



**NICOLAS**  
associés

## SELARL NICOLAS ASSOCIÉS

Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

### AGENCE D'AURAY

Immeuble Océania-Porte Océane 2

23, rue du Danemark • BRECH - 56400 AUI

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)

AGENCES À AURAY • HENNEBONT • LORIENT  
LOUDÉAC • PLOUAY • PONTIVY • RADENAC

## MAÎTRES D'OUVRAGE

AF OUEST

158 Rue Colonel Jean Muller  
56100 LORIENT France

PA 56166 25 00004

Date d'export : 22/12/2025

PLOUAY

Date de dépôt dossier : 10/10/2025

Libellé du fichier : PA10. Projet de...

Date de dépôt du fichier : 19/12/2025

AF · OUEST

Aménagement Foncier Ouest

# PERMIS D'AMÉNAGER

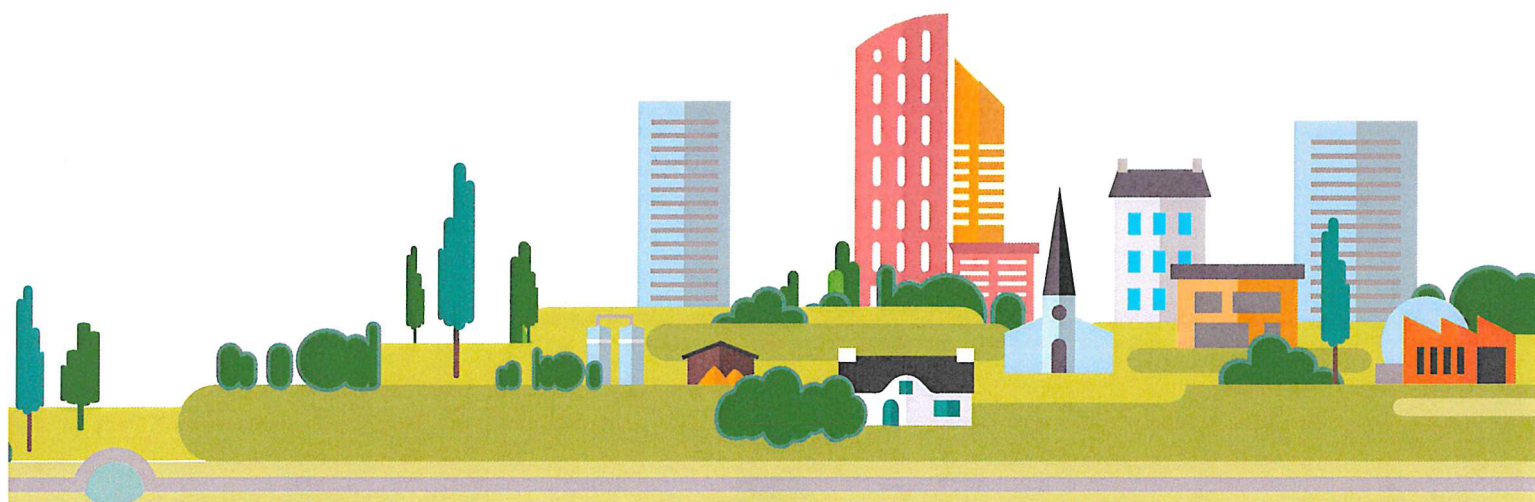
## COMMUNE DE PLOUAY

Les Jardins du Manoir

## PA10 - REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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

GÉOMÈTRES-EXPERTS URBANISTES • BUREAU D'ÉTUDES VRD • SURVEILLANCE DES TRAVAUX



|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES                                                   | 3  |
| A- OBJET DU RÈGLEMENT                                                    | 3  |
| B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL                                       | 3  |
| SECTION 1 – DESTINATIONS ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES                  | 4  |
| CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS                              | 4  |
| CHAPITRE 2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS               | 4  |
| CHAPITRE 3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE | 6  |
| SECTION 2 – QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS                                    | 7  |
| CHAPITRE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS                              | 7  |
| CHAPITRE 5 - HAUTEURS ET GABARITS                                        | 7  |
| CHAPITRE 6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS                   | 8  |
| CHAPITRE 7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES                              | 11 |
| SECTION 3 – QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS                                | 11 |
| CHAPITRE 8 - STATIONNEMENT                                               | 12 |
| CHAPITRE 9 - SURFACE DE PLANCHER                                         | 12 |
| ANNEXE 1 : LISTE D'ESPÈCES POUR LA PLANTATION DES HAIES                  | 13 |



