

**Commune de Beaussais-sur-mer**

**Le Courtil Balisson**



Plessix-Balisson • Ploubalay • Trégon

**BEAUSSAIS SUR MER**

**PA10 - RÈGLEMENT  
LE COURTIL BALISSON**



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	page 3
<b>RÈGLES D'URBANISME</b>	page 8
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	page 8
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites	page 8
Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions	page 8
<b>SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	page 9
ARTICLE 3 : accès et voirie	page 9
ARTICLE 4 : réseaux	page 9
ARTICLE 5 : caractéristiques des terrains	page 11
ARTICLE 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques	page 11
ARTICLE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	page 12
ARTICLE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	page 12
ARTICLE 9 : emprise au sol	page 12
ARTICLE 10 : hauteur des constructions	page 13
ARTICLE 11 : aspect extérieur	page 13
ARTICLE 12 : stationnement	page 20
ARTICLE 13 : espaces libres et plantations	page 21
<b>SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	page 21
ANNEXE 1 : Grille d'évaluation non exhaustive d'éco-matériaux article 11.5	page 22
ANNEXE 2 : La palette de couleurs article 11.4.3	page 24
ANNEXE 3 : Plan des clôtures article 11.5	page 25
ANNEXE 4 : Palette végétale article 13.1.2	page 26
ANNEXE 5 : Attribution des stationnements hors parcelles à lotir	page 28

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Assiette foncière et création de lots**

Le présent règlement s'applique au lotissement communal situé : en extension Sud, Sud-Est du bourg du Plessix-Balisson (22), sur des parcelles cadastrées comme suit : Section E N°359, 360, 361, 362, 363, 364, 549, 550, 356, représentant une superficie cadastrale totale de : 17 480 m<sup>2</sup>, correspondant à la contenance cadastrée lotie.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, - d'une part, à chacun des lots, - d'autre part, aux voies et espaces libres. Le lotissement est composé de 31 lots constructibles, dont 28 à vocation d'habitat et 3 lots à vocation d'équipement.

### **Destination du lotissement**

Le présent lotissement a vocation de zone urbaine diversifiée, accueillant les habitations et leurs dépendances, les équipements, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat. L'opération est destinée à la construction d'habitations individuelles isolées ou groupées et de leurs annexes, ou d'habitat en petit collectif avec possibilité d'intégration d'activités libérales dans les conditions précisées par les règles d'urbanisme ci-après (cf. chapitre 2) :

- 16 lots sont destinés à de l'accession libre.
- 3 macros lots sont désignés spécifiquement pour des opérations de logements aidés en réponse au PLH (cf. désignation des lots au plan réglementaire) et devront générer au total 10 logements aidés.
- 2 macros lots sont réservés pour de l'habitat innovant dense :
  - un minimum de 4 logements pour le macro lot en partie centrale du courtil (macro-lot 1 sur le plan réglementaire, logements participatifs innovants) sur lequel 1 logement aidé devra être réalisé pour répondre au PLH.
  - un minimum de 6 logements pour le macro lot situé en entrée nord-est du site de projet, destiné à de l'habitat semi-collectif (macro-lot 2 sur le plan réglementaire).

Soit un total de 36 logements dont 11 logements aidés.

- 3 lots destinés aux équipements : un macro Enfants et jeunesse, un macro-lot pour une école et un macro-lot Tertiaire
- 1 macro-lot traité en verger et attribué en réserve foncière (macro-lot 3 sur le plan réglementaire).
- Le présent lotissement prévoit également :
- La constructibilité de 7 aires de stationnement
- La constructibilité de 3 garages et 1 atelier partagé
- La réalisation d'équipements pour la détente et le loisir au sein des espaces publics

## Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné ci-dessus. Cette assiette foncière est délimitée au plan de localisation des terrains à aménager et au projet d'aménagement (plan réglementaire).

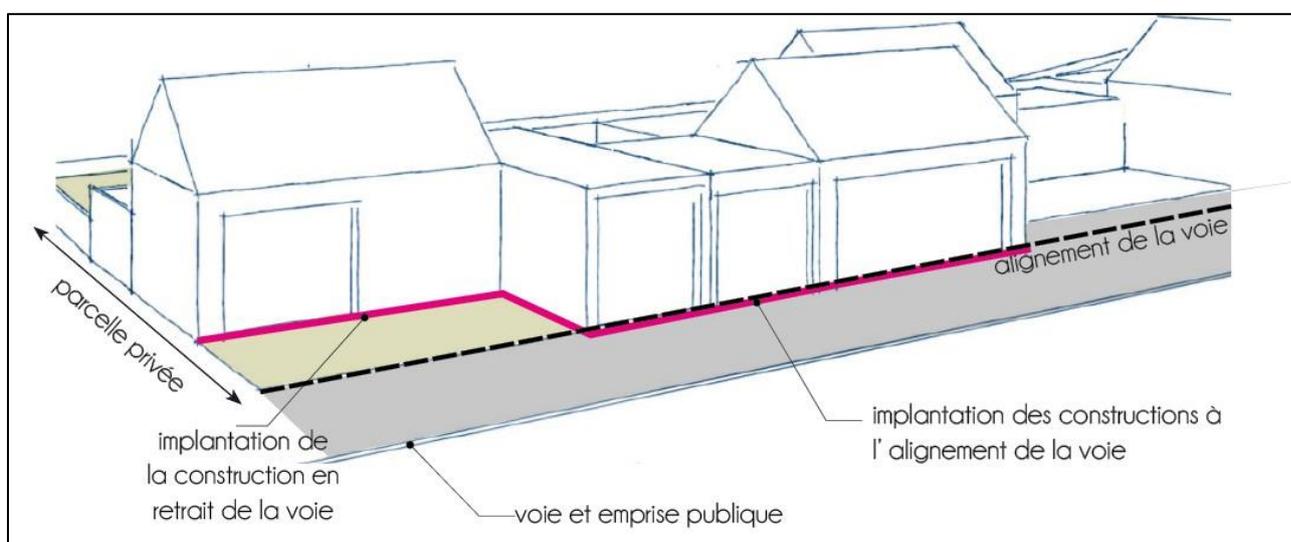
## Portée du règlement et règles d'urbanisme applicables

Le présent règlement s'applique en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploubalay et n'a pas pour objet de s'y substituer. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative. En sus du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Beaussais-sur-mer, sous réserve de leurs modifications éventuelles et des dispositions prévues au Code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

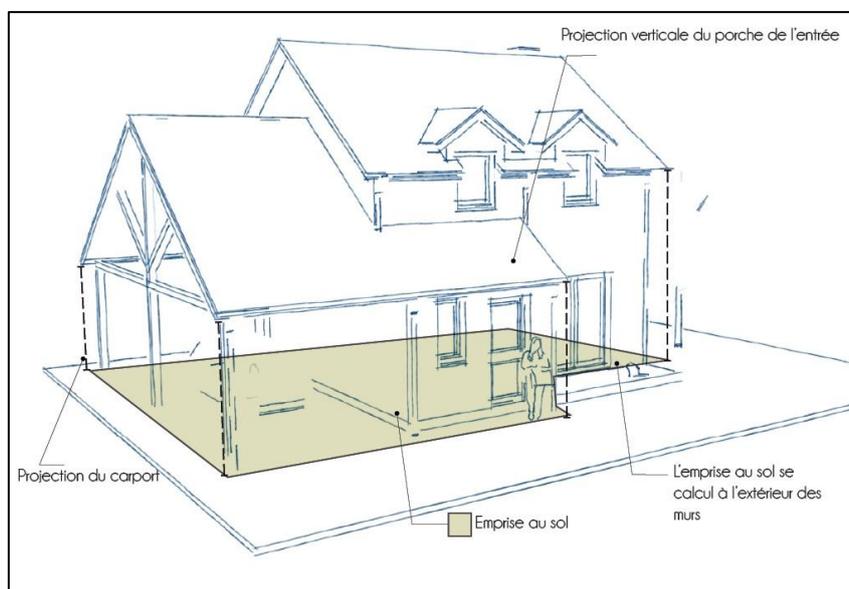
## Définitions - lexique

**ABRI DE JARDIN** : Édicule destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins.

**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

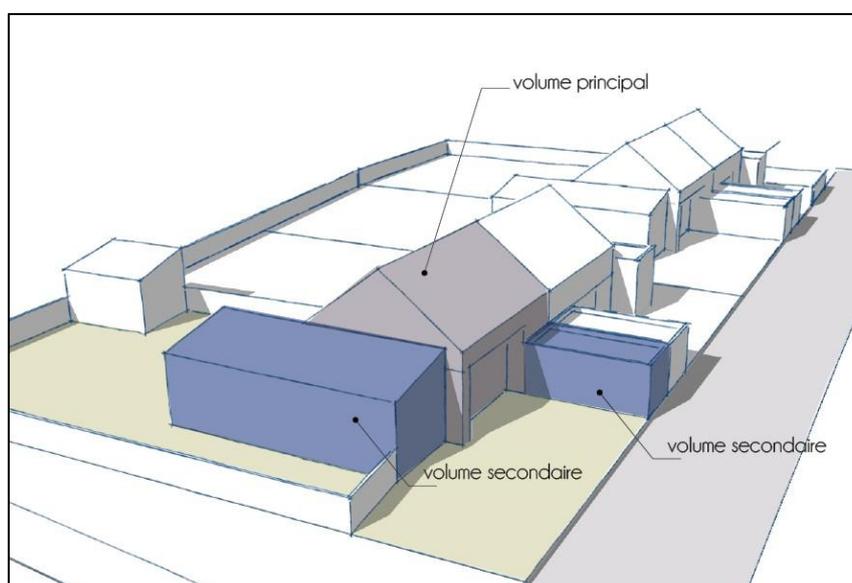


**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture, ...*). Se reporter aux schémas des gabarits et cotes égouts et acrotères indiquées.



**VOLUME PRINCIPAL** : Est dénommé volume principal, le volume qui par sa hauteur, sa longueur et sa largeur sera le volume le plus grand et facilement identifiable par rapport aux volumes secondaires. Sa proportion sera de prédominance rectangle.

**VOLUME SECONDAIRE** : Est dénommé volume secondaire l'extension du volume principal. Le volume secondaire est sur le même terrain que la construction principale, mais accolé à celle-ci.



**FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

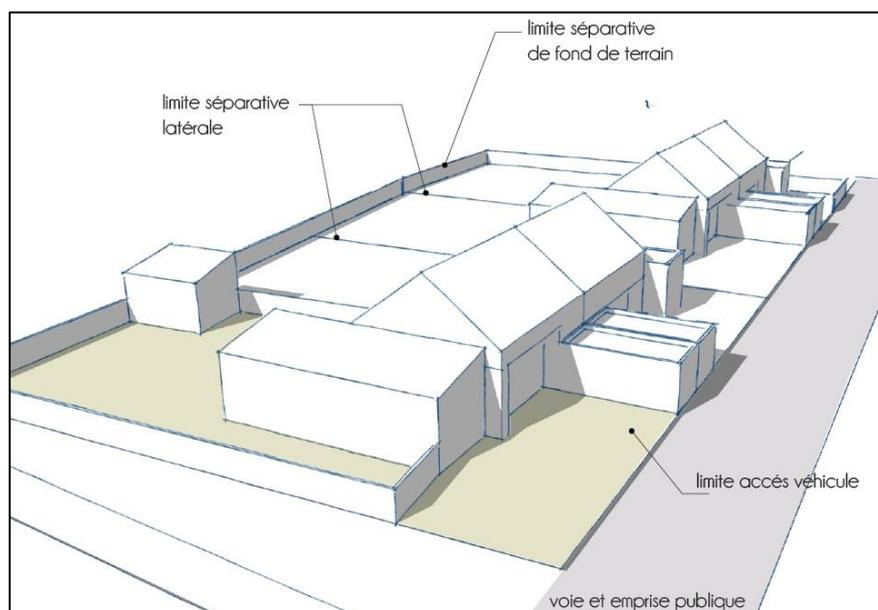
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : Se reporter aux schémas des gabarits et cotes faitages et acrotères.

### LIMITES SÉPARATIVES :

Deux types de limites séparatives peuvent être identifiées :

**Limites latérales** : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

**Limites de fonds de parcelles** : Limites qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.



### IMPLANTATION IMPOSÉE : RÈGLE 2/3 1/3

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

Se reporter aux schémas des gabarits et cotes égouts et acrotères indiquées dans ce présent règlement.

## **ECO-MATÉRIAUX,**

Eco-construire équivaut aujourd'hui à atteindre une haute performance sur plusieurs cibles touchant à l'environnement, au confort et la santé des occupants d'un bâtiment, en particulier la préservation des ressources énergétiques (matières premières, eau), la lutte contre le changement climatique, la réduction des déchets et de la pollution, la qualité de l'air intérieur, le confort des occupants (acoustique, visuel), la qualité environnementale et sanitaire des produits de construction.

## **MATÉRIAUX BIOSOURCÉS**

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale (bois, pailles, lin, chanvre, laine animale, etc..).

## **LES MATÉRIAUX GÉOSOURCÉS**

Les matériaux géosourcés sont des matériaux dit premiers, qui demandent peu de transformation, à faible énergie mais qui ne sont pas biosourcés et non renouvelables à court terme.

Il s'agit par exemple de la terre crue ou de la pierre.

## **PIGNON**

Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire ou non du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

## **Rappels relatifs aux permis de construire et aux déclarations de clôture**

Tout projet de construction doit être soumis à l'avis ("visa") de l'architecte désigné par la commune.

L'Acquéreur remettra, avant son dépôt à la mairie, un exemplaire complet du permis de construire pour examen et approbation à l'architecte désigné par l'aménageur.

Il statuera sur la qualité générale du projet, la nature et la couleur des matériaux de façade et sa cohérence réglementaire.

L'accord se conclut par un VISA qui accompagne la demande de Permis de Construire auprès de la Commune.

## RÈGLES D'URBANISME

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

#### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- 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 constructions à usage agricole, industriel ou artisanal qui entraînent pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et d'habitation légères de loisirs, plus de trois mois par an ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements ne respectant pas la pente générale du terrain naturel ;
- L'édification de remises ou autres hangars, que ce soit en annexe ou en dépendance ;
- La construction de plus d'un abri de jardin par logement.

#### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**De manière générale, le règlement du lotissement admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées respectant la pente générale du terrain naturel.

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que leurs réalisations respectent les articles réglementaires suivants et le plan réglementaire.
- L'intégration à l'habitation principale de pièces destinées à l'exercice de professions libérales, dans la mesure où leur fonctionnement et leurs aspects sont compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité et l'environnement d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'un maximum de 40% de la surface de plancher soit à l'usage de l'activité professionnelle.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les accès directs aux parcelles se feront à partir des voiries créées et suivant les indications portées s'il y a lieu, sur le plan de composition qui accompagne le présent règlement. Un accès piétonnier pourra être ouvert en fond de parcelle sur voie piétonne ou espace vert commun.

