

# Département du Finistère - Commune de Moëlan-sur-Mer

Les jardins de la mer – Rue Pont Ar Laër

Maître d'ouvrage – AFM Bretagne – 2 place de la gare – 29870 LANNILIS

## Règlement

PA10

Document réalisé en Octobre 2021 / Dossier n° 21-259

**Géomètre – Ingénierie**  
**Le Bihan et Associés**



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
54 impasse de Trélivalaire  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

**Urbaniste OPQU**  
**Atelier d'Urbanisme de Bretagne**



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
54 impasse de Trélivalaire  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

**Paysagiste-Concepteur**  
**Elise Claudic**



Agence de Quimper  
28, rue Henri IV  
29000 QUIMPER  
Tél. 06.89.39.14.28  
elise.claudic@gmail.com

<b>SECTION I .....</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
OBJET DU REGLEMENT.....	2
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	2
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS .....	2
<b>SECTION II .....</b>	<b>3</b>
<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS .....	3
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	3
<b>SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE .....	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	4
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	5
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	5
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	6
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	7
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	7
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	7
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES.....	7
ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT .....	12
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	12
<b>SECTION IV : BORNAGE ET SURFACE DU LOT .....</b>	<b>13</b>
<b>SECTION V : SERVITUDES.....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 14 : SERVITUDES DE RESEAUX .....	13

## SECTION I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la notice de présentation, du règlement, du cahier des charges s'il existe et du programme des travaux. L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

#### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement situé :

Commune : Moëlan-sur-Mer

Adresse : Rue de Pont ar Laer

Cadastre : Section ZT n°262 et n°263p

Pour une superficie de : 18 555m<sup>2</sup>

#### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Ce règlement complète les règles d'urbanisme de la zone UHb du P.L.U. de la ville de Moëlan-sur-Mer. En cas de contradiction seule la règle la plus contraignante s'impose.

## SECTION II

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de MOËLAN-SUR-MER

#### ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de MOËLAN-SUR-MER

Sont admises sur les lots les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ces constructions pourront accueillir des activités libérales, compatibles avec de l'habitat, sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire sur les lots concernés.

## SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de MOËLAN-SUR-MER

La composition de la voirie figure sur les documents graphiques, où est présentée la nature des espaces communs. La voirie respectera les emprises fixées dans ces documents.

L'accès au lotissement se fera :

- En double sens depuis la rue de Pont ar Laer,
- En sens unique d'Est en Ouest depuis le lotissement des Hauts de Prat Bern (OPAC). Seuls les acquéreurs des lots n°11 et n°12 seront autorisés à circuler sur cette portion de voie d'Ouest en Est, pour accéder à leur lot.

Les accès prévus pour les lots figurent sur le plan de composition du lotissement. Chaque accès sera aménagé par l'acquéreur à l'entrée de son lot.

L'emplacement de cet accès est figé au plan de composition.

Toutefois, les demandes de déplacement d'accès pourront **ponctuellement** être étudiées par le lotisseur. Toute modification de cet emplacement devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel et devra obtenir l'accord du lotisseur. Si la demande de l'acquéreur est validée par le lotisseur, le déplacement de l'accès pourra être réalisé, à condition que l'ensemble des frais soient pris en charge par l'acquéreur (Frais d'études, de déplacement de coffret, branchement, etc.)

## ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les lotis devront se brancher aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les lots seront raccordés aux réseaux suivants :

- **Eau potable** : Branchement en attente sur le lot.
- **Electricité basse tension** : Branchement en attente sur le lot.
- **Téléphone** : Branchement en attente sur le lot.
- **Assainissement - Eaux usées** :

Chaque lot sera raccordé au réseau d'assainissement collectif à créer via une canalisation PVC Ø 125mm. Le regard de branchement sera implanté en limite de lot sur la voie, à un emplacement constamment accessible.

- **Eaux pluviales** :  
Le dossier Loi sur l'Eau ayant identifié l'inaptitude du terrain à l'infiltration des eaux pluviales, chaque lot sera raccordé au réseau d'eaux pluviales collectif à créer via une canalisation PVC Ø 160mm, de manière à récolter les eaux en provenance des accès, stationnements et toitures. Le regard de branchement sera implanté 1 mètre à l'intérieur des lots.