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles applicable au lotissement à vocation d'habitat. Ce dernier fixe également 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'habitat individuel, concerne la zone Ub définie sur le Plan Local d'Urbanisme de Plouay.

## B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AD sous les numéros 404 et 132, ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie relevée de 2 671 m<sup>2</sup> (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Les Jardins du Manoir ». Elle comprend 6 lots individuels en accession libre, destinés à de l'habitat.

La répartition des superficies approximatives est la suivante (les surfaces indiquées sur le tableau cidessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser) :

PA 56166 25 00004  
Date d'export : 22/12/2025  
PLOUAY  
Date de dépôt dossier : 10/10/2025  
Libellé du fichier : PA10\_Projet de  
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Superficies privatives :               | 2 190 m <sup>2</sup> |
| Superficie des parties communes dont : | 481 m <sup>2</sup>   |
| · Espaces verts                        | 31                   |
| · Noues paysagères                     | 41 m <sup>2</sup>    |
| · Espace de dépôt des OM               | 11 m <sup>2</sup>    |
| · Voirie                               | 370 m <sup>2</sup>   |
| · Stationnements visiteurs             | 28 m <sup>2</sup>    |

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

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

**NOTE IMPORTANTE : Les projets de construction devront prendre en compte et s'adapter aux demandes de Permis de construire déjà déposés.**

**Avant tout dépôt de demande de Permis de construire, chaque pétitionnaire devra se renseigner auprès de la mairie sur les Permis de construire déjà déposés, notamment sur les lots voisins.**

## CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ♦ INTERDICTIONS

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

### ♦ AUTORISATIONS SOUMISES À CONDITIONS

À l'intérieur du lotissement seront autorisées les constructions destinées à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

La réunion de deux lots n'est pas autorisée et chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation.

## CHAPITRE 2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

### ♦ VOIES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

### ♦ ACCÈS À L'OPÉRATION

L'opération sera desservie en double sens par la rue des Chênes.

### ♦ ACCÈS AUX LOTS

L'ensemble des lots seront desservis à partir de l'unique voie interne de l'opération, en double sens.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés.

### ♦ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs 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 pétition-

naire devra justifier de la possibilité de relier 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. À défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs feront leur affaire de l'entretien et la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

### > Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la rue des Chênes au Sud de l'opération (en accord avec le service de Lorient Agglomération).

Chaque lot possédera une borne de façade. L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis la borne de façade posée par le lotisseur.

### > assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots seront gérées individuellement à la parcelle. L'acquéreur devra s'orienter vers une technique de rétention/infiltration à faible profondeur dimensionnée selon la surface imperméabilisée du lot. Il pourra s'agir de massifs drainants, noues d'infiltration, jardins de pluie, ou puisard... Il sera privilégié la mise en place de massifs drainants, noues d'infiltration, ou jardins de pluie.

PA 56166 25 00004  
Date d'export : 22/12/2025  
PLOUAY

Date de dépôt dossier : 10/10/2025

Date de dépôt du dossier : 10/10/2025

Date de dépôt du dossier : 10/10/2025

Date de dépôt du dossier : 10/10/2025



Voici les dimensionnements calculés par la méthode des pluies à partir des données de la station de Lorient – Lann-Bihoué pour un retour 30 ans :

< 140 m<sup>2</sup> : 3.00 m<sup>3</sup>

140 – 160 m<sup>2</sup> : 3.70

160-180 m<sup>2</sup> : 4.40 m<sup>3</sup>

180 – 200 m<sup>2</sup> : 5.20 m<sup>3</sup>

L'acquéreur pourra faire précéder ce système d'une cuve de récupération pluviale de 1 m<sup>3</sup> minimum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus ... Le trop plein des lots 1 à 3, 5 et 6 sera ensuite évacué vers le branchement du lot. Un regard de décantation pourra être mis en place entre la sortie de gouttière et le dispositif de cuve de récupération et puisard. Ce regard de décantation préserve ces derniers du colmatage par les fines et les feuilles mortes.