### ARTICLE 4 : RÉSEAUX

#### **4.1. - Alimentation en eau potable :**

Alimentation en eau potable Les constructions devront être raccordées au branchement individuel AEP mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

#### **4.2. - Assainissement :**

L'assainissement est de type séparatif. Tous les lots seront raccordés au réseau public de collecte.

##### *4.2.1. - Eaux usées*

Chaque lot sera muni d'un branchement EU. Les eaux usées seront évacuées des lots par des canalisations souterraines de diamètre suffisant pour s'écouler ensuite dans les collecteurs prévus à cet effet.

##### *4.2.2. - Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

##### - gestion par stockage à la parcelle :

Cet article concerne les lots suivants :

- macrolot 1, macrolot 2, macrolot 4 Ecole, macrolot 5 Activité tertiaire et le lot Equipement enfance et jeunesse
- Lots de logement 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

Les eaux pluviales de voirie (accès et rampes de stationnement...) seront raccordées au réseau d'eaux pluviales (collecteurs publics ou noues).

Les eaux pluviales de toitures seront rejetées dans une tranchée drainante à réaliser sur la parcelle et à la charge exclusive (réalisation et entretien) du propriétaire du terrain (pour l'emplacement, se reporter au plan de composition). Cette tranchée drainante devra être réalisée en respectant un ratio de 5 mètres cube de tranchée drainante par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de toiture. La surverse de la tranchée drainante devra s'écouler à ciel ouvert vers la noue réalisée sur domaine public en contrebas du lot.

- gestion sans stockage à la parcelle :

Cet article concerne les lots suivants :

- Macrolot 6
- Lots de logement 1, 2, 3, 14, 15 et 16

Les eaux pluviales de voirie (accès et rampes de stationnement...) seront raccordées au réseau d'eau pluviale (collecteurs publics ou noues).

Les eaux pluviales de toitures seront rejetées dans le regard de branchement EP réalisé par le lotisseur sur chaque lot. La commune se réserve le droit de vérifier la nature et la qualité des branchements. Les regards et siphons en sortie de construction devront par conséquent être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

#### 4.3. - Autres réseaux

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

#### Téléphone

Les constructions seront raccordées au branchement téléphonique souterrain mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

Même si les acquéreurs n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il leur est demandé de poser deux fourreaux reliant le citerneau à l'intérieur de leur maison. Un fourreau devra également être prévu pour le passage de la fibre optique. Ces dispositions éviteront par la suite des percements et des dégradations. Le raccordement se fera obligatoirement en souterrain.

#### Électricité

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement basse tension mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

#### Coffrets et citerneaux :

Les emplacements des coffrets nécessaires aux branchements aux différents réseaux d'évacuation ou de distribution, sont fermes et définitifs et ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement. L'encastrement des coffrets devra être réalisé dans le mobilier précisé dans le cahier des prescriptions architecturales.

## ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des gabarits sont définis au plan de composition, les constructions, hormis les annexes à usage d'abri de jardin ainsi que les piscines, devront s'implanter dans le gabarit spécifique à chaque lot.

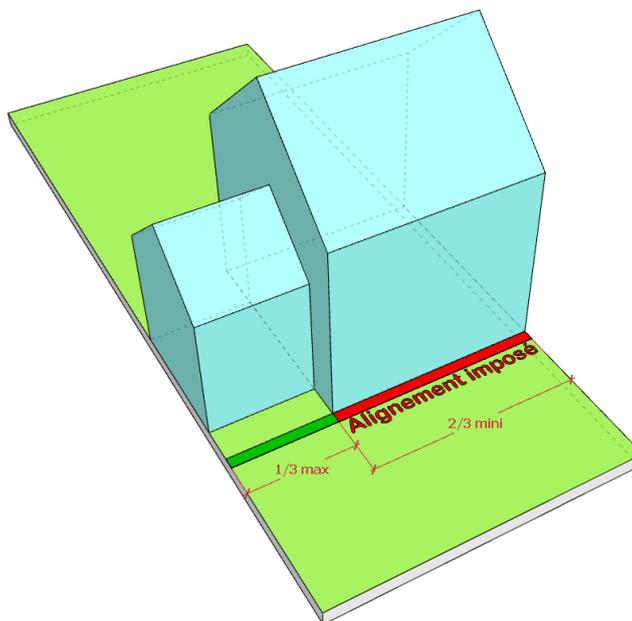
### - Application par rapport aux limites extérieures du lotissement

Les limites extérieures du lotissement n'étant pas en contact direct avec des voies ouvertes à la circulation mais d'autres types d'emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics, ...), les constructions pourront s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

### - Application par rapport aux nouvelles limites à l'intérieur du lotissement

#### - Alignement pour la façade principale (accès au lot)

Lorsqu'un alignement imposé est figuré sur le plan de composition, l'implantation de la façade principale se fera pour au moins 2/3 de la longueur sur cet alignement imposé.



En l'absence d'alignement imposé au plan de composition, l'implantation de la façade principale pourra se faire à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1.10 m.

#### - Alignement pour les autres limites

Pour les autres limites (pignon) contiguës aux emprises publiques, elles seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Lorsque des gabarits sont définis au plan de composition, les constructions, hormis les annexes à usage d'abri de jardin et les piscines, devront s'implanter dans le gabarit spécifique à chaque lot.

### **- Application par rapport aux limites extérieures du lotissement**

Lorsque les constructions ne jouxtent 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 3 m.

### **- Application par rapport aux nouvelles limites à l'intérieur du lotissement**

Lorsque les constructions ne jouxtent 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 1.10 m.

Les annexes à usage d'abri de jardin et les piscines pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimal de 1.00 m.

## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Se reporter aux schémas des gabarits et cotes faitages, façades et acrotères indiquées dans l'article 11 du présent règlement.

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour les lots en accession libre (4 à 9 et 14 à 16) le macrolot 6 social « vernaculaire », le lot Enfance/Jeunesse et le macrolot 5, se reporter aux schémas des gabarits et cotes faitages, hauteur façades et acrotères indiquées dans l'article 11 du présent règlement.

Pour les autres lots (1 à 3 et 10 à 13), macrolot 4 Ecole, macrolots 7 et 8 Sociaux, macrolots 1 et 2 logements innovants il n'y a pas de gabarit.

Se reporter uniquement aux surfaces autorisées.

Abris de jardin :

Les abris de jardin seront limités à 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol, construit en bois uniquement, et d'une hauteur maximum de 2.5m au point le plus haut.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots en accession libre (4 à 9 et 14 à 16) , le macrolot 6 social « vernaculaire », le lot Enfance/Jeunesse et le macrolot 5, se reporter aux schémas des gabarits et cotes faitages, hauteur façades et acrotères indiquées dans l'article 11 du présent règlement.

Pour les autres lots (1 à 3 et 10 à 13), macrolot 4 Ecole, macrolots 7 et 8 Sociaux, macrolots 1 et 2 logements innovants il n'y a pas de gabarit.

### **10.1 - Hauteur maximale :**

Pour les lots en accession libre (4 à 9 et 14 à 16) , le macrolot 6 social « vernaculaire », le lot Enfance/Jeunesse et le macrolot 5, se reporter aux schémas des gabarits et cotes faitages, hauteur façades et acrotères indiquées dans l'article 11 du présent règlement.

Pour les autres lots (1 à 3 et 10 à 13), macrolot 4 Ecole, macrolots 7 et 8 Sociaux, macrolots 1 et 2 logements innovants il n'y a pas de gabarit.

### **10.2 - Volumes secondaires :**

Pour les lots en accession libre (4 à 9 et 14 à 16) , le macrolot 6 social « vernaculaire », le lot Enfance/Jeunesse et le macrolot 5, se reporter aux schémas des gabarits et cotes faitages, hauteur façades et acrotères indiquées dans l'article 11 du présent règlement.

