

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au lotissement «Poulzeroun» situé sur la ville de PLOUZANE, et cadastré à la section BP sous le n° 1, 2, 4, 118 et 152.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il vient en complément aux règles d'urbanisme en vigueur conformément à l'article R.442-6-a) du code de l'urbanisme. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Une copie du règlement sera remise à l'acquéreur, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement. L'affectation des lots sera de l'individuel pavillonnaire, La construction de plusieurs logements sur un même lot est autorisée. Les lots 47, 61, 65 et 74 sont destinés à des logements collectifs.

Outre les affectations de logement, seules seront admis un usage pour les professions libérales ou assimilées.

Article 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit, à l'exception de ceux autorisés au paragraphe ci-dessous.

Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seront autorisées toutes les constructions individuelles, groupées ou collectives, destinées principalement à l'habitation, les annexes, détachées ou non (carport, abri de jardin) de la construction principale.

- L'ensemble des annexes détachées de l'habitation ne pourra excéder une superficie égale à 15 m² de surface de plancher. Elles devront constituer avec la construction, par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
- Les cotes des rez-de-chaussée doivent tenir compte du niveau des accès obligatoires et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel prise au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction.
- **Les terrassements seront limités en déblais ou remblais à 50 cm maximum** par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Le niveau du terrain aménagé ne devra pas excéder 80 cm par rapport au niveau de voirie finie. Tout projet dérogeant à cette règle doit être justifié par référence aux principes constructifs et au relief.

Exemple de ce qu'il ne faut pas faire



Terrassement en remblais excessifs créant des vues sur la parcelle inférieure



Terrassement en déblais détériorant la structure des chaussées

Article 3 - Accès aux lots, stationnement et garages

Accès

La position des accès est imposée. L'alvéole d'accès fera 5x5.00m minimum (ou 2.50mx10). Toute modification éventuelle devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel conformément à l'article 11 du présent règlement et être acceptée par le lotisseur. Voir plan annexé

2 places de stationnement seront aménagées, sur chaque lot, à la charge de l'acquéreur avec un minimum de 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher. Elles permettront le stationnement privatif sur les lots. Cette alvéole doit impérativement rester ouverte sur la voie, un éventuel portail pourra être implanté avec un recul de 5.00m minimum.

Des carports pourront couvrir ces alvéoles.

Des garages sont interdits en sous-sol.

Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eaux pluviales : L'ensemble des lots sera traité conformément au dossier Loi sur L'Eau joint au dossier (pièce n°9). Voir annexe p.12

Chaque parcelle pourra être équipée d'un système de récupération des eaux pluviales, soit enterré, soit en sortie de gouttière dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales devra être raccordé au système d'infiltration ou à défaut au réseau principal.

Eaux usées : Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les lots : 27 à 31, 41 à 46, 55, 56, 68, 69 et 75 à 77, d Des cotes RDC mini sont imposées (plan ~~VRD~~ PA4 et PA8) pour la récupération des eaux usées et des eaux pluviales. Elles devront être respectées.

Mis en forme : Soulignement

Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles

La réunion de deux lots en une seule main est autorisée. Dans ce cas, les zones d'inconstructibilité mitoyennes seront regroupées en une seule entité.

Article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront se développer à l'intérieur du périmètre constructible, en respectant les reculs indiqués au plan de composition n° 5.

Pour les lots : 09 ; 23 ; 24; 33; 56; 57; 58; 59, coté route du Dellec, les constructions doivent s'implanter d'une manière homogène avec une distance maximale de 5m de l'alignement

Mis en forme : Police : (Par défaut) Arial, 11 pt, Soulignement

~~Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :~~

Mis en forme : Police : (Par défaut) Arial, 11 pt

Mis en forme : Police : (Par défaut) Arial, 11 pt, Soulignement

~~— Pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les reculs énoncés ci-dessus avec une tolérance de 2 m,~~

Mis en forme : Espace Après : 0 pt, Autoriser lignes veuves et orphelines

~~— Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre du L 151-23° ou du L 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les règles énoncées ci-dessus avec une tolérance de 2 m,~~

Mis en forme : Police : (Par défaut) Arial, Soulignement

~~— Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction peut s'implanter en respectant les reculs énoncés ci-dessus avec une tolérance de 2 m.~~

Le reste de la parcelle est inconstructible hors annexes ou abris de jardin **en respectant** les talus identifiés au titre du L 151-23 ou du L 130-1 du code de l'urbanisme en observant un **recul de 2m** par rapport à ces

