

Département du Morbihan

**MERLEVENEZ**

---

# Lotissement communal de Fontaine Maria

---

PA 05613013C0003

**PA10** REGLEMENT

03 AVR. 2014



Jean Marc HUIBAN – Jean Charles HINAULT  
Géomètres experts associés  
25, rue du Tour des Portes BP 656 56106 LORIENT  
Tél. 02.97.21.01.03 Fax. 02.97.64.28.83 [info@imhgeo.com](mailto:info@imhgeo.com)  
13, rue Nationale 56700 HENNEBONT Tél. 02.97.36.25.02  
23, rue François Mauriac 56600 LANESTER Tél. 02.97.81.14.92

Dossier 13 800

28 février 2014

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## Article 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

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

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

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

## Article 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement est applicable au **Lotissement communal de Fontaine Maria** situé sur le territoire de la commune de MERLEVENEZ.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section ZN sous le numéro 149 pour une contenance approximative de **17 200 m<sup>2</sup>**, ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il est composé de :

- a) Parcelles privatives à usage d'habitation, numérotées de 1 à 10, 12 à 17 et 19 à 30.
- b) Parcelles destinées aux logements locatifs aidés, numérotées 11 et 18.
- c) Espaces à usage commun : voirie, parking, espaces verts.

La répartition des surfaces est la suivante:

- Surfaces privatives :	11 331 m <sup>2</sup>
- Surfaces communes:	5 869 m <sup>2</sup>
	<hr/>
<b>TOTAL SURFACE LOTIE :</b>	<b>17 200 m<sup>2</sup></b>

Les surfaces sont approximatives, elles ne seront définitives qu'après bornage des lots.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS

**Les dispositions d'urbanisme en vigueur dans la commune de MERLEVENEZ sont applicables au lotissement. Elles sont complétées par les prescriptions reprises dans les articles suivants :**

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

Les lots numérotés de 1 à 10, 12 à 17 et 19 à 30 inclus sont destinés à l'habitat individuel de type résidentiel et aux activités compatibles avec l'habitat. Les lots 11 et 18 sont réservés aux logements locatifs aidés.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les lots seront exclusivement desservis par les voies internes projetées qui seront réalisées à partir de la rue de Fontaine Maria.

L'accès direct aux lots par la rue de Fontaine Maria est interdit.

La position des accès aux lots 1 à 10, 12 à 17 et 19 à 30 est préconisée sur le plan de composition. Les acquéreurs devront aménager l'accès automobile à leurs lots en tenant compte des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets...) tels qu'ils seront implantés après réalisation des travaux. L'emplacement de ces divers ouvrages est donné à titre indicatif et non contractuel sur les plans de travaux joints au dossier de demande de Permis d'Aménager. Il pourra être modifié en fonction des contraintes techniques rencontrées en cours de réalisation. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages à leurs frais exclusifs.

Les acquéreurs devront concevoir l'accès automobile à leur lot de telle manière que leurs véhicules puissent entrer et sortir en évitant les manœuvres en dehors de leur parcelle.

### **Article 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

La position des ouvrages techniques figurant sur les plans de travaux est donnée à titre indicatif. Elle pourra être modifiée en fonction des contraintes techniques rencontrées en cours de réalisation.

#### ***Eau potable***

Les branchements seront réalisés par le lotisseur à partir du réseau créé dans le cadre du lotissement jusqu'à la limite de chaque lot. Le coffret sera intégré dans un muret technique.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement depuis le coffret jusqu'à la construction.

#### ***Assainissement***

##### **a) Eaux usées**

L'acquéreur aura à sa charge les travaux nécessaires au raccordement de sa construction au réseau d'eaux usées réalisé par le lotisseur.

Tout autre système de traitement des eaux usées, ainsi que leur rejet et celui des eaux vannes au terrain naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'acquéreur du lot 26 devra obligatoirement équiper sa construction d'un système de relevage individuel dont la mise en œuvre, le bon fonctionnement et l'entretien seront entièrement à sa charge. Les eaux usées seront ensuite évacuées par l'intermédiaire du branchement réalisé par le lotisseur dans le lot.

