

# PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE MOLAC

Lotissement « Le Clos du Petit Pré »

## PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Art. R. 442-6 a du code de l'urbanisme



**NICOLAS**  
associés

### **SELARL NICOLAS ASSOCIÉS**

Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

### **AGENCE D'AURAY**

Immeuble Océania-Porte Océane 2  
23, rue du Danemark • BRECH - 56400 AURAY  
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25  
Email : [auray@sarlnicolas.fr](mailto:auray@sarlnicolas.fr)

[WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM](http://WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM)



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera pour de l'habitation individuelle, concerne la zone 1AUC définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MOLAC. Ce règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

### B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Molac.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZM sous une partie du numéro n°178 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 5 420m<sup>2</sup> (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de Lotissement « Le Clos du Petit Pré ». Elle sera réalisée 10 lots destinés pour de l'habitat.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	4 616 m <sup>2</sup>
Superficie des parties communes dont :	791 m <sup>2</sup>
· Voirie	477 m <sup>2</sup>
· Stationnement	37 m <sup>2</sup>
· Noue	223 m <sup>2</sup>
· Espace vert	47 m <sup>2</sup>
· Espace OM	8 m <sup>2</sup>

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

Le regroupement et la division de lot ne sont pas autorisés.

## II - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3 - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la rue La Ville Es Moues au Nord.

### Accès aux lots

L'ensemble des lots sera desservie à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots. Un seul accès est autorisé.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

##### **Alimentation en eau**

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la rue La Ville Es Moues au Nord de l'opération. Chaque lot possédera un citerneau situé à l'intérieur de celui-ci. L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

##### **Assainissement Eaux pluviales**

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire.

Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

Les eaux pluviales des lots individuels seront collectées et interceptées à la parcelle. L'acquéreur

aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci.

Il devra obligatoirement réaliser un puisard d'un volume de 3m<sup>3</sup>.

L'acquéreur pourra faire précéder son puisard d'une cuve de récupération, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Le trop plein des lots 1, 2 et 7 à 10 sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur.

Le trop plein des lots 3 et 4 se rejettera directement dans la noue en servitude du lot n°3.

Pour les lots 5 et 6 :

La topographie et la configuration des terrains ne permettent pas de rejeter le trop-plein des puisards vers le réseau pluvial des espaces communs ou dans la noue en servitude sur le lot n°3. Le trop-plein de ces puisards devra alors déborder en surface des jardins pour ruisseler et s'infiltrer sur la pelouse. Les acquéreurs pourront également choisir de surdimensionner leur puisard.

Les eaux pluviales interceptées par la chaussée et les espaces verts seront collectées par des grilles puis dirigées vers des noues paysagères équipées de drains d'infiltration dimensionnés pour une pluie décennale. Au point bas de l'opération, les eaux pluviales non infiltrées par les noues drainantes seront dirigées vers le fossé existant à l'Ouest via une servitude de passage sur le lot 3.

##### **Assainissement Eaux usées**

Il est précisé qu'une étude générale de filière est fournie dans le cadre du permis d'aménager pour appréhender la réalisation de l'opération.

Chaque acquéreur devra réaliser à sa charge une étude de sol pour l'assainissement non collectif dans le cadre du permis de construire. Celle-ci peut être réalisée par le cabinet auteur du projet en complément de l'étude générale de filière fournie dans le cadre du permis d'aménager.

##### **Electricité**

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possédera un coffret « électrique » en limite de propriété.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par ENEDIS.

##### **Téléphone**

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et devra accueillir le passage des réseaux haut et très haut débit conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Chaque lot possédera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur

### Position des ouvrages & intégration des coffrets

La position des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets ...) tient compte des accès aux lots. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages à leur frais exclusifs.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans la clôture, mais devront rester accessibles à tout moment.

### Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères n'est pas individualisée. Il appartient donc à chaque propriétaire de déposer son conteneur à ordures ménagères, au niveau de l'aire de regroupement mise en place à l'entrée du lotissement.

Ce dépôt se fera la veille au soir de la collecte et son ramassage se fera au plus tard le soir de la collecte. Aucun bac ou sac ne devra rester au niveau de l'aire de présentation après la collecte.

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte de Questembert Communauté.

## III - CARACTERISTIQUES

### URBAINE, ARCHITECTURALE,

### ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune disposition complémentaire au document

d'urbanisme en vigueur.

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

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan de composition).

#### ARTICLE 7 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan de composition).

Conformément au plan de composition, les lots 2 à 9 devront respecter la ligne d'accroche d'une partie de la construction principale ou d'une annexe significative rattachée, imposée en limite séparative.

