

Nouvelle zone d'habitat « Les Coteaux du Vizac » GUIPAVAS

REGLEMENT

Modifié Décembre 2012

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : EXPOSE GENERAL

- ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT
ARTICLE 2 : SITUATION
ARTICLE 3 : MORCELLEMENT – EMPRISE AU SOL

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

- ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- CONSTRUCTIONS
 - ACCROCHAGE DES BATIMENTS
 - FAITAGE
- ARTICLE 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION AU SOL NATUREL
- GABARIT
 - SOUS-SOL
- ARTICLE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
- OBLIGATION DU PERMIS DE CONTUIRE
 - VOLUMES
 - NOTICE ARCHITECTURALE
 - VALEUR HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS
- ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN

PA 290751100 102

CHAPITRE 3 : CLOTURES ET PLANTATIONS

- ARTICLE 8 : MURET A LA CHARGE DU LOTISSEUR
ARTICLE 9 : CLOTURES A LA CHARGE DES ACQUEREURS
- EN FACADE
 - EN LIMITE SEPARATIVE
 - L'ENTREE DES LOTS
- ARTICLE 10 : CLASSEMENT - EXTENSION FUTURE

CHAPITRE 4 : EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE ZONE D'HABITAT

- ARTICLE 11 : STATIONNEMENTS
ARTICLE 12 : ACCES VEHICULES A L'EST

CHAPITRE 5 : REPURGATION

- ARTICLE 13 : ORDURES MENAGERES



CHAPITRE 1 : EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme et servitudes d'intérêt général imposées dans la nouvelle zone d'habitat créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de la nouvelle zone d'habitat. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location. Les acquéreurs ou occupants de la nouvelle zone d'habitat seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement. Les dispositions réglementaires applicables dans la nouvelle zone d'habitat seront celles du Plan Local d'Urbanisme (zone UC qui s'applique à cette nouvelle zone d'habitat) et de la réglementation générale opposable sur la Commune de GUIPAVAS le jour du dépôt de la demande d'autorisation d'occuper le sol. L'édification des constructions devra se conformer aux règles définies par le présent règlement.

ARTICLE 2 : SITUATION

Le terrain est situé sur la Commune de GUIPAVAS, le long de l'avenue de Barsbuttel.

La propriété s'identifie cadastralement de la façon suivante :

Section AA n°7 – n°8 – n°9 – n°11 – n°12 – n°18 – n°19 – n°20 – n°21 – n°34 – n°36 – n°55 – n°58 – n°61 – n°64 – n°66 – n°134 – n°135, pour une surface apparente de 160 501 m².

ARTICLE 3 : MORCELLEMENT – EMPRISE AU SOL

La surface aménagée est de 160 501 m², avant bornage du périmètre.

La nouvelle zone d'habitat comprend la réalisation de 223 lots maximum.

PA 290751100 10921

Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GUIPAVAS, la nouvelle zone d'habitat est situé en zone 1AUca.

Seules seront admises les affectations à usage de bureaux par les professions libérales.

Aucune autre affectation (commerce de détail, ateliers...) n'est permise.

La réunion de plusieurs lots en une seule main, afin de construire une seule main d'habitation, est interdite.

:

L44		440	200
L45		408	200
L46		306	150
L47		320	150
L48		346	150
L49		436	200
L50		478	200
L51		533	200
L52		603	250
L53		618	250
L54		566	250
L55		589	250
L56		421	300
L57		501	200
L58		501	200
L59		492	240
L60		481	240
L61		537	260
L62		401	200
L63		411	200
L64		411	200
L65		414	200
L66		420	200
L67		428	200
L68		440	200
L69		452	200
L70		463	200
L71		477	230
L72		488	240
L73		696	340
L74		913	300
L75		859	250
L76		458	200
L77		477	200
L78		428	200
L79		425	200
L80		432	200
L81		426	200
L82		426	200
L83		410	200
L84		416	200
L85		469	200
L86		287	150
L87		397	200
L88		418	200
L89		447	200
L90		880	300
L91		869	300
L92		441	200
L93		417	200
L94		350	150

PA 290751480 1 n21

L95			375	150
L96			320	150
L97			334	150
L98			329	150
L99			314	150
L100			358	150
L101			417	200
L102			416	200
L103			570	200
L104			564	200
L105			526	200
L106			335	150
L107			366	150
L108			371	150
L109			601	200
L110			411	200
L111			410	200
L112			408	200
L113			404	200
L114			412	200
L115			382	150
L116			664	400
L117			554	250
L118			562	200
L119			765	200
L120			400	200
L121			408	200
L122			401	200
L123			509	200
L124			583	200
L125			514	200
L126			450	200
L127			418	200
L128			405	200
L129			519	250
L130			987	250
L131			599	250
L132			600	250
L133			601	250
L134			637	250
TOTAL LOTISSEMENTS				27 350
				27 350

