Département du Finistère - Commune de Moëlan-sur-Mer

Lotissement Park Merrien – Kervaziou

Maître d'ouvrage - **Société AFM BRETAGNE -** 2 place de la gare - 29 870 LANNILIS

Règlement

PA10

Document réalisé en février 2023 / Dossier n°22-535

Géomètre – Ingénierie
Le Bihan et Associés

LE BIHAN & 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

Atelier d'Urbanisme AUB 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

Elise Claudic
Paysagiste DPLG

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

SECTION I **2**

DISPOSITIONS GENERALES **2**

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

SECTION II **3**

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS **3**

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS 3
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 3

SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL **3**

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 6
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL 7
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 7
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES 8
ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT 12
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE 12

SECTION IV : BORNAGE ET SURFACE DU LOT **13**

SECTION V : SERVITUDES **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 : Kervaziou

Cadastre : Section ZC n°462, n°319p, n°332p

Pour une superficie de : 7 630m²

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 U du P.L.U. i de Quimperlé Communauté. 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.I en vigueur de Quimperlé Communauté.

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

Se référer au P.L.U.I en vigueur de Quimperlé Communauté.

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.I en vigueur de Quimperlé Communauté.

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 sera créé depuis la rue de Kervaziou à l'Est du lotissement.

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 CR16 Ø125mm. Le regard de branchement sera implanté en limite de lot sur la voie publique.

- **Eaux pluviales**

  Les eaux de toitures et des aires imperméabilisées seront traitées sur chaque lot, grâce à un massif d'infiltration, à charge de l'acquéreur de chaque lot.

  Le volume du massif d'infiltration sera :

  - de 3.50m^3 utile pour une surface collectée de 100m²,
  - de 4.00m^3 utile pour une surface collectée de 110m²,
  - de 4.50m^3 utile pour une surface collectée de 120m².

  Les massifs d'infiltration des lots individuels seront dimensionnés pour recevoir un volume d'eaux pluviales généré lors d'un évènement décennal. Ils auront un coefficient de vide de 30% (remplis de graviers ou pierres). (Voir étude hydraulique).

- **Défense Incendie** :

  La défense incendie sera assurée par le poteau incendie existant n°29150-0129 situé sur la rue de Kervaziou, fournissant un débit de 60 m3/h sous 1 bar (données SDIS29).

- **Collecte des ordures ménagères** :

  La collecte des ordures ménagères se fera au moyen de conteneurs collectifs, qui seront provisoirement implantés à l'entrée du lotissement, conformément au plan de composition.

  Ce point de collecte pourra être modifié en fonction de l'évolution du mode de collecte en cours sur la commune de Moëlan-sur-Mer.

  Lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques l'emplacement des points de collecte pourra être modifié en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se référer au P.L.U.I en vigueur de Quimperlé Communauté.

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 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 ; **le terrain naturel ne devra pas subir de modification sur les limites séparatives des lots SAUF dans le cas où la modification serait justifiée dans la demande de permis de construire par une meilleure intégration de la construction ou de la clôture dans son environnement bâti ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc).**

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

Se référer au P.L.U.I en vigueur de Quimperlé Communauté.

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.
- Le corps du bâtiment principal des habitations devra obligatoirement être parallèle à la flèche d'orientation du corps du bâtiment principal matérialisée au plan de composition.

Implantation des abris de jardin

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² pourront être implantés hors des zones ædificandi, à condition qu'ils soient implantés en fond de lot, 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.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation des constructions

Se référer au P.L.U.I en vigueur de Quimperlé Communauté.

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.
- Le corps du bâtiment principal des habitations devra obligatoirement être parallèle à la flèche d'orientation du corps du bâtiment principal matérialisée au plan de composition.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance d'implantation devra respecter le recul indiqué au plan de composition,

Les règles d'implantation dans la bande bleue matérialisée au plan de composition sont les suivantes :

- les constructions avec une toiture à deux pans auront une hauteur maximale au faitage de 4.50m,
- les constructions avec une toiture mono-pente ou terrasse auront une hauteur maximale absolue de 3.50m.

Implantation des abris de jardin

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² pourront être implantés hors des zones ædificandi, à condition qu'ils soient implantés en fond de lot, 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.

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

Dans le cas de plusieurs logements sur le même lot, ceux-ci devront obligatoirement se trouver dans le même volume de bâtiment.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola…) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol

A l'échelle du projet, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

La superficie du projet étant de 7 630m², l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 4 578m².

Sur chaque lot, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 325m².

Rappel

Pour les constructions à destination d'habitation :

- L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 50 m², la superficie cumulée des annexes n'est pas règlementée,
- L'emprise au sol des carports est limitée à 60 m² avec une possibilité de les fermer uniquement sur un côté,
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- R+1+combles ou attique,

  Ou

- R+2.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres

Rappel

Les règles d'implantation dans la bande bleue matérialisée au plan de composition sont les suivantes :

- les constructions avec une toiture à deux pans auront une hauteur maximale au faitage de 4.50m,
- les constructions avec une toiture mono-pente ou terrasse auront une hauteur maximale à l'acrotère de 3.50m.

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. »

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume, et seront orientées de façon à optimiser les apports solaires naturels.

