MAITRISE D'OUVRAGE

Équipe de conception

PLCE
Conseils et études

PLCE *(Pascal LEFFONDRE Conseils et Etudes)*
9 rue du Moulin à Chevaux – 22100 Dinan
contact@plce.fr
0670131956

LE BORGNE Architectes

9 rue de la Fonderie
35000 Rennes
02 99 30 23 97
agence@leborgne-architectes.com

CPEnvironnement35
Clément POIRIER
07.82.52.75.08

Aménagement du lotissement Le Cabestan

Commune de Saint-Cast Le Guildo

PA 10 – REGLEMENT

OCTOBRE 2023 – VERSION 4

Préambule :

Les règles applicables sont celles de la zone1AUh1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Dinan Agglomération, auxquelles s'ajoutent les règles listées au présent règlement de Lotissement.
Le programme entre dans le champ d'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Champs d'application territoriale :

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé : « Le Cabestan », réalisé sur la propriété cadastrée : 000 AD 192, 000 AD 782, 000 AD 781, 000 AD 193, 000 AD 194.
Sa superficie cadastrale globale est de 5120 m².

Objet du présent règlement :

Ce règlement fixe les règles applicables et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme afin de conserver à l'opération son but initial, à savoir : l'insertion dans le site, la compatibilité fonctionnelle entre l'organisation interne et la structure environnante.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance du présent règlement, tout comme de la note de présentation, du programme des travaux, et éventuellement du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale du lotissement.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Division du terrain :

Le lotissement « Le Cabestan » est composé de 8 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

1 -Type d'occupation ou d'utilisation autorisée :

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation.

2 - Conditions d'occupation du sol :

2-1- Accès et voirie :
Les accès se feront conformément au plan de composition.
L'accès principal au lotissement se fera depuis la rue de Port Jacquet qui est située au Sud de la parcelle.
Les stationnements privés, à raison de 2 places par lot, seront réalisés sur les lots aux emplacements précisés sur le plan de composition.

2-2- Desserte par les réseaux
Tous les lots seront raccordés aux réseaux :

- D'alimentation en eau potable
- D'évacuation des eaux usées
- D'alimentation en énergie électrique et téléphone

2-3- Alimentation en Eau Potable (AEP) :
Toute construction nouvelle desservie par le réseau public doit être raccordée au réseau public d'AEP.

2-4- Evacuation des eaux usées (réseau EU) :
Un réseau public d'évacuation des EU sera posé par le lotisseur dans l'emprise des voies.
Toutes les constructions devront s'y raccorder via le branchement individuel construit par le lotisseur sur chaque lot.

2-5- Evacuation des eaux pluviales (réseau EP) :

Le rejet des eaux de pluie sur le domaine public se fera par un branchement commun sous voirie, via une boite de branchement positionnée sur chaque terrain. Il est obligatoire de prévoir une cuve pour la récupération des eaux pluviales pour tous les lots.

A positionner sur le plan de masse du dossier de permis de construire.

Dans le cas d'une cuve aérienne, cette dernière devra faire l'objet d'une intégration paysagère ou architecturale (végétalisation, panneaux de bois en harmonie avec les clôtures, mur en continuité de la maison, cuve en bois/membrane, treille végétalisée, etc…

2-6- Autres réseaux :
Tous les réseaux câblés, ainsi que leurs branchements seront installés en souterrain.

2-7- Electricité :
Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du coffret de distribution construit par le lotisseur, sur chacun des lots en limite de l'espace public.

2-8-Téléphone :
Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du citerneau construit par le lotisseur sur chaque lot.

2-9- Collecte des ordures ménagères :
Une aire de présentation des ordures ménagères est prévue à l'entrée du lotissement.

Chaque construction devra permettre le stockage des conteneurs pour ordures ménagère en attente de leur collecte par le service de répurgation, à l'intérieur de l'unité foncière qui la supporte.

3 - Dispositions afférentes aux constructions :

Les constructions et les travaux sur les constructions existantes doivent concourir à la qualité des paysages urbains, autant par leur gabarit que par leur implantation et leur traitement architectural. Ils doivent assurer la préservation et la mise en valeur de ces paysages.

3-1- Surface et forme des terrains :
Les contenances exprimées au plan d'aménagement ou en annexe du présent règlement sont susceptibles d'adaptations mineures lors du bornage des lots. Ces variations ne seront en aucun cas considérées comme des modifications.
La réunion de plusieurs lots contigus pour la construction d'une seule habitation n'est pas autorisée.

4 - Les implantations des constructions :

Pour tous les lots :
Les implantations des constructions sur chaque lot sont dictées par une zone constructible définie par une zone hachurée violette.

Pour les lots 1,2,3,4 :
- 2 lignes d'accroches du volume principal définies par 2 traits rouges : 50 % minimum de la façade du volume principal et du pignon devront être implantés sur ces lignes d'accroches.
- Un angle d'accroche obligatoire du volume principal

4-1- Les implantations par rapport aux voies publiques ou privées

4-1-1- Pour les lots 1,2,3 et 4 :

50 % minimum de la façade du volume principal devra être implantée sur la ligne d'accroche définie par un trait rouge.
L'implantation devra respecter le angle d'accroche obligatoire de la façade du volume principal portée au plan de composition

Les garages devront s'implanter dans la zone constructible devant les espaces de stationnements prévus au plan de composition.

Les carports devront s'implanter :

- Soit sur les emprises de stationnement
- soit dans la zone constructible devant les espaces de stationnements prévus au plan de composition,

Les annexes (hors garages et carports) peuvent s'implanter en dehors de la zone constructible définie au plan de composition. Elles doivent s'implanter à l'alignement ou retrait de la construction principale.

4-1-2- Pour les lots 5,6,7 et 8

Les implantations devront se faire dans la zone constructible définie par une zone hachurée violette.

- **Pour les lots 5 et 6 :**
  L'implantation **du garage et/ou carport** pourra se faire en dehors de la zone constructible. Dans le respect des règles du PLUI.

- **Pour les lots 7 et 8 :**
  Les garages devront s'implanter dans la zone constructible devant les espaces de stationnements prévus au plan de composition.
  Les carports devront s'implanter :
  - Soit sur les emprises de stationnement
  - soit dans la zone constructible devant les espaces de stationnements prévus au plan de composition,

Les annexes (hors garages et carports) peuvent s'implanter en dehors de la zone constructible définie au plan de composition. Elles doivent s'implanter à l'alignement ou retrait de la construction principale.

- **Particularité pour le lot 8 :**
  L'implantation devra respecter un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative de la voie d'accès

Remarque :
Pour les lots 4 et 8 : En cas d'implantation d'une partie du volume de la construction en limite de la placette publique, celle-ci se fera dans le respect de l'Art 4 du PLUI de Dinan Agglomération concernant la zone 1AUh1 :

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle générale :

Les dispositions relatives aux implantations le long des voies départementales sont à retrouver au sein des dispositions générales dans le volet « voirie et accès ».

En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp :

Le volume principal de chaque construction doit être implanté :

- **Soit à l'alignement des voies publiques ou privées**, ouvertes à la circulation automobile
- **Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes** à la circulation automobile

4-2- Les implantations par rapport aux limites séparatives des lots :

Pour tous les lots, les annexes (hors garages et car-ports) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives des lots avec un retrait minimal de 1 mètre.

4-2-1-Lots : 1,2,3,4

- **Dans la zone constructible, la totalité du volume principal** devra s'implanter en limite latérale selon les indications portées au plan de composition (ligne rouge d'accroche)
- L'implantation du volume principal devra respecter l'angle d'accroche obligatoire porté au plan de composition

- **Les volumes secondaires** pourront s'implanter librement dans la zone constructible en respectant la règle suivante :

    - En cas d'implantation avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit et/ou l'acrotère (L=h/2), sans être inférieur à 1.5 mètre.

4-2-2-Lots : 5,6,7,8

Dans la zone constructible les nouvelles constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites latérales en respectant la règle suivante :

- En cas d'implantation avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit et/ou l'acrotère (L=h/2), sans être inférieur à 1.5 mètre.

