

MERLEVENEZ

Le Grand commun

Lotissement Bois Joli II

5

Règlement

Modificatif de décembre 2004

24 DEC. 2004

056130 0403005

04 808

15 juillet 2004

Jean- Marc HUIBAN Géomètre-Expert

25, rue du Tour des Portes BP 656 56106 LORIENT Tél.02.97.21.01.03 Fax. 02.97.64.28.83

E-mail j.m.hulban@wanadoo.fr

23, rue François Mauriac 56600 LANESTER Tél.02.97.81.14.92 Fax. 02.97.81.34.75

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

24 DEC. 2004

056130 0403005/4

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 ainsi que celles prévues au PLU en vigueur.

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 Bois Joli II** " situé dans la commune de MERLEVEZ.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section ZH sous le numéro 426 pour une contenance approximative de **24 500 m²**, 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 30
- b) Espaces à usage commun : voirie, espace boisé, chemin piétons ...

La répartition des surfaces est la suivante:

- Surfaces privatives	:	17980 m ²
- Surfaces communes	:	6520 m ²

TOTAL SURFACE LOTIE	:	24 500 m²

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

24 DEC. 2014

058190 0403005/4

TITRE II

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

24 DEC. 2004

030130 0403005
/4

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

Les dispositions relatives à la zone **NAa** du règlement du Plan d'Occupation des Sols de la commune de MERLEVENEZ sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants :

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Les lots numérotés de 1 à 30 inclus sont destinés à l'habitat individuel de type résidentiel et aux activités compatibles avec l'habitat. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Pas de règle complémentaire.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les acquéreurs devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs (coffrets de comptage électricité et gaz, candélabre d'éclairage public, bornes de distribution téléphonique, poteau d'incendie, etc...) qui pourraient exister ou être prévus dans le cadre de l'opération en façade de leurs lots.

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.

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui requiert une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Les branchements seront réalisés par le lotisseur à partir du réseau existant ou créé dans le cadre du lotissement jusqu'à une distance de 1m de la limite à l'intérieur de chaque lot.

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

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées vers le réseau créé par le lotisseur et raccordé au réseau communal existant ou à créer ; par l'intermédiaire d'un regard siphoné posé par le lotisseur dans chaque lot.

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'attention de l'ensemble des acquéreurs 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 de l'article 12 du présent règlement relatif à la hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée. Le raccordement depuis le regard jusqu'à la construction sera à la charge de l'acquéreur.

24 DEC. 2004

056180 0 403005 /1

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales de l'opération seront récupérées dans des avaloirs reliés à des canalisations de diamètre approprié qui aboutiront dans un bassin de rétention. Elles seront ensuite évacuées vers le réseau d'eau pluviale communal existant.

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales de son lot vers la chaussée, vers le réseau d'eau pluvial du lotissement.

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, GAZ, TÉLÉPHONE.

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

L'alimentation des lots en électricité et éventuellement en Gaz (si un tel réseau existe) 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 les clôtures 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 sont figurées sur le plan de composition.

Article 6 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation de lotissement ne comporte pas de permis de construire et qu'en conséquence, aucune construction de quelque nature qu'elle soit, y compris abri de jardin et clôture, ne pourra être édiflée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées au titre deuxième du livre quatrième de Code de l'Urbanisme.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions devront obligatoirement être implantés en dehors des zones non constructibles définies sur le plan de composition.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions devront obligatoirement être implantés en dehors des zones non constructibles définies sur le plan de composition.

Article 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édiflées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales et en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

24 DEC. 2004

0403005 /1

Article 10- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES.

Les constructions annexes devront respecter les prospects définis pour les constructions par rapport aux voies.

Les constructions annexes indépendantes des bâtiments principaux ne pourront être réalisées avant la construction principale.

Article 11 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 20 m².

Article 12 - HAUTEUR MAXIMALE.

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- **Au faitage** (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) : **8.50m**

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20m. un dépassement n'excédant pas 1.50m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis sur un tiers de cette longueur. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m. au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3m.

Article 13 - ASPECT EXTÉRIEUR.

CONSTRUCTIONS

Les sous-sols sont autorisés. En ce qui concerne les garages, ils pourront être prévus en sous-sol à condition que la rampe d'accès soit inférieure à 15% et que soit aménagée devant cette rampe une zone de 5m de longueur mesurée depuis l'alignement de la voie et dont la pente sera inférieure à 6%.

Toutefois, les acquéreurs devront faire leur affaire de l'évacuation de leurs réseaux situés au-dessous du niveau du réseau d'assainissement public par l'installation d'un système de relèvement permettant d'assurer l'évacuation des eaux usées et, ou pluviales aux réseaux publics.

Le lotisseur et la Commune ne pourront en aucun cas être tenue pour responsable des incidents pouvant survenir du fait que les sous-sols soient enterrés. En cas d'inondation, les frais occasionnés par l'intervention des services municipaux ou d'autres services de secours, seront à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le sous-sol sera réalisé en limite séparative, l'acquéreur est seul responsable des dégâts qui pourraient être occasionnés lors de la construction ou par la suite, aux propriétés voisines, notamment en raison des risques d'éboulement. L'acquéreur devra prendre toute disposition nécessaire afin de s'assurer de la solidité des sols, plantations et constructions voisines.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les aménagements qui, par leur situation, leur architecture leur dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, peuvent être refusés.