La fourniture, la pose et la mise en oeuvre et toutes sujétions à la mise en place du système de rétention-infiltration et de la cuve incombe au propriétaire du lot. La cuve et le puisard s'il est réalisé, seront enterrés. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur. Un système de trop plein devra être aménagé au système d'infiltration choisi afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie interne de l'opération.

Pour le lot n°4, le trop-plein devra s'effectuer par débordement de grille vers son terrain naturel. La topographie du lot ne permet pas de raccorder ce trop-plein vers le réseau du lotissement.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront collectées soit gravitairement et dirigées vers des noues d'infiltration, soit par des grilles et dirigées vers un massif drainant sous voirie.

Les zones de rétention-infiltration sont dimensionnées pour un objectif de 'zéro rejet' au milieu

superficiel pour une cuve de rétention-infiltration. Un trop-plein sera mis en place vers la rue des chênes, en gargouille, afin d'évacuer les pluies supérieures à la trentennale sur l'opération.

Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

#### ♦ ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

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

Un réseau collectif de diamètre 200mm, sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Le rejet se fera dans le réseau EU gravitaire existant au Sud de l'opération.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot aux frais du lotisseur.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

#### ♦ 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.

#### ♦ COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Conformément au PLU en vigueur, le nouveau quartier d'habitat prévoit une aire de présentation pour l'accueil des conteneurs les jours de collecte, implantée à l'entrée du lotissement sur la rue des Chênes.

#### ♦ POSITION DES OUVRAGES ET INTEGRATION DES COFFRETS TECHNIQUES

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

Les coffrets techniques seront rassemblés et intégrés dans des murets en pierre mis en place par le lotisseur.

### CHAPITRE 3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.



Les surfaces et formes du terrain destiné à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie et les cotes du terrain ne seront définitives qu'après bornage du lot.

### CHAPITRE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ♦ CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le plan de composition vient compléter les règles d'implantations du P.L.U.

L'implantation des constructions se fera au sein des zones constructibles définies dans les lots au plan de composition (zones comprises dans les pointillés marron sur le plan de composition).

Une construction ou une annexe rattachée à la construction devra être implantée sur au moins une limite de lot. Conformément au plan de composition, le lot 4 devra respecter la ligne d'acrocche de la construction ou d'une annexe rattachée à la construction le long de sa limite Ouest.

Le plan de composition fixe l'orientation du faîtage principal de la construction qui sera édifiée sur chaque lot. En cas de construction présentant plusieurs faîtages, le plus long d'entre eux devra respecter l'orientation imposée.

Peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à conditions de respecter les limites de lot :

- Les annexes autorisées de type abri de jardin
- Les piscines, à conditions d'être implantées à au moins 3m des limites de propriété
- Les carports, pergolas, terrasses et les balcons ;
- Les dispositifs de maîtrise des apports solaires (casquette, brise-soleil...) et destiné à s'abriter du vent et de la pluie (auvent...).

PA 56166 25 00004  
Date d'export : 22/12/2025  
PLOUAY

Date de dépôt dossier : 10/10/2025  
L'implantation des constructions et des séries pour l'implantation  
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025

Les abris de jardins et les séries pour l'implantation des constructions est imposée. Leur implantation se fera impérativement en fond de lot (côté opposé à l'accès au lot), de manière qu'ils soient au maximum dissimulé depuis l'espace public.

Les volumes couverts dédiés exclusivement au stationnement sont implantés dans une bande de 0 à 6m par rapport aux voiries et emprise publiques à l'exception des lots 4 et 5.

### CHAPITRE 5 - HAUTEURS ET GABARITS

#### ♦ CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La toiture du volume principale devra être à 2 pans.

La hauteur maximale de la **construction principale** est fixée comme suit :

- 4.00 m à l'égout de toiture.
- 8.00 m au faîtage.