- **Défense Incendie** :

La défense incendie sera assurée par le poteau incendie existant (n° PI29150-0051) situé sur la rue Pont Ar Laër, fournissant un débit de 60 m3/h sous 1 bar (données SDIS29).

- **Collecte des ordures ménagères** :

Les ordures ménagères devront être déposées dans les conteneurs collectifs positionnés au Nord-Ouest du Lot n°9 (voir plan de composition). Les aménagements seront réalisés conformément aux prescriptions du service compétant. Lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques l'emplacement de cette zone pourra être modifié en accord avec le service gestionnaire.

Les voiries seront dimensionnées afin de permettre le passage des camions OM sans déformation de la chaussée.

## ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA4). Les superficies mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de la superficie de chaque lot.

### Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots en un seul est interdite.

### Implantation des constructions et mouvements de terre

Les terrassements importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus, des obstacles aux vents ou aux bruits, ainsi que des ouvrages ou aménagements nécessaires à la lutte contre les inondations ou à la réalisation de voies.

Les rez-de-chaussée des constructions devront avoir des niveaux altimétriques proches du terrain naturel, dans la limite de 30cm de déblai ou de remblai par rapport au terrain naturel avant travaux. Les acquéreurs devront limiter au maximum les déblais et remblais et justifier leurs réalisations éventuelles par l'adaptation au sol des constructions, terrasses et rampe d'accès éventuelles. Les éventuels travaux de remblais et déblais sur leur lot devront se limiter aux seuls abords immédiats de la construction. Les enrochements sont interdits.

Compte tenu de la topographie du terrain, les constructions d'habitation sur sous-sol sont interdites.

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

### Implantation des constructions

Les règles du PLU sont complétées des règles spécifiques suivantes :

- En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions,
- Les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition.
- Les constructions devront obligatoirement être implantées parallèlement à la flèche d'orientation du faîtage matérialisée au plan de composition,

### Pour les lots n°5 à n°8

Un linéaire d'au moins 5.00m d'une des façades du volume principal de la construction, devra être implanté sur les lignes d'accroche roses matérialisées au plan de composition.

#### **Pour les lots n°4 et n°8**

Lorsque la construction ne joint pas la limite EST sur l'espace vert commun, la distance d'implantation devra respecter le recul indiqué au plan de composition.

#### **Implantation des abris de jardin**

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> seront autorisés.

Lorsqu'un talus existe sur le lot, ils devront être implantés à 1.00m minimum du pied de talus.

Leur implantation se fera de manière à ce qu'ils soient dissimulés depuis l'espace public.

Toute implantation d'abri de jardin entre la voie et la façade principale de la construction sera interdite.

Dans tous les cas, les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les dispositions prévues par l'article UA6 du règlement du P.L.U. en vigueur.

### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Implantation des constructions**

- En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions,
- Les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition.
- Les constructions devront obligatoirement être implantées parallèlement à la flèche d'orientation du faitage matérialisée au plan de composition.

**Pour les lots n°9 à n°24 et pour le lot n°27**, la hauteur des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition ne dépassera pas un niveau en RDC.

#### **Pour les lots n°1 à n°4 et n°23 à n°27**

Un linéaire d'au moins 5.00m d'une des façades du volume principal de la construction, devra être implanté sur les lignes d'accroche roses matérialisées au plan de composition.

#### **Implantation des abris de jardin**

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> seront autorisés.

Lorsqu'un talus existe sur le lot, ils devront être implantés à 1.00m minimum du pied de talus.

Leur implantation se fera de manière à ce qu'ils soient dissimulés depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les dispositions prévues par l'article 6 du règlement du P.L.U. en vigueur.

## ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de MOËLAN-SUR-MER

## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature, sur l'emprise du projet, sera de 50%, soit de 9 277m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale de la construction sur le macro-lot A sera de 800m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale de chaque construction sur les lots libres sera de 313m<sup>2</sup>, dans la limite de la zone constructible matérialisée au plan de composition.