Pour les autres lots (1 à 3 et 10 à 13), macrolot 4 Ecole, macrolots 7 et 8 Sociaux, macrolots 1 et 2 logements innovants il n'y a pas de gabarit.

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### **11.1 - Généralités :**

Le Courtil propose deux secteurs d'architectures.

- 1- Un premier secteur dit « vernaculaire » qui sera marqué par deux lignes de constructions sur le même principe d'implantation, de gabarit et d'architecture que le bourg ancien au niveau des deux accès Nord et Ouest du Courtil. Ce secteur « vernaculaire » est composé des parcelles numérotées 4 à 9, 14 à 16, le macrolot 6 des logements sociaux ainsi que le macrolot 5 Tertiaire
- 2- Un second secteur dit « libre » en arrière-plan des axes principaux, offrira une plus grande liberté architecturale. Ce secteur « libre » est composé des parcelles numérotées de 1 à 3, de 10 à 13, des logements sociaux macrolot 7 et 8 des macrolot 1 et 2 d'habitats innovants et du macrolot 4 Ecole.

## 11.2 - Volumétrie :

En secteur « vernaculaire » Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence nettement rectangulaire (plus grande longueur parallèle à la voirie), avec un sens de faitage parallèle à la voirie et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

Toutes les constructions devront tenir compte des cotes altimétriques indiquées au plan de composition déterminées par la cote référente TNRef.

Les hauteurs de faitage ou d'acrotères données sont les hauteurs maximales calculées par rapport au terrain naturel moyen donnant une cote appelée TNref (côte indiquée sur le plan de composition pour chaque parcelle). La cote RDC ne pourra pas varier de plus ou moins 60cm de cette cote TNRef sous réserve d'être compatible avec la cote accès.

Ces limitations de hauteur ont pour but de préserver l'ensoleillement de chacun afin de profiter des apports solaires.

Ces cotes altimétriques (faitages, hauteurs façades et acrotères) seront les cotes maximales déterminant le gabarit dans lequel devra s'inscrire le bâtiment.

Les débords de toitures et rives sont traités hors gabarit.

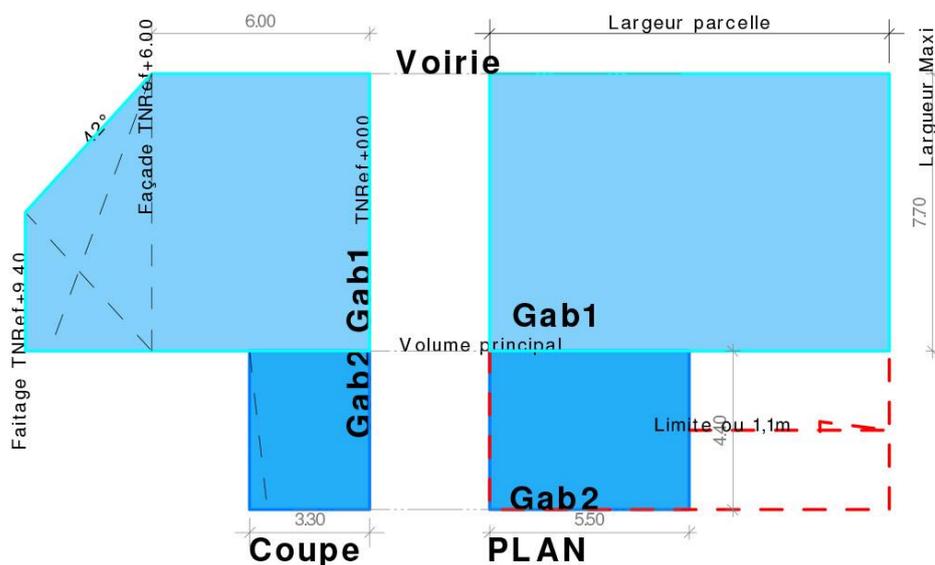
Les volumétries des constructions devront respecter le gabarit déterminé selon les schémas ci-dessous. (page15-16-17)

## GABARITS CONSTRUCTIBLES SELON SECTEURS (hormis débord de tois, balcons, lucarnes, brises soleil et marquise)

### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Lots 1, 2 et 3 Secteur "Libre"

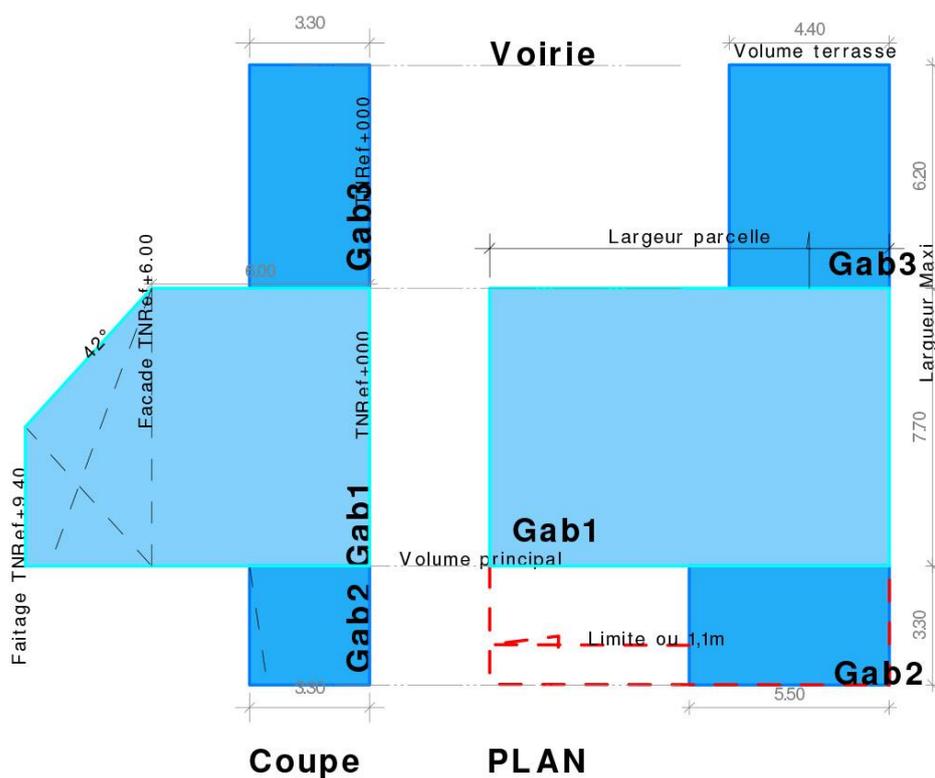
- Possibilité de faire coulisser le volume secondaire OUEST
- VOLUME PRINCIPAL Toiture libre sous réserve de rester dans le Gabarit



### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Lots 10, 11, 12 et 13 Secteur libre"

- Possibilité de coulisser le volume SUD
- VOLUME PRINCIPAL Toiture libre sous réserve de rester dans le Gabarit