Les volumes secondaires pourront être surmontés d'une toiture à double-pente, d'une toiture monopente ou d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des **volumes secondaires** est fixée comme suit :

- Pour les volumes secondaires à **double pente** :
  - 4.00 m à l'égout de toiture.
  - 8.00 m au faîtage.
- Pour les volumes secondaires à **monopente ou toiture-terrasse** :
  - 3.50m au point le plus haut.

La hauteur des abris de jardins est fixée à 2m50.

Côté rue, les façades auront une hauteur (du terrain fini jusqu'à l'égout de toiture) égale ou supérieure à la hauteur des toitures (avec une tolé-



rance de 50cm maximum).

Le principe de zones limitées en hauteur devra être respecté, conformément au plan de composition.

Le plan de composition complète les règles d'implantation du PLU, en prévoyant une zone dans laquelle pourra s'inscrire une partie des constructions principales ou secondaires avec une hauteur maxi de 3.50m.

Conformément au plan de composition, les lots devront respecter la cote de dalle imposée du rez-de-chaussée, indiquée sur le plan de composition (+/- 10 cm). Le lot 4 devra respecter la cote de dalle imposée du rez-de-chaussée (+/-20 cm).

## CHAPITRE 6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

### ♦ ARCHITECTURE

S'ajoutent aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur les prescriptions suivantes :

- Pour le lot 1 :
  - Si le sens de faitage de la construction suit un axe Nord/Sud, alors les ouvertures à l'étage de sa façade Ouest devront être des fenêtres de toit,
  - Si le sens de faitage de la construction suit un axe Est/Ouest, alors les ouvertures à l'étage de son pignon Ouest sont interdites.
- Les lots 2 à 4 ne disposeront pas d'ouvertures au Nord à l'étage.
- Pour le lot 4, en cas d'une ouverture à l'étage, côté Est, le vitrage devra être opaque.
- Pour le lot 5 :
  - Si le sens de faitage de la construction suit un axe Nord/Sud, alors les ouvertures à l'étage de sa façade Est devront être des fenêtres de toit,
  - Si le sens de faitage de la construction suit un axe Est/Ouest, alors les ouvertures à l'étage de son pignon Est sont interdites.

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 châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au nu de l'ardoise et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade. Ils seront plus hauts que larges ;
- Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noir ou gris anthracite (RAL7016) ;
- Les bardages de pignons que ce soit en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits ;
- Le traitement des allés et stationnement voiture sera réalisé en matériau drainant d'aspect naturel :
- Enherbé, gravillons, stabilisé, mélanges terre pierres, dalles engazonnées
- L'enrobé est interdit

- La toiture du volume principale devra être à 2 pans et avoir une pente comprise entre 35° et 45°, de couleur sombre.
- Les volumes secondaires pourront être surmontés d'une toiture à double-pente (pente comprise entre 35° et 45°), d'une toiture monopente ou d'une toiture-terrasse.
- Chaque construction pourra comporter au maximum 3 volumes secondaires en plus du corps principal.
- Les terrasses ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée.

Sont considérées comme constructions annexes ou dépendances, les constructions détachées de la construction principale (abri de jardin, remise, garage ...). Elles seront réalisées après édification du bâtiment principal, en matériaux d'aspect et de qualité similaire à la construction principale, ou éventuellement en bois.



## ◇ CLÔTURES

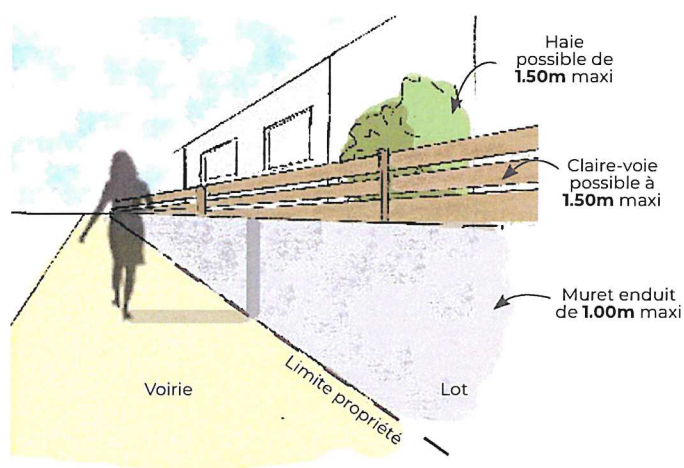
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront obéir aux règles ci-dessous:

### > En limite de voie

La clôture sur voies est limitée à 1.50m de hauteur (mesurée en tout point de l'ouvrage).