### **Rappel de l'article 13 du règlement :**

Sur chaque lot, la superficie d'espaces libres devra au minimum, représenter 20% de la superficie du lot.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de MOËLAN-SUR-MER.

### **Hauteur maximale absolue**

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11.00m.

Pour les lots n°9 à n°24 et pour le lot n°27, la hauteur des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition ne dépassera pas un niveau en RDC.

### **Dépendances**

Se référer l'article n°10 du PLU.

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

### **ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS**

#### **Dispositions générales**

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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 dispositions du présent règlement complètent l'article AU11 du PLU de MOËLAN-SUR-MER.**

### **Volumétrie**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

Les volumes devront présenter un plan rectangulaire prononcé pour le bâtiment principal, auquel peuvent venir se rajouter des volumes secondaires de façon perpendiculaire ou en continuité.

Les garages en sous-sol sont interdits.

### **Toitures sur les lots libres**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Sur chaque lot, seules seront autorisées les toitures à deux pentes liées par un faîtage principal (les pentes devant être symétriques) sur le corps des bâtiments principaux. Ces toitures à deux pentes constitueront au minimum 70% de la surface de couverture des bâtiments.

Les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises, avec des pentes de couvertures égales et symétriques et devront être comprises entre 42 et 45 degrés maximum, ne débordant pas sur les pignons.

En revanche, les toitures des volumes secondaires plus bas que les volumes principaux, pourront être couvertes de pentes de toitures plus faible ou de toiture terrasse. Les volumes à toit plat et mono-pente ne dépasseront pas 30% de la surface totale du projet, afin d'avoir 70% de la surface totale couverte à deux pans d'ardoise.

Les débords en façade seront très limités : 25 centimètres maximum. Un débord plus important et ponctuel pourra cependant être autorisé pour la création d'un auvent de protection de porte d'entrée.

Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au nu de l'ardoise. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade.

Les toitures à croupes sont prosrites.

Les souches de cheminée, qui seront situées en pignon, seront enduites et non bardées d'ardoises.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016).

Les combles à la Mansart ne sont pas autorisés.

### **Toitures des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition**

Les toitures des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition pourront être à deux pentes symétriques, mono-pente ou plate (toiture terrasse).

Rappel ; les toitures des volumes secondaires, plus bas que les volumes principaux, pourront être couvertes de toitures mono-pente ou de toiture terrasse. Les volumes à toit plat ou terrasse ne dépasseront pas 30% de la surface totale du projet, afin d'avoir 70% de la surface totale couverte à deux pans d'ardoise.

Rappel : Pour les lots n°9 à n°24 et pour le lot n°27, la hauteur des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition ne dépassera pas un niveau en RDC.

### **Toitures sur le macro-lot A**

La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Seule sera autorisée une toiture à deux pentes liées par un faîtage principal (les pentes devant être symétriques) sur le corps des bâtiments principaux, sur l'intégralité de la surface de couverture des bâtiments.

Les toitures seront couvertes en ardoises avec des pentes de couvertures égales et symétriques et devront être comprises entre 42 et 45 degrés maximum, ne débordant pas sur les pignons.

Les débords en façade seront très limités : 25 centimètres maximum. Un débord plus important et ponctuel pourra cependant être autorisé pour la création d'un auvent de protection de porte d'entrée.

Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au nu de l'ardoise. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade.

Les souches de cheminée, qui seront situées en pignon, seront enduites et non bardées d'ardoises.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016).

Les combles à la Mansart ne sont pas autorisés.

### **Matériaux apparents et couleurs**

Les percements des étages devront présenter des proportions plus hautes que larges.

Les bardages de pignons que ce soit en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits.

Les pignons ne seront pas ou très peu percés et ne dépasseront pas 8 mètres de large. Au minimum, l'un des pignons sera équipé d'une souche de cheminée maçonnée au nu du pignon et axée sur le faîtage.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc.