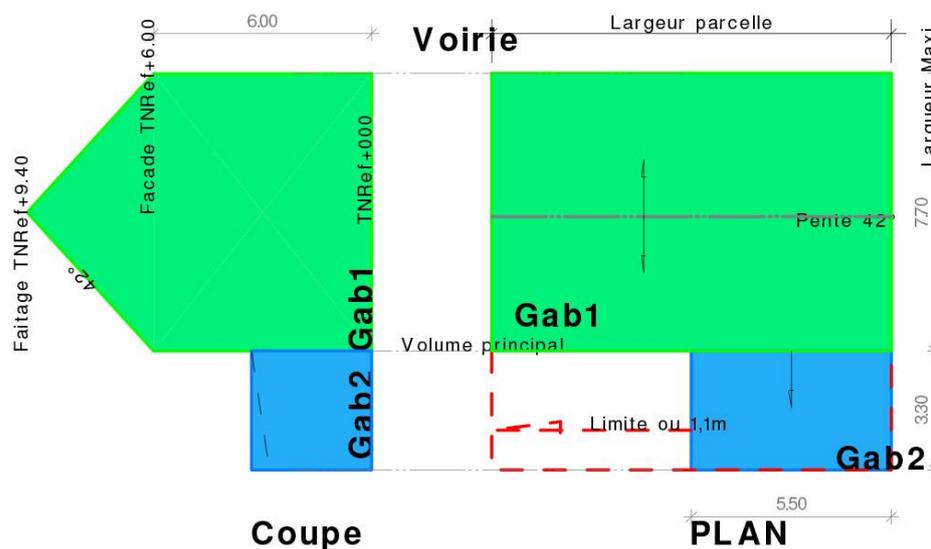
## GABARITS CONSTRUCTIBLES SELON SECTEURS (hormis débord de tois, balcons, lucarnes, brises soleil et marquise)

### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Lots 4, 5, 6, 7, 8 et 9 Secteur "Vernaculaire"

Possibilité de coulisser le volume SUD

VOLUME PRINCIPAL à 2 pentes symétriques imposées



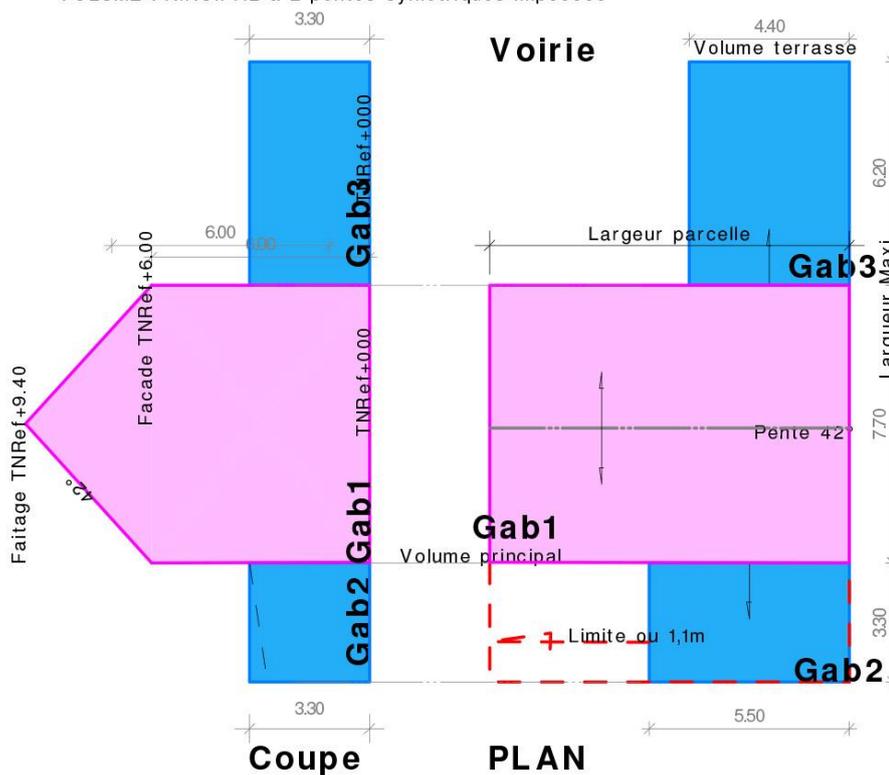
### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM MACROLOT 6 Social

Secteur "Vernaculaire"

Possibilité de coulisser le volume OUEST

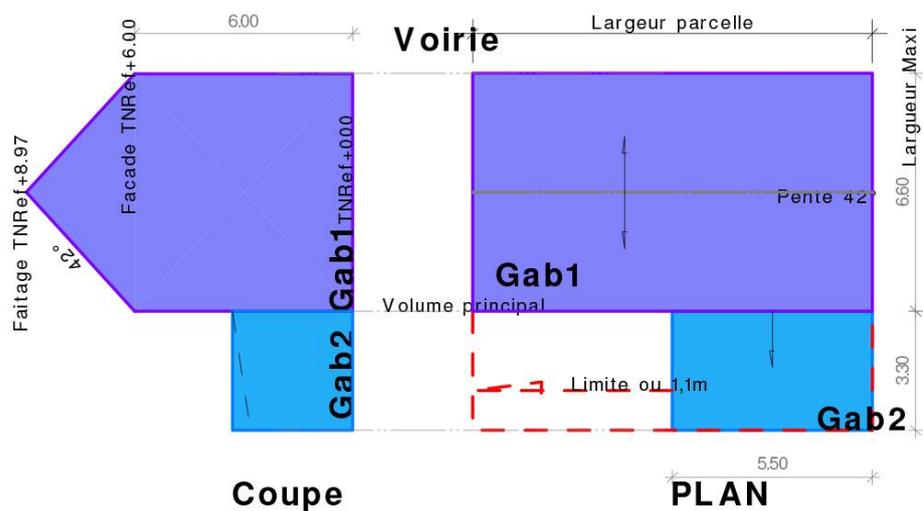
VOLUME PRINCIPAL à 2 pentes symétriques imposées



## GABARITS CONSTRUCTIBLES SELON SECTEURS (hormis débord de tois, balcons, lucarnes, brises soleil et marquise)

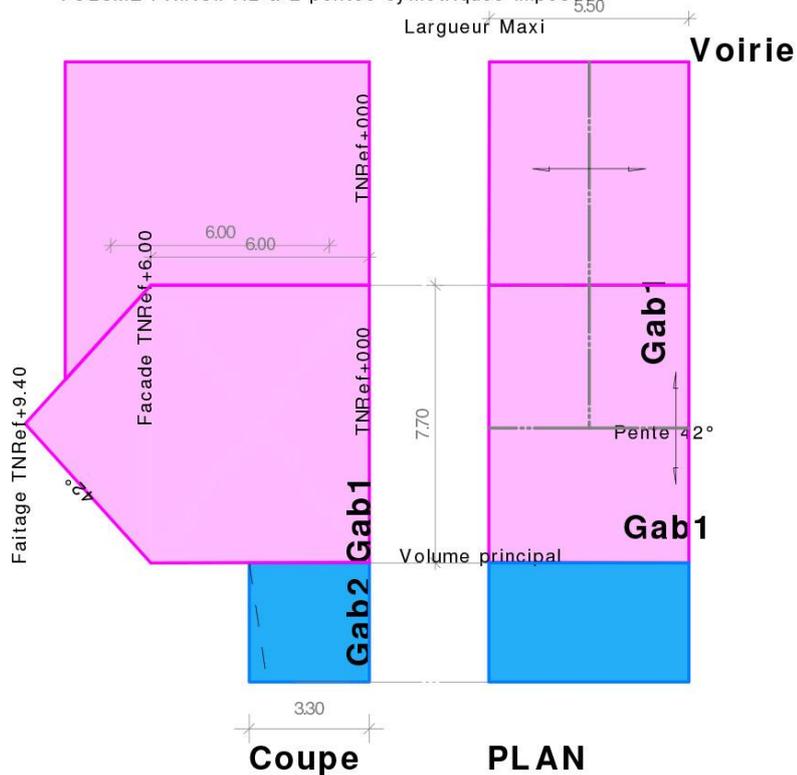
### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM Macrolot Enfance et Jeunesse et Macrolot Tertiaire  
Secteur "Vernaculaire"  Possibilité de coulisser le volume SUD  
VOLUME PRINCIPAL à 2 pentes symétriques imposées



