

MERLEVENEZ

RUE LEON FLEURIOT

Clos du Pont Glaz



Vu pour être annexé à mon arrêté en
date du 8 novembre 2007.
A MERLEVENEZ
Le Maire,
Fortuné LE CALVÉ



6

REGLEMENT

07 801

24 octobre 2007

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 info@jmhgeo.com

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

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 "**Clos du Pont Glaz**" situé dans la commune de MERLEVENEZ.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section ZH, sous le numéro 15, pour une contenance de **6 525 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 et d'activités compatibles avec l'habitat, numérotées de 1 à 12.

b) Espaces à usage commun : voirie, parking, espace récréatifs, etc.

La répartition des surfaces est la suivante:

- Surfaces privatives : 3 950 m²

- Surfaces communes : 2 575 m²

TOTAL SURFACE LOTIE : **6 525 m²**

Les surfaces et les limites ne seront définitives qu'après bornage des lots.

TITRE II

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

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 1 et 12 sont destinés à l'habitat individuel de type résidentiel et aux activités compatibles avec l'habitat.

Un seul logement sera autorisé 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

L'accès automobile aux lots 1 et 12 se fera par la voie interne du lotissement.

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.

Le raccordement aux réseaux à partir des branchements réalisés par le lotisseur, sera à la charge des acquéreurs.

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.

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

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Les eaux usées issues des lots seront évacuées vers le réseau du lotissement par l'intermédiaire des regards siphoniques posés 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'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 siphonique 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.

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge et sous leur responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales de leurs lots vers le branchement réalisé dans chacun des lots par le lotisseur.

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.

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

Le lotisseur aura à sa charge la création des branchements à partir des réseaux existants et la pose d'un coffret électrique qui sera intégré dans la clôture et restera accessible à tout moment.

Article 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les limites du lot sont celles qui sont définies 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 ne pourra être édifiée 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 seront obligatoirement implantées en dehors des zones non constructibles définies sur le plan de composition.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Article 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

La distance entre deux constructions sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES.

Les constructions annexes devront respecter les prospectifs 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.

Sans objet.

Article 12 - HAUTEUR MAXIMALE.

La hauteur maximale des constructions, est mesurée comme suit :

- 6 m à l'égout de toiture.
- 9 m au faîtage.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis pour une meilleure intégration à l'environnement en fonction de la topographie ou en vue de favoriser une modulation des hauteurs. Dans ce cas, les hauteurs maximales fixées ci-dessus devront être considérées comme des valeurs moyennes à respecter.

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.

Article 13 - ASPECT EXTÉRIEUR.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti.

La toiture du bâtiment principal sera obligatoirement réalisée en ardoise.

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

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

Les toitures-terrasses sont interdites.

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- Sur rue ou limites entre propriétés :

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

Mur bahut en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non de grilles ou grillage doublé ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 1m50.

- Sur les limites entre propriétés seulement :

Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel, doublés ou non de haies vives.

Clôture de nature « en bois » de style « claustra » d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m doublée 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, sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article 14 – AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de stationnement doivent être assurées sur le lot, le garage comptant pour une place supplémentaire. Trois places de stationnement longitudinales pour visiteurs seront aménagées le long de la voie.

Article 15 – PLANTATIONS

Les lots 6, 7 et 8 seront obligatoirement plantés en partie ouest, conformément au plan de composition.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

Article 16 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

La surface hors œuvre nette est définie pour chaque lot dans le tableau suivant :

N° de lot	Surface	SHON	N° de lot	Surface	SHON
1	295	244	7	405	334
2	295	244	8	455	375
3	295	244	9	275	227
4	295	244	10	295	244
5	315	260	11	295	244
6	440	362	12	290	240

SHON TOTALE **3262**
Surface totale des lots 3950

Article 17 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 16 n'est pas autorisé.

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

Article 17 - 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.

Article 18 - RÉUNIONS DE LOTS

La réunion de parcelles contiguës est autorisée, y compris pour la réalisation d'habitat intermédiaire, étant précisé que celui-ci devra obligatoirement respecter les dispositions du présent règlement.

SECTION V – ASSOCIATION SYNDICALE.

Article 19 – ADHESION

Les acquéreurs devront adhérer à l'Association syndicale du Clos du Pont Glaz du permis de construire groupé n°05613006C1055.

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.