COMMUNE DE MESLAN

---

LOTISSEMENT COMMUNAL DIT DE « PARC-ER-MARE »

# Règlement

Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur Départemental
Pour le Directeur Départemental
Le Chef de Service Délégué

Le Responsable de l'Unité
SUAL/LOTISSEMENT - A.D.S./LORIENT
Jean GUILLEMOT

27 JUIN 2006

# TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1-1 OBJET DU REGLEMENT

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

Il doit être reproduit intégralement pour être annexé à tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le terrain est classé dans sa plus grande partie en zone NA (parcelles n°1 et 262 de la section YN) et en zone U pour la parcelle n°357 de la section AB.

## ARTICLE 1- 2 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement est applicable au lotissement dit de « Parc-Er-Mare » situé au bourg de la Commune de MESLAN.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AB sous le n°357 et section YN sous les n$^{os}$1 et 262 en partie pour une contenance approximative de 13715 m².

Il est composé de :

a) lots à usage privatif numérotés de 5 à 14,

b) lots à usage socio-locatif numérotés de 1 à 4, 15 et 16.

La répartition des superficies est la suivante :

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| VOIRIE | | | 2080 m² | |
| AIRES DE STATIONNEMENT | | | 180 m² | |
| ESPACES VERTS | | | 1115 m² | |
| CHEMIN PIÉTONNIER | | | 290 m² | |
| SURFACES DES PARTIES COMMUNES | | | | 3665 m² |
| | | | | |
| SURFACES PRIVATIVES | | | | |
| ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ | | SOCIO-LOCATIF | | |
| Lot 5 | 505 m² | | | |
| Lot 6 | 800 m² | | | |
| Lot 7 | 830 m² | | | |
| Lot 8 | 1165 m² | | | |
| Lot 9 | 800 m² | Lot 1 | 345 m² | |
| Lot 10 | 800 m² | Lot 2 | 345 m² | |
| Lot 11 | 780 m² | Lot 3 | 345 m² | |
| Lot 12 | 710 m² | Lot 4 | 345 m² | |
| Lot 13 | 755 m² | Lot 15 | 370 m² | |
| Lot 14 | 785 m² | Lot 16 | 370 m² | |
| **TOTAL** | **7930 m²** | | **2120 m²** | **10050 m²** |

# TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2-1 TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

Sont interdites, les constructions ou installations, qui par leur nature, leur importance, leur destination, leur aspect ou les nuisances induites, seraient incompatibles avec la santé, la sécurité, la salubrité publique, la commodité de voisinage ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

### ARTICLE 2-2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions annexes telles que les abris de jardin sont autorisées sous réserve qu'elles respectent strictement les dispositions les concernant en matière d'implantation et d'aspect, telles que définies aux articles 2-8 et 2-11 ci-après.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2-3 ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions du plan de voirie les lots seront desservis par la voie interne du lotissement.

### ARTICLE 2-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements aux réseaux publics doivent être conformes aux normes et règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

#### 2-4-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation requérant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public d'adduction par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2-4-2 Assainissement – Eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par l'intermédiaire du réseau public et raccordées par des canalisations de caractéristiques adaptées au niveau des boites de branchements réservées à cet effet.

#### 2-4-3 Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des habitations et des terrains pourront être évacuées à la charge de l'acquéreur vers la voie publique ou seront recueillies dans les aménagements réalisés à l'intérieur des lots en tenant compte de la nature et de l'importance du projet.
Le raccordement direct des évacuations de gouttières au réseau gravitaire est interdit.

#### 2-4-4 Electricité – Téléphone

Tous les branchements sur les réseaux collectifs d'alimentation électrique et de téléphone seront souterrains.

Les coffrets seront placés en limite et à l'intérieur des lots.

## ARTICLE 2-5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

2-5-1 Les surfaces et forme des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition

2-5-2 L'allotissement (réunions de plusieurs lots contigus) n'est pas autorisé ; à l'exception des dispositions ci-après :

- Le lot 14 pourra faire l'objet d'un redécoupage ou d'un allotissement, dans le cadre d'un projet de construction retenu pour les logements locatifs.

## ARTICLE 2-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en dehors de la zone tramée conformément à la légende du plan de composition, soit avec une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

## ARTICLE 2-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées librement en dehors de la zone non oedificandi (figurée en tramé) conformément à la légende du plan de composition, soit à 3 mètres des limites séparatives ou du fond de parcelle.

## ARTICLE 2-8 IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes et les extensions ultérieures éventuelles doivent être implantées en dehors de la zone tramée au plan, de manière à constituer un ensemble homogène avec la construction principale ; elles doivent être soit intégrées à celle-ci ou soit y être attenantes.

Les constructions non accolées doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 6m.

Toutefois les constructions annexes indépendantes de la construction principale, tels que abris de jardins seront autorisées dans les zones non constructibles des terrains. Elles seront implantées en limite parcellaire (ou séparatives) latérale ou fond de lot, de manière à être groupées avec des constructions similaires édifiées ou à édifier sur les fonds voisins.

## ARTICLE 2-9 EMPRISE AU SOL

COS : sans objet

### 2-11-3 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
En cas de réalisation, seul le type de clôtures décrit est autorisé.

En limite de voies :

Les clôtures seront facultatives. Elles seront réalisées :

- soit par une bordure béton type P1 accompagnée de grillage de couleur verte sur potelets métalliques,
- soit par un mur bahut surmonté ou non d'une lisse, la hauteur moyenne de 0,80 m maximum doublés d'une haie ou non,
- soit d'une clôture en bois ou plastique ajouré (montants verticaux reliés par des lisses horizontales) dont la hauteur maximum est fixée à 0,80 m.

En limite séparatives :

Les limites séparatives de lots et de fond de parcelles seront constituées de grillage de couleur verte sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Il pourra ainsi être réalisé des haies sans clôtures privatives ou mitoyennes.

## ARTICLE 2-12 AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Une place de stationnement privative sera assurée dans chaque lot, en complément du (des) garage(s) éventuel(s).

## ARTICLE 2-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation, d'accès et de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² de terrain non construit. Ces plantations doivent être exécutées au plus tard à la saison propice qui suit l'achèvement des travaux de construction.
Les haies et talus plantés bordant les lots à usage privatif doivent être conservés, et en tant que besoin, confortés.

## ARTICLE 2-10 HAUTEUR MAXIMALE

2-10-1 La hauteur maximale des constructions est déterminée comme suit :

- hauteur au faîtage, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle : 9.00m,
- hauteur à l'égoût de toiture : 3.50m,
- hauteur à l'acrotère, pour les constructions modernes couvertes en toiture-terrasse : 4.00m.

Pour les constructions traditionnelles, la pente de toiture sera proche de 45°, hormis pour les constructions annexes où elle pourra être réduite à 30°

Nota : Les hauteurs maximales fixées ci-dessus sont égales à la différence d'altitude entre un point quelconque de l'édifice (pris à l'égoût, au faîtage ou à l'acrotère) et sa projection verticale sur le sol à l'endroit le plus défavorable.

Cette différence d'altitude se mesure à partir du sol naturel avant travaux d'aménagement.

2-10-2 Afin d'assurer le respect des règles ci-dessous, tout projet devra indiquer les cotes altimétriques du sol aux angles de la construction projetée, ainsi que le niveau du rez de chaussée par rapport au niveau de la voie.

2-10-3 Les constructions sur sous-sol sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas êtres situé à plus de 0.30m du terrain naturel avant travaux, sans création possible de merlon artificiel,
- le propriétaire s'engage à réaliser à ses frais tous les dispositifs nécessaires à l'évacuation des eaux usées et de ruissellement, y compris de celles provenant des voies publiques.

## ARTICLE 2-11 ASPECT EXTERIEUR

### 2-11-1 Constructions

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement et au bâti avoisinant, 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.

### 2-11-2 Annexes

Les annexes éventuelles devront être traitées avec autant de soin que les bâtiments à usage d'habitation.

Les bâtiments ou annexes d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

## SECTION III POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3-1 SHOB MAXIMUM

La SHOB maximum est fixée à 4990 m².