

# Règlement de lotissement

# PA10

## Lotissement « Les Jardins de Luc »

**80 Rue des Trois Frères Salaün  
22410 Saint-Quay-Portrieux**

### MAITRE D'OUVRAGE :

**AG Aménagements**  
**SARL VICTOMINO**  
*14 bis Rue du 8 mai 1945*  
*22190 PLERIN*  
*SIREN 528175318*

### Déposé le :

**25 septembre 2023**

### MAITRE D'OEUVRE :

**AG Aménagements**  
**SARL VICTOMINO**  
*14 bis Rue du 8 mai 1945*  
*22190 PLERIN*  
*SIREN 528175318*



☎ **02 56 26 96 50**

📍 14 bis rue du 8 mai 1945 - **22190 Plérin**

💻 [www.agamenagements.fr](http://www.agamenagements.fr)

# CHAPITRE 1 - GENERALITES

## OBJET DU PRESENT REGLEMENT

**L'ensemble des éléments relatés dans ce règlement devra être clairement exprimé dans la demande de Permis de Construire.**

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles de la zone UBa du Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint-Quay-Portrieux, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent Règlement et les documents graphiques du lotissement.

## AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Outre les dispositions du présent règlement, les divisions parcellaires et les constructions des futurs acquéreurs devront se conformer :

- Au Code de l'Urbanisme
- Au Code Civil (Mitoyenneté, plantations, etc.)
- Au règlement sanitaire départemental
- Au Régime des permissions de voirie
- Aux servitudes existantes ou à créer

## DEFINITION DU PROJET – REGLES GENERALES

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ou à des activités compatibles avec l'habitat.

Le plan de composition du présent lotissement prévoit la réalisation d'une opération comprenant un total de 7 terrains à bâtir, pour un nombre de logements maximum équivalent.

La construction à usage de commerces, d'artisanat, d'installations agricoles, ou hôtelier est interdite.

## CHAPITRE 2 – REGLEMENTS

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

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

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 2 du présent règlement.

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

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les constructions à usages d'habitation ou d'activités compatibles avec de l'habitat.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, garages, carport, piscines...) liées aux constructions précitées, d'une surface de 30 m<sup>2</sup> maximum par habitation.
- Une seule dépendance pourra être réalisée par lot.
- Les piscines couvertes ou non.

### SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 3 : ACCES ET VOIRIES

- **Desserte du lotissement**

La desserte des parcelles sera assurée par une voirie interne en impasse, à double sens de circulation, qui se raccordera à la Rue des Trois Frères Salaün.

- **Accès aux lots**

Conformément aux indications portées sur le plan de composition, l'accès est imposé sur les lots 5 et 6. Les accès aux autres lots (1, 2, 3, 4 et 7) sont à titre indicatif.

Néanmoins, les accès devront être créés en tenant compte de l'emplacement de l'ensemble des équipements techniques prévus sur l'emprise commune ou privée (panneaux et signalisation, coffrets, branchements divers, etc.).

#### Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

Les acquéreurs devront raccorder leur construction nouvelle au branchement en attente sur leur lot.

- **Assainissement des eaux usées**

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder tous les lots.

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots. Les raccordements des constructions au réseau Eaux Usées seront impérativement réalisés en tenant compte de l'altimétrie et de la nature des branchements individuels. Les regards en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Il ne sera pas créé de réseau "eaux pluviales" au sein même du lotissement, permettant de raccorder tous les lots.

Les eaux pluviales sur chaque parcelle devront obligatoirement être gérées par un système de régulation/infiltration (type puisard) à la charge des acquéreurs, sans rejet.

Les eaux de ruissellement de voiries du lotissement seront gérées par les noues prévues dans les espaces verts communs grâce à un profillement spécifique de la voirie et la création de bordures adaptées.

- **Réseaux divers (Electricité, Téléphone)**

Les constructions seront raccordées aux branchements correspondants en attente sur les lots.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés dans le cadre des travaux du lotissement.

Toute modification altimétrique des branchements qui s'avérerait nécessaire, à la suite d'une éventuelle modification du terrain, devra être supportée par les acquéreurs.

## Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne pourront pas s'implanter dans la zone non-aedificandi, telle qu'elle est matérialisée sur le plan de composition PA4 du lotissement.