L'attention des acquéreurs des autres lots est attirée sur la détermination du niveau de plancher bas des rez-de-chaussée des constructions dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement au regard siphoné construit en attente tout en respectant les prescriptions relatives à la hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation gravitaire des eaux usées des constructions pour des raisons topographiques ou architecturales, l'acquéreur devra équiper à ses frais, son installation sanitaire d'une pompe de relèvement individuelle et d'une conduite de refoulement raccordée au réseau général du lotissement. Les frais de mise en œuvre et d'entretien seront à la charge exclusive de l'acquéreur. En aucun cas le lotisseur ne pourra être tenu pour responsable des dégâts qui pourraient être occasionnés par une installation défectueuse ou inadaptée ou un mauvais entretien. Cette prescription concerne particulièrement le lot 27.

#### b) Eaux pluviales

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, l'ensemble des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales de son lot et des constructions édifiées sur celui-ci, comprenant notamment la fourniture et la pose d'une cuve de récupération de 2m<sup>3</sup> minimum et la confection d'un puisard à ses frais dans son lot.

Le trop plein sera ensuite dirigé vers le branchement réalisé par le lotisseur dans chacun des lots.

Les capacités de rétention individuelles devront éventuellement être augmentées si nécessaire, en fonction des aménagements qui seront réalisés dans les lots.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les travaux nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales des lots et de leurs constructions, devront être réalisés dans une période de six mois à compter de la fin de l'édification du bâtiment.

#### ***Électricité, Téléphone.***

Les réseaux, leurs branchements et les raccordements seront réalisés en souterrain.

L'alimentation des lots en électricité se fera à la charge des acquéreurs à partir du réseau interne créé par le lotisseur et par l'intermédiaire de coffrets qui seront intégrés dans des murets techniques et seront accessibles à tout moment.

Pour accéder au réseau téléphonique, les acquéreurs se raccorderont à leur frais à partir des citerneaux posés dans les lots par le lotisseur.

#### Article 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les limites des lots qui figurent sur le plan de composition ainsi que les cotes et les surfaces, ne seront définitives qu'après bornage des lots.

## Article 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre de l'opération d'ensemble projetée, les constructions principales et annexes pourront être implantées en bordure de voies.

## Article 12- AIRES DE STATIONNEMENT

Au moins deux places de stationnement privatives d'une surface minimale de 12,50 m<sup>2</sup> par place devront être assurées dans chaque lot. Leur position préconisée est matérialisée sur le plan de composition pour les lots 1 à 10, 12 à 17 et 19 à 30. Le stationnement le long des voies est interdit en dehors des aires de stationnement publiques aménagées dans le cadre de l'opération. Les acquéreurs devront prévoir des places de stationnement supplémentaires dans leur lot, en fonction de leurs besoins.

Vingt et une places de stationnement pour visiteurs seront aménagées dans l'opération.

## SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### Article 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau suivant :

N° Lot	Surface	Surface de plancher	N° Lot	Surface	Surface de plancher	N° Lot	Surface	Surface de plancher
1	421	250	11	837	650	21	302	190
2	351	220	12	290	190	22	312	200
3	351	220	13	313	200	23	335	210
4	351	220	14	331	210	24	273	180
5	351	220	15	349	220	25	287	190
6	388	220	16	367	230	26	439	260
7	408	240	17	244	170	27	408	240
8	336	210	18	1050	770	28	408	240
9	336	210	19	294	190	29	266	180
10	336	210	20	311	200	30	286	190

Surface totale des lots **11331**  
Surface totale de plancher attribuée **7330**

## SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 1 - DECHETS MENAGERS

La collecte des déchets ménagers se fera de porte-à-porte, sauf pour les résidents des lots situés de part et d'autre des voies en impasse qui devront placer leurs conteneurs à déchets ménagers sur les aires de présentation prévues sur le plan de composition du lotissement.

Les conteneurs à déchets ménagers devront être présentés le jour de la collecte ou la veille au soir et devront être récupérés immédiatement après la collecte.

### Article 2 - SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS

La réunion et la subdivision des lots sont interdites.

### Article 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions sera obligatoirement réalisée par le Cabinet HUIBAN-HINAULT, géomètre de l'opération (25 rue du tour des Portes 56100 LORIENT). Elle consistera à la vérification du bornage du lot et à l'établissement sur le terrain de 4 piquets. Les frais correspondants à cette intervention seront à la charge exclusive de l'acquéreur et sont forfaitairement arrêtés à la somme de TROIS CENT QUATRE VINGT (380) euros hors taxes.