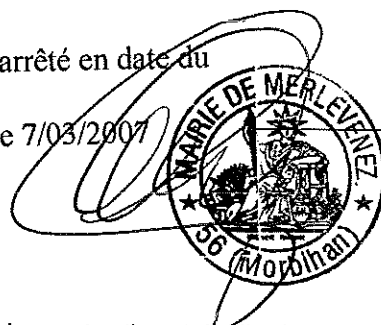


REGLEMENT

Vu pour être a mon arrêté en date du
7 mars 2007.

Fait à Merlevenez, le 7/03/2007

Le Maire,
F. LE CALVE



1- GENERALITES

1-1/ objet du règlement

Le présent document précise les règles applicables en matière de construction et d'utilisation des sols, dans le périmètre du lotissement « **LES PRES DE LOCOHIN** » .

Il rappelle notamment, en les complétant par quelques dispositions particulières, les dispositions prévues par le Plan Local d'Urbanisme Plan d'Occupation des Sols en vigueur dans la commune de MERLEVEZ , sur laquelle est située le lotissement

1-2/ pièces constitutives du dossier d'autorisation de lotir

Chaque acte d'acquisition d'un lot du lotissement mentionnera que l'acquéreur est réputé avoir pris complète connaissance des pièces constitutives du dossier d'autorisation de lotir (note de présentation, plan de masse, règlement, cahier des charges, programme des travaux et des statuts de l'Association Syndicale des propriétaires ou convention de transfert dans le Domaine Public Communal)

2- DESTINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les installations de professions libérales pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne provoquent aucune nuisance et que les besoins en stationnement soient prévus à l'intérieur du lot.

Trois types de construction pourront être édifiés sur les lots :

- la construction principale
- les annexes (constructions dépendantes de la construction principale)
- les dépendances (constructions détachées de la construction principale : abri de jardin, garage, remise...)

3- ACCES -VIABILISATION

3-1/ dispositions du programme des travaux

Le programme des travaux, annexé à l'Arrêté d'autorisation de lotir, précise les caractéristiques principales des voies de desserte, des réseaux de viabilisation et de l'aménagement des espaces libres du lotissement.

3-2/ accès aux lots

Les accès aux parcelles privatives se feront à partir des voies de desserte intérieure du lotissement

Certaines restrictions dans les possibilités d'accès des véhicules aux lots, liées à des contraintes de sécurité ou à des aménagements spécifiques, sont précisées sur le plan de composition du lotissement.

3-3/ desserte en réseaux

Chaque lot sera équipé, en souterrain :

- d'un tabouret d'évacuation des eaux usées
- d'un tabouret d'évacuation des eaux pluviales
- d'un branchement en eau potable

- d'un coffret de desserte en électricité
- d'un citerneau de desserte téléphonique

La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements

Il est précisé que la fourniture et la pose du citerneau d'eau potable, par le Service Concessionnaire du réseau, est à la charge de l'acquéreur.

Le lotissement ne pourra pas être desservi en gaz naturel.

3-4/ mode d'évacuation des eaux usées

Les eaux usées devront être conduites gravitairement vers le tabouret construit sur chacun des lots, à l'exception des lots 8 et 9, qui auront l'obligation, compte-tenu de la topographie et des contraintes de techniques, de s'équiper d'un système individuel de relevage de leur eaux usées.

L'altitude de la construction devra tenir compte de l'obligation de raccordement à ce tabouret.

3-5/ mode d'évacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être conduites vers le tabouret construit sur chacun des lots.

Un rejet direct des eaux de ruissellement sur la voie du lotissement est interdit

4- CONTENANCES / DIVISION / REUNION DE PARCELLES

4-1/ contenances

Les surfaces des lots, telles qu'elles figurent sur le plan de composition, ne sont pas définitives. Elles sont susceptibles de modifications mineures lors de l'exécution, par le Géomètre-Expert, des calculs et opérations de bornage du lotissement.

Les changements de contenances qui pourront en résulter ne sauraient donner lieu à contestation ou à une demande de modificatif du lotissement.

La contenance définitive de chaque lot sera précisée sur le plan individuel, qui sera annexé à l'acte d'acquisition

4-2/ nombre d'habitations et de logements sur un lot

Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation, ne comportant qu'un seul logement

4-3/ réunion / subdivision de lots

La réunion de plusieurs lots contigus est autorisée.

La subdivision des lots est subordonnée à la délivrance d'un Arrêté d'autorisation spécifique.

5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5-1/ dispositions du plan de masse / orientation

Sur chacun des lots, la construction principale et les bâtiment annexes (constructions non accolées à l'habitat autres qu'abris de jardin) devront être implantés à l'intérieur de la zone constructible, définie par le plan de composition du lotissement.

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

5-2/ implantation par rapport à la voie de desserte

Sur chacun des lots, la construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie de desserte

5-3/ implantation par rapport à une limite séparative

La limite séparative est celle qui sépare le lot, soit d'un lot voisin, soit d'un espace vert ou d'un cheminement piétonnier riverain.

Sur chacun des lots, la construction, lorsqu'elle ne jouxte pas une limite séparative, devra être implantée à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lors de la réunion de plusieurs lots contigus, les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, avant réunion, ne s'appliquent pas.

5-4/ implantation d'un abri de jardin

Les abris de jardin seront obligatoirement implantés sur les limites séparatives, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et chemins de desserte. Cette implantation se fera donc en dérogation des zones non constructibles prévues par le plan de composition du lotissement.

Il est souhaitable de les composer deux par deux avec le lot voisin.

6- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS / HAUTEURS et EMPRISES

6-1/ aspect extérieur des constructions

Les volumes des constructions doivent rester simples et harmonieux

Le permis de construire peut-être refusé si le projet, par sa situation, son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet de construction devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti (photomontage, croquis perspectif, coloris...).

La toiture du bâtiment principal sera obligatoirement réalisée en ardoises naturelles.

La pente des toitures couvrant le bâtiment principal devra être comprise entre 40° et 50°.

La pente des toitures couvrant les constructions annexes ou dépendances auront une pente de toiture de 30° minimum.

Les ruptures et / ou avancées de toitures pourront avoir des pentes moindres, sans toutefois être inférieures à 25°.

Les toitures-terrasses sont interdites Les percements de toitures devront respecter les indications portées en annexe 1 « architecture » du P.O.S. de la commune.

Les châssis de toit devront être encastés dans la toiture.

Le bardage en ardoises des pignons est interdit. Toutefois, le bardage des pignons de teinte claire et neutre pourra être admis.

Les murs en parpaings bruts sont interdits. Les enduits et peintures devront être réalisés dans des teintes harmonieuses, dont la dominante principale évitera les tons vifs.

Les abris de jardins seront réalisés en parpaings obligatoirement enduits ou en bois.

6-2/ emprise au sol

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, sous réserve des autres règles relatives aux prospects, énoncées ci-dessus.

6-3/ surface hors-œuvre nette constructible

La surface maximale hors oeuvre nette (SHON), autorisée par lot est de 300 m²

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

6-4/ hauteur maximale et adaptation au sol des constructions

Les constructions édifiées sur les lots ne pourront excéder une hauteur maximale de :

- 9,00 m au faîtage
- 6,00 m à l'égout de toiture
- 2,50 m pour les abris de jardins

Des dérogations mineures à ces règles pourront être admises lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles seront accordées par l'autorité compétente.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel, avant travaux de terrassement, sous l'emprise de la construction.

6-5/ construction de garages en sous-sol

La construction de sous-sols est interdite sur l'ensemble des lots.

6-6/ présentation du projet de construction

Afin d'assurer le respect des règles ci-dessus, tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de permis de construire, les cotes altimétriques du sol aux angles de la construction projetée, ainsi que le niveau du rez-de-chaussée par rapport au fil d'eau de la voie.

7 - CLOTURES

7-1/ type de clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci devront être conforme à l'un des types suivants, ou à leur combinaison.

7-2/ clôtures en façade des voies et sur limites entre propriétés :

- muret en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximum de 0,80m, surmonté ou non d'une lisse de 0m25 maximum ; l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m.
- en façade des lots 1 à 5 sur la VC 43, le lotisseur installera une haie végétale en rive du muret de pierres existant . Un grillage plastifié vert, d'une hauteur de 1m20 maximum, pourra être installé à l'arrière de cette haie, par les propriétaires des lots. Toute autre type de clôture sera interdit.

7-3/ clôtures sur limites entre propriétés seulement :

- muret en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté ou non d'un grillage et de claustras en bois; l'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m. Ce muret pourra être doublé d'une haie vive.
- grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximum de 1,50 m au dessus de sol naturel. Ce grillage sera doublé d'une haie vive.
- claustras en bois, d'une hauteur maximum de 1,80 m. Cette claustra sera doublée ou non d'une haie vive.

7-4/ dispositions diverses :

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

La hauteur de maçonnerie sera également portée localement à 1,20 mètres pour permettre l'intégration des équipements tels que coffret électrique, boîtes aux lettres, numéro de voirie.

L'enduit sur muret devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de 6 mois suivant l'achèvement de la maçonnerie du muret.

Dans tous les cas, chaque propriétaire devra, dans les six mois suivant l'achèvement du gros-oeuvre de la construction, réaliser le long des voies et sentiers, bordant son lot, un soubassement rigide surplombant de cinq centimètres minimum le niveau fini du trottoir, ceci afin de permettre la réalisation des revêtements prévus sur ces voies et sentiers.

L'attention du propriétaire est attirée sur l'interdiction de clore l'aire de stationnement privatif, située en façade de rue, qui doit être aménagée à l'intérieur de chaque lot

Les haies végétales seront composées d'arbustes d'essences variées, à l'exclusion de conifères.

8- STATIONNEMENT DES VEHICULES

8-1 interdiction de stationnement sur les voies du lotissement

Pour éviter toute gêne dans la circulation à l'intérieur du lotissement, le stationnement des véhicules devra obligatoirement se faire à l'intérieur des lots privatifs et sur les aires de stationnement aménagées.

8-2/ stationnement privatif

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot, non compris le garage, au minimum deux places de stationnement privatif non closes sur la voie d'accès. Ces emplacements seront, de préférence, combinées avec l'entrée du garage. Ils auront au minimum 5 mètres de large sur 5 mètres de long.

Afin d'inciter à une utilisation maximale du stationnement privatif et d'éviter le stationnement sur les trottoirs, un portail de fermeture, s'il est installé, devra être reculé de 5 mètres minimum de l'alignement sur rue.

8-3. aires de stationnement aménagées

Des places de stationnement pour visiteurs seront aménagées, aux emplacements fixés sur le plan de composition.

9- PLANTATIONS DANS LES PROPRIETES PRIVATIVES

Dans chaque lot, les espaces libres de toute construction devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 mètres carrés de terrain non construit.

Ces plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suit la fin des travaux de construction.

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

Des bois, haies et talus plantés existants, précisés au plan de masse, devront être conservés en l'état. L'élagage des arbres à conserver, lorsqu'il s'avérera être nécessaire, devra être réalisé à façon très soignée.

10- ASSOCIATION SYNDICALE / ESPACES COLLECTIFS

10-1/ Association Syndicale

Il sera procédé à la constitution, entre tous les propriétaires du lotissement, d'une Association Syndicale.

Tout acquéreur d'une parcelle dans le lotissement fera automatiquement partie de cette Association.

Cette Association Syndicale sera constituée et gérée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi qu'aux statuts annexés au dossier d'autorisation de lotir.

10-2/ utilisation et transfert des équipements communs du lotissement

Les propriétaires des lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et équipements communs du lotissement, pour son extension ou la desserte d'une urbanisation voisine.

La propriété des espaces communs pourra être transmise par les lotisseurs à l'Association Syndicale des propriétaires ou à la Commune suivant les modalités définies au Cahier des Charges.

11- VALIDITE DU REGLEMENT

Sauf décision contraire d'une majorité des propriétaires dans le lotissement, les règles d'urbanisme, contenues dans les documents approuvés du lotissement, cesseront de s'appliquer au terme de dix ans à compter de la date de l'Arrêté qui a autorisé la création du lotissement.

A LORIENT, le 15 11 2006

Le Géomètre-Expert,

Auteur du projet