Les acquéreurs pourront procéder à la mise en place :

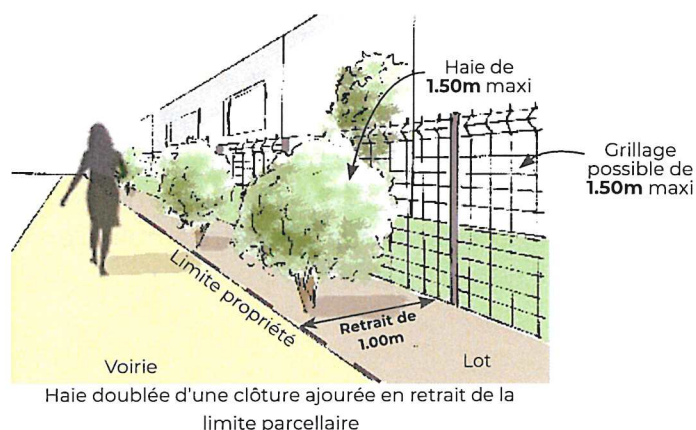
- d'un muret d'une hauteur maximale de 1.00m par rapport au niveau fini de la voie. Il sera réalisé en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite (enduit des deux faces d'un coloris similaire à la construction). Ce mur pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale (essences préconisées dans l'annexe 1) et/ou surmontée de matériaux à claire voie en bois à lame horizontale, l'ensemble n'excédera pas 1.50m de hauteur.



Muret enduit surélevé d'une clôture à claire-voie

- d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences préconisées dans l'annexe 1), plantée à 0.50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1.50m, pouvant être doublée d'un grillage sur poteaux métalliques ou bois, d'une hauteur d'1.50m (par rapport au terrain naturel). Le grillage devra être implanté en retrait de 1.00m par rapport à l'emprise de la voirie ou des espaces verts communs pour ne pas être visible depuis la

voie du lotissement.



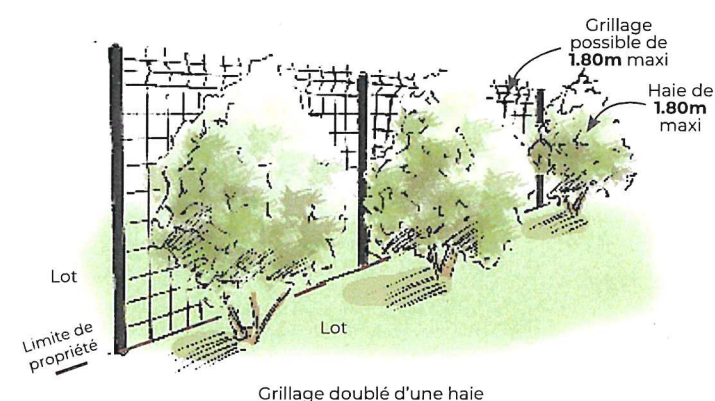
Les coffrets de distribution en énergies, ainsi que les boîtes aux lettres, pourront être intégrés dans une portion de muret, d'une hauteur maximum de 1m25 et sur une longueur de 2.00m maximum, qui sera réalisée en pierres naturelles ou en maçonnerie peinte d'une couleur identique à celle de l'habitation, par l'acquéreur.

### > En limite séparative :

La clôture est limitée à 1.80m de hauteur (mesurée en tout point de l'ouvrage).

