

29 DEC. 2003

PC 050190 303002

Commune de MERLEVENEZ- Résidence des Bois Jolis
Lotissement de 11 lots - Propriété des Consorts UHEL

Il peut être annexé à mon acte

REGLEMENT

en date du 12 FEV. 2004

Fait à Merlevenez

Le 12 FEV. 2004

LE CALVÉ



I - GENERALITES

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles de caractère privé et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement " Résidence des Bois Jolis " (11 lots), sur la commune de MERLEVENEZ au lieudit le grand commun , département du Morbihan, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

II - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur la commune de MERLEVENEZ, à savoir le plan d'occupation des sols approuvé le 21 DECEMBRE 1998.

III - CONSTRUCTIONS

III - CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Sont autorisées à l'intérieur des lots privés, les constructions à usage d'habitation. Cependant, l'exercice d'une profession libérale y sera autorisé à condition d'assurer sur le lot, le stationnement nécessaire à l'exercice de la profession.

Un seul logement est autorisé par lot.

1) Construction principale

Les constructions seront conçues et implantées conformément aux différents articles du règlement du plan d'occupation des sols (articles NA6-NA7-NA8-NA9-NA10-NA11)

2) Construction annexe (Abri de Jardin)

Les abris de jardin d'une superficie de 9 m² maximum et de moins de 3 m de hauteur totale pourront être implantés isolément et être constitués de bois de teinte naturelle ou foncée ou de matériaux identiques à la construction principale.

3) Garage et stationnement

Chaque propriétaire devra assurer obligatoirement deux places de stationnement par logement à l'intérieur du lot, mais la réalisation de garage n'est pas obligatoire. Les sous sols seront admis mais réalisés sous la seule responsabilité du propriétaire sans aucun recours contre le lotisseur, notamment en ce qui concerne le raccordement des eaux pluviales au branchement eaux pluviales.

4) clôtures

Les dispositions suivantes seront retenues :

Sur voies, les clôtures seront constituées :

- Soit par un muret traité en pierre apparente (H . Maxi : 0,80 m), éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit par un muret en maçonnerie enduite (couleur identique à celle de la construction) éventuellement doublé d'une haie vive (H. Maxi du muret : 0,80 m)
- Soit par une haie vive doublée d'un grillage d'une hauteur d'un mètre.

Sur les limites séparatives entre les lots, les clôtures seront constituées

- soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage d'une hauteur maximale de 1 m 50 posé sur poteaux de bois ou métal d'une teinte neutre, brun ou vert, ou de murs en maçonnerie enduite.
- soit par des clôtures de nature "en bois" de style claustra d'une hauteur n'excedant pas 1 m 50 doublées ou non de haies vives de même hauteur.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton brut moulé, ajourées ou non, ou en parpaings bruts apparents.

IV - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

1) Voirie

Tous les lots seront desservis par la nouvelle voie avec placette de retournement.

Le lotisseur bénéficiera d'un droit de passage et de tréfonds (tous usages) au profit de la partie de la parcelle ZH N° 426p restant lui appartenant.

2) Réseaux

Le programme des travaux annexé au présent dossier prévoit la réalisation par le lotisseur des réseaux suivants à poser à l'intérieur de l'opération à savoir :

- Eau usées
- Eaux pluviales
- Eau potable
- Téléphone (souterrain)
- Electricité basse tension (souterrain)

Le lotissement sera également desservi par l'éclairage public.

.../...

Chaque construction sera raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents branchements en attente sur chaque lot, à savoir :

- Eaux usées (regard de branchement individuel sur le lot)
- Eaux pluviales (branchement individuel sur le lot)
- Eau potable (branchement individuel avec citerneau sur le lot ,compteur à la charge de l'acquéreur)
- Téléphone (citerneau avec fourreau diamètre 42/45 aiguillé)
- Electricité (coffret de comptage en limite du lot)

L'acquéreur sera tenu de régler les taxes de raccordement en vigueur et devra maîtriser à ses frais l'écoulement des eaux pluviales sur sa propriété.

V – CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le plan de composition du lotissement "Résidence des Bois Jolis" définit les caractéristiques de chaque lot sachant que les distances et superficies indiquées ne seront définitives qu'après bornage des nouvelles parcelles.

1) Détermination de la SHON

Le lotissement étant desservi par le réseau d'assainissement "eaux usées", le coefficient d'occupation du sol de 0,50 définit la surface hors oeuvre nette (SHON) constructible pour chaque lot.

A savoir :
$$\frac{6\,671 \times 0,50}{11} = 303 \text{ m}^2$$

VI - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

1) Espaces communs et voiries

Chaque propriétaire de lot sera responsable des dégradations ou autres dégâts commis à la voirie ou ses accessoires soit par lui même, soit par ses entrepreneurs. La remise en état sera à la charge du propriétaire concerné.

2) Domaine privé

Les parties non bâties des lots seront entretenues régulièrement et devront être plantées au minimum sur 10 % de la surface totale de chaque lot dans le respect des dispositions générales du code civil. Les dépôts de toute nature et le stationnement d'engins hétéroclites seront interdits.

.../...

VII - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

1) Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots dans l'état où ils se trouveront le jour fixé pour l'entrée en jouissance. Pour leurs constructions, ils devront retenir les solutions adaptées en fonction de la nature du terrain et éviter ainsi tous les problèmes ultérieurs qui pourraient provenir du sol.

Les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous sol, soit de l'existence de vices apparents ou cachés de communautés ou de mitoyenneté.

2) Association syndicale

Une association syndicale sera créée conformément au statut joint au présent dossier sauf si la commune de MERLEVENEZ donne son accord pour que soit rétrocédé dans le Domaine public communal l'ensemble des équipements communs du lotissement " Résidence des bois jolis " dès la réception des travaux.