

Vu pour être annexé à l'arrêté
concernant PA 091 109 2110008

En date du

22 AVR. 2022

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué
Jean-Noël CORNILLAUD



PA10 RÈGLEMENT

COURRIER REÇU

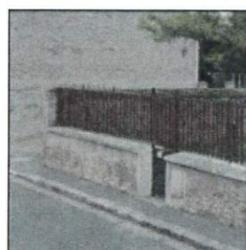
24 MARS 2022

BRIERES LES SCELLES

Traitement des clôtures sur voies :



Mise en place d'un muret technique au droit des accès aux lots - parement en pierre



Muret en pierres de pays ou enduites en chaux d'une hauteur de 0.90m maximum, surmonté de grilles ou grillage ; l'ensemble ne dépassant pas 1.60m

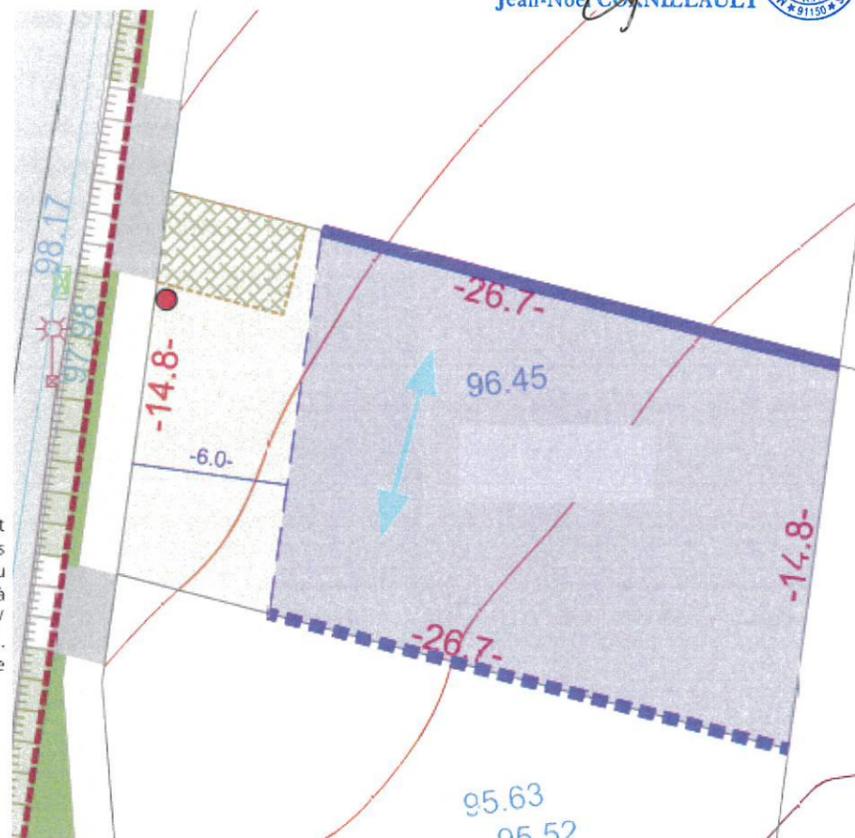
Traitement des clôtures sur limites séparatives :



Clôtures grillagées doublées d'une haie vie. Hauteur maximale 2.20m



Clôtures connant sur les espaces naturels ou agricoles : grillage à maille souple / poteaux bois. Hauteur maximale 2.20m



Dispositions générales
Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération d'aménagement « Les Hauts-de-Brières » sur la commune de Brières-les-Scellés (91), tel que figuré sur les documents annexés au présent dossier.

Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente, location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Modifications

Toutes modifications de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'arrêté de permis d'aménager ne peuvent intervenir que suivant l'une des procédures définies par le Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de l'opération, il est fait application des règles des zones 1Aub du PLU, complétées des dispositions énoncées ci-dessous.