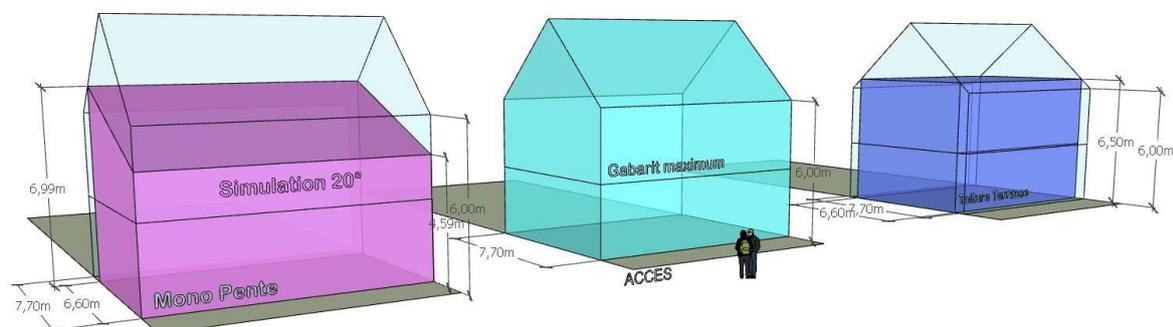
### LEGENDE

GABARIT DE CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM MACROLOT 6 Social Angle Nord  
Secteur "Vernaculaire"  Possibilité de coulisser le volume OUEST  
VOLUME PRINCIPAL à 2 pentes symétriques imposées



En secteur « libre » une architecture contemporaine pourra être réalisée tout en respectant les gabarits définis ci-dessus.

Exemples :

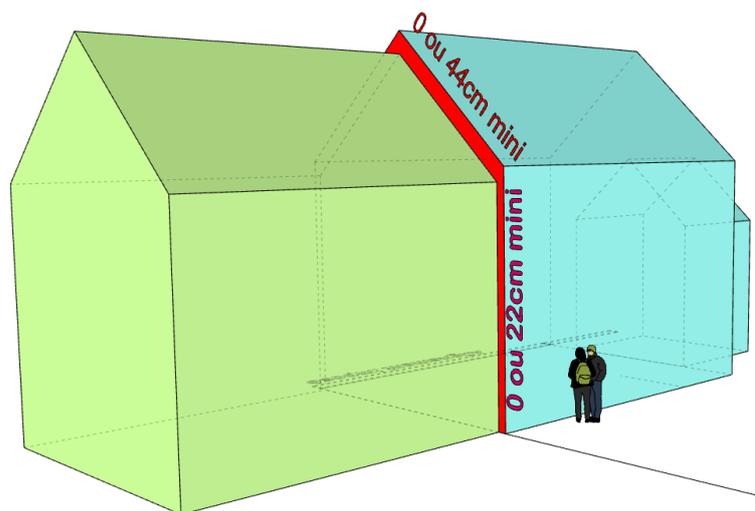


Pour les deux secteurs, les accroches aux constructions limitrophes seront particulièrement étudiées : *chênaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches*, ... afin d'éviter des jonctions techniques et architecturales hasardeuses.

Dans le cas de construction mitoyenne non continue, il sera demandé de marquer un décroché significatif.

### 11.3 – Mitoyenneté :

- Dans le cas d'un décalage de toiture mitoyenne : minimum 44cm
- Dans le cas d'un décalage de façade mitoyenne : minimum 22cm



### 11.4 - Toitures :

En secteur « Vernaculaire » :

Les toitures du volume principal des constructions devront avoir deux versants principaux symétriques, avec une pente imposée à pente de 42°.

Les toitures terrasses en RDC pourront être autorisées dans l'ensemble des gabarits sous réserve de respecter la hauteur de 3.30 à l'acrotère et de ne pas représenter plus de 1/3 du volume principal.

En secteur « libre » pas de réglementation hormis le respect du gabarit comme défini dans l'article 11.2. Pas de gabarit pour logements sociaux macrolot 7 et 8 des macrolot 1 et 2 d'habitats innovants, et du macrolot 4 Ecole qui seront laissés libres.

### **11.5 - Ouvrages en saillie :**

Les ouvrages en saillie, devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci, hormis les débords de toits, les balcons, les lucarnes, les brises soleil ou les marquises qui pourront sortir du gabarit imposé sans toutefois dépasser sur le domaine public.

### **11.6 - Matériaux apparents et couleurs**

11.6.1. - Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent doivent être recouverts.

*Pour être conforme aux principes écologiques prônés par la commune, les systèmes constructifs devront répondre à l'objectif de 7 points cumulés déterminés par la grille d'évaluation (annexe 1)*

Le parpaing sera interdit sauf pour les fondations et les murs de refends intérieurs.

L'utilisation de revêtement naturel type pierre de pays ou bardage bois naturel sera fortement appréciée.

Si peinture sur bois, se référer à la palette de couleurs (annexe 2)

Le PVC pour les menuiseries sera interdit.

#### 11.6.2 - Toitures :

En secteur « Vernaculaire », l'ardoise (le matériaux et l'aspect) sera à privilégier. D'autres matériaux tels que le zinc ou la tôle ondulée seront acceptés sous réserve d'une bonne intégration et d'une couleur se rapprochant de l'ardoise.

En secteur « libre » pas de restriction hormis les préconisations de matériaux.

Pour l'ensemble des secteurs la tuile mécanique et la tôle nervurée sont interdites.

11.6.3 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi dans la palette de couleur proposée. (Voir en annexe n°2)

Les maçonneries de pierres seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

## 11.7 - Clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'aspect de chacune des clôtures édifiées face aux emprises publiques ou voies revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale, de la cohérence et de l'unité des espaces collectifs du nouveau quartier.

Se référer au plan réglementaire des clôtures en annexe 3 afin de connaître les dispositions par lot.

11.7.1 – Les clôtures de type A (en bleu sur le plan réglementaire des clôtures) ne pourront excéder 1,80 m. Seules les clôtures en bois et en grillage non plastifiés sont autorisées.

11.7. 2 – Les clôtures de type B (en jaune sur le plan réglementaire des clôtures) sont limitées à une hauteur de 1 mètre. Les matériaux autorisés sont :

- Pierres locales (en maçonnerie, les gabions sont autorisés pour les soutènements uniquement)
- Bois locaux (Ganivelle, plessage, tressage...)
- Grillages « à mouton »

11.7.3 – Les clôtures de type C (en orange sur le plan réglementaire des clôtures) sont limitées à une hauteur de 1 mètre et seront exclusivement traitées en ganivelles.

11.7.4 – Les clôtures de type D (en vert sur le plan réglementaire des clôtures) sont limitées à une hauteur de 1m80 et seront exclusivement traitées en mur en pierres.

11.7.5 – Les portails et portillons recourront à des matériaux identiques ou similaires à ceux employés en clôture sur rue ou en limite séparative (bois, métalliques) et auront une hauteur maximale identique aux clôtures adjacentes. Se référer aux hauteurs de clôtures règlementées dans le plan (annexe 3).

Ces clôtures peuvent être doublées de plantations, en respectant l'article 13 du présent règlement.

## ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

### 12.1 - Généralités :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Se référer au plan d'attribution des stationnements en annexe 5.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

Au minimum une place de parking sera prévue pour chaque logement aidé sur les lots concernés, aux exceptions suivantes :

- des logements 1, 2 et 3 auront une seconde place de stationnement dans leur environnement immédiat, sur les aires de stationnement prévues dans le cadre de l'opération (se reporter au plan de composition),
- les places de stationnement pour personnes handicapées pourront être prévues sur les aires de stationnement public en cas d'impossibilité d'implantation sur le lot.

