

Rue Marie LeFranc

REGLEMENT

I - GENERALITES

Le règlement 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 cadastré ZM n°315 (11 lots), sur la commune de MERLEVENEZ, Rue des Eglantiers , 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.

III - CONSTRUCTIONS

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

- Un seul logement est autorisé par lot.
- La Réunion de plusieurs lots est autorisée.
- La division d'un lot est interdite.

1) Construction principale

Les constructions principales seront conçues et implantées conformément aux différents articles du règlement du plan d'occupation des sols (articles 6-7-8-9-10-11). Elles devront s'intégrer à leur environnement. (voir note de présentation)

Toutes les constructions seront faites en matériaux durables, les parties nues de matériaux habituellement destinées à être recouvertes le seront, soit par des enduits, soit par des revêtements de façades ou constituées de moellons de granit apparents.

Les façades seront traitées avec le même soin quelque soit leur situation par rapport aux voies publiques et en harmonie entre elles.

Les souches de cheminée seront traitées avec soin comme les façades.

La nature et les tonalités des revêtements de façades seront définies en tenant compte de la qualité du site de la commune de MERLEVENEZ.

Le sous sol est interdit.

.../...

NOTA : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 ». (Article R111 -21 du code de l'Urbanisme)

2) Construction annexe (Abri de Jardin)

Un seul abris de jardin d'une superficie de 12 m² maximum et de moins de 3 m de hauteur totale devra être implanté en fond de lot et être constitué de bois de teinte naturelle ou foncée ou de matériaux identiques à la construction principale. Il fera l'objet d'une déclaration de travaux.

3) Garage et stationnement

Sur chaque lot sont prévus, en façade, deux places de stationnement non clos. Ces deux stationnements sont privatifs au lot et le revêtement devra être identique au trottoir et cela à la charge du propriétaire du lot. La réalisation de garage n'est pas obligatoire. Les garages seront incorporés ou accolés au volume de la maison, en harmonie avec cette dernière.

4) clôtures

Seules les clôtures sur rue sont obligatoires.
Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent répondre impérativement à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Sur Rue :

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 d'une haie vive en privilégiant la diversité.

Sur les limites , entre propriétés seulement :

- Grillage plastifié vert sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m au dessus du sol naturel, doublé de haies vives (hauteur maximale : 2 m) en privilégiant la diversité .
- 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.

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

Le long de la Rue de la Mairie, le talus existant devra être conservé et le long de la Rue des Eglantiers une haie devra être créée (Voir annexe 3 du Plan d'occupation des sols pour les plantations).

.../...

5) Espace Vert

Il sera traité en pelouse avec plantation d'arbres de hautes tiges et de massifs arbusifs.

IV - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

1) Voirie

Tous les lots seront desservis par une nouvelle voie à sens unique de circulation.

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 en souterrain 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. Chaque lot sera muni, à la charge de l'acquéreur, d'une fosse de récupération des eaux pluviales. Cette fosse aura un volume proportionnel à la superficie imperméable à créer (volume minimum de 6 m3) et disposera d'un trop plein avec rejet au réseau (voir programme des Travaux).

V - CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le plan de composition du lotissement 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 COS étant de 0,5, la SHON sera celle indiquée sur le tableau ci-joint.

.../...

TABLEAU

N° du LOT	SUPERFICIE EN M ²	SHON EN M ²
1	569	284
2	464	232
3	460	230
4	632	316
5	489	244
6	471	235
7	481	240
8	483	241
9	501	250
10	475	237
11	489	244
Espaces verts	729	
Voirie et Parkings	939	
Cession	10	
TOTAL	7192	2753

Commune de MERLEVENEZ - Résidence « Le Clos des Chênes Verts »
Lotissement de 11 lots - Propriété de la S.A.R.L. ACANTHE

VI -SERVITUDES

- Sur les lots 4-5-6-7-8-9-10, ils existent des fossés pour l'écoulement d'eaux pluviales. Les fossés devront être entretenus par les propriétaires des lots. Toute modification du fossé devra recevoir l'accord de la Mairie de MERLEVENEZ.
- Les lots n°7 et n° 8 supporteront une servitude de passage des réseaux eaux usées et eaux pluviales.

VII - 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 dépôts de toute nature et le stationnement d'engins hétéroclites seront interdits. Afin de faciliter l'insertion du projet dans le paysage environnant et lui donner une cohérence d'ensemble, 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 nouvelles plantations seront constituées avec des végétaux d'essences acclimatées (voir annexe 3 du plan d'occupation des sols) en privilégiant la diversité et en essayant que la construction nouvelle devienne peu perceptible de la voie.

VIII - 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.

Le vendeur n'est tenu 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 dossier de lotissement.

S.A.R.L. AG2M Géomètres-Experts D.P.L.G. 3, Rue du Souvenir B.P. n° 33 56410 ERDEVEN Tél. 02 97 55 66 66 - Fax 02 97 55 61 27

Commune de Merlevenez

date de dépôt : 11 décembre 2009
demandeur : CISF INVEST , représentée par
Monsieur DURAND Yannick
pour : Modification de l'accès du lot 11
adresse terrain : Rue Des Eglantiers, à
Merlevenez (56700)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Merlevenez

Le maire de Merlevenez

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 11 décembre 2009 par la SAS CISF INVEST, représenté par Monsieur DURAND Yannick 6 Place Emile sarradin, Nantes (44000), mandatant la SARL AG2M (géomètres experts) sise 3 Rue Du Souvenir, Erdeven (56410) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour **Modification de l'accès du lot 11** ;
- sur un terrain situé Rue Des Eglantiers, à Merlevenez (56700) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 décembre 1998, modifié le 2 juin 2003 ;

Vu le permis d'aménager en date du 10 décembre 2007 ;

Vu le transfert en date du 09 juin 2009 au bénéfice de la SAS CISF INVEST ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions antérieures restent applicables.

Le **20 JAN 2010**
Le maire,
Le Maire,
Fortuné LE CALVI



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Merlevenez

dossier n° PA 056 130 07 C3006-3

date de dépôt: 16 septembre 2010

demandeur: SAS CISFINVEST, représenté par
DURAND Yannick

pour: Modification du règlement du lotissement
Le Clos des Chênes pour le mettre en
adéquation avec celui de la zone NA du Plan d'
Occupation des Sols

adresse terrain: Lotissement Le Clos Du Chêne,
à Merlevenez (56700)

CERTIFICAT DE PERMIS TACITE
délivré par le Maire au nom de la commune

Le maire de la commune de Merlevenez certifie que SAS CISFINVEST est titulaire d'un permis d'aménager enregistré sous le numéro PA 056 130 07 C3006-3 pour le projet ci-dessus référencé depuis le 16/03/2011.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme.

Fait, le 03 AOUT 2011

Le maire,

Le Maire,
Fortuné LE CALVÉ



	A ce jour : Règlement du lotissement « Le Clos des Chênes »	Modification apportée : Règlement de la zone NA du Plan d'Occupation des Soils
Sur Rue	<ul style="list-style-type: none"> Elles sont obligatoires <u>Mur bahut en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté ou non de grilles ou grillage</u> doublé ou non d'une haie vive en privilégiant la diversité. 	<ul style="list-style-type: none"> Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir <u>Mur en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté ou non d'une lisse de 0,25m maximum, le tout ne devant pas dépasser 1,50m</u>
Sur limite entre propriété	<ul style="list-style-type: none"> <u>Grillage plastifié vert sur poteaux métalliques</u> d'une hauteur maximale de 1,50m au dessus du sol naturel, doublé de haies vives (hauteur maximale : 2m) en privilégiant la diversité. <u>Clôture de nature "en bois" de style "claustra"</u> d'une hauteur n'excédant pas 1,50m doublée ou non de haies vives de même hauteur. 	<ul style="list-style-type: none"> Mur bahut en pierre ou enduit de ton clair, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté ou non d'un grillage ou de claustras en bois le tout n'excédant pas 1,80m, doublé ou non de haies vives <u>Grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois</u> d'une hauteur maximale de 1,50m au dessus du sol naturel, doublés de haies vives <u>Claustras en bois</u> d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m doublée ou non de haies vives
	<p>Les clôtures différentes ne sont pas admises</p> <p>Le long de la Rue de la Mairie, le talus existant devra être conservé.</p> <p>Le long de la Rue des Eglantiers, une haie devra être créée.</p>	<p>Les clôtures différentes ne sont pas admises</p>

date de dépôt : 16 décembre 2011
demandeur : CISFINVEST SAS, représenté par M.
DURAND Yannick
pour : la création d'un second accès sur la parcelle ZM
639 – lot 11
adresse terrain : Rue Marie Le Franc, à Merlevenez
(56700)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Merlevenez

Le maire de Merlevenez,

Vu la demande de permis de d'aménager modificatif présentée le 16 décembre 2011 par SAS CISFINVEST, représenté par Monsieur DURAND Yannick, demeurant 6 Place Émile Sarradin, Nantes (44000) ; et enregistrée par la mairie de Merlevenez sous le numéro PA 056 130 07 C3006-4,

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un second accès sur le lot 11 ;
- sur un terrain situé Rue Marie Le Franc, à Merlevenez (56700) ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 décembre 1998, révisé le 11 mai 2009 et modifié les 2 juin 2003 et 8 novembre 2010,

Vu le permis d'aménager en date du 10 décembre 2007 ;

Vu le transfert en date du 09 juin 2009 au bénéfice de la SAS CISF INVEST ;

ARRÊTÉ

Article 1

Le permis MODIFICATIF d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2

Article 2

Les prescriptions antérieures restent applicables.