Les enduits seront de ton clair (blanc ou blanc cassé), sur au moins 90% du volume bâti.

La toiture du corps du bâtiment principal doit être réalisée en ardoises. La toiture du volume annexe pourra être réalisée en zinc ou en étanchéité dans le cas de toits plats.

## **CLOTURES**

### **Type de clôtures interdites**

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits,
- Les grillages sans végétation,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc).

Quelque soit le type de clôture choisi par l'acquéreur, le dispositif devra être ajouré, avec autant de pleins que de vides.

### **Type de clôtures autorisées en limite d'espaces communs : cas général**

Les clôtures donnant sur les voies ou espaces communs du lotissement, ouvertes à la circulation automobile ou piétonne, devront être obligatoirement prévues dans le cadre des aménagements des abords de la construction principale, lors de la demande de permis de construire.

En limite d'espaces communs, seules seront autorisées les haies vives d'essences locales en mélange. Les haies monospécifiques sont interdites.

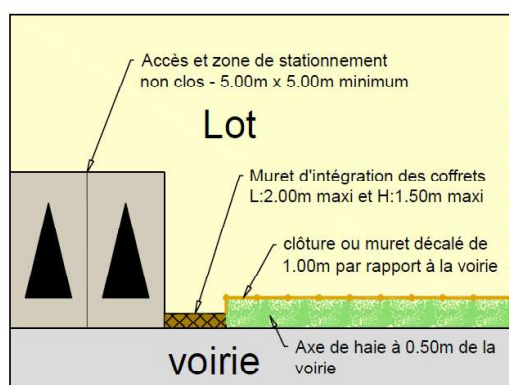
L'axe de la haie sera implanté à 0.50m de la limite sur les voies et espaces communs.

Ces haies pourront être complétées de différents types de dispositifs :

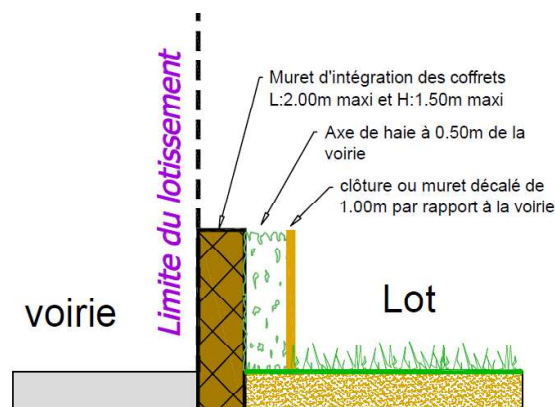
- Une haie vive + un grillage souple, en métal plastifié de couleur vert sombre, gris sombre ou noir, noyé dans la végétation. Le grillage sera obligatoirement implanté à 1.00m de la limite sur les espaces communs.
- Une haie vive + ganivelles en châtaigner ou robinier faux acacia

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m, tout dispositif compris.

Par ailleurs, les acquéreurs devront réaliser (à leur charge) dans la continuité de leur accès un muret technique en pierres sèches d'une hauteur 1.50m et d'un linéaire de 2.00m, destiné à habiller les coffrets et permettant d'encastrer la boîte aux lettres.



Vue en plan



Vue en élévation

#### **Type de clôtures autorisées en limite d'espaces communs : cas particulier de l'espace vert central**

Cet article concerne les clôtures accompagnant l'espace vert central du projet ;

- Sur les limites Est des lots n°4 et n°8,
- Sur les limites Ouest des lots n°9, n°18 et n°19.

Sur ces limites, l'acquéreur devra implanter des ganivelles en châtaignier ou robinier faux acacia, d'une hauteur de 1.20m.

En complément des ganivelles, l'acquéreur pourra implanter en recul sur son lot une haie vive d'essences locales, composées d'au moins quatre essences différentes, regroupées de façon aléatoire pour produire l'effet le plus naturel possible. Les haies mono-spécifiques seront interdites. L'axe de la haie sera implanté à 0.50m de la limite sur espaces communs.

La hauteur de la haie est limitée à 1,50 m.