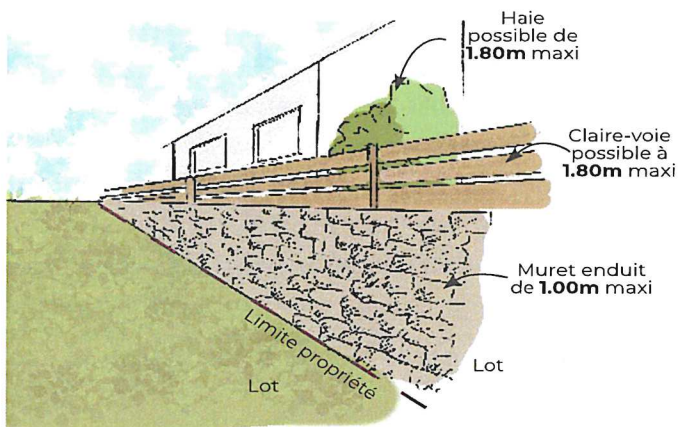
Les acquéreurs pourront procéder à la mise en place :

- d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences préconisées dans l'annexe 1), plantée à au moins 0.50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1.80m, pouvant être doublée d'un grillage sur poteaux métalliques ou bois, d'une hauteur d'1.80m (par rapport au terrain naturel).



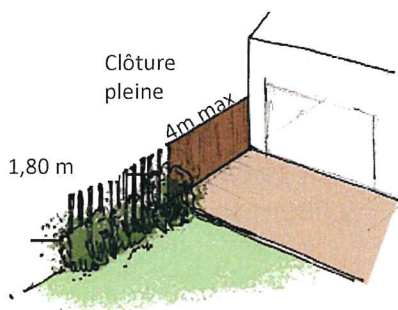
Grillage doublé d'une haie

- d'un muret d'une hauteur maximale de 1.00m par rapport au niveau fini de la voie. Il sera réalisé en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite (enduit des deux faces d'un coloris similaire à la construction). Ce mur pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale (essences péconisées dans l'annexe 1) et/ou surmontée de matériaux à claire-voie en bois, l'ensemble n'excèdera pas 1.80m de hauteur.



Muret en pierre surélevé d'une clôture à claire-voie

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale de 1,80m peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale de 4m.



Grillage foncé ou dispositif en bois ajouré vertical

Sont interdits:

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing...)
- La brande et canisse
- Les claustra bois non ajourés
- Les lisses non ajourées
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les grillages non doublés de végétation
- Les grillages rigides avec soubassement béton



## CHAPITRE 7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

### ♦ COEFFICIENT DE PLEINE TERRE ET DE PER-MÉABILITÉ

Conformément au PLU en vigueur, en zone Ub, le coefficient de pleine terre à respecter est de 20% sur l'ensemble du périmètre du projet (2 671 m<sup>2</sup>). Le projet d'aménagement doit donc comporter 534 m<sup>2</sup> de talus planté, d'espace arboré et/ou de pleine terre.

| Coefficient de pleine terre                          |                                |                          |                   |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Type de surface                                      | Surface au sein du lotissement | Pondération Pleine Terre | Surface pondérée  |
| Talus planté, espace arboré (noues et espaces verts) | 41 m <sup>2</sup>              | 1,2                      | 49 m <sup>2</sup> |
| Pleine terre                                         | 31 m <sup>2</sup>              | 1                        | 31 m <sup>2</sup> |
| TOTAL                                                |                                |                          | 80 m <sup>2</sup> |

Les espaces communs comportent 80 m<sup>2</sup> d'espaces pondérés de pleine terre. Il reste 454m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre à répartir entre les lots selon le tableau suivant (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser):

| Coefficient de pleine terre |                    |                                  |
|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Numéro du lot               | Surface du lot     | Surface pondérée de pleine terre |
| 1                           | 350 m <sup>2</sup> | 73 m <sup>2</sup>                |
| 2                           | 407 m <sup>2</sup> | 84 m <sup>2</sup>                |
| 3                           | 349 m <sup>2</sup> | 72m <sup>2</sup>                 |
| 4                           | 451 m <sup>2</sup> | 93 m <sup>2</sup>                |
| 5                           | 347 m <sup>2</sup> | 72 m <sup>2</sup>                |
| 6                           | 286 m <sup>2</sup> | 59 m <sup>2</sup>                |
| TOTAL                       |                    | 454 m <sup>2</sup>               |

