

## PA 10 REGLEMENT

### Généralités

- **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé "Pont Glaz », en complément du POS de la commune de MERLEVENEZ.

En chaque matière, c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

- **Champ d'application territorial :**

Le lotissement « Pont Glaz » est situé sur une parcelle cadastrée comme suit :

Section ZH numéro 69p pour une superficie totale d'environ 24a63.

5 lots destinés à la construction de maisons d'habitations individuelles, de tailles variées afin de permettre l'accession à la propriété sur des surfaces.

Il sera constitué :

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - De voirie, de stationnement et d'espaces verts | 273 m <sup>2</sup> environ  |
| - De surfaces privatives                         | 2190 m <sup>2</sup> environ |

### Définitions :

**Dépendance** : Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction, détachés de la construction et réalisés sur le même terrain. ( Ex : remises, abris de jardins, garages, celliers...) . Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

**Annexe** : Construction réalisée sur le même terrain que la construction principale et accolée à celle-ci.

**Hauteur maximale** : La hauteur maximale fixée à l'article 10 du présent règlement est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut de l'édifice ( hors cheminée, saillie) et le niveau moyen du terrain naturel ( avant terrassements ) sous l'emprise de la construction.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Dans tous les cas, les dépendances admises :

- Devront obligatoirement faire l'objet d'une déclaration à la mairie
- Ne pourront pas être construites avant l'habitation principale.

---

### ***Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises***

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services
- L'implantation d'activités compatibles avec l'habitat
- Les lotissements à usage d'habitation

---

### ***Article 2 : Occupations et utilisations interdites***

Ne sont pas admis :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visées à l'article R 442-2-b du code de l'urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- le stationnement de caravanes isolées ou de résidences mobiles pour une durée supérieure à 3 mois , sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les abris de jardins détachés de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de plus de 3,00 m de hauteur au faitage
- l'édification de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale ; sauf dans le cas où le projet de construction ne permettrait plus d'accès au jardin depuis la voie interne de l'opération.

## Section II - Conditions d'occupation du sol

---

### ***Article 3 : Accès et voirie***

La zone concernée est actuellement desservie par la voie communale constituée par la rue Pont Glaz.

Quatre lots seront desservis par une voie propre à l'opération, son emprise sera de 5,50m. Le lot n° 5 sortira directement sur la rue Pont Glaz ( accès déjà existant )

---

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- **Alimentation en eau potable :**  
Citerneau installé à 1 mètre environ à l'intérieur du lot comprenant un regard pour compteur et raccordé à la canalisation principale.
- **Eaux usées :**  
Les branchements seront prolongés à 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordés gravitairement au collecteur principal
- **Eaux pluviales :**  
Les eaux pluviales seront canalisées dans des conduits de diamètre 300 et raccordées au réseau existant dans la rue Pont Glaz. Les branchements individuels seront prolongés à 1 m environ à l'intérieur du lot et raccordé au réseau.
- **Electricité :**  
Le réseau basse tension sera réalisé en souterrain. Les branchements aboutiront à des coffrets de branchement, placés en limite de propriété.

#### **Téléphone :**

La réalisation du génie civil du réseau téléphonique est prévue en souterrain, les branchements seront constitués d'un regard de branchement avec fourreau aiguillé en attente.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture .
- de leur déplacement éventuel dans tous les cas (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot,

---

#### **Article 5 : caractéristiques des terrains**

La forme des lots qui figure au plan de masse et les surfaces indiquées ne seront définitives qu'après le bornage du périmètre et le bornage des lots.

---

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition, sous réserve que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions soit assuré en dehors des voies publiques et privées. Les constructions doivent se situer dans l'emprise des zones d'implantation.

Les dépendances (type garage ) devront respecter les zones constructibles du plan de composition

Les petites dépendances ( type abris de jardin) ne pourront pas être implantée entre la voie existante et la façade principale de la construction d'habitation

---

**Article 7 : Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales ou annexes devront être implantées dans les zones dites "constructibles" du plan de composition.

Lorsque les constructions principales ou annexes ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

---

**Article 8 : Implantation des constructions  
les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de distances minimales entre constructions non jointives sur une même propriété.

---

**Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de 60%

---

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| - Egout de toiture | 6,00 mètres |
| - Faîtage          | 9,00 mètres |

Pour toutes les constructions, le niveau haut fini du rez de chaussée sera le plus près possible du niveau du terrain naturel. En tout état de cause, il ne pourra excéder 0,50 mètres au dessus du niveau moyen du terrain naturel ( avant terrassements ) sous l'emprise de la construction.

---

**Article 11 : aspect extérieur**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents, et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot ( clôtures, aménagement paysager...)

Les constructions principales ou annexes et dépendances et les installations de toute nature devront être traitées avec le même soin, tant en ce qui concerne l'architecture que les matériaux mis en œuvre .

**Les clôtures sur voie et espace public :**

- mur ou muret en pierre d'une hauteur maximale de 1,50m
- mur enduit de ton clair d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'une lisse de 0,25 m maximum, le tout ne devant pas dépasser 1,50 m.

**Sur les limites entre propriétés seulement :**

- Murs bahut en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté ou non d'un grillage ou de claustras en bois, le tout n'excédant pas 1,80 m doublé ou non, de haies vives .
- Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au dessus du sol naturel, doublés de haies vives.

-Clausuras en bois d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m doublée ou non de haies vives .

---

***Article 12 : Stationnement***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins résidentiels des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est prévu deux places de stationnement ouvert sur voie dans chaque lot.

Il est prévu deux places de parking sur l'espace public réservé aux visiteurs.

Aucun stationnement permanent n'y est donc autorisé

---

***Article 13 : Espaces récréatifs – plantations***

Les aménagements paysagers seront prévus à coté des zones de stationnements et de l'aire conteneurs.

---

***Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)***

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 50 %

---

***Article 15 : dépassement de COS***

Aucun dépassement du cos ne sera admis pour les constructions à usage d'habitation.

## ANNEXES

### ▪ Annexe I – Tableau des surfaces

Le plan de composition précise les indications de ce paragraphe ; les superficies et cotes indiquées au plan de composition pourront varier sensiblement après implantation de parcelles par le géomètre-expert.

DESIGNATION DE LOT	SURFACE DE LOT	SURFACE DE PLANCHER
1	382 m <sup>2</sup>	191m <sup>2</sup>
2	513 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
3	486 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>
4	379 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>
5	430 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>
Voirie-Parking-espaces communs	273 m <sup>2</sup>	
	2463 m <sup>2</sup>	1094 m <sup>2</sup>

### • Annexe II - Servitudes

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même et pour tous tiers qu'il se substituerait, la possibilité d'utiliser les réseaux, ouvrages, et espaces communs pour des usagers autres que les propriétaires du lotissement, dans la limite de leur capacité.

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur lot.

Dans le cas d'une implantation de construction en limite séparative, le propriétaire bénéficiera d'un droit de passage sur le lot voisin pour l'édification et l'entretien de sa construction.

#### -Servitude de trefonds.

Le lot n° 4 est grevé d'une servitude de passage des réseaux eaux usées et eaux pluviales au profit du lot n° 5 ( voir plan de composition et plans des travaux )