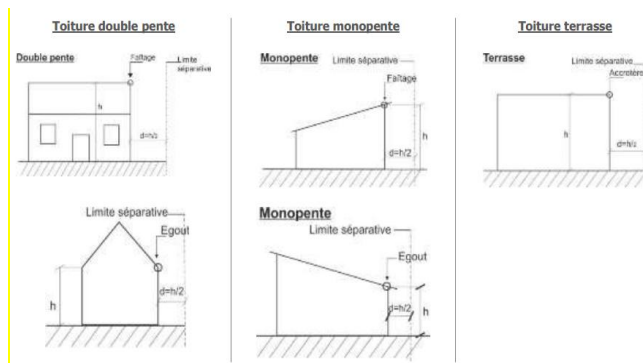
derniers. De même avec les talus créés par le lotisseur qui devront être impérativement maintenus avec leur végétation

Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du périmètre constructible, en respectant les mitoyennetés indiquées par des flèches bleues figurant sur le plan de composition n° 5 (lots 1 à 8), en limite séparative ou en retrait minimal de 2.00m.

Les parcelles situées en limites périphériques du projet : Les constructions s'implanteront à l'intérieur du périmètre constructible, soit en limite séparative, soit en retrait en respectant une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur définie conformément aux schémas ci-après, sans pouvoir être inférieure à 2.50 m.

Mis en forme : Police : (Par défaut) Arial, Non Italique



En cas de mitoyenneté imposée, un accollement avec la maison mitoyenne est obligatoire sur un linéaire de plus de 50% de la longueur du bâtiment en limite. La construction en limite correspondra obligatoirement à des surfaces habitées (il ne peut s'agir de pergolas, mais les garages et carports sont acceptés)

Les constructions seront implantées de manière à dégager la majeure partie du jardin au sud, sud-ouest de la parcelle pour un ensoleillement maximal.

L'architecte conseil pourra demander des ajustements de l'implantation ou de la construction pour harmoniser entre elles les constructions mitoyennes.

Les annexes (abris de jardin, cabanons) seront implantées en limite de parcelle, ou intégrées au garage.

Le reste de la parcelle est inconstructible hors annexes ou abris de jardin en respectant les talus identifiés au titre du L. 151-23 ou du L 130-1 du code de l'urbanisme en observant un recul de 2m par rapport à ces derniers. De même avec les talus créés par le lotisseur qui devront être impérativement maintenus avec leur végétation

Mis en forme : Espace Après : 10 pt, Éviter veuves et orphelines

Ces constructions annexes seront en matériaux s'intégrant à la maison et à l'aspect "paysager" du lotissement et devront faire l'objet d'une déclaration de travaux autorisation d'urbanisme.

Le reste de la parcelle est inconstructible hors annexes ou abris de jardin en respectant les talus identifiés au titre du L. 151-23 ou du L 130-1 du code de l'urbanisme en observant un recul de 2m par rapport à ces derniers. De même avec les talus créés par le lotisseur qui devront être impérativement maintenus avec leur végétation

Article 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions ne pourra excéder :

Pour les constructions traditionnelles :

La hauteur maximale sera limitée à **2 niveaux** (R+combles) ;

Pour les constructions contemporaines à toit plat ou à faible pente :

La hauteur maximale sera limitée à **2 niveaux** (R+1) ;

Pour les logements intermédiaires ou collectifs :

La hauteur maximale est limitée **3 niveaux** (R+1+combles ou attique).

L'extension d'une construction existante ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur existante.

Pour l'ensemble des annexes:

La hauteur maximale sera limitée à **1 niveau**.

Article 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Nouvelles constructions, les extensions et annexes

La typologie des constructions est fixée par lot. Se reporter au plan de composition. Tout projet d'expression contemporaine doit participer à la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elle s'intègre, tant par les matériaux et les couleurs utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassements, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Toute recherche dans la forme ou dans les techniques de construction est recommandée, en particulier la mise en œuvre de techniques nouvelles, compatibles avec les objectifs de haute qualité environnementale. Les expressions architecturales innovantes sont encouragées dans le respect de l'environnement dans lequel elles s'intègrent et de l'identité de la région.

Les pastiches et modèles régionaux sans rapports avec le contexte sont interdits.

Orientation des constructions

Tenir compte des éléments naturels (soleil, vents...) pour déterminer l'orientation de la construction et son organisation intérieure. Dans la mesure du possible les pièces de vie sont placées au sud pour un ensoleillement maximal.

Volumétrie

La simplicité des volumes est à privilégier

Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré. **La hiérarchie entre les volumes principaux et secondaires devra être affirmée.**

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception; elles s'harmonisent avec les constructions environnantes.

Les toitures à croupe, courbes et à 3 ou 4 pentes sont interdites

Dans le cas d'extension et pour les maisons mitoyennes, veiller à la cohérence et au bon raccordement des projets entre eux. Un mauvais raccordement peut entraîner de graves problèmes d'étanchéité en plus d'être inesthétique.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture-terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La mise en place d'une toiture végétale a un impact direct sur la durabilité et le confort du bâtiment.

Ouvertures :

Limitier le nombre d'ouvertures de formes différentes pour garantir une harmonie d'ensemble. Les constructions seront majoritairement ouvertes en façade sud.

Les coffres de volets roulants sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Des dispositifs de protection solaire type casquette, débords de toit ou pare-soleil, peuvent s'avérer intéressants en cas de grandes ouvertures au sud. Ils permettent de limiter la surchauffe du logement en été.

Matériaux

L'utilisation de matériaux durables et sains doit être privilégiée (des labels écocertifiées permettent de justifier le choix des matériaux utilisés). Favoriser aussi l'utilisation de matériaux traditionnels ou de production locale qui facilitent l'intégration des constructions dans le paysage et limitent les coûts et pollutions liés au trajet.

Les matériaux de placage imitant un rendu naturel type bardages pastiches ou artificiels (PVC, fibrociment) sont interdits.

Si le béton apparent est employé, il devra être banché, lisse, tramé, matricé ou lasuré. Les enduits type monocouche gratté sont déconseillés. Sensibles aux salissures, aux pollutions et mousses végétales, ils nécessitent un entretien important.

Des protections contre les salissures liées au ruissellement d'eau de pluie sur les façades sont à prévoir.

Les portes en PVC sont interdites, à l'exception des portes de service

Couleurs

Les couleurs recommandées sont le blanc et toutes les couleurs franches se rapprochant des teintes naturelles : voir nuancier en annexe

Extensions et caves

Le raccord d'une extension avec le corps principal d'une habitation doit être particulièrement soigné. L'extension doit participer à la mise en valeur du bâti existant, elle peut être anticipée dès le projet initial.

Les caves sont autorisées sans accès extérieurs. Les acquéreurs feront leur affaire des risques liés à l'étanchéité des caves et du raccordement aux réseaux humides.

Annexes et abris de jardin

L'autorisation de construire ces annexes peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure. Ces constructions ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les matériaux utilisés devront être d'origine naturelle, le bois est à privilégier, le PVC est interdit. Pour la toiture les couvertures goudronnées, en fibrociment sont proscrits.

Les clôtures

Sont interdits :

- Les clôtures en PVC, les murs en parpaing et les clôtures en béton préfabriqué,
- Les clôtures avec une embase béton sont interdites.
- Les portails et portillons en PVC,
- Les haies de résineux et les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence),
- Les bâches plastiques ou en polyéthylène, tissée utilisées en couvre-sol
- les dispositifs à lames horizontales ou verticales posées à clin (opaque),
- Les grillages sans végétation en bordure de rue ou de cheminement, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Sont autorisées et conseillées:

- Les haies végétales variées favorisant la biodiversité,
- Les clôtures grillagées, claustras ajourés, treillages ou clôtures à claire-voie doublés d'une haie,
- Les bâches biodégradables facilitant l'entretien et permettant un développement optimal des végétaux.

Soutènements :

Les soutènements éventuels des terrains resteront limités à une hauteur maximale de 0.80m mètre à partir du niveau fini de la voirie. Il sera traité de préférence sous forme de :

- talutage planté (haie), pente 1/1.
- Soutènement par des poutres de bois
- Muret de pierres sèches ou maçonnées

Les soutènements minéraux ne sont pas autorisés en limite mitoyenne, hors soubassements nécessaires à la pose de clôture grillagée ou claustras.

Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics (voir annexe au volet paysager pièce n°6) :

Sur voie :

D'une hauteur maximale de 1.50m, les plantations des limites avec l'espace public seront réalisées par l'aménageur et reportées sur le plan de vente du lot remis à chaque acquéreur.

Ces haies seront composées d'essences au 2/3 persistantes facilement maîtrisables et employées en mélange.

Les clôtures ne sont pas obligatoire, le cas échéant, elles seront composées, d'un grillage plastifié vert à maille rectangulaire, d'un soutènement d'une hauteur maximale d'0.80m ou de ganivelle de châtaignier. D'une hauteur de 1.20 m maximum elles seront posées en retrait de 1m par rapport à la limite de propriété.

Ces clôtures seront à la charge des acquéreurs.

L'entretien de la haie est à la chargeur de l'acquéreur.

Sur sente piétonne:

D'une hauteur maximale d'1.50m, les plantations des limites avec l'espace public seront réalisées par l'aménageur et reportées sur le plan de vente du lot remis à chaque acquéreur.

Ces haies seront composées d'essences persistantes et fruitières employées en mélange. (voir détails en annexe p. 5 à 10)

Des clôtures en ganivelle de châtaignier seront implantées par l'aménageur en limite du domaine public.

Sur corridor écologique :

Un talus planté d'arbustes forts et de tapissants sera réalisé par l'aménageur (voir détails en annexe p. 23 à 29). Ce talus d'une hauteur 1.50 m sera implanté à 1.00m dans les lots et 2.00m dans le domaine public.

L'entretien sera partagé entre les acquéreurs (coté lot) et les services de Brest Métropole (côté corridor).

Les éventuelles clôtures se feront en limite de parcelle (haut de talus, voir coupe détaillée). Les dispositifs opaques et panneaux sont interdits sur cette limite.

Clôtures implantées en limites séparatives:

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant, elles pourront être constituées soit :

- Haie arbustive composée d'essences variées

- d'une palissade en bois d'une hauteur maximale de 1.80 m pour isoler les terrasses et ce sur une longueur maximale de 6m.
- d'un grillage inoxydable d'une hauteur maximale de 1.80 m pourra assurer la continuité de cette palissade. Il sera implanté sur la limite séparative. Dans ce cas elle servira de support à des plantes grimpantes : lierres (panachage), clématites persistantes, chèvrefeuilles persistants... voir volet paysager.
- de clôtures type ganivelles (ou échalias) accompagnées de plantations
- Claustres bois sur une longueur unitaire de 3.60m en alternance avec une haie végétale.

Un mur d'une hauteur maximale d'1.80 m pourra être édifié pour relier le stationnement couvert à la construction principale.

Lorsque cette clôture grillagée sera implantée, il sera nécessaire de rechercher sa disparition progressive dans la végétation.

Dans tous les cas, il est conseillé aux propriétaires voisins de se rapprocher afin de définir les modalités de plantation et d'en partager les frais, la meilleure formule étant, sans aucun doute, la clôture mitoyenne implantée sur la limite commune, à frais communs.

RAPPEL : La mise en place de bâche plastique est interdite.

Article 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Voir article 3.

Article 13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Le fractionnement de ces espaces est à éviter. La moitié au moins des espaces libres doivent être de pleine terre et comprendre un arbre par tranche de 200 m² d'espaces paysagers. **Les terrasses végétalisées et les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.**

Talus existant à conserver : Les talus **et arbres** existants en bordure des lots seront obligatoirement conservés et entretenus et replantés par les propriétaires de ces lots avec des essences figurant au volet paysager et annexes.



le fauchage 2 à 3 fois par an permet le maintien des terres du talus et le développement des plantes locales.

Article 14 – Répartition de la Surface de Plancher

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

n° lot	superficie lots m ²	surface de plancher m ²	n° lot	superficie lots m ²	surface de plancher m ²
1	460	220	40	478	250
2	390	200	41	498	250
3	452	220	42	742	300
4	385	200	43	387	200
5	450	220	44	388	200
6	456	220	45	375	200
7	402	220	46	452	220
8	387	200	47	1486	1400
9	399	200	48	514	250
10	345	200	49	425	200
11	343	200	50	375	200
12	343	200	51	347	200
13	358	200	52	354	200
14	358	200	53	362	200
15	356	200	54	448	220
16	356	200	55	451	220
17	382	200	56	450	220
18	392	200	57	621	300
19	426	220	58	600	260
20	441	220	59	604	250
21	442	220	60	813	250
22	433	220	61	1252	950
23	395	200	62	593	500
24	442	220	63	571	250
25	440	220	64	419	200
26	398	200	65	413	220
27	456	220	66	594	250
28	455	220	67	482	250
29	394	200	68	497	250
30	389	200	69	428	220
31	391	200	70	419	220
32	443	220	71	424	220
33	568	250	72	526	250
34	554	250	73	465	220
35	415	220	74	1045	950
36	460	220	75	639	300