PA 56166 25 00004  
Date d'export : 22/12/2025  
PLOUAY

Date de dépôt dossier : 10/10/2025

Libellé du titre : PA10 - Règlement d'urbanisme - Ub,  
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025

Conformément au PLU en vigueur, en zone Ub, le coefficient de biotope à respecter est de 30% sur l'ensemble du périmètre du projet (2 671 m<sup>2</sup>). Le projet d'aménagement doit donc comporter 801 m<sup>2</sup> de talus planté, d'espace arboré, de pleine terre et/ou de surfaces semi-perméables.

| Coefficient de biotope                                   |                                |                          |                   |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Type de surface                                          | Surface au sein du lotissement | Pondération Pleine Terre | Surface pondérée  |
| Talus planté, espace arboré (noues et espaces verts)     | 41 m <sup>2</sup>              | 1,2                      | 49 m <sup>2</sup> |
| Pleine terre                                             | 31 m <sup>2</sup>              | 1                        | 31 m <sup>2</sup> |
| Surfaces semi-perméables (stationnements en pavés gazon) | 28 m <sup>2</sup>              | 0,5                      | 14 m <sup>2</sup> |
| Surfaces imperméables                                    | 381 m <sup>2</sup>             | 0                        | 0 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL                                                    |                                |                          | 94 m <sup>2</sup> |

Les espaces communs comportent 94 m<sup>2</sup> d'espaces pondérés de pleine terre. Il reste 707 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre à répartir entre les lots selon le tableau suivant (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser):

| Coefficient de biotope |                    |                             |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Numéro du lot          | Surface du lot     | Surface pondérée de biotope |
| 1                      | 350 m <sup>2</sup> | 113 m <sup>2</sup>          |
| 2                      | 407 m <sup>2</sup> | 131 m <sup>2</sup>          |
| 3                      | 349 m <sup>2</sup> | 113 m <sup>2</sup>          |
| 4                      | 451 m <sup>2</sup> | 146 m <sup>2</sup>          |
| 5                      | 347 m <sup>2</sup> | 112 m <sup>2</sup>          |
| 6                      | 286 m <sup>2</sup> | 92 m <sup>2</sup>           |
| TOTAL                  |                    | 700 m <sup>2</sup>          |



### ♦ QUALITÉ DES ESPACES LIBRES

Pour compenser les 5 arbres supprimés sur l'opération, chaque acquéreur, à l'exception du lot 2, devra planter et entretenir au moins un arbre sur son lot (essences péconisées dans l'annexe 2). Ainsi, l'opération comptabilisera au minimum 5 arbres, en compensation des 5 arbres abattus.

L'acquéreur du lot 2 devra conserver et entretenir les deux arbres existants ou les remplacer par des plantations équivalentes.

## CHAPITRE 8 - STATIONNEMENT

Sur chacun des lots, il devra être aménagé, non compris le garage, au minimum deux places de stationnement privatif. Cette aire de stationnement, d'une dimension minimum de 5.00m (largeur) x 5.50m (profondeur), devra être non close sur la voie de desserte et sera, de préférence, combinée avec l'entrée du garage. Pour les lots 4 et 5, les places de parkings devront être en enfilade. Cette aire devra être réalisée en matériaux drainants (pavages, dalles engazonnées...).

Toutefois, les demandes de déplacements 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'étude, déplacement des coffrets, branchement, etc.).

