

# MERLEVENEZ

Rue de Pont Lorois

---

## Résidence Fontaine Maria

**PA10** REGLEMENT

DOSSIER 09 803

25 MAI 2011

### MAITRES D'OUVRAGE

Monsieur Francis CADIO • INVESTISSEMENT IMMOBLILIER • FRANCE TERRE DEVIQ



Jean- Marc HUIBAN Jean-Charles HINAULT  
géomètres experts associés  
25, rue du Tour des Portes  
BP 656 56106 LORIENT  
Tél.02.97.21.01.03 Fax. 02.97.64.28.83  
[info@imhgeo.com](mailto:info@imhgeo.com)

PA05013010C0001

---

**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 : “ **Résidence FONTAINE MARIA** ” situé sur le territoire de la commune de MERLEVENEZ.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section ZN sous les numéros 577 et 451 (partie) et en section C sous les numéros 1471, 1472 et 1511, le tout pour une contenance approximative de **14 440 m<sup>2</sup>**, 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, parking, espaces récréatifs.

La répartition des surfaces est la suivante:

- Surfaces privatives :	10 534 m <sup>2</sup>
- Surfaces communes:	3 906 m <sup>2</sup>
	<hr/>
<b>TOTAL SURFACE LOTIE :</b>	<b>14 440 m<sup>2</sup></b>

Les surfaces sont approximatives, elles 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 **NAa1** du règlement du Plan d'Occupation des Sols de la commune de MERLEVEZ seront applicables au lotissement. Elles sont complétées par les prescriptions reprises dans 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.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots seront exclusivement desservis par les voies internes projetées.

L'accès automobile aux lots devra impérativement tenir compte de l'implantation de la future construction et de l'emplacement des coffrets, regards, lampadaires et tous autres ouvrages techniques existants ou à créer. Les coffrets et branchements ne pourront être déplacés. Cet accès doit être étudié de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir, en évitant les manœuvres en dehors de la parcelle.

### 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.

La position des ouvrages techniques figurant sur les plans de travaux est donnée à titre indicatif. Elle pourra être modifiée en fonction des contraintes techniques rencontrées en cours de réalisation.

### **EAU POTABLE**

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

L'acquéreur aura à sa charge les travaux nécessaires au raccordement de sa construction au regard siphoné posé par le lotisseur dans chacun des lots.

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 NA 10 du règlement du P.O.S. relatif à la hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire au réseau en raison de la nature ou de l'architecture de la construction, l'acquéreur aura à sa charge exclusive la pose et l'entretien d'un système de refoulement individuel.

#### b) Eaux pluviales

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales de son lot vers une cuve de récupération enterrée d'environ 2m<sup>3</sup> posée à ses frais dans son lot. Le trop plein sera ensuite dirigé vers le branchement réalisé par le lotisseur dans chacun des lots.

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, TÉLÉPHONE.**

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

L'alimentation des lots en électricité 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 citernes posés dans les lots par le lotisseur.

#### Article 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les limites des lots qui figurent sur le plan de composition ainsi que les cotes et les surfaces, ne seront définitives qu'après bornage des lots.

#### Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les abris de jardin devront être édifiés sur une des limites latérales en fond de lot.

#### Article 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 12m<sup>2</sup>.

#### Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m.

#### Article 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.

##### **ABRIS DE JARDINS**

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou en matériaux similaires à ceux de la construction principale.

## CLOTURES

Les coffrets techniques seront intégrés dans les murs.

### Article 12- AIRES DE STATIONNEMENT

Deux places de parking privatives d'une surface minimale de 12,50 m<sup>2</sup> par place devront être assurées dans chaque lot. Le garage compte pour une place supplémentaire.

Quatorze places de stationnement pour visiteurs seront aménagées le long des voies principales.

## SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### Article 14 - 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 14 440 m<sup>2</sup> \* x 0.50 \*\* = **7 220 m<sup>2</sup>** ( \* surface totale x \*\* coefficient d'occupation des sols ). La SHON attribuée à chaque lot est indiquée dans le tableau suivant :

N° Lot	Surface	S.H.O.N.	N° Lot	Surface	S.H.O.N.
1	390	150	16	297	150
2	297	150	17	275	150
3	296	150	18	350	150
4	296	150	19	391	260
5	408	150	20	490	326
6	312	150	21	386	257
7	312	150	22	381	253
8	312	150	23	377	251
9	321	150	24	384	255
10	289	150	25	403	268
11	309	150	26	373	248
12	380	150	27	396	263
13	334	150	28	379	252
14	336	150	29	365	243
15	304	150	30	391	260

Surface totale des lots **10534**  
S.H.O.N. totale attribuée **5836**

La S.H.O.N. résiduelle pouvant être attribuée ultérieurement aux lots 1 à 18 est de **1 384 m<sup>2</sup>**

## SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 14 – Les Permis de Construire devront favoriser au maximum dans la mesure du possible, l'exposition Sud de façon préférentielle, sans que cela oblige à un coût anormal.

Article 15 - La Réunion des lots est autorisée sous réserve que la construction soit édifiée sur l'un ou l'autre des lots.

Aucune construction ne pourra chevaucher la limite divisoire entre les deux lots réunis.