37	482	220	76	556	250
38	437	200	77	830	250
39	416	220	Total :	37 614	20000

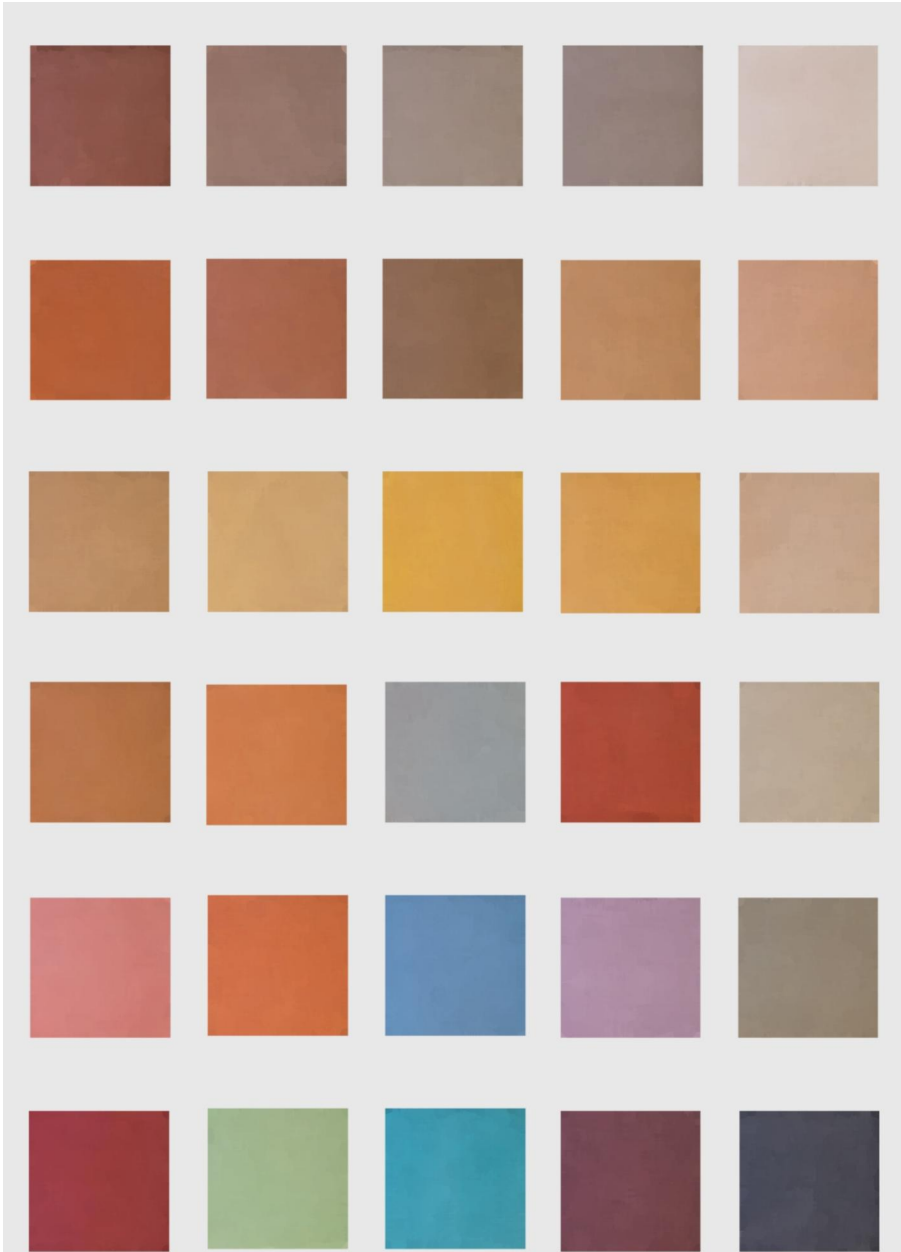
Surface totale des lots **37 614 m²**

Surface voirie 12 239 m²

Surface totale lotie **49 853 m²**

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

Nuancier



*Exemples de teintes pouvant être utilisées dans le projet d'aménagement
Teintes issues de pigment naturels*

