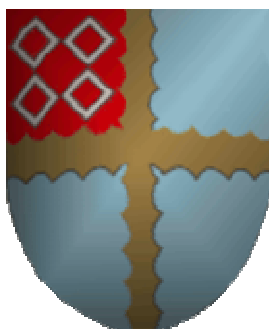
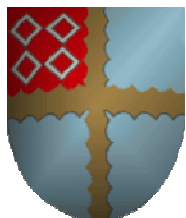


Mairie de MÛR DE BRETAGNE



Lotissement
« La porte d'en bas »

REGLEMENT



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

SECTION 1- 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 ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient et occupe, à quelque titre que ce soit, toute ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, du programme des travaux et du cahier des charges.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Article 1-2 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement situé :

Commune : Mur de Bretagne

Situé : rue Michelle Le Brun

Cadastré : Section ZS n°152 – 316. Section AD n°3 82 - 383 – 384 – 385 – 386 – 387 – 388 – 389 – 408 - 409 – 410- 449 – 737.

Pour une contenance 10 426m².

Article 1-3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L' EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS.

Le lotissement est situé sur la commune de Mur de Bretagne qui est pourvue d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé.

Le terrain est situé en zone 7 NAr et UC du Plan d' Occupation des Sols.

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent concurremment avec les règles du Plan d'Occupation des Sols

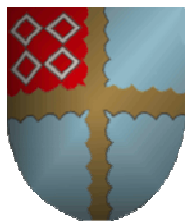
En chaque matière, la prescription la plus restrictive prévaut.

SECTION 2- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

Article 2-1 : TYPES D'OCCUPATION et D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

A l'intérieur du lotissement seront autorisées :

- les constructions destinées à l'habitation et pouvant accessoirement accueillir des activités compatibles avec l'habitat et ne générant pas de nuisances de circulation, de stationnement, de bruit pour les résidents.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

SECTION 3- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3-1 : ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots se fera à partir :

- d'une voie intérieure réalisée par le lotisseur, raccordée à la rue Michelle
- Le Brun au sud ouest.
- D'une placette réalisée par le lotisseur, raccordée à la rue Michelle
- Le Brun au sud.
- Directement sur la rue Michelle Le Brun pour le lot situé au nord du lotissement.

Article 3-2 : RESEAUX DIVERS

Le lotisseur aura à sa charge les équipements suivants :

Eau potable

- réalisation et pose d'un branchement individuel en attente pour chaque lot.

Electricité basse tension

Le lotisseur aura à sa charge les équipements suivants :

- réseau de desserte basse tension en souterrain,
- fourniture et pose d'un coffret de comptage muni de son équipement primaire, sur chaque lot.

Eclairage public

Le lotisseur réalisera un éclairage de la voie du lotissement.

Téléphone

Le lotisseur réalisera les équipements nécessaires à la desserte téléphonique en souterrain et la pose d'un citerneau sur chaque lot.

Assainissement – Eaux Usées

Un réseau d'assainissement eaux usées sera réalisé et raccordé au réseau existant par l'intermédiaire d'une conduite gravitaire.

Chaque lot sera pourvu d'un branchement individuel.

Les eaux usées provenant des habitations seront obligatoirement évacuées vers ce branchement individuel.

Toute installation d'évacuation au réseau d'eau usée devra être réalisé en gravitaire, en tenant compte des fils d'eau des branchements.

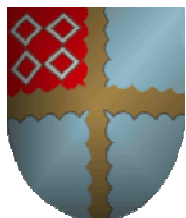
Eaux pluviales

Un réseau d'assainissement Eaux Pluviales sera réalisé par le lotisseur, permettant d'évacuer les eaux pluviales de la voirie et des lots.

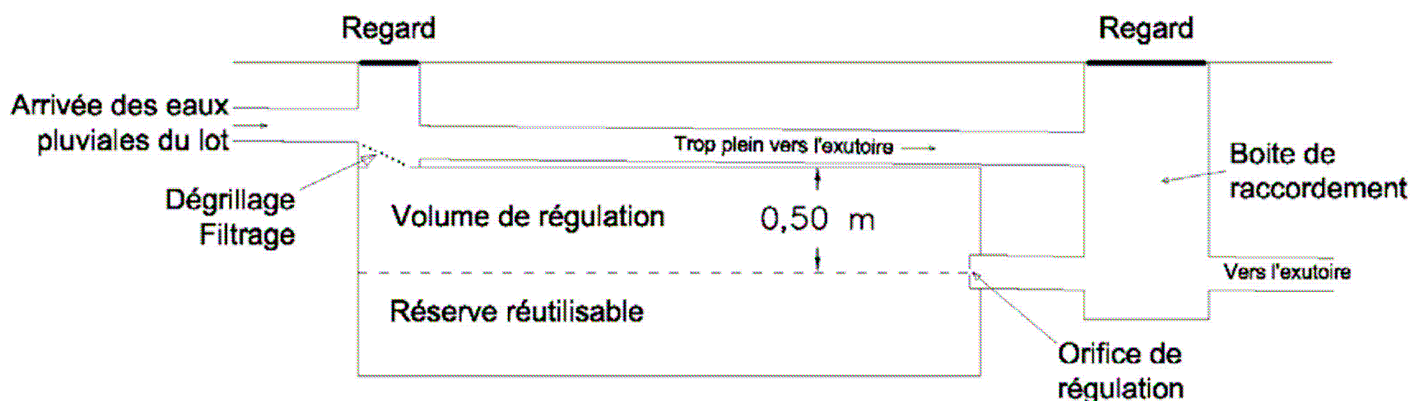
Le débit des eaux pluviales provenant des habitations sera obligatoirement régulé sur chaque lot.

Le propriétaire de chaque lot devra installer une cuve enterrée d'une capacité de 4 m³ minimum, permettant la régulation des débits d'eaux pluviales et le stockage pour l'arrosage.

Le trop plein de la cuve sera raccordé au réseau Eaux Pluviales du lotissement.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE



Service Incendie

Le lotissement sera desservi par un poteau de défense contre l'incendie.

Article 3-3 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Le plan de composition du lotissement définit l'organisation des espaces publics et privés. Le lotissement comporte 12 lots, de superficie allant de 530 m² à 915 m² environ.

Article 3-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieure des zones constructibles définies au plan de composition du lotissement.

Implantation par rapport aux voies

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition du lotissement.

Les constructions principales et annexes ne pourront être implantées à moins de 5 mètres des voies et places.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition du lotissement.

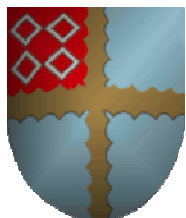
Les constructions principales et annexes ne pourront être implantées à moins de 3 mètres des limites parcellaires.

Article 3-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article 3-6 : EMPRISE AU SOL

Sans objet



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

Article 3-7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions, calculée à partir du terrain naturel (avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder 10.00 mètres.

- 5 m 50 à l'aplomb des façades
- 10 m 00 au faitage

Article 3-8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Nota :

Le dossier de permis de construire comportera obligatoirement les coupes en long et en travers du lot, avec figuration de la construction projetée et l'indication des niveaux d'implantation rattachés à la cote projet de voirie au droit de l'accès automobile du lot.

Les clôtures :

PRESCRIPTIONS GENERALES

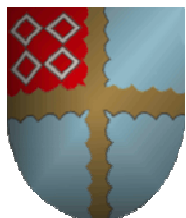
- Hauteur maximale
Sur rue = 1.50 m
En limite séparative = 1.50 m
- Les clôtures, portes, portillons et portails en PVC sont interdits.
- Les clôtures en panneaux modulaires préfabriqués de bois ou béton sont interdites.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

CLOTURES SUR VOIES :

En limite de propriété le long des voies, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en maçonnerie de moellons d'extraction locale d'une hauteur maximale de 1,00 m. Ces murs pourront être surmontés d'un ouvrage à claire voie en bois ou métal doublé ou non d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1.50 m.
- d'une haie maintenue à une hauteur de 1.50 m et doublée d'un grillage métallique de couleur verte sur potelets métalliques.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

CLOTURES SUR ESPACES VERTS PUBLICS OU CHEMINS PUBLICS :

- Les clôtures seront réalisées par un grillage métallique de couleur verte de 1,00 m de hauteur sur potelets métalliques, doublé d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1.50 m.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

- Les clôtures seront réalisées par un grillage métallique de couleur verte de 1,00 m de hauteur sur potelets métalliques, doublé d'une haie de hauteur maximale de 1.50 m.

STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, Il est exigé au minimum deux places de stationnement sur le lot.

Des aires de stationnement sont prévues sur chaque lot au plan de composition du lotissement.

Ces emplacements devront rester libres de tout portail afin de permettre un accès permanent aux places de stationnement.

Si le propriétaire souhaite clore sa propriété, les clôtures devront être réalisées de la façon suivante :

Aires de stationnement isolées (lots 8, 9,10) :

- en fond de parking : portail (ou porte de garage) implanté à 5 mètres de la voie
- en limite latérale : clôture de type identique à celle autorisée sur voie.

Aires de stationnement jumelées (lots 2-3, 4-5, 6-7, 11-12) :

- en fond de parking : portail (ou porte de garage) implanté à 5 mètres de la voie
- en limite latérale : clôture de type identique à celle autorisée sur voie.
- En limite séparative, aucune clôture n'est autorisée.

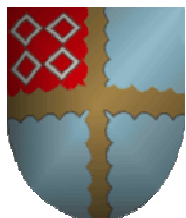
Dans le cas de locaux pour professions libérales, il sera exigé trois places de stationnement sur la parcelle.

Le stationnement prolongé des caravanes ou camping cars sur les voies et aires de stationnements figurées au plan de composition du lotissement, est interdit.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En accompagnement des clôtures, les haies seront réalisées sous forme de haies libres ou de haies taillées composées d'essences variées avec prédominance de feuillus. Les haies plurispécifiques seront à privilégier au regard de la limitation de propagation des maladies et le maintien de la biodiversité.

Les haies constituées de résineux à caractère mono spécifique sont interdites.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

SECTION 4- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Article 4-1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sur chaque lot, la Surface Hors OEuvre Nette maximale est de 250 m².

LOTS	SURFACE DU LOT	S.H.O.N. CONSTRUCTIBLE	LOTS	SURFACE DU LOT	S.H.O.N. CONSTRUCTIBLE
Lot 01	919 m ²	250 m ²	Lot 07	675 m ²	250 m ²
Lot 02	630 m ²	250 m ²	Lot 08	692 m ²	250 m ²
Lot 03	624 m ²	250 m ²	Lot 09	678 m ²	250 m ²
Lot 04	560 m ²	250 m ²	Lot 10	629 m ²	250 m ²
Lot 05	572 m ²	250 m ²	Lot 11	565 m ²	250 m ²
Lot 06	679 m ²	250 m ²	Lot 12	536 m ²	250 m ²

SECTION 5- PRESCRIPTION RELATIVES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE

La collectivité souhaite que la dimension environnementale soit prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement et de construction sur le lotissement. A ce titre, tout projet de construction devra faire l'objet d'un diagnostic énergie réalisé par l'Agence Locale de l'Energie du Centre Ouest Bretagne (ALECOB), et ceci préalablement à tout dépôt d'un Permis de Construire.

Ce diagnostic et les dispositions constructives retenues par le constructeur seront décrits dans une note de présentation jointe au dossier de Permis de Construire.

Les constructeurs devront incorporer obligatoirement à leur projet un dispositif de temporisation et de récupération des eaux pluviales tel que décrit à l'article 3.2 du présent règlement.

Les aires de stationnement et de circulation véhicules sur l'ensemble des lots du lotissement devront obligatoirement être revêtus par des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Qualité d'entretien : les produits herbicides seront à proscrire du fait de leur rémanence.

De plus, les constructeurs devront incorporer à leur projet au moins une des dispositions suivantes :

- Energie solaire pour production de l'eau chaude sanitaire ou solution alternative de chauffage.
- Mise en œuvre d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) double flux
- Utilisation de matériaux écologiques (bois, chanvre, terre cuite...).