- Les constructions sur les lots devront s'implanter de la manière suivante :
- **Lot 1** : Avec une implantation obligatoire de la construction principale à 3 mètres de la voie interne du lotissement et sur la limite sud de la zone non-aedificandi, soit parallèlement à la Rue des Trois Frères Salaün, et dans l'alignement de la future construction sur le lot 7 et du point de bâti existant sur la parcelle 864, côté Nord-Est.
  - **Lot 2** : Avec une implantation obligatoire de la construction principale à 3 mètres de la voie interne du lotissement.
  - **Lot 3** : Avec une implantation obligatoire de la construction principale à 3 mètres de la voie interne du lotissement.
  - **Lot 4** : Avec une implantation obligatoire de la construction principale à 3 mètres de la voie interne du lotissement.
  - **Lot 5** : Avec une implantation de la construction principale dans une zone de recul de 10 mètres maximum par rapport à la voie interne du lotissement.
  - **Lot 6** : L'implantation en limite d'espace vert est autorisée. Sinon l'implantation de la construction principale sera à 3 mètres minimum par rapport à l'espace vert, sans excéder les 10 mètres de recul.
  - **Lot 7** : L'implantation en limite de voie interne du lotissement est autorisée. Sinon l'implantation de la construction principale sera à 3 mètres minimum par rapport à la voie interne du lotissement, et avec une implantation obligatoire de la construction principale sur la limite sud de la zone non-aedificandi soit parallèlement à la Rue des Trois Frères Salaün et dans l'alignement du bâti existant voisin (parcelle 864 côté Nord-Est).

Enfin, les extensions de constructions existantes ainsi que l'annexe et/ou dépendance diverse (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

L'implantation de la dépendance (le garage par exemple) en retrait de la construction principale est en revanche possible.

## Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront pas s'implanter dans la zone non-aedificandi, telle qu'elle est matérialisée sur le plan de composition PA4 du lotissement.

Pour rappel, des règles principales d'urbanisme de la zone UBa du PLU de la commune :

- Les constructions en limite(s) séparative(s) sont autorisées.
- Toute construction principale située sur un terrain d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 11 mètres doit être obligatoirement implantée sur une limite séparative latérale au moins, à l'exception des extensions de constructions principales existantes.
- Lorsque la construction principale ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- De ce fait les constructions pour l'ensemble des lots devront s'implanter dans le respect des règles rappelées ci-dessus.

## Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol, toutes constructions comprises, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des annexes et dépendances ne pourra excéder 30m<sup>2</sup>.

## Article 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment devra respecter les hauteurs maximales suivantes :

| Hauteur maximale              | Construction d'habitation | Annexes/Dépendances |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Des façades (à la sablière)   | 9 m                       | 4 m                 |
| Toiture à pentes, au faîtage* | 12.50 m                   | 4 m                 |

\* Au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximum doit être respectée en tout point du faîtage de la construction.

## Article 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### • Généralités

Chaque parcelle supportant un projet sera traitée afin de respecter l'unité de la composition et du tissu urbain environnant.

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature, le projet fera référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles de la zone. Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, le projet évitera de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu urbain de la commune.

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

### • Constructions et toitures

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ...) devront être parfaitement intégrés à la construction.

#### ○ Façades

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides de celles du type des constructions environnantes traditionnelles.

La modénature des façades doit être simple et sobre. Sont interdits :

- Les enduits d'aspect plastiques
- L'emploi de matériaux apparents saillant ponctuellement de l'enduit
- Les bardages réalisés avec des matériaux de couverture.

Les façades de pierres apparentes reprendront l'appareillage et le jointoiement des constructions anciennes :

- Pas de moellons taillés régulièrement ou sciés,
- Pas d'aspect éclaté
- Pas de joints épais en retrait par rapport à la pierre.

Les bardages autorisés devront être peints.

Lorsque les façades sont enduites ou peintes, les couleurs devront faire référence au nuancier disponible en Mairie.

Les percements de façades seront rectangulaires et verticaux.

Les ouvertures rondes de petites tailles de type œil de bœuf peuvent être autorisées sur les pignons entre les deux rampants de toiture.

Les fenêtres devront avoir deux battants.

Lorsqu'une ouverture large est proposée, elle sera obtenue par deux fenêtres jumelées et verticales séparées par un meneau d'une largeur minimale de 15 cm.

Les baies vitrées plus larges peuvent être autorisées en façade secondaire ou pour les vitrines,

uniquement en rez-de-chaussée et dans la mesure où les menuiseries présentent une verticalité dans leur découpage.