L'acquéreur pourra installer un portillon adressé sur l'espace vert, d'une largeur maximale de 1.00m, à condition qu'il soit réalisé en bois.

#### **Type de clôtures autorisées en limites séparatives**

- Les clôtures de type murets / murs-bahuts / murs + grillage

Les murets ou les murs-bahuts seront pourrnt être réalisés :

- en parpaings enduits,
- en pierre locale ou en pierre sèche.

Pour les murs-bahuts surmontés de dispositifs, les claires voies seront en bois, posées verticalement ou en métal.

Pour les murs surmontés d'un grillage, ce dernier devra être souple et sera de couleur gris sombre ou noir.

Les claustras opaques seront interdits, à l'exception d'un linéaire de 4.00m maximum, implanté dans la continuité des constructions, d'une hauteur maximale de 1.80m.

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 m tout dispositif compris (murs-bahuts / murs + grillage) à partir du terrain naturel, la hauteur maximale du mur étant limitée à 0.80m. Dans le cas d'un muret servant de soutènement par rapport au terrain naturel, une majoration de la hauteur pourra le cas échéant être autorisée.

Ces clôtures pourront être doublées par des haies vives d'essences locales. Les haies vives seront composées d'au moins quatre essences différentes, regroupées de façon aléatoire pour produire l'effet le plus naturel possible. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

- Les clôtures végétales

Les haies vives seront composées de plusieurs essences locales en mélange. Les haies monospécifiques sont interdites.

Ces haies pourront être complétées de différents types de dispositifs :

- Une haie vive + un grillage souple, en métal plastifié de couleur vert sombre, gris sombre ou noir, noyé dans la végétation,
- Une haie vive + ganivelles en châtaigner ou robinier faux acacia.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, tout dispositif compris.

#### **Conservation du talus existant sur les lots n°12 à n°17 et sur le macro-lot A**

Le lotisseur procèdera à un diagnostic phytosanitaire des arbres existants sur le talus dans le cadre des travaux du lotissement et aux abattages nécessaires, en fonction de l'état sanitaire des sujets existants.

Suite à ce diagnostic, le talus devra obligatoirement être conservé et entretenu par les acquéreurs des lots. Seuls les arbres malades pourront être abattus et devront être obligatoirement remplacés par les mêmes essences. Tous les autres sujets devront **obligatoirement** être conservés par les acquéreurs des lots.

L'entretien des talus devra être fait dans les règles de l'art, par des élagages soignés n'impactant pas la durée de vie des différents arbres et arbustes du talus.

Les travaux sur talus devront être présentés dans le cadre du « volet paysager » du permis de construire.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire, les travaux de modifications de talus devront faire l'objet d'une autorisation en mairie.

Cas particulier du lot n°16 : Sur ce lot, le talus actuel n'est pas continu (voir PA3). Dans le cadre des travaux de viabilisation, le talus sera reprofilé par le lotisseur, l'ouverture existante sera comblée et une nouvelle ouverture correctement positionnée sera créée.

#### **Ouverture dans le talus existant sur les lots n°12 à n°17 et sur le macro-lot A**

Sur chaque lot, une ouverture sera créée dans le talus, par le lotisseur, pour permettre à l'acquéreur d'accéder à son fond de jardin situé à l'Est du talus.

L'emplacement de cette ouverture sera choisi à l'issue du diagnostic phytosanitaire, en fonction des abattages d'arbres à réaliser.

Cette ouverture ne pourra pas excéder 1.50m et aucune autre ouverture ne sera autorisée.

L'acquéreur pourra installer un portillon, à condition qu'il soit réalisé en bois.

## **Éléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Sur les espaces libres hors talus, les arbres de haute tige existants devront impérativement être préservés. Si un arbre est abattu en raison de son mauvais état sanitaire, un arbre devra obligatoirement être replanté. Les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

## **ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT**

Se référer à l'article 3 du présent règlement et au P.L.U. en vigueur de la ville de MOELAN-SUR-MER.

Sur chaque lot, l'acquéreur devra créer au moins deux places de stationnement par logement créé sur le lot.

Les dimensions minimales de cette aire de stationnement sont fixées par le plan de composition.

Les places de stationnements nécessaires au bon fonctionnement du macro-lot devront être créées sur l'emprise de ce dernier.

Tout stationnement sur la voie publique est interdit, en dehors des emplacements aménagés.

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

La liste des essences invasives identifiées par le conseil régional du patrimoine naturel de Bretagne, figure également en annexe du présent règlement.

Sur chaque lot, la superficie d'espaces libres devra au minimum, représenter 20% de la superficie du lot.

Sur les espaces libres hors talus, les arbres de haute tige existants devront impérativement être préservés. Si un arbre est abattu en raison de son mauvais état sanitaire, un arbre devra obligatoirement être replanté. Les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

## SECTION IV : BORNAGE ET SURFACE DU LOT

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot, les contenances portées sur les plans joints au permis d'aménager sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.

Avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite vérifier la présence des bornes en limite de son lot. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite. Chaque acquéreur sera responsable de la disparition de ses bornes et devra les faire remettre par un Géomètre-Expert à ses frais.

## SECTION V : SERVITUDES

### ARTICLE 14 : SERVITUDES DE RESEAUX

Les lotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction, sans indemnité ni recours, de tous signes indicateurs de voies, fils et canalisations nécessaires aux communications et au transport d'énergie électrique ou autres.

Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

# ANNEXE

## ESPECES INVASIVES INTERDITES DANS LA CREATION DES JARDINS

### ESPECES INVASIVES : DEFINITIONS

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

### LISTE DES ESPECES : A PROSCRIRE

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définie par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne et ne devront pas être utilisées par les particuliers pour l'agrément de leurs jardins.

#### INVASIVES AVÉRÉES

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figues marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Séneçon maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Allium* - *triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

#### INVASIVES POTENTIELLES

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David - *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiole - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Péta site odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Péta site officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. &
- Scherb. subsp. *hybridus*
- Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap - *Senecio inaequid*





Département du Finistère - Commune de Moëlan-sur-Mer

Les jardins de la mer – Rue Pont Ar Laër

Maître d'ouvrage – AFM Bretagne – 2 place de la gare – 29870 LANNILIS

# Tableau de répartition de la Surface de Plancher par lot

PA10

Document réalisé en [date] / Dossier n° [numéro]

Géomètre – Ingénierie  
Le Bihan et Associés



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
4 impasse de Trélivale  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

Urbaniste OPQU  
Atelier d'Urbanisme de Bretagne



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
54 impasse de Trélivale  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

Paysagiste-Concepteur  
Elise Claudic



Agence de Quimper  
28, rue Henri IV  
29000 QUIMPER  
Tél. 06.89.39.14.28  
elise.claudic@gmail.com



La surface de plancher maximale autorisée est fixée à 7 920 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'opération, suivant la répartition suivante :

Numéro du lot	Surface de plancher maximale autorisée
1	250m <sup>2</sup>
2	250m <sup>2</sup>
3	250m <sup>2</sup>
4	250m <sup>2</sup>
5	250m <sup>2</sup>
6	250m <sup>2</sup>
7	250m <sup>2</sup>
8	250m <sup>2</sup>
9	250m <sup>2</sup>
10	250m <sup>2</sup>
11	250m <sup>2</sup>
12	250m <sup>2</sup>
13	250m <sup>2</sup>
14	250m <sup>2</sup>
15	250m <sup>2</sup>
16	250m <sup>2</sup>
17	250m <sup>2</sup>
18	250m <sup>2</sup>
19	250m <sup>2</sup>
20	250m <sup>2</sup>
21	250m <sup>2</sup>

Numéro du lot	Surface de plancher maximale autorisée
22	250m <sup>2</sup>
23	250m <sup>2</sup>
24	250m <sup>2</sup>
25	250m <sup>2</sup>
26	250m <sup>2</sup>
27	250m <sup>2</sup>
ML A	1170m <sup>2</sup>
TOTAL	7920m <sup>2</sup>