En outre, les règles spécifiques suivantes doivent être respectées dans les différents secteurs :

24 DEC. 2001

a) Toutes les constructions ci-après doivent avoir des toitures couvertes en ardoise.

b) Les constructions à référence traditionnelle doivent avoir des toitures à deux versants dont la pente sera comprise entre 45 et 50° à l'horizontale. Les annexes et parties en appentis pourront avoir une pente inférieure et seront couvertes en ardoises.

L'éclairage des locaux sous combles s'effectuera au moyen de lucarnes "capucine", rampantes, à fronton ou quiberonnaises, de faibles dimensions situées à l'aplomb de la façade ou éventuellement en retrait (dans ce cas, elles seront revêtues d'ardoises).

Les "chiens-assis" et lucarnes trapèze sont interdits.

Sont également autorisés les châssis vitrés ou verrière encastrés situés dans le plan du versant de toiture.

La largeur cumulée des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade avec une largeur pour chaque lucarne de 1,30m maximum.

c) Les constructions d'expression architecturale contemporaine pourront avoir des toitures différentes sous réserve de respecter le paragraphe a) ci-dessus et de présenter une volumétrie harmonieuse, s'intégrant dans le site et (ou) avec les constructions voisines.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le site tels que photomontages, croquis perspectifs, maquette d'étude permettant de constater la bonne insertion du projet par ses volumes et la qualité de ses matériaux.

d) Les élévations de constructions (façades, pignons) doivent être constituées pour leurs parties pleines, de maçonnerie de granit (les joints ciment gris sont interdits) ou de maçonnerie revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre (en référence aux couleurs des enduits traditionnels à la chaux).

Un revêtement constitué de matériaux différents (ardoise, bois) peut être admis sous réserve d'une insertion harmonieuse en particulier au niveau des teintes par rapport aux constructions voisines.

A titre indicatif, les constructions totalement revêtues de bois naturel ou d'ardoise, ne seront pas admises si elles sont directement en co-visibilité avec des habitations recouvertes d'enduit blanc. Dans ce cas, ce type de matériau de teinte différente sera admis s'il ne représente pas plus du tiers de la surface globale des façades et des pignons.

e) Les abris de jardin devront respecter l'emprise au sol et la hauteur maximales prévues au présent règlement. Ils seront réalisés en bois ou en maçonnerie enduite et implantés en fond de parcelles.

CLÔTURES

Les coffrets devront être intégrés aux murs de clôture si il y a.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent répondre à l'un des types suivants où a leur combinaison.

o Sur rue où limites entre propriétés

Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Mur en pierre ou enduit de ton clair d'une hauteur maximale de 1.50m.

Mur bahut en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximale de 0.80m, surmonté ou non de grilles ou grillage doublé ou non, de haies vives

o Sur les limites entre propriétés seulement

Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 1.50m au-dessus du sol naturel, doublés ou non de haies vives

Clôtures de natures en bois style claustra d'une hauteur n'excèdent pas 1.50m doublées ou non de haies vives de même hauteur

24 DEC. 2004

056190 0403005/1

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaque de béton brut moulé ajouré ou non et en parpaings bruts apparents, sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article 14- AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement privatif devra être assuré sur chaque lot.

Article 15 - ESPACES LIBRES RÉCRÉATIFS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes en bon état seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m² non construit.

Afin d'éviter tout trouble de voisinage, chaque acquéreur prendra connaissance et appliquera les dispositions des articles 670 à 673 du Code civil relatifs aux plantations en limites séparatives ou à proximité de celle-ci (plantations mitoyennes, retrait obligatoire en fonction de la hauteur de la plantation).

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

Article 16 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface hors œuvre nette maximale affectée à l'opération correspond à un C.O.S. de 0,50 soit 24500 m² * x 0.50 ** = **12 250 m²** (* surface totale x ** coefficient d'occupation des sols).

Elle est définie pour chaque lot dans le tableau suivant :

N° Lot	Surface	S.H.O.N.	N° Lot	Surface	S.H.O.N.	N° Lot	Surface	S.H.O.N.	N° Lot	Surface	S.H.O.N.
1	465	319	8	615	421	15	690	473	22	505	346
2	455	312	9	625	428	16	660	452	23	470	322
3	505	346	10	610	418	17	675	462	24	650	445
4	490	336	11	670	459	18	630	432	25	400	274
5	440	301	12	880	603	19	685	469	26	585	401
6	605	414	13	710	486	20	585	401	27	585	401
7	605	414	14	690	473	21	570	391	28	555	380
									29	640	438
									30	625	428

Surface totale des lots : 17875

Surface totale de SHON : 12246

Article 17 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

SECTION IV - DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX SUBDIVISIONS, RÉUNIONS ET JONCTIONS DE LOTS.

Article 18 - SUBDIVISIONS DE LOTS

Toute subdivision est interdite. Tout partage successoral, en application de l'article 815 du Code civil, ne peut aboutir à un fractionnement plus poussé des lots.

24 DEC. 2004

056130 0403005 / 1

Article 19 - RÉUNIONS DE LOTS

La réunion de parcelles contiguës est autorisée. Dans ce cas, la propriété issue de cette réunion sera affectée d'une zone constructible, en limite de ces deux même lots, qui respectera néanmoins les prospects et marges latérales réglementaires, sans qu'il soit nécessaire de procéder à d'autres formalités.

SECTION V - DISPOSITIONS DIVERSES.

Le Cahier des charges ne peut en aucun cas faire obstacle au règlement du lotissement.

SECTION VI - APPROBATION ADMINISTRATIVE.

Article 20 - APPROBATION

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

24 DEC. 2004

056130 0403005

h