 1AU12)***

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixées ci-dessus, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article 13 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **- 13-1 Espaces verts, plantations :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou arbres, repérées ou non par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée ou de l'arbre. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

### **-13-2 Espaces libres :**

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ces espaces verts, comprenant des plantations, représenteront **15 % au moins de la surface du terrain d'assiette** de la construction, avec au moins **un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre.**

Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme et mono-spécifiques en général et les épineux sont interdits.

SECTION 3. POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

**Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.**

La surface de plancher maximale de chaque lot doit être précisée dans l'attestation jointe à l'acte de vente, qui doit être fournie au dossier du permis de construire dans la limite des **18 495 m<sup>2</sup>** au total des lots.

Tableau récapitulatif de répartition de la surface de planchers par lot à titre indicatif\*

Type de lot	N° des lots	Nombre de lots ou logements	Surface de plancher par lots	Surfaces de Planchers total
<b>Collectif (lot 1)</b>	1	1	2800	2800
<b>Lots libres (lots n°2 à 74)</b>	2 à 74	73	200	14600
Surfaces de plancher résiduelles		73	15	1095
<b>Total</b>				<b>18 495 m<sup>2</sup></b>

Les surfaces des lots sont à confirmer par le géomètre après bornage.\*