Les constructions doivent être implantées ;

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative
- Soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins un mètre.

Les abris de jardins pourront se trouver en fond de parcelle, en dehors des zones bleues définies au plan de composition. Ils devront être implantés en recul d'au moins 1m des limites.

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

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 1154m<sup>2</sup>, soit 25% de la superficie de chaque lot.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N°de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol des constructions (m <sup>2</sup> )
1	410	103
2	463	116
3	567	142
4	403	101
5	462	116
6	573	143
7	421	105
8	467	117
9	419	105
10	431	108

#### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, est fixée comme suit :

- à l'égout de toiture : 4m

- au faîtage : 8.5 m
- à l'acrotère : 4m

## ARTICLE 11 - QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

### Aspects des constructions:

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

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

### Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). Par conséquent :

- La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

### Toitures

Pour l'ensemble des lots, le volume principal de la construction, comprendra une toiture à double pente. Hors des volumes principaux sont autorisés

les toits plats, à double pentes ou monopente.

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats. Le sens de faîtage sera parallèle à la limite Nord.

Pour les lots 6 à 10, la création d'ouverture à l'étages sur le pignon Est, ne sera pas autorisé.

### Clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées elles devront être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur voies interne de l'opération pourront être constituées (■ cf annexe 1):

D'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), doublée ou non d'un grillage discret de teinte verte, d'une hauteur maximale de 1,20 m (par rapport au terrain naturel). Cette clôture sera implantée obligatoirement avec un retrait d'au minimum 70cm par rapport à la limite afin de permettre d'avoir le végétal au premier plan depuis les espaces communs.

La haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.20m.

Les portails et portillons seront d'une hauteur maximale de 1,20m.

Les clôtures sur rues existantes pourront être constituées (■ cf annexe 1):

D'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 2), doublée ou non d'un grillage discret de teinte verte, d'une hauteur maximale de 1,50 m (par rapport au terrain naturel). Cette clôture sera implantée obligatoirement avec

un retrait d'au minimum 70cm par rapport à la limite afin de permettre d'avoir le végétal au premier plan depuis les espaces communs.

La haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.50m.

Les clôtures en limites séparatives, pourront être constituées (■ cf annexe 1):

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

Conformément au plan de composition, les acquéreurs des lots 1 à 3 et 10 devront mettre en place une haie bocagère constituée d'essences variées, en limite de voie existante.

Les acquéreurs des lots 6 à 10 devront mettre en place une haie bocagère constituée d'essences variées, en limite Est de l'opération.

Cette haie végétale, implantée à l'intérieur du lot.

**Sont interdits en toutes limites:**

- Les haies artificielles ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal, visibles depuis l'espace public ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- Les matériaux de fortunes (tôle ondulée, caches de récupération, amiante ciment, etc...)
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple)
- Les haies de thuyas, faux-cyprès, laurier palme et cyprès.

### Éléments de paysage

La frange paysagère existante au Sud de l'opération devra être préservée par les acquéreurs des lots 4 à

6.

Conformément au plan de composition, les acquéreurs des lots 1 à 3 et 10 devront mettre en place une haie bocagère constituée d'essences variées, en limite de voie existante.

Les acquéreurs des lots 6 à 10 devront mettre en place une haie bocagère constituée d'essences variées, en limite Est de l'opération.

Cette haie végétale, implantée à l'intérieur du lot.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements perméables, pavés sous similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

#### ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement, à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, hors garage couvert éventuel.

Chaque place aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres. Elles devront être réalisées l'une à côté de l'autre, comme indiqué au plan de composition. Elles devront prendre en considération les niveaux de voirie et être constituées en matériaux drainant.

Elles devront être réalisées par un revêtement perméable.

#### ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

#### ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

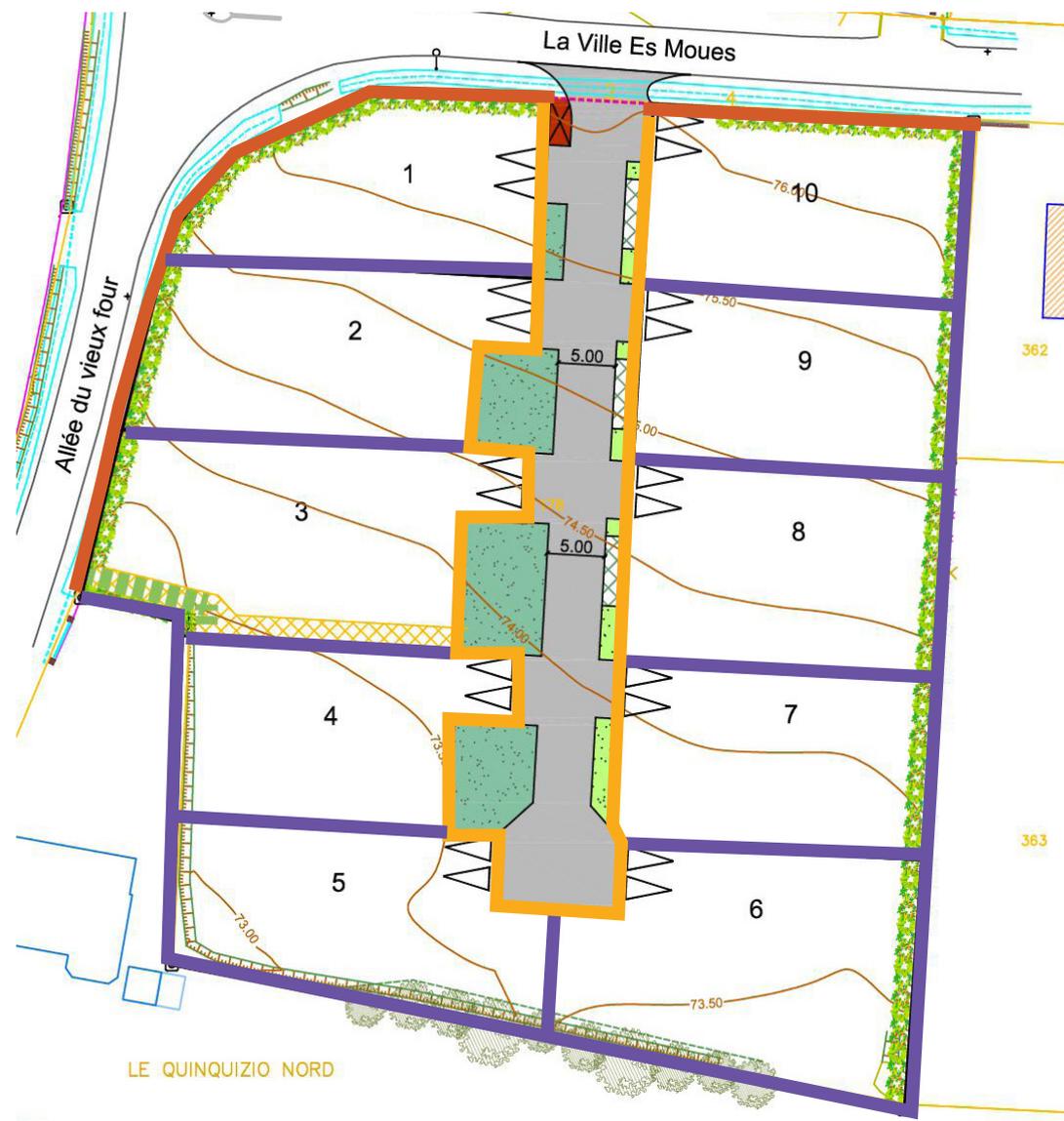
La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 2 000m<sup>2</sup>.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N°de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
1	410	200,00
2	463	200,00
3	567	200,00
4	403	200,00
5	462	200,00
6	573	200,00
7	421	200,00
8	467	200,00
9	419	200,00
10	431	200,00

## Annexe 1 : Clôtures

- Les clôtures sur voies interne
- Les clôtures sur rues existantes
- Les clôtures en limites séparatives



## Annexe 2 : Exemple de palette végétale conseillée pour la constitution de haie bocagère fleurie



1. *Ceanothus 'Italian skies'*
2. *Choisya ternata*
3. *Forsythia*
4. *Fothergilla*
5. *Genista porlock*
6. *Hydrangea arborescens*
7. *Ligustrum vulgare*
8. *Phillyrea angustifolia*
9. *Spirea arguta*
10. *Viburnum plicatum*
11. *Viburnum tinus*
12. *Crataegus monogyna*
13. *Prunus spinosa*
14. *Cytisus scoparius*
15. *Ulex europaeus*



## Exemple de palette végétale conseillée pour la plantation d'arbres



1. *Acer campestre*
2. *Arbutus unedo*
3. *Fraxinus angustifolia*
4. *Fraxinus excelsior*
5. *Pinus sylvestris* 'Glauca'
6. *Pinus nigra*
7. *Pyrus calleryana*
8. *Pyrus Communis*