## **12.2 Revêtement de sols des stationnements :**

Les revêtements de sols destinés aux stationnements au sein des parcelles doivent être traités en matériaux perméables. Les matériaux autorisés sont :

- Mélange terre/pierre
- Sables stabilisés perméables
- Pavés joints engazonnés (béton, pierres naturelles ou reconstituées)
- Gravier locaux
- Dallage joints engazonnés (béton, pierres naturelles ou reconstituées)

## **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces verts - Plantations :**

13.1.1 Les plantations nouvelles devront privilégier des essences locales et être disposées de manière à ne porter aucun préjudice à l'ensoleillement de façades de construction.

13.1.2 Les haies doivent respecter une hauteur de taille d'1m80 en limites séparatives et d'1 mètre maximum sur les espaces publics avec accès en façade. (cf hauteur des clôtures article 11.7 du présent règlement).

La plantation mono spécifique de haies de thuyas, de cupressus et de laurier palme est interdite.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux polyvariétales (cf liste d'essences en annexe 4), taillés ou non, mélangés en vue de multiplier les feuillages et les couleurs tout en privilégiant des essences au feuillage de couleur verte.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Se reporter aux schémas des gabarits (hauteurs faitages, façades et acrotères) indiquées dans l'article 11 du présent règlement.

## ANNEXE 1 : GRILLE D'ÉVALUATION non exhaustive d'éco-matériaux article 11.5

### Grille d'évaluation

L'objectif est de privilégier des constructions réduisant au maximum leur impact sur l'environnement et s'inscrivant dans le paysage de Plessix-Balisson  
Grille à remplir par le porteur de projet au moment du dépôt du permis de construire et devra être validé par l'architecte lors du VISA.

**Listes, non exhaustives, d'éco-matériaux et matériaux biosourcés, pris en compte dans l'objectif à atteindre de 7 points :**

*Les matériaux comptabilisés doivent représenter au minimum 70% du lot.  
Ne cocher qu'une case par lot.*

Lot structure		
	<b>Matériaux</b>	<b>Points attribués</b>
Ossature bois	5	
Paille porteuse	5	
Mur en terre crue ou terre-fibre	4	
Bloc à base de chanvre et chaux	4	
Brique de terre cuite	2	
Bloc de Béton à pierre ponce	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

Lot vêtire		
	<b>Matériaux</b>	<b>Points attribués</b>
Bardage bois non exotique ou bardeau	2	
Enduit à la chaux-sable (hydraulique et aérienne)	2	
Enduit terre	2	
Bardage ardoise naturelle	1	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

Lot toiture		
	<b>Matériaux</b>	<b>Points attribués</b>
Toiture végétalisée (sur au moins 50% de la surface)	3	
Bardeau ou tavaillons (tuile en bois)	3	
Chaume	3	
Ardoise naturelle	2	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

Lot menuiseries		
	<b>Matériaux</b>	<b>Points attribués</b>
Bois ( Transmission thermique $U_w$ de minimum $1.40 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ )	2	
Mixtes bois/alu (Transmission thermique $U_w$ de minimum $1.40 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ )	1	
Aluminium	0	
Autres matériaux à valider par l'architecte		
<b>Points acquis</b>		

<b>Lot isolation</b>	
<b>Matériaux</b>	<b>Points attribués</b>
<i>Isolants naturels non industriels (paille, chanvre, ...)</i>	3
<i>isolants biosourcés ou issus du recyclage ( laine de bois, laine de chanvre, ouate de cellulose, textiles recyclés,...)</i>	2
<i>Autres matériaux à valider par l'architecte</i>	
<b>Points acquis</b>	

<b>Lot équipements</b>	
<b>Matériaux</b>	<b>Points attribués</b>
<i>Production d'ENR renouvelable (Bois, Solaire...)</i>	2
<i>Production d'ECS renouvelable (hors ballon thermodynamique)</i>	2
<i>Cuve de récupération d'eau de pluie enterrée (Capacité mini 1000L)</i>	2
<i>Cuve de récupération d'eau de pluie aérien (Capacité mini 1000L)</i>	1
<b>Points acquis</b>	

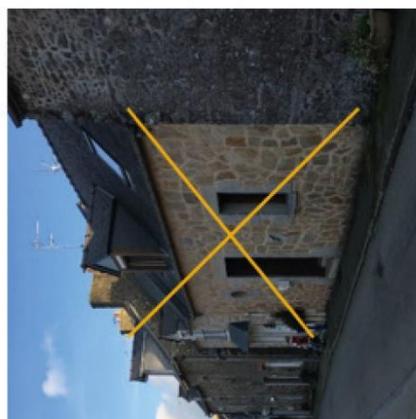
<b>Total</b>	
--------------	--

Exemple : Une maison en brique (2P) + bardage bois (2P) + isolant recyclé (2P)+cuve EP(1) = 7 points

**ANNEXE 2 : La palette de couleurs article 11.4.3**



**Interdit**



**ANNEXE 3 : Plan des clôtures article 11.5**

DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR  
**COMMUNE DE BEAUSSAIS-SUR-MER**  
 Arrangement du Courtil Balisson  
 Maître d'ouvrage : Commune de Beausais-sur-Mer

**Règlement  
 Clôtures**

Approuvé par le conseil municipal le 14/06/2019  
 N° 17/2019  
 N° 17/2019  
 ÉCHELLE 1/250  
 Prigent & Associés  
 17 rue de la République  
 29100 BREST  
 02 98 38 10 00  
 www.prigent.com

Objet de la modification  
 17/2019  
 23/07/2019



<b>ANNEXE 4 : Palette végétale article 13.1.2</b>
---

## **LISTE D'ESSENCES VÉGÉTALES RECOMMANDÉES**

### **ESSENCES ARBUSTIVES POUR HAIES SÉPARATIVES :**

Abelia	Photinia
Euonymus (Fusain)	Ceanothe
Cornus (Cornouiller)	Osmanthe
Corylus (Noisetier)	Ilex
Crataegus (Aubépine)	Viburnum à feuilles caduc (Viorne)
Carpinus betulus (Charmille)	Salix (Saules osier et d'ornement)
Escallonia	Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs)
Eleagnus	Spirea (Spirées)
Philadelphus (Seringat)	Pittosporum
Ligustrum (Troëne)	

### **Quelques essences de bambous non traçants et à petit développement (2 mètres) sont autorisées :**

Fargesia nitida Black pearl  
 Fargesia nitida Shadow light  
 Fargesia nitida Volcano  
 Fargesia muriela lava

### **ESSENCES ARBUSTIVES POUR BANDE JARDINÉE SUR RUE :**

Hydrangea (Hortensia et Hydrangea)	Fuchsia
Deutzia	Hebe (Véronique arbustive)
Weigelia	Genista (Genêt)
Rosa (Rose)	Paeonia (Pivoine)
Syringa nain (Lila nain)	Salvia (Sauge)
Pittosporum tobira nana	Choisya ternata (Oranger du Mexique)
Erica/Calluna (Bruyère)	Spirea (Spirées)
Chaenomeles	

**ESSENCES VIVACES POUR BANDE JARDINÉE SUR RUE :**

Fougères

Sedum

Papaver (Pavot d'orient)

Iberis

Heuchera (Heuchère)

Agapanthus (Agapanthe)

Gaura

Lavandula (Lavande)

Graminées

Allium (Ail d'ornement)

...