4-3- Les emprises des constructions :
Les emprises des constructions respecteront les surfaces indiquées à l'annexe 1.
L'emprise au sol pourra être majorée de 10 % (au regard de la surface totale de l'unité foncière), si des aménagements permettant la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales de la parcelle (cuve de rétention, puisard, etc..) sont mis en place sur la parcelle.

5 - Hauteurs et volumétrie des constructions :

5-1- Adaptation au terrain naturel : La construction devra s'implanter au plus près du terrain naturel existant avant travaux.
Sont interdits, tous les mouvements de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions
La hauteur est calculée en tout point du terrain naturel, au droit de la construction avant travaux.

La construction devra s'implanter à +0,20 m par rapport au niveau de la voirie (cf note hydraulique)

5-2- Hauteurs des constructions :

Pour Les Lots 1,2,3et 4 :
La hauteur du volume principal de la construction sera comprise entre 5.5 mètres et 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur maximale au faîtage sera de 9 mètres.
La hauteur maximale des volumes secondaires ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour Les Lots 5,6,7 et 8 :
La hauteur maximale du volume principal de la construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur maximale au faîtage sera de 9 mètres.
La hauteur maximale des volumes secondaires ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les annexes (hors garages et car-ports) : la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Des dispositions particulières peuvent-être admises en ce qui concerne les hauteurs, pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur un toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ou la mise en accessibilité.

5-3- Aspect extérieur des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

5-4- Volumétrie :

La construction devra se décomposer en l'assemblage d'un volume principal et/ou d'un ou plusieurs volumes secondaires.

5-5- Toitures :

- **Les toitures du volume principales** seront à double pente :
  Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 40° et 45°.
  (Couverture ardoise obligatoire)

- **Les pentes de toit des volumes secondaires seront à double pente ou mono-pente** seront comprises entre 30° et 35°
  Les toitures terrasses et toitures mono-pente sont admises sur les **volumes secondaires.**
  Les acrotères de la construction feront l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

- **Le sens de faîtage du volume principal devra respecter les indications portées au plan de composition.**

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles sauf pour les toitures-toit plates ou à faible pente (masquées par un acrotère) qui pourront être en zinc.

Sont interdit dans l'ensemble de la zones les toitures d'aspect tôle.

Les panneaux à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface.
Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

5-6- Façades :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux.

Les bardage bois seront verticaux et de teinte naturelle.
Les parements en pierre en façades seront réalisés en pierre du Pays.

L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

6 - Clôtures :

Pour rappel : La mise en place de clôtures, de portails ou portillons doit faire l'objet d'une demande administrative. Il est donc vivement conseillé de déclarer ses clôtures dans le permis de construire afin d'éviter une Déclaration Préalable de travaux ultérieurement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si ils sont mis en place, les clôtures et les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux, teintes) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

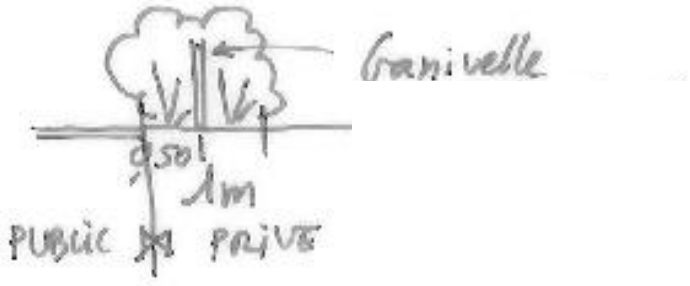
- Les portails et portillons en pvc blanc sont interdits
- Les portails et portillons seront d'une hauteur maximale de 1.50m.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.
Sont interdits dans l'ensemble du lotissement: les matériaux d'aspect béton, les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.
Les cyprès (Cupressus spp.), lauriers palmes (Prunus laurocerasus), thuyas (Thuja spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

6-1- En bordure des voies et emprises publiques :

En bordure des voies et emprises publiques les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie vive seule d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- D'une ganivelle d'une hauteur maximale de 1.50 m doublée d'une haie vive de part et d'autre. La clôture sera située à 50 cm de la limite de parcelle sur voie.