Les menuiseries ne devront pas présenter un aspect brut. S'ils existent, les volets anciens doivent être conservés.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

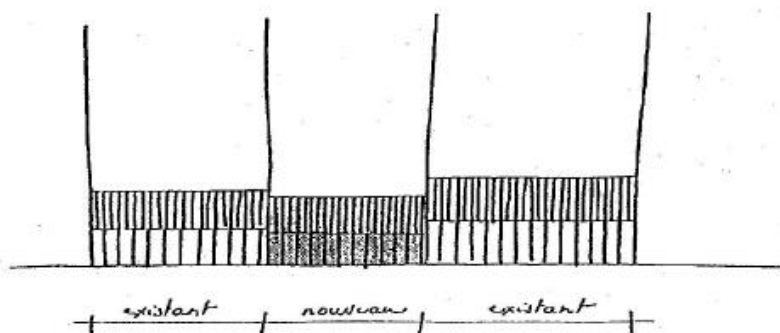
Dans le cadre d'une création, la devanture sera coupée par des éléments menuisés ou maçonnés, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

#### ○ Toitures

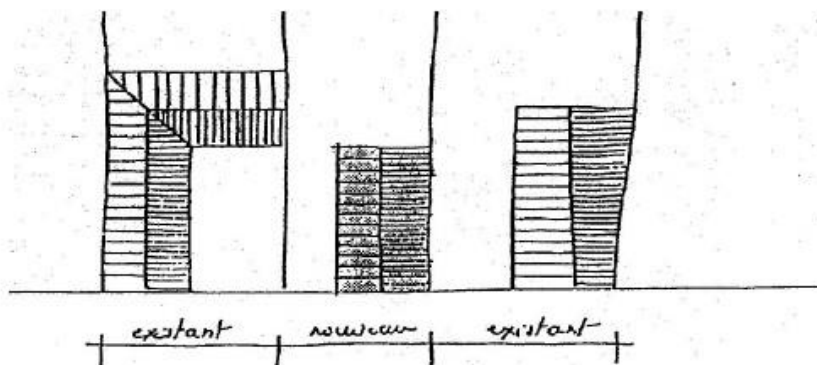
Les toits plats/toitures terrasses sont interdites.

Le sens de la toiture de la construction principale donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faîtages limitrophes ou les plus proches.

- *Implantation nouvelle parallèle à la voie. Respect de l'orientation générale des faîtages :*



- *Implantation nouvelle perpendiculaire à la voie. Respect de l'orientation générale des faîtages :*



Les toitures des constructions principales auront deux pans au minimum. La pente du toit sera comprise entre 40° et 45°. Dans le cas d'une architecture de style balnéaire ou de toiture à la Mansart, une pente plus importante peut être acceptée.

Les couvertures doivent être traitées en accord avec le type de construction choisie.

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise. Les terrassons des toitures dites « à la Mansart » pourront présenter l'aspect et le grain du zinc de couleur ardoise ainsi que les toitures des extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> et qui ne sont pas visibles du domaine public.

La couverture traitée par un bandeau d'ardoises incliné masquant une couverture en terrasse est interdite.

En façade sur rue, la couverture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures inférieures. Leurs dimensions ne dépasseront pas 114x118 cm.

On leur préférera lucarne, chiens-assis... Les tropéziennes seront interdites.

- **Clôtures**

- **Les clôtures existantes**

Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir ; les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils pourront être reconstruits à l'identique de l'existant.

- **Les clôtures nouvelles sur rue** seront constituées :

- soit d'un mur présentant l'aspect des moellons apparents ou pierre de taille, d'une hauteur maximale de 2,00 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m.
- soit d'un talus traditionnel boisé

- **Les clôtures éventuelles en limite séparative** et en fond de parcelles seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, ou de végétaux séchés, et ne pourront excéder 2,00 m de hauteur
- Soit d'un mur présentant l'aspect pierre de taille ou brique, n'excédant pas 1,80 m.

- Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.
- Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

## **Article 11 : STATIONNEMENT SUR LE LOT**

Deux places de stationnement par logement individuel devront être aménagées, aux frais de l'acquéreur, sur la propriété.

## **Article 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

20% au moins de l'unité foncière doivent être plantés en pleine terre. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement imperméable. Les zones non-aedificandi présentent sur les lots telle que matérialisée sur le plan de composition du lotissement devront forcément être aménagées en espaces verts perméables.

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : ajoncs, genêts, éleagnus, aubépines, pruneliers, troène, noisetiers, châtaigniers, fusain, spirée, hortensias, fuchsia, et abelia.

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : chênes pédonculés, châtaigniers, petits peupliers et alisiers ou les espèces fruitières.