Arum

Iris

Aster

Campanula (Campanules)

Delphinium (Pied d'Alouette)

Dianthus (Œillet)

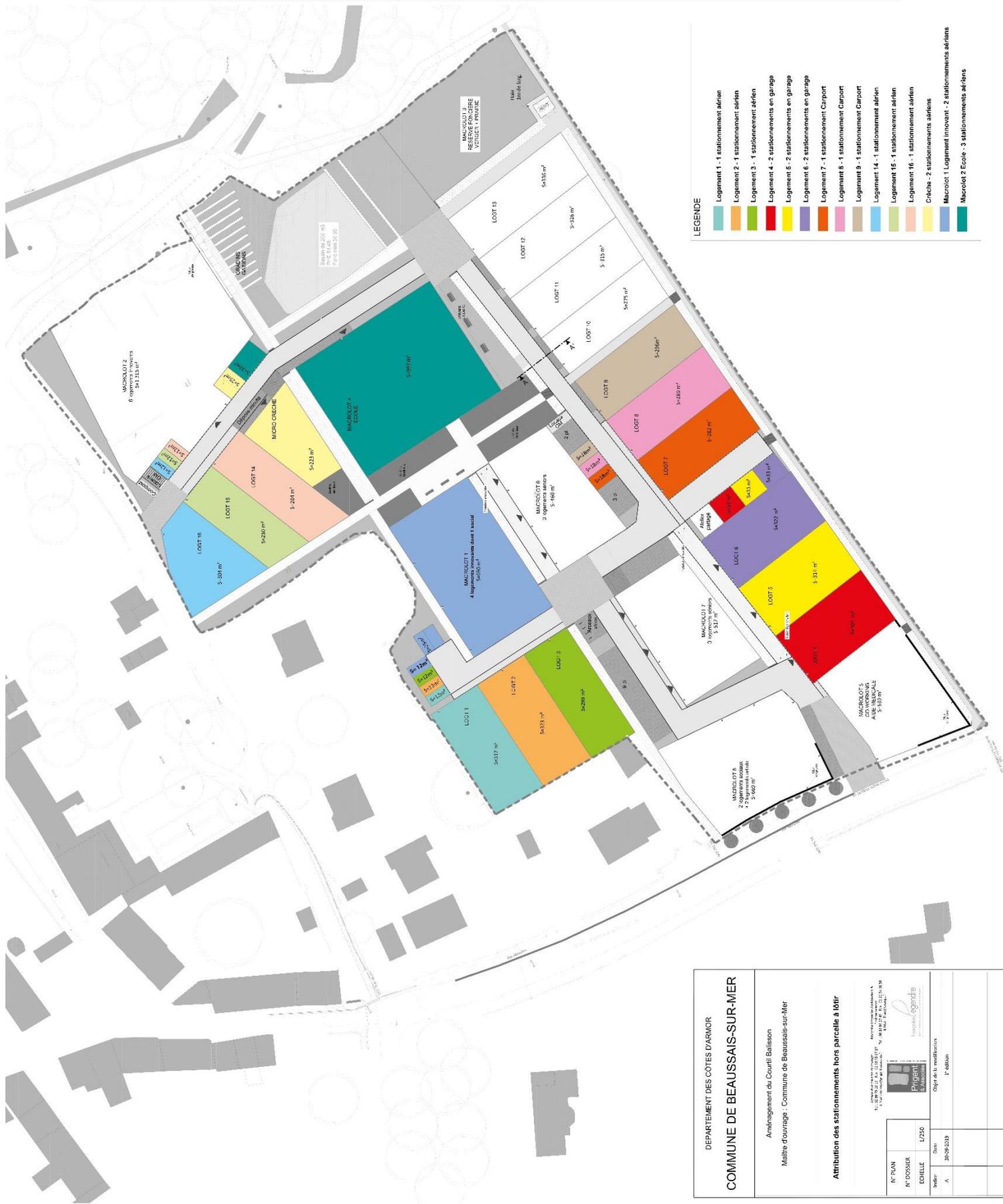
Erigeron

Geranium vivace

Helleborus (Hellébore)

**ESSENCES ARBORÉES SUR PARCELLE :** Sont acceptées les essences fruitières et à petit développement (moins de 5 mètres de hauteur), en veillant à ce que les ombres portées n'impactent pas les parcelles avoisinantes ;

# ANNEXE 5 : Attribution des stationnements hors parcelles à lotir



**LEGENDE**

- Logement 1 - 1 stationnement aérien
- Logement 2 - 1 stationnement aérien
- Logement 3 - 1 stationnement aérien
- Logement 4 - 2 stationnements en garage
- Logement 5 - 2 stationnements en garage
- Logement 6 - 2 stationnements en garage
- Logement 7 - 1 stationnement Carport
- Logement 8 - 1 stationnement Carport
- Logement 9 - 1 stationnement Carport
- Logement 14 - 1 stationnement aérien
- Logement 15 - 1 stationnement aérien
- Logement 16 - 1 stationnement aérien
- Crèche - 2 stationnements aériens
- Macrolot 1 Logement innovant - 2 stationnements aériens
- Macrolot 2 Ecole - 3 stationnements aériens

<b>DEPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR</b>											
<b>COMMUNE DE BEAUSSAIS-SUR-MER</b>											
Aménagement du Courtil Balisson Maire d'ouvrage : Commune de Beaussais-sur-Mer											
<b>Attribution des stationnements hors parcelle à lotir</b>											
<small>Préparé par Prigent &amp; Associés, 15 rue de la République, 91000 Evry-Courcouronnes, France. Tél. 01 60 82 31 11. www.prgent.com</small>											
<table border="1"> <tr> <td>N° PLAN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>N° DOSSIER</td> <td>U250</td> </tr> <tr> <td>ÉCHELLE</td> <td>1/250</td> </tr> </table>	N° PLAN		N° DOSSIER	U250	ÉCHELLE	1/250	<table border="1"> <tr> <td>Date</td> <td>30/03/2019</td> </tr> <tr> <td>Objet de la modification</td> <td>1<sup>er</sup> édition</td> </tr> </table>	Date	30/03/2019	Objet de la modification	1 <sup>er</sup> édition
N° PLAN											
N° DOSSIER	U250										
ÉCHELLE	1/250										
Date	30/03/2019										
Objet de la modification	1 <sup>er</sup> édition										

**Stationnements affectés aux lots :**

	Nombre de stationnements affectés à la parcelle	Nombre de stationnements affectés sur l'espace public	Nombre total de stationnements par lot
LOGT 1	1	1 (PK1)	2
LOGT 2	1	1 (PK2)	2
LOGT 3	1	1 (PK3)	2
LOGT 4	1	1 (G4)	2
LOGT 5	1	1 (G5)	2
LOGT 6	1	1 (G6)	2
LOGT 7	1	1 (PK7)	2
LOGT 8	1	1 (PK8)	2
LOGT 9	1	1 (PK9)	2
LOGT 10	2	-	2
LOGT 11	2	-	2
LOGT 12	2	-	2
LOGT 13	2	-	2
LOGT 14	2	-	2
LOGT 15	2	-	2
LOGT 16	2	-	2
EQUIPEMENT ENFANCE ET JEUNESSE	-	2 (PKC)	2
MACROLOT 1 - LOGEMENT INNOVANT	4	3 (PKM1)	7
MACROLOT 2 - LOGEMENT INNOVANT	12	-	12
MACROLOT 4 - ECOLE	-	3 (PKM4)	3
MACROLOT 5 - ESPACE TERTIAIRE	5	-	5
MACROLOT 6 - SOCIAUX	7	-	7
MACROLOT 7 - SENIORS	3	-	3
MACROLOT 8 - SENIORS	3	-	3
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>17</b>	<b>74</b>