En limite de voirie des lots 1,2 et 4 : Conformément au plan de composition, un muret d'une hauteur maximale de 50 cm sera érigé par le lotisseur en limite de la voie d'accès principale. Ce muret fait partie des parties communes du lotissement. Ce muret sera réalisé en granit local.

Les emprises des stationnements véhicules prévues au plan de composition ne devront pas être fermées sur la rue. Elles pourront cependant être couvertes par un car-port.

6-2- En limites latérales des lots et fonds de lots :

En limites latérales de lots et fonds de lots, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'une haie vive seule d'une hauteur maximale de 1,50 mètre
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1.80 m également.

Les lames occultantes en plastique sont interdites. Il sera accepté des lames verticales en bois uniquement, s'il s'agit d'un grillage rigide.

- Dans un souci environnemental, et afin de rappeler l'esprit du lotissement**, le grillage de type « Ganivelle » sera privilégié.**

- **Un pare-vue en bois à lame verticale** sera autorisé côté jardin, en limite de propriété au droit d'un pignon, sur une longueur maximale de 6 mètres.
Sa hauteur maximale sera de 1,80 mètre.

7 - Stationnement des véhicules :

Les stationnements privés, à raison de 2 places par logement (6 mètres x 5 mètres), seront à réaliser sur les lots aux emplacements indiqués sur le plan de composition.

8 – Emprise au sol :

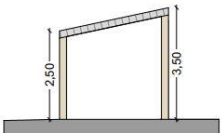
L'emprise au sol maximale est de 50 % de l'unité foncière.

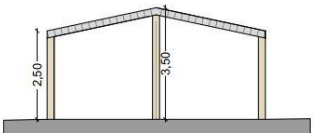
L'emprise au sol maximale pourra être majorée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière), si des aménagements permettant la rétention et/ou l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle (cuve de rétention, puisards etc…) sont mis en place sur la parcelle.

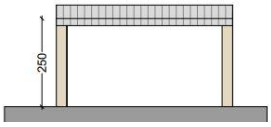
9 - Divers :

- **Carport :**

  Ils pourront s'implanter sur les emprises réservées aux stationnements automobiles.
  Ils seront constitués d'une structure en poteaux bois et couverts par une toiture terrasse ou une toiture zinc.







- **Antennes extérieures :** Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public et ne pourront pas être installées en façade sur rue.

  - Les bandes d'Espaces verts indiquées au plan de composition seront plantées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1.5 mètres

Annexe 1 – Tableau des surfaces des lots, des surfaces de plancher autorisées des emprises au sol autorisées et des surfaces d'espaces verts minimum

LOT	SURFACE LOT	SURFACE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE ESPACES VERTS MINIMUM
1	440 m²	220 m²	220 m²	140 m²
2	494 m²	247 m²	247 m²	173 m²
3	452 m²	226 m²	226 m²	156 m²
4	392 m²	196 m²	196 m²	141 m²
5	450 m²	225 m²	225 m²	156 m²
6	451 m²	225.5 m²	225.5 m²	156 m²
7	443 m²	221.5 m²	221.5 m²	156 m²
8	488 m²	244 m²	244 m²	156 m²
Espaces communs				175 m²
TOTAL	**3 610 m²**	**1 805 m²**	**1 805 m²**	**1 409 m²**

NOTA :
Les superficies des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage.

Annexe 2 – Lexique :

- **Volume Principal :** On entend par « **volume principal** » d'une maison, celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus élevé.

- **Volume Secondaire :** On entend par **« volume secondaire »** un volume contigu à la maison, accolé à celle-ci et qui est d'une hauteur et d'une surface au sol moins importantes que le volume principal.

- **Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Les abris de jardin sont compris comme des annexes. Les garages et carports, font l'objet dans le cadre du présent règlement de dispositions d'implantation particulières par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour exemple et de manière non exhaustive, on entend par annexes :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les poolhouses
- Les abris de jardin