Le règlement du lotissement est décliné lot par lot sous la forme de fiches réglementaires individuelles. Elles figurent chacune :

- les caractéristiques du lot
- le rappel des principales règles du PLU en terme de volumétrie et d'implantation, de hauteur maximale des constructions, d'insertion paysagère et de normes de stationnement. Il est ici précisé que les règles de la zone 1Aub s'appliquent au sein du lotissement.
- les zones d'implantation des constructions principales sur les lots, définies au cas par cas

Afin de garantir une cohésion architecturale à l'opération, le porteur de projet a mandaté un architecte. Les demandes de permis de construire déposées sur les lots individuels devront, afin de recevabilité, recevoir le visa préalable de l'agence AEV Architectures.

Compte tenu de la situation du projet dans le périmètre de protection de l'église St Quentin, Monument Historique, les prescriptions ci-dessous devront être respectées :

Aspect extérieur des constructions :

- les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale. La hauteur sera limitée à deux niveaux de type R+C.
- si possible, la construction sera implantée à l'alignement du bâti existant voisin, sur le niveau du terrain naturel, en limitant les excavations et les remblais.



Légende :

- - - - - Recul par rapport à l'alignement
- Ligne d'implantation obligatoire
- - - - - Ligne d'implantation possible (dans le cas d'une implantation en ordre continu)
- ↔ Faîtage parallèle aux courbes de niveau
- Zone d'implantation possible
- Position des regards et compteurs à titre indicatif
- ▨ Parking du midi non clos accessible directement depuis l'espace public

Exemple de fiche de lot

- les toitures seront à deux pentes de valeur identique d'environ 35° à 40°, couvertes en tuiles en terre cuite 25/27 au m² minimum de teinte rouge terre cuite nuancé. Le faîtage sera réalisé à crêtes et embarrures scellées au mortier et les rives seront réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

- Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.

- on limitera le nombre de châssis de toit afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Les châssis de toit seront de taille maximale 80x100cm, posés au nu de la couverture et seront placés sur la moitié inférieure du versant de la toiture. Ils auront des proportions plus hautes que larges afin de conserver des proportions traditionnelles.

- la ou les lucarnes seront de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80cm entre montants latéraux.

- l'enduit ne sera pas «ton pierre» mais à choisir parmi : Weber 013-203-215-279-495 ou 545 (ou équivalent). La finition sera lissée ou grattée fin.

- les ouvertures en façades auront une proportion nettement plus haute que large. Les portes-fenêtres seront de largeur maximum de 1.80m.

- les ouvertures des fenêtres et portes-fenêtres seront soit munies de volets extérieurs battants en bois peint, soit munies de modénatures réalisées en surépaisseur d'enduit lissé.

- la porte de garage sera à lames verticales planes en bois ou métal peint. Les linteaux seront alignés sur ceux des autres ouvertures.

- la porte de garage, porte d'entrée et volets seront peints de même teinte sombre.

- les fenêtres et portes-fenêtres doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée, portes de garage et volets battants.

Les couleurs suivantes peuvent être utilisées :

blanc cassé (RAL 9001/9002),

gris coloré vert (RAL 6011/6021),

gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024),

bleu (RAL 5007/5009),

beige (RAL 1013/1014/1015),

gris foncé (RAL7005/7015/7016/7031/7039),

tabac (RAL 7002/7006/7034),

rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005),

vert empire (RAL 6002),

à l'exception du ton bois ou du vernis, de tradition non locale et du blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou du noir pur (RAL 9004/9005/9011/9017) trop agressifs.

- la clôture sur rue sera composée d'un mur bahut enduit d'environ 70cm de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une clairevoie composée d'éléments verticaux de bois ou métal peint de teinte foncée. La clôture sera doublée d'une haie vive d'arbustes d'essences locales.

- le portail sera de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale, et sera de hauteur similaire à celle de la clôture. Le portail sera en bois ou métal, peint de couleur sombre.

- la conception du projet (organisation des niveaux de plancher, volumétrie) sera revue de façon à tenir compte de la pente du terrain, en respectant le principe qu'à tout point «terrain fini = terrain naturel + ou - 50cm max».

- la toiture sera à deux pans.

- le sol des espaces extérieurs (accès, stationnement...) sera soit végétalisé, soit gravillonné clair, soit en enrobé drainant, soit pavé de pierres naturelles jointoyées au sable, afin de maintenir la perméabilité des sols aux eaux de pluie.

- les sous-sols sont interdits.