PA 2 90 7250 100 1 09

27 350

MAISONS EN BANDE ET HABITAT INTERMEDIAIRE

B01	R+1+C	2 062	1 030
B02	R+1+C	3 476	1 730
B03	R+1+C	2 941	1 470
B04	R+1+C	1 980	980
B05	R+1+C	2 118	1 040
B06	R+1+C	2 591	1 320
B07	R+1+C	3 709	1 380
B08	R+1+C	3 292	1 300

C01	R+3	3 967	2 200
C02	R+3	3 987	2 700
C03	R+3	3 731	3 000
C04	R+1+C	2 886	1 300
C05	R+2		1 100
C06	R+1+C	3 475	1 200
C07	R+2		1 200
C08	R+2+C	2 917	2 200
C09	R+1+C	4 033	1 300
C10	R+2		1 600
C11	R+2	4 756	1 550
C12	R+2		1 550
C13	R+2+C	2 170	1 800

SURFACE TOTALE**160 501** m² PA 2 907 51100 1n21**SURFACE AFFECTES AUX
LOGEMENTS****116 442** m²**AMENAGEMENTS PUBLICS****44 059** m²*(Espaces verts, Voirie, zones piétonnes, espaces naturels.)*

Nota : les surfaces sont approximatives et ne seront définitives qu'après implantation des lots sur le terrain.

L'affectation des lots sera la suivante :

- habitation individuelle comprenant un seul logement.
- maisons en bande comprenant un ou deux logements par lot
- habitat intermédiaire
- immeuble collectif

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dehors des règles précisées dans le présent règlement, les dispositions réglementaires applicables dans la nouvelle zone d'habitat seront celles de la zone 1AUca du Plan Local d'Urbanisme de BMO concernant la Commune de GUIPAVAS ainsi que celles du présent règlement.

• CONSTRUCTIONS

La construction à une distance minimale de 2 mètres de la voirie est autorisée, à l'exception des constructions implantées en limite séparative.

Les chenils, poulaillers, construction de fortune sont interdits sur l'ensemble de la nouvelle zone d'habitat.

Une accroche obligatoire est définie sur la limite latérale de certains lots.

Dans le cas d'une construction non attenante à la limite séparative, un recul égal à la moitié de la hauteur du bâti (H/2), mesurée à l'égout de toit, sera appliquée sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Les constructions seront étudiées en tenant compte, au mieux, de la pente du terrain et des niveaux projet de la voie.

Tout remblaiement de plus de 50 cm est interdit. La mise en forme du jardin jusqu'à 50cm de haut, autour du bâti, est autorisée en pente douce dans la continuité du terrain naturel.

Au-delà de 50cm, l'aménageur se réserve le droit de terrasser certains lots en accès sud pour tenir compte de la pente du terrain.

Dans le cas d'implantation de carport le long de la voirie publique, on imposera une toiture plate.

On autorisera la construction d'un pavillon témoin.

PA 2 90 7 51100 1n2*

• Habitat individuel, maisons en bande et habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire se définit par des logements superposés n'excédant pas R+2, avec un accès individuel à chaque logement et une extension de chaque logement par une surface extérieure privatisée (jardinet ou terrasse).

▪ **Zone 1**

- Zone 1A : On imposera l'implantation de la construction à partir de 2,00 mètres de la limite sur rue dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long de la voirie pour les lots de la zone 1A à l'exception du lot L75.

On imposera l'implantation de la construction dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres dans le prolongement de la bande de construction autorisée des lots L110 à L116 pour le lot L109.

On autorisera, dans le cadre du dépôt de permis de construire, la construction de carport entre le garage et la voie nouvelle dans la limite de la bande d'appui pour les lots de la zone 1A.

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté nord pour les lots de la zone 1A à l'exception des lots L75, L109 et L110.

On autorisera la réalisation d'un ensemble de 4 logements maximum sur le lot L116.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition.

- Zone 1B : On autorisera l'implantation de la construction à partir de 3,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 2,00 mètres le long de la voirie pour les lots L105 à L108.

On autorisera l'implantation de la construction à 7,00 mètres de la voirie coté SUD et à 2.00 mètres de la voirie coté OUEST et EST pour le lot B05.

On autorisera l'implantation de la construction à 5,00 mètres de la voirie coté NORD et à 2.00 mètres de la voirie coté EST pour le lot B06.

On autorisera, dans le cadre du dépôt de permis de construire, l'implantation de constructions mitoyennes pour les lots B05 et B06.

On autorisera, dans le cadre du dépôt de permis de construire, la construction de carport entre le garage et la voie nouvelle pour les lots B05 et B06.

PA 2 907 51100 109

On autorisera dans le cadre du dépôt de permis de construire, la construction de carport entre le garage et la voie nouvelle dans la limite de la bande d'appui pour les lots L105 à L108.

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté est pour le lot L105.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition en suivant prioritairement la zone principale d'implantation, mais les constructions pourront aller au-delà dans la limite du respect des règles du présent règlement.

- Zone 1C : On imposera l'implantation de la construction à partir de 3,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 2,00 mètres le long de la voirie pour les lots L130 à L134.

L'implantation des maisons des lots L130 à L134 se fera en dehors de la zone d'Espace Boisé Classé (zone EBC du Plan Local d'Urbanisme), ainsi que de la zone non aedificandi, définies au plan de composition.

On imposera l'implantation de la construction à partir de 7,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 2,00 mètres le long de la voirie pour les lots L86 à L89 et L96 à L100.

On imposera l'implantation de la construction à partir de 7,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long de la voirie pour les lots L126 à L128.

On imposera l'implantation de la construction à 5,00 mètres de la voirie pour les lots L74, L92 à L95 et L101 à L104.

L'implantation des maisons des lots L74 et L87 à L91 se fera en dehors de la zone d'Espace Boisé Classé (zone EBC du Plan Local d'Urbanisme), définie au plan de composition.

On autorisera, dans le cadre du dépôt de permis de construire, la construction de carport entre le garage et la voie nouvelle dans la limite de la bande d'appui pour les lots de la zone 1C.

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté est pour les lots L86 à L88, L92 à L94, L96 à L99, L101, L102, L117, L118, L126 à L128 et L130 à L134.

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté ouest pour les lots L89, L95 et L100.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition en suivant prioritairement la zone principale d'implantation, mais les constructions pourront aller au-delà dans la limite du respect des règles du présent règlement.

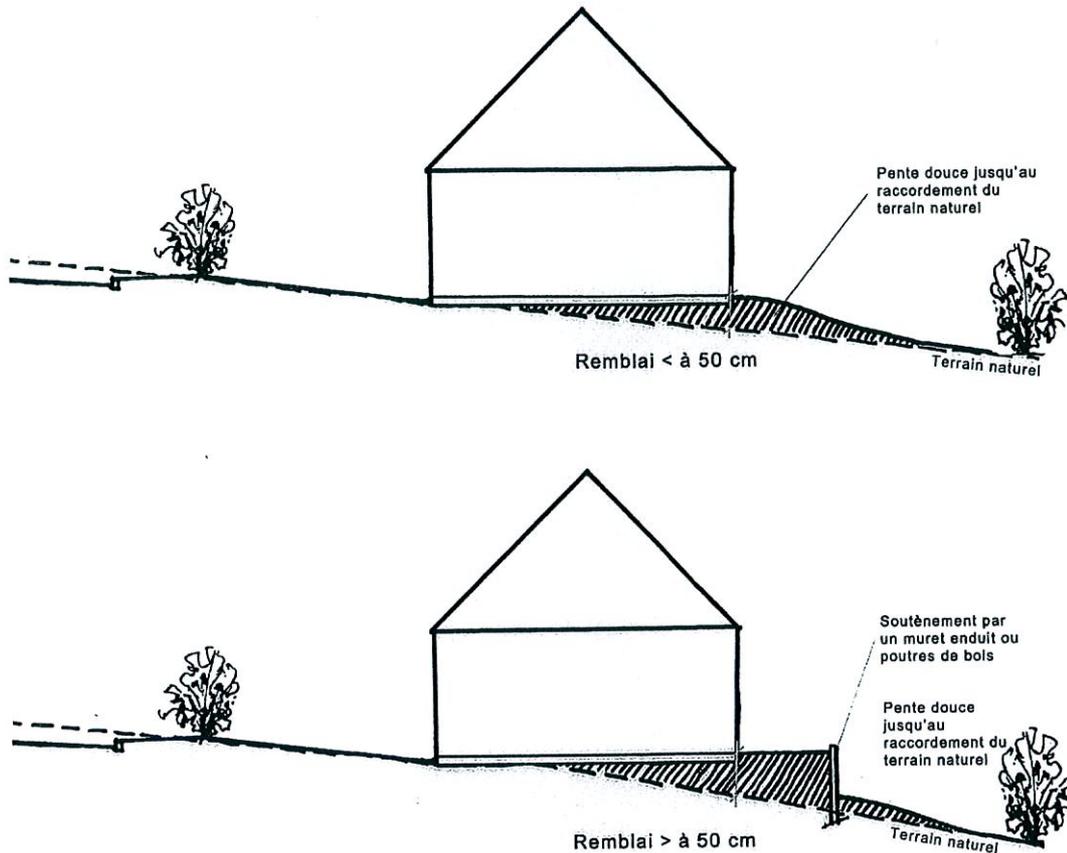
- Zone 1D :

Les constructions seront étudiées en tenant compte, au mieux, de la pente du terrain et des niveaux projet de la voie.

Tout remblaiement de plus de 50 cm est interdit. La mise en forme du jardin jusqu'à 50cm de haut, autour du bâti, est autorisé en pente douce dans la continuité du terrain naturel.

Au dessus de 50 cm de remblai, un soutènement par un muret enduit ou en poutres de bois est imposé. (Voir les schémas joint).

PA 2 90 7 51 100 1091



On imposera l'implantation de la construction à partir de 2,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long de la voirie pour les 3 lots de la zone 1D.

On autorisera, dans le cadre du dépôt de permis de construire, la construction de carport entre le garage et la voie nouvelle pour les 3 lots de la zone 1D. PA 2 90 7 51100 102

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté est pour les lots L120 et L121.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition en suivant prioritairement la zone principale d'implantation, mais les constructions pourront aller au-delà dans la limite du respect des règles du présent règlement.

▪ Zone 2

- Zone 2C :

Les lots B07 et B08 feront l'objet d'une étude particulière qui définira les règles à appliquer. Ils feront l'objet d'un Permis d'Aménager ou Déclaration Préalable ou Permis Groupé ou division en lots à bâtir en préservant une poche de parking central, branché sur la voie de desserte en privilégiant des maisons sans garage et des accès par liaison piétonne.

▪ **Zone 3**

- Zone 3A : On imposera l'implantation de la construction à partir de 2,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long de la voirie pour les lots L29 à L48.

On imposera l'implantation de la construction à partir de 5,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 2,00 mètres le long de la voirie pour les lots L01 à L14.

On imposera l'implantation de la construction à partir de 7,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long de la voirie pour les lots L56 à L61.

On imposera l'implantation de la construction à 5,00 mètres de la voirie pour les lots L49 à L55 et L62 à L73.

On autorisera, dans le cadre du dépôt de permis de construire, la construction de carport entre le garage et les voies nouvelles pour les lots de la zone 3A.

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté est pour les lots L29 à L36, L38 à L43, L45 à L54, L56 à L60 et L62 à L72.

On autorisera l'implantation de la construction en limite séparative côté ouest pour les lots L37 et L44.

Les lots B01, B02, B03 et B04 feront l'objet d'une étude particulière qui définira les règles à appliquer. Ils feront l'objet d'un Permis d'Aménager ou Déclaration Préalable ou Permis Groupé ou division en lots à bâtir.

Les lots B01, B02, B03 et B04 devront présenter des discontinuités visuelles ponctuelles vers les arrières des parcelles et les talus, afin d'éviter l'aspect visuel de barre de logements.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition.

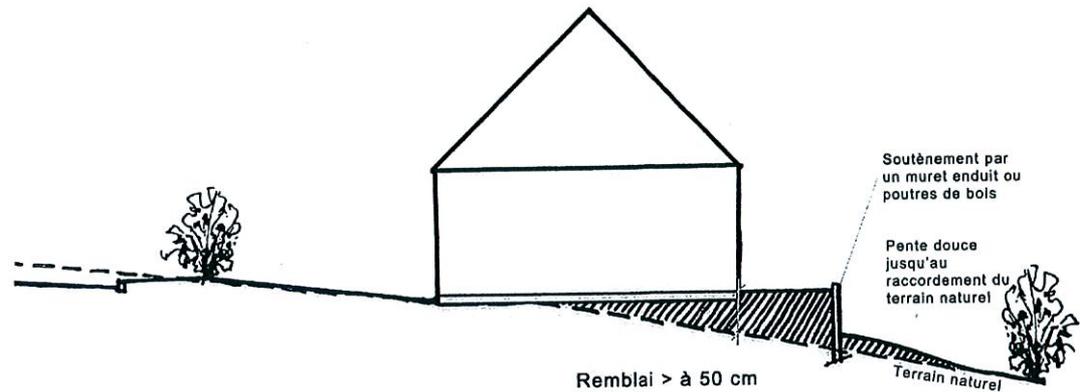
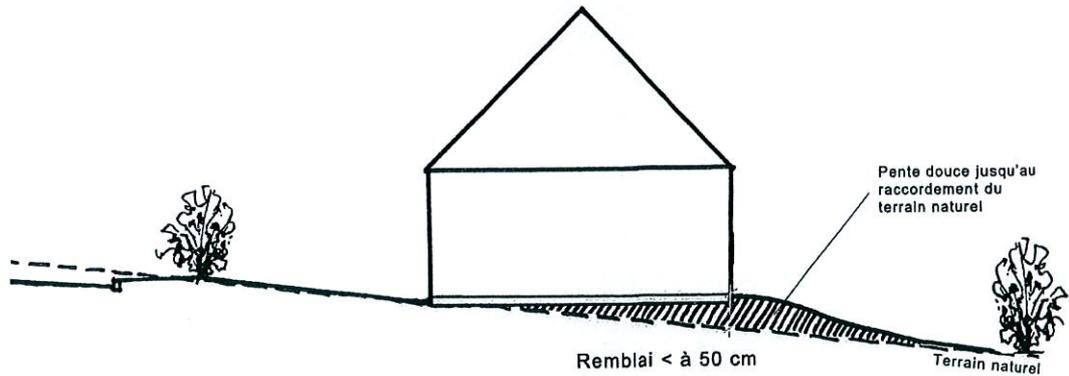
PA 2 90 7 51100 102

- Zone 3B :

Les constructions seront étudiées en tenant compte, au mieux, de la pente du terrain et des niveaux projet de la voie.

Tout remblaiement de plus de 50 cm est interdit. La mise en forme du jardin jusqu'à 50cm de haut, autour du bâti, est autorisé en pente douce dans la continuité du terrain naturel.

Au dessus de 50 cm de remblai, un soutènement par un muret enduit ou en poutres de bois est imposé. (Voir les schémas joint).