Les abris de jardin seront réalisés, soit en maçonnerie enduite, soit en bois avec une hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère de 4.00m. Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de 20 m².

Pour les constructions à toitures à deux pans, 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

Les toitures double pentes, plates ou mono-pente seront autorisées pour le volume principal et les volumes secondaires. Les toitures des volumes secondaires seront harmonisées entre elles pour présenter un ensemble cohérent au regard du volume principal.

Les toitures courbes, à quatre pans et à croupes sont interdites.

Les toitures à deux pans seront réalisées en ardoise **naturelle** exclusivement et les toitures terrasse ou mono-pente seront réalisées en zinc. Sur les toitures terrasse ou mono-pente, sont également autorisées les toitures membranes et les toitures en bac acier teinté sombre, à condition de réaliser un acrotère.

Tous les autres matériaux de toiture sont interdits.

Les tuiles seront interdites sauf pour le faitage.

Les antennes paraboliques seront intégrées obligatoirement dans le volume bâti.

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

Règles spécifiques concernant les toitures à deux pentes :

Pour les constructions avec un volume principal à deux pans ardoisés, la toiture principale constituera au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction, avec des pentes de couvertures égales et symétriques, devant 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 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 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.

Façades

L'ensemble des façades fera l'objet d'un traitement architectural soigné en tenant compte de l'environnement existant. Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière est apportée au mur pignon donnant sur la rue.

Les façades devront être réalisées en en enduit de teinte sobre, en bardage bois naturel non traité ou en pierres locales. Dans le cas des enduits, la couleur choisie devra être sobre et claire ; blanc, blanc cassé ou teinte s'en approchant.

Les jeux d'enduit ou de matière ne peuvent se substituer à un travail sur les ouvertures dont les proportions et l'organisation font la qualité de la façade. Les bandeaux d'enduits ou de matière reliant les ouvertures entre elles ne sont pas autorisés.

Règles spécifiques concernant les constructions avec une toiture à deux pentes :

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 gouttières et descentes d'eau seront en zinc.

Ouvertures

Une harmonie générale dans la composition des ouvertures doit être recherchée. Les constructions seront majoritairement ouvertes en façade Sud et/ou Ouest.

Les fenêtres et menuiseries imitation bois sont interdites.

Mitoyennetés : Cas particulier des lots n°10 et n°11 / n°13 et n°14

Les constructions mitoyennes, devront obligatoirement :

- soit être gérées par des toitures ayant un même pourcentage de pente, dans le cas de deux maisons traditionnelles,
- soit être reliées, par un volume en rez-de-chaussée traité en toiture terrasse avec acrotère (garage ou volume secondaire de maison).

Cette disposition vise à maintenir la cohérence urbaine et un effet de continuité architecturale.

CLOTURES

Le traitement des clôtures, des espaces verts, des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui y seront plantées devront être détaillées dans la demande de permis de construire de l'acquéreur.

Type de clôtures interdites

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits,
- Les éléments en béton préfabriqués et moulés, y compris à claire voie,
- Le PVC,
- Les grillages sans végétation,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc),
- Les brandes et les canisses,
- Les grillages à lames occultantes.

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, comportant au moins 3 espèces différents, avec maximum 1/3 de persistantes. 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,

- Un muret en pierre ou en enduit de même teinte que la maison. Le muret sera obligatoirement implanté à 1.00m de la limite sur les espaces communs.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m, tout dispositif compris.

Seule une portion de muret technique d'un linéaire de 2.00m maximum sur 1.25m de hauteur maximum pourra être autorisée en limite sur espace commun, destiné à l'implantation des coffrets et de la boite aux lettres.

Type de clôtures autorisées en limites séparatives

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

Les murets ou les murs-bahuts seront pourront 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 en mélange, comportant au moins 3 espèces différents, avec maximum 1/3 de persistantes. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

- Les clôtures végétales

Les haies vives seront composées de plusieurs essences locales en mélange, comportant au moins 3 espèces différents, avec maximum 1/3 de persistantes. 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 la limite Ouest des lots n°2 à n°8

Le talus créé par le lotisseur en limite Ouest des lots n°2 à n°8 devra obligatoirement être conservé et entretenu par les acquéreurs des lots.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

Sur les lots n°5, n°6, n°7 et n°8, les acquéreurs pourront exceptionnellement doubler le talus d'un grillage à mailles rigides sur leur limite Ouest, à leur charge.

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à l'article 3 du présent règlement et au P.L.U.I en vigueur de Quimperlé Communauté.

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.

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

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

Chaque lot devra conserver au moins 40% de sa superficie en espace libre de pleine terre (c'est-à-dire en espace non imperméabilisé et non artificialisé).

Soit un total de 2 524 m² devant être maintenu en espace de pleine terre dans les lots, soit 33% de la superficie totale du lotissement.

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

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.
- Ambroisie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - Ambrosia artemisiifolia L.
- Cotonéaster horizontal - Cotoneaster horizontalis Decne.
- Cotoneaster 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 nuttalii (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
- Pétasite odorant - Petasites fragrans (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. &
- Scherb. subsp. hybridus
- Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap - Senecio inaequide