## CHAPITRE 9 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 1200m<sup>2</sup>.

Elle est répartie conformément au tableau sui-

vant (les surfaces indiquées sur le tableau ci-contre sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser):

| N° de lot | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Surface de plancher maximale (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|------------------------------|------------------------------------------------|
| 1         | 350                          | 200,00                                         |
| 2         | 407                          | 200,00                                         |
| 3         | 349                          | 200,00                                         |
| 4         | 451                          | 200,00                                         |
| 5         | 347                          | 200,00                                         |
| 6         | 286                          | 200,00                                         |



# ANNEXE 1 : LISTE D'ESPÈCES POUR LA PLANTATION DES HAIES

PA 56166 25 00004  
Date d'export : 22/12/2025  
PLOUAY  
Date de dépôt dossier : 10/10/2025  
Libellé du fichier : PA10. Projet de...  
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025



*Chosya ternata 'Aztec Pearl'*



*Eleagnus x ebbingei*



*Rosa canina*



*Ligustrum japonicum*



*Philadelphus coronarius*



*Osmanthus fragrans*



*Corylus avellana*



*Calluna vulgaris*



*Mespilus germanica*



PA 56166 25 00004  
Date d'export : 22/12/2025  
PLOUAY  
Date de dépôt dossier : 10/10/2025  
Libellé du fichier : PA10. Projet de...  
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025



*Corylus maxima purpurea*



*Prunus lusitanica*



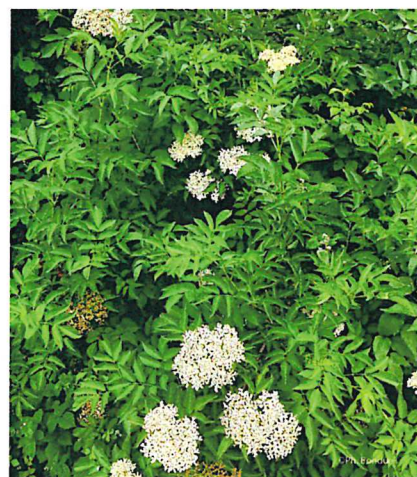
*Hydrangea paniculata*



*Pittosporum tenuifolium*



*Viburnum opulus*



*Sambucus nigra*



*Viburnum tinus*



*Lonicera fragrantissima*



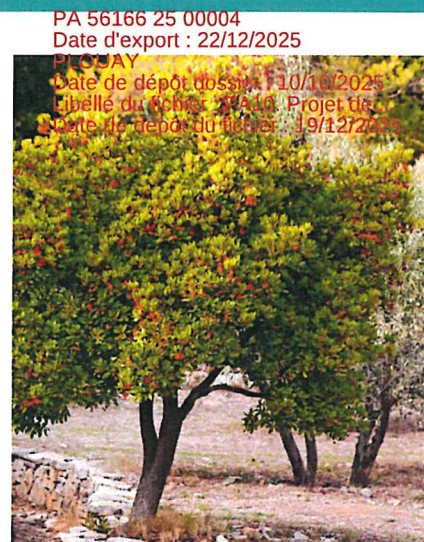
## ANNEXE 2 : LISTE D'ESPÈCES POUR LA PLANTATION DES ARBRES



*Acer campestre*



*Aesculus x carnea*



*Arbutus unedo*



*Corylus columna*



*Crataegus laevigata 'paul's Scarlett'*



*Eryobotrya japonica*



*Fraxinus ornus*



*Lagerstroemia indica*



*Malus coccinella*



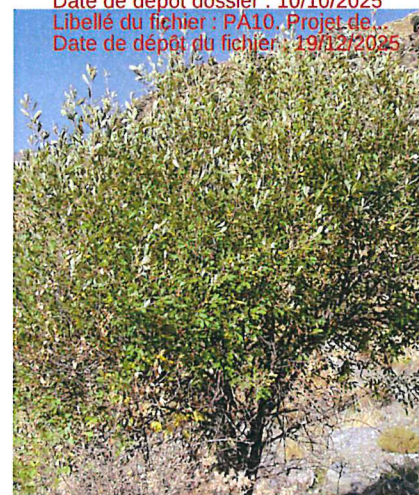
PA 56166 25 00004  
Date d'export : 22/12/2025  
PLOUAY  
Date de dépôt dossier : 10/10/2025  
Libellé du fichier : PA10\_Projet de...  
Date de dépôt du fichier : 19/12/2025



*Prunus serrulata*



*Pyrus calleryana*



*Salix atrocinerea*



*Robinia x margaretta 'Pink Cascade'*