On imposera l'implantation de la construction à partir de 3,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long de la voirie pour les lots L15 à L20.

L'implantation des maisons des lots L15 à L20 se fera en dehors de la zone naturelle humide protégée (zone NPh du Plan Local d'Urbanisme), ainsi que la zone non aedificandi définies au plan de composition.

On imposera l'implantation de la construction à partir de 2,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long de la voirie pour les lots L21 à L28.

On autorisera, dans le cadre du dépôt de permis de construire, la construction de carport entre le garage et les voies nouvelles dans la limite de la bande d'appui pour les lots de la zone 3B.

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté est pour les lots L15 à L19 et L21 à L27.

On imposera l'implantation de la construction en limite séparative côté ouest pour les lots L20 et L28.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition en suivant prioritairement la zone principale d'implantation, mais les constructions pourront aller au-delà dans la limite du respect des règles du présent règlement.

PA 2 90 7 51100 109 11

- **Immeuble collectif**

- **Zone 2**

- **Zone 2A** : On autorisera l'implantation de la construction à partir de 3,00 mètres de la limite de placette, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 2,00 mètres le long des placettes inondables pour les petits collectifs C04, C06, C09 et C11.

On autorisera l'implantation de la construction à partir de 2,00 mètres de la limite de placette, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3,00 mètres le long des placettes inondables pour les petits collectifs C05, C07, C10 et C12.

L'implantation des immeubles se fera en dehors de la zone naturelle humide protégée (zone NPh du Plan Local d'Urbanisme).

Les garages sont imposés en semi-enterrés et viennent s'implanter entre la limite nord des placettes inondables et les façades nord des immeubles pour les petits collectifs C04, C06, C09 et C11 et entre la limite sud des placettes inondables et les façades sud des immeubles pour les petits collectifs C05, C07, C10 et C12.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition.

- **Zone 2B** : On autorisera l'implantation de la construction dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 3 mètres suivant le périmètre défini au plan de composition pour les 2 lots de la zone 2B.

L'implantation des immeubles se fera en dehors de la zone naturelle humide protégée (zone NPh du Plan Local d'Urbanisme).

Les garages sont imposés en semi-enterrés pour les 2 immeubles C08 et C13

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition.

- **Zone 4**

PA 2 90 7 51100 102

On imposera autorisera l'implantation de la construction à partir de 3,00 mètres de la limite sur rue, dans l'épaisseur d'une bande d'appui de 2,00 mètres le long de la voirie pour l'ensemble des petits collectifs de la zone 4.

L'implantation des immeubles des lots C01 à C03 se fera en dehors de la zone d'Espace Boisé Classé (zone EBC du Plan Local d'Urbanisme), définie au plan de composition.

Les garages sont autorisés en enterrés ou en aérien (en dehors de l'Espace Boisé Classé, zone EBC du Plan Local d'Urbanisme) pour l'ensemble des petits collectifs de la zone 4.

Les implantations des constructions se feront suivant les orientations définies au plan de composition.

- **ACCROCHAGE DES BATIMENTS**

Sur la majorité des lots, il est prévu une ligne d'accrochage de la façade principale de la construction par rapport à l'espace public. Cette ligne d'accrochage devra être respectée sur la majeure partie du linéaire de chaque lot. Pour autant, une certaine souplesse pourra être autorisée ponctuellement dans la limite de l'épaisseur de la bande d'appui indiquée sur le plan de composition.

- **FAITAGE**

La direction du faîtage sera celle indiquée au plan de composition pour tous les lots.

Un faîtage perpendiculaire au faîtage indiqué est possible, soit à l'arrière de la maison, côté jardin, soit côté rue, à condition que le volume concerné soit secondaire par rapport au volume principal respectant le sens du faîtage.

ARTICLE 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION AU SOL NATUREL

- **GABARIT**

- Maisons individuelles et maisons en bande

Les dépassements maximum hors sol fixés ci-après seront mesurés à partir de la cote du terrain naturel mesurée au milieu de l'emprise totale de la future construction et figurant sur le plan individuel du lot.

- Seuil : + 0,30 maximum
- Hauteur maximale du faîtage : 9.00 mètres
- A l'aplomb des façades : 6.50 mètres
- A l'acrotère des toitures-terrasses : 6.50 mètres

PA 2 90 7 51100 102 1

- Maisons individuelles avec rez-de-jardin

- Seuil : + 0,30 maximum
- Hauteur maximale du faîtage : 6.50 mètres par rapport au niveau d'accès rue
- A l'aplomb des façades : 3.50 mètres coté rue, 6.50 mètres coté jardin
- A l'acrotère des toitures-terrasses : 6.50 mètres par rapport au niveau d'accès rue

- Habitat intermédiaire

- Seuil : + 0,30 maximum
- Hauteur maximale du faîtage : 12.00 mètres
- A l'aplomb des façades : 9.00 mètres
- A l'acrotère des toitures-terrasses : 9.00 mètres

- Immeuble collectif

- Seuil : + 0,30 maximum

- Hauteur maximale du faitage : 12.00 mètres
- A l'aplomb des façades : entre 9.00 et 12.00 mètres
- A l'acrotère des toitures-terrasses : 12.00 mètres maximum

D'une manière générale, les propriétaires des lots limiteront les travaux de remblais et déblais aux abords des limites séparatives et des limites publiques afin de conserver les niveaux du terrain naturel.

- **SOUS-SOL**

Les caves sont autorisées sur tous les lots, avec accès unique par l'intérieur de la maison.

Les garages en sous-sol sont interdits pour les maisons individuelles et en bande. Ils sont imposés en semi-enterrés pour les immeuble de la zone 2A et 2B et autorisés pour la zone 4. (Voir article 4)

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour éviter les problèmes d'infiltration et d'inondation.

ARTICLE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Préalablement à tout dépôt de demande de permis de construire, l'architecte conseil de la nouvelle zone d'habitat (Collectif d'Architectes à Brest) devra être consulté, en lui soumettant un avant-projet faisant apparaître :

- le projet de construction (volume, implantation, teinte et matériaux envisagés, etc) comprenant les annexes
- le traitement des espaces libres
- le stationnement
- le traitement des clôtures

Dans l'emprise de la nouvelle zone d'habitat, toutes les constructions, quelle qu'en soit la nature, sont soumises à l'obtention du permis de construire.

Les cotes de dalles, les cotes de faitage et les cotes d'acrotères figureront dans le permis de construire.

- **VOLUMES**

- Les lots individuels comporteront au maximum : R+1 ou R+combles.
- Les lots d'habitat intermédiaire ou collectif comporteront au maximum : R+2 dans les zones 2A et 2B et R+3 dans la zone 4.

- **NOTICE ARCHITECTURALE**

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures à une ou deux pentes droites (entre 20 et 45°, à l'exclusion de toutes toitures à plus d'une courbe) ou toiture-terrasse.

Pour les toitures à pente, seuls l'ardoise et le zinc seront autorisés.

Les toitures-terrasses des immeubles collectifs C04 à C13 devront être végétalisées au moins à 50%.

Pour la zone 1A, les toitures principales sont imposées en double pente en ardoise ou en zinc. On autorisera les toitures secondaires en toitures terrasses gravillonnées.

Les débords de toit seront de **0.20 m** minimum et réalisés en béton ou structure bois avec cache moineaux en bois, PVC ou en matériau composite.

Des pergolas ou carport en prolongement des toitures et en surplomb du stationnement seront autorisées jusqu'en bord de voirie.

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois de couleurs naturelles, lasuré ou vernis ou bien en alu dont les teintes et couleurs s'étendent dans la gamme suivante :

- Satinés : noir (RAL 9005 S), gris foncé (RAL 7016 S), marron (RAL 8007 S), bronze (B 390 S)
- Brillant : blanc (RAL 9016 B)
- Métallisés : gris anthracite (B 8821), gris galet (9006 GALET), bleu anthracite (CANON)
- Sablés : mars (2525 SABLE), gris (2900 SABLE).

• VALEUR HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

Eau Pluviale

Les eaux pluviales de toiture pourront être récupérées dans les lots, dans des cuves, pour l'arrosage des jardins. (Voir plan VRD)

On imposera d'enterrer les cuves.

Les travaux feront l'objet d'une déclaration en Mairie.

Solaire

Les panneaux solaires devront être orientés le plus favorablement possible.

Sur les toitures à pente, les panneaux devront être intégrés dans la toiture pour être le plus discret possible. Ils seront de couleur noire.

PA 2 90 7 51100 10211

Sur les toitures-terrasses, les panneaux devront se situer en partie centrale, ne pas excéder 0,50 mètre et l'acrotère devra être réglée de façon à les faire disparaître. Les panneaux solaires verticaux appliqués aux murs sont autorisés.

Il est interdit de poser des panneaux solaires dans les jardins.

ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS ANNEXES – ABRIS DE JARDIN

On autorisera un seul abri de jardin par lot, de préférence à toit plat et implanté proche des limites est et nord des fonds de parcelle.

Pour les lots L77 à L87, L107 et L111 à L118, les annexes et abris de jardin devront s'implanter sur l'emplacement défini sur le plan de composition.

Si le fond de la parcelle est matérialisé par un talus, celui-ci sera maintenu et l'abri de jardin sera implanté à 3 mètres de la limite du lot.

La surface des abris de jardin n'excédera pas 12 m² et une hauteur de 2,50 mètres.

Les abris de jardin seront soit en bois de couleurs naturelles, lasuré ou vernis, soit en maçonnerie d'aggloméré béton enduit similaire à la construction principale.

CHAPITRE 3 : CLOTURES ET PLANTATIONS

ARTICLE 8 – MURET A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Les parties dessinées sur le plan de composition sous forme de rectangle, sont des murets techniques de 2 à 3 mètres de longueur et de hauteur moyenne de 1 mètre.

Ils intégreront les coffrets électriques et la réservation pour la boîte aux lettres.

La fourniture et la pose de la boîte aux lettres seront à la charge des Acquéreurs.

ARTICLE 9 – CLOTURES A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Les talus existants seront maintenus et conservés par les Acquéreurs.

• EN FACADE DE RUE

Les clôtures de la nouvelle zone d'habitat seront constituées soit par :

- une haie non taillée (comme décrite ci-dessous), en complément du muret technique.
- une clôture en grillage gris de type treillis soudé (grillage tressé proscrit) accompagné d'une haie libre (comme décrite ci-dessous) côté trottoir masquant le grillage.

Des murets de soutènement des terres en façade de rue, en pierres ou parpaings enduits ou poutres de bois, seront autorisés d'une hauteur maximale de 1 mètre. Dans le cas de muret enduit, cet enduit doit être réalisé IMMEDIATEMENT.

Les haies côté rue seront de préférence libres non taillées de type fleuries, essences rustiques locales à privilégier (Voir la liste du paragraphe ci-après) :

• EN LIMITE SEPARATIVE

- **EN LIMITE SEPARATIVE LATERALE ET DE FOND DE PARCELLE**

Les clôtures de la nouvelle zone d'habitat seront constituées par :

- une clôture en grillage gris de type treillis soudé (grillage tressé proscrit) et d'une haie libre (comme décrite ci-dessous).

- à proximité du bâti, des murs séparatifs pare-vue, d'une longueur maximale de 10 mètres et d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront réalisés soit en maçonnerie enduite ou peinte similaire aux murs de façades, soit en bois.

En cas d'implantation d'un grillage, il sera nécessaire de rechercher leur disparition progressive dans la végétation par la plantation d'une haie (comme décrite ci-dessous).

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.

Les haies côté jardin seront de préférence libres non taillées, composées d'essences rustiques locales de type (liste non exhaustive) :

Arbustes, arbrisseaux et couvre-sol:

Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacanth, Cytisus scoparius, Euonymus europaeus, Erica cinerea, Glechoma hederacea, Hedera helix, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Lonicera periclymenum, Mespilus germanica, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rhododendron ponticum, Rosa canina, Ruscus aculeatus, Salix caprea, Sambucus nigra, Ulex europaeus, Viburnum opulus.

Les haies seront de préférence libres non taillées de type fleuries, essences rustiques locales à privilégier (Voir la liste du paragraphe ci-dessus) :

Les haies mono-spécifiques de conifères, de lauriers, elaeagnus, bambous, ect... sont interdites. Les conifères sont interdits.

- EN LIMITE DE FOND DE PARCELLE AVEC TALUS

La limite de séparation des parcelles avec en fond de jardin un talus sera exclusivement constituée par une haie libre non taillée, et sans clôture, comme prévu au plan de composition et sera réalisée par les Aménageurs. Cette haie pourra éventuellement être doublée d'un grillage discret de faible hauteur (1m20 maxi), à la charge des acquéreurs.

- EN LIMITE DE FOND DE PARCELLE DES COLLECTIFS INCLUSES DANS LA ZONE NATURELLE PROTEGEE

La limite de séparation des parcelles des petits collectifs par rapport à la zone naturelle protégée du centre de la nouvelle zone d'habitat ne sera marquée par aucune clôture. Seule une végétation de type ripisylve (ensemble de végétation présente au bord d'un cours d'eau) et de zone humide sera tolérée ponctuellement, tout en veillant à conserver de larges ouvertures sur le vallon.

- EN LIMITE DE FOND DE PARCELLE DES MAISONS LE LONG DE L'AVENUE DE BARSBUTTEL

La limite de séparation des parcelles des maisons individuelles le long de l'avenue de Barsbuttel sera constituée par une haie libre non taillée comme prévu au plan de composition,

qui sera réalisée par les Aménageurs. Cette haie pourra éventuellement être doublée d'un grillage discret de faible hauteur (1m20 maxi), à la charge des acquéreurs.

• L'ENTREE DES LOTS

L'entrée des lots sera réalisée à l'endroit prévu au plan de composition, par les Acquéreurs. Une adaptation de ces accès reste possible sous réserve de l'accord du Maître d'Ouvrage.

ARTICLE 10 – CLASSEMENT ET EXTENSION FUTURE

Les Acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au classement des équipements communs dans le domaine public communautaire.

Dans le cas de l'extension de l'urbanisation aux terrains voisins, les propriétaires des lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des équipements communs et aux raccordements des réseaux divers existants dans le lotissement, et ce, sans indemnités.

CHAPITRE 4 : EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE ZONE D'HABITAT

ARTICLE 11 – STATIONNEMENTS

Il sera prévu au minimum deux places de stationnement par habitation individuelle et par logement intermédiaire, à la charge des Acquéreurs.

Il sera également prévu pour chaque lot de logements collectifs des places de stationnements en nombre conforme aux exigences du PLU (enterré, semi-enterré ou aériens suivant les cas) à la charge de l'Aménageur du lot.

En sus de ces emplacements privés, environ 240 emplacements seront disponibles le long des voiries, à la charge des Aménageurs.

ARTICLE 12 – ACCES VEHICULES A L'EST

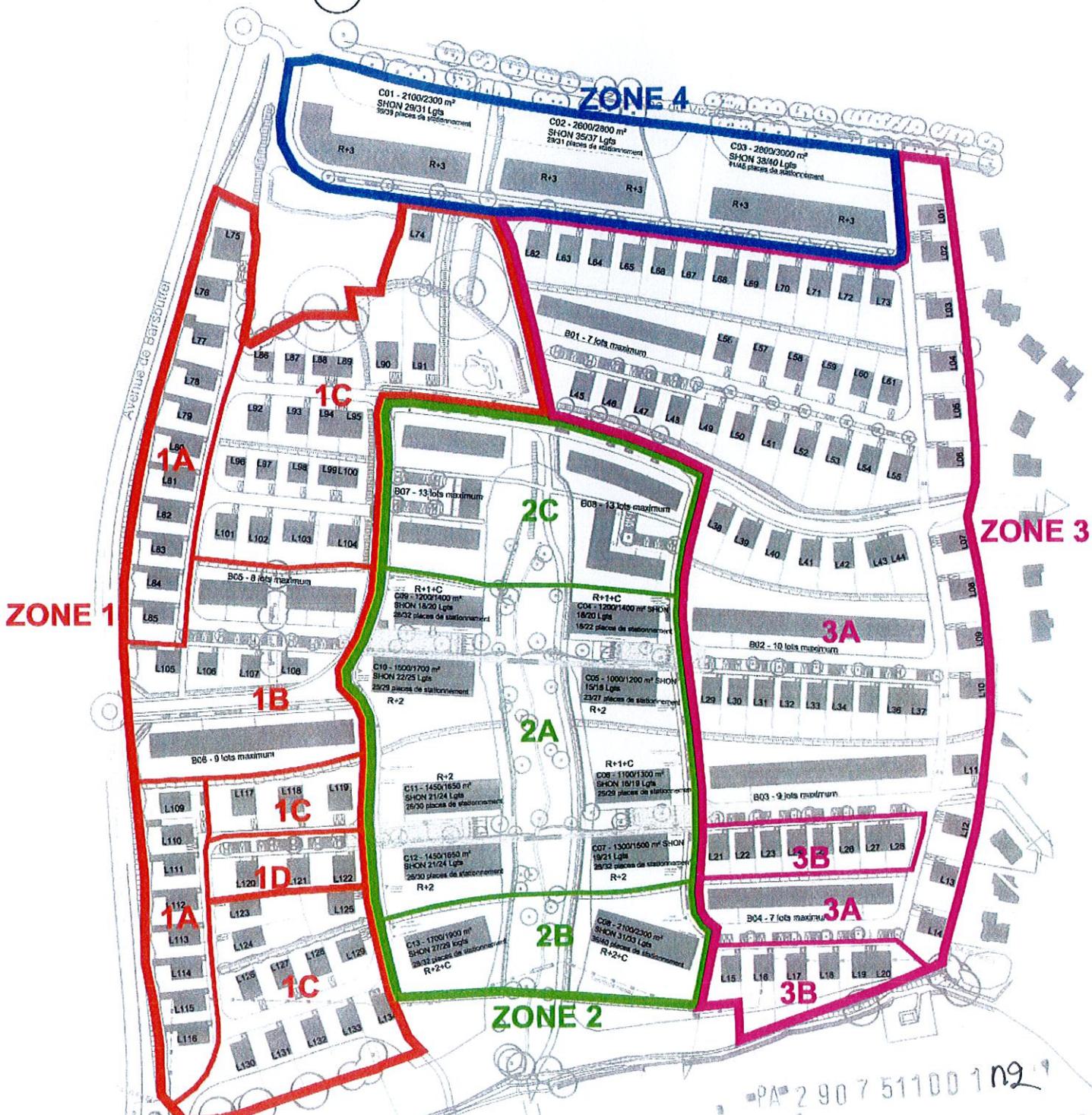
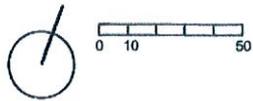
PA 2 90 7 51100 1 n91

Les accès véhicules avec le quartier adjacent à l'est se feront de façon à rendre prioritaire les circulations entrants vers la nouvelle zone d'habitat.

CHAPITRE 5 : REPURGATION

ARTICLE 13 – ORDURES MENAGERES

De façon générale, les ordures ménagères seront ramassées par les services communautaires. La collecte des ordures ménagères se fera par conteneurs enterrés pour l'ensemble des lots de la nouvelle zone d'habitat, disposés le long des voiries, suivant le plan de composition et à la charge des Aménageurs pour les lots individuels et à la charge des Acquéreurs pour les lots d'habitat collectif et intermédiaire.



Guipavas - Le Vizac PLAN DE ZONES



COLLECTIF D'ARCHITECTES
20, Quai MALBERT
29200 BREST
☎ 02 98 33 11 99 ☎ 02 98 33 16 95
e-mail ca-brest@collectif-architectes.fr