

Commune de Merlevenez

Le Petit Commun 2

Livret de l'acquéreur

AF · OUEST
Aménagement Foncier Ouest



SOMMAIRE

LE CONTEXTE	4
IMPLANTER SA MAISON	6
■ INTRODUCTION	6
■ VOTRE PLAN DE VENTE	7
■ LES DIFFÉRENTES ZONES D'IMPLANTATION	9
■ SE PLACER PAR RAPPORT AUX LIMITES	10
■ LA MAISON, SON ACCÈS ET SON JARDIN	10
■ L'ACCÈS EN VOITURE	11
■ L'ACCÈS À LA PORTE D'ENTRÉE	12
■ L'ALTIMÉTRIE	12
AMÉNAGER SES EXTÉRIEURS	13
■ LES CLÔTURES ET LE TRAITEMENT DES ABORDS	13
■ PARTICIPATION À LA VÉGÉTALISATION DU QUARTIER	16
■ RÉCUPÉRATEUR DES EAUX PLUVIALES	16
■ OUVRAGE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES	16
■ REcul DES CLÔTURES DONNANT SUR LES RUES	17
CONCEVOIR SA MAISON	17
■ VOLUMÉTRIE	17
■ L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS	20
INFORMATIONS PRATIQUES	22
■ DONNÉES ADMINISTRATIVES	22
■ PLANNING PRÉVISIONNEL	23

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La programmation globale représente 16 logements. Elle permettra d'assurer une mixité sociale et de typologie d'habitat respectant les OAP du PLU à savoir au minimum :

- 16 lots libres de constructeurs
 - dont minimum 4 lots abordables (n° 2, 3, 14 et 15)

AMÉNAGEMENTS COMMUNS

- 7 places de stationnements (dont une PMR)
- 1 aire de présentation des poubelles
- une traversée piétonne du lotissement qui permet de connecter les différents quartiers environnant, accompagnée d'espaces végétalisés en coeur de quartiers
- Une gestion majoritairement aérienne des eaux pluviales, sous forme de noues plantées



Entrée du lotissement (image non contractuelle)

UN NOUVEAU QUARTIER AU NORD DU BOURG

document sans échelle

Stationnements communs

Voie en sens unique

Traversée douce de l'îlot urbain, accompagnée d'espaces plantés

Entrée en double sens par la rue du Cerf

L'îlot est divisé en 16 lots numérotés 1 à 16, chacun avec sa surface en m². Les lots sont entourés par une voirie partagée. Des espaces verts sont aménagés entre les lots. Des stationnements communs sont prévus. Une voie en sens unique est indiquée. Une traversée douce de l'îlot urbain est prévue, accompagnée d'espaces plantés. L'entrée en double sens par la rue du Cerf est indiquée. Des logements abordables sont prévus.

Logements abordables

Stationnements communs

Voie en sens unique

Traversée douce de l'îlot
urbain, accompagnée
d'espaces plantés

Entrée en double sens
par la rue du Cerf

Laison piétonne
future

Voirie partagée

Logements abordables

LEGENDE

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Périmètre du lotissement |  | Noues et/ou tranchées drainantes |
|  | Aménagement paysager |  | Revêtement différencié de la chaussée |
|  | Place de stationnement visiteur |  | Aire de présentation des ordures ménagères |
|  | Chaussée |  | Cheminement doux |
|  | Arbres et arbustes à planter par l'aménageur |  | Arbre existant |

- 

- 

-

-

-

-

-

- 

- 

INTRODUCTION

DES RÈGLES POUR :

- Harmoniser les constructions et donner une identité au quartier,
- Tirer le meilleur parti de sa parcelle en bon voisinage.

LES QUESTIONS À SE POSER :

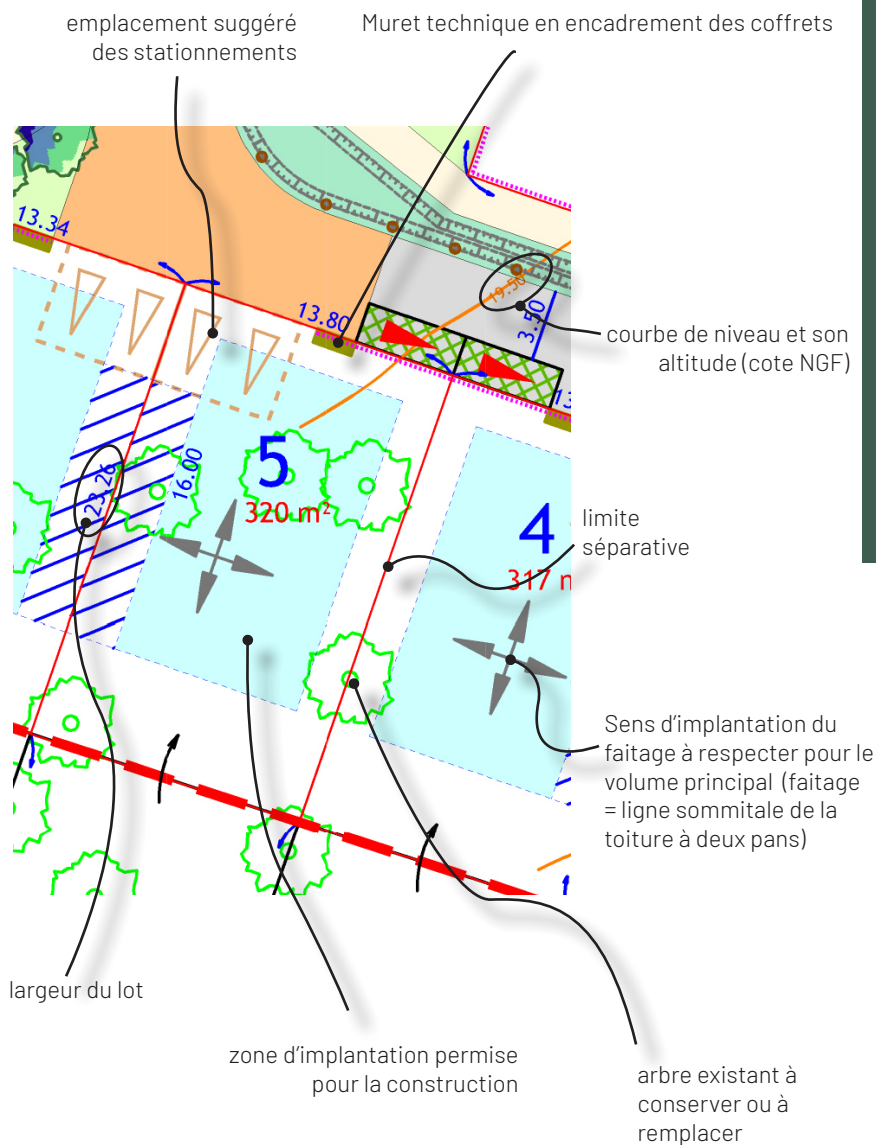
- Que dit mon plan de vente? Le plan de vente résume graphiquement les règles d'implantation de votre lot. Décryptage pages suivantes.
- De quel ensoleillement puis-je bénéficier? Pour quelles pièces de préférence?
- Comment est-ce que je vais utiliser les espaces extérieurs? Terrasse? Potager? Partie engazonnée? Construction d'annexe?
- Comment je rentre chez moi? Si je rentre à pied? Si je rentre en voiture?
- Quelle place je donne à la voiture? Je vais rentrer la ou les voiture(s) de la famille au garage? Je souhaite simplement les abriter?



Les règles d'implantation ont été prévues pour pouvoir profiter au mieux de son terrain en évitant de se causer du tort entre voisins. Il y a toujours plusieurs solutions possibles pour chaque lots.

VOTRE PLAN DE VENTE : LES INFORMATIONS

LES DIFFÉRENTES CÔTES ET LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

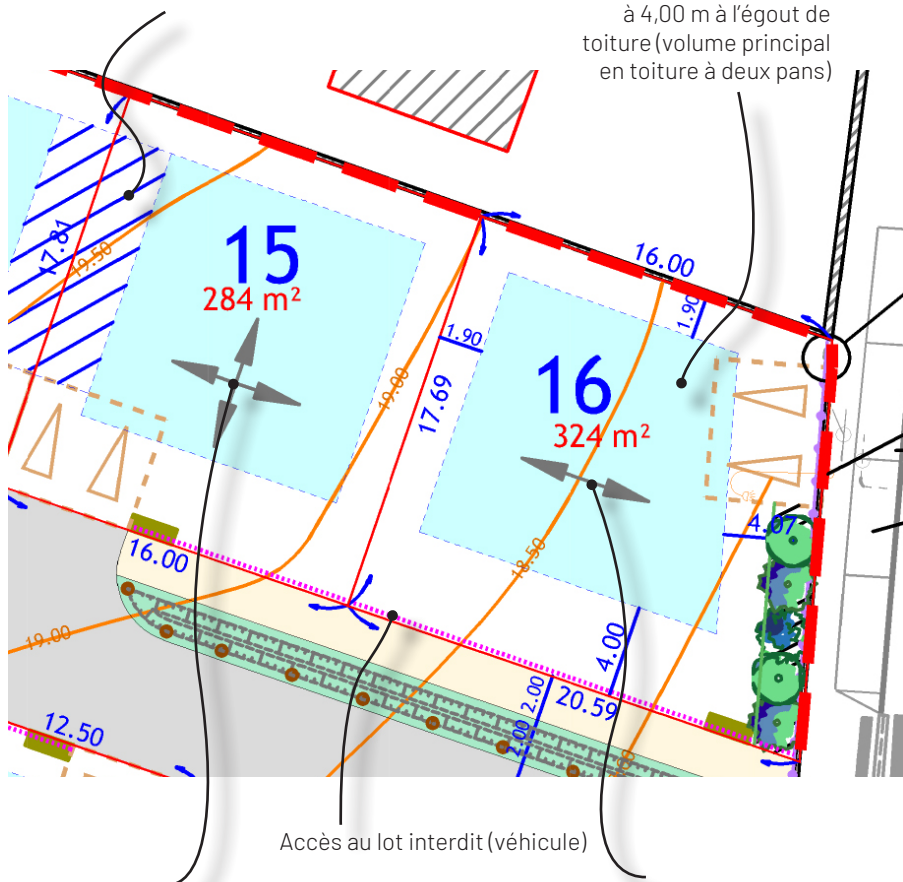


VOTRE PLAN DE VENTE : DIFFÉRENTS CAS DE FIGURE

LES INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES : VARIABLES SELON LES LOTS

Zone d'implantation des constructions dont la hauteur est limitée à 3,50 m au point le plus haut

Zone d'implantation des constructions dont la hauteur est limitée à 4,00 m à l'égout de toiture (volume principal en toiture à deux pans)



Implantation du faitage pour le volume principal qui peut être soit orienté Est-Ouest, soit orienