

PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MERLEVEZ / Lotissement en 2 lots



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Merlevenez, rue du Pont Glaz. Il est cadastré section 000 ZH N°660p pour une contenance de 762 m² environ.

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Merlevenez sur lequel d'autres règles figurent.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U de la zone Ub sont applicables pour les lots n°1 à n°2.

Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La réunion de lots est autorisée uniquement si l'opération groupée prévoit au minimum un nombre de logements égal au nombre des lots réunis.

Article 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir de la voie existante, conformément au plan de composition.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possèdera une borne ou citerneau de comptage situé à l'intérieur de celui-ci mis en place par l'acquéreur.

4.2 Assainissement Eaux usées

Tout bâtiment doit être raccordé, au moyen de canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, et mentionnées dans le règlement du service d'assainissement.

Le branchement sera réalisé par le Concessionnaire à la demande de l'acquéreur et à ses frais.

4.3 Assainissement Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur les lots doivent être tels que les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être collectées au moyen d'un dispositif approprié et dirigées vers un puisard d'infiltration d'un volume adapté sans pouvoir être inférieur à 2 m³. Ce puisard pourra être précédé d'une cuve de récupération pour un usage domestique et potager. Seul le trop-plein de cette installation sera conduit au fil d'eau de la voie.

4.4 Électricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété mis en place par l'acquéreur.

4.5 Téléphone - Fibre

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain. Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci, et sera équipé pour recevoir la fibre. L'ensemble sera mis en place par l'acquéreur.

4.6 Déchets ménagers

Les résidents, aux jours de collecte uniquement, présentent les containers individuels de tri sélectif devant leur lot.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.~~

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite de propriété.

Les annexes et dépendances doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur une au moins des limites latérales soit respecter un recul d'au moins 1,90 mètre. Si les façades donnant directement sur les limites séparatives ne comprennent pas d'ouverture, la marge de recul peut être ramenée à 1 mètre minimum.

Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

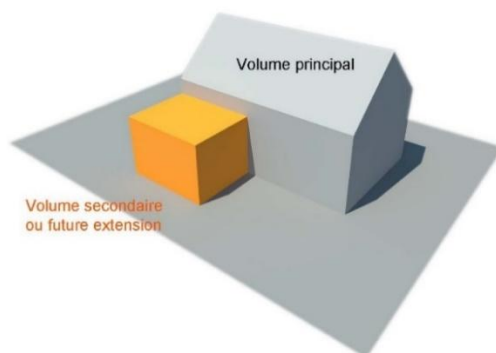
Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 9,50 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée devra être situé au-dessus du niveau moyen du terrain naturel, augmenté de 0,30m minimum et limité à 0,50 m maximum (avant terrassement) sous l'emprise de la construction projetée.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect et volumétrie des constructions



En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures :

- Les volumes doivent être simples, si volume secondaire, un seul est autorisé et il est obligatoirement dans le prolongement ou perpendiculaires au volume principal,
- Les pignons sont sans croupe ni décroché, en élévation ou en plan, leur largeur sera de 7,50 m maximum,
- L'implantation se fait perpendiculairement ou parallèlement aux limites séparatives,
- Les façades ont des proportions égales ou supérieures aux proportions des toitures,
- Les ouvertures sont plus hautes que larges, les baies vitrées seront tripartites, formant ainsi des verrières,

Les revêtements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximums par bâtiment, menuiseries et élément de contraste lié à la porte d'entrée compris. Les enduits ont une finition talochée et homogène, sans bandeau décoratif contrasté.

Le corps principal des constructions (volume principal) sera couvert obligatoirement par une toiture à deux pentes compris entre 40° et 50°, en ardoises naturelles. Le faîtage de la construction principale doit être droit.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les volumes secondaires et les futures extensions de plain-pied seront obligatoirement traités à toit plats avec acrotères. Les toits en croupe et les toitures à quatre pentes sont proscrits.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021) ;

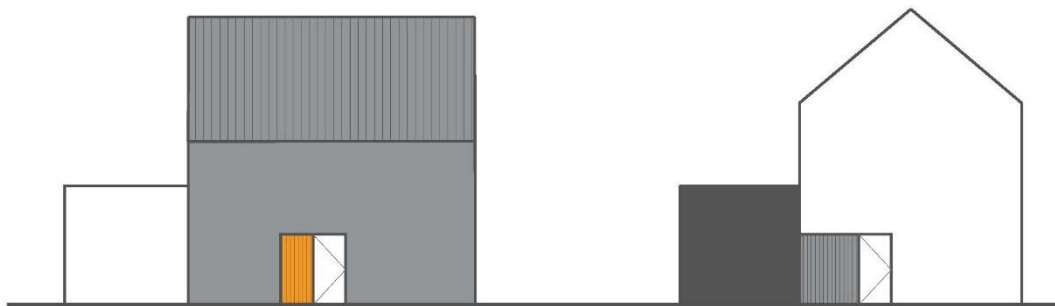
La tonalité des façades pourra être en bois naturel, blanche (RAL 9010), gris clair (RAL 7005) ou anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021), et tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les éléments de bardage, bois, zinc ou bac acier seront obligatoirement en pose verticale.

Le volume secondaire, en décroché ou en creux de la construction principale bénéficiera d'un traitement de façade (couleur et/ou matériau) suffisamment différent de celui de la construction principale.

Un élément de contraste, en bardage bois pose verticale, lié à la porte d'entrée, à minima sera obligatoirement mis en place, de teinte naturelle, gris anthracite ou noir.

Cet élément pourra être complété par un même dispositif entre deux baies (en rez-de-chaussée ou en étage).



Le traitement des allées et stationnement voiture sera réalisé en matériau drainant d'aspect naturel :

- enherbé, gravillons, stabilisé, mélange terre pierres, dalles à engazonner ;
- l'enrobé est interdit.

11.2 Annexes indépendantes

Pour l'ensemble des lots, les annexes indépendantes seront constituées de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale. Leurs surfaces ne pourront excéder 15 m². Elles auront une hauteur maximale de 3.50m.

11.3 Clôtures

Les murs de pierre pré-existants doivent être conservés et entretenus.

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

Sur voie et en limite de l'espace public :

- mur en pierre de 1,20 m maximum ou mur enduit ton clair de 1,20 m surmonté ou non d'un complément de clôture qui devra s'intégrer à son environnement, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m, talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ou un grillage rigide de type panneaux soudés d'une hauteur maxi de 1,20 m, doublé d'une haie vive.

Sur les limites entre propriétés :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ou un grillage en panneaux rigides d'une hauteur maxi de 1,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive ou claustra bois ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

11.4 Prescriptions Bâtiments de France

- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium, de couleur autre que blanc ou gris anthracite non local, optez pour un gris coloré ou couleur non criarde type RAL 7032, 7039, 7044, 5014, 5024, 6021 ou 3003 ;
- Occultation des fenêtres avec des volets bois battants ou coulissants ;
- Les ouvertures en toiture visibles de l'espace public seront sous forme de lucarnes.

Article 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour l'ensemble des lots, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle. Les places aériennes devront être traitées en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées...). Cet emplacement de stationnement pourra recevoir un ouvrage type « carport », sous réserve d'un traitement en harmonie avec la construction principale.

Un portail de fermeture de cette aire de stationnement privatif sur le lot pourra être installé en façade de voie, lorsqu'il est motorisé et télécommandé.

Article 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient de pleine terre minimal, pourcentage de l'unité foncière devant rester enherbée, plantée ou bêchée est de 20 %.

Article 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 17 – SURFACES DES LOTS et SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM

Les caractéristiques des lots privatifs créés sont les suivantes :

Lot	Surface en m ² (1)	Surface de Plancher max. en m ²
1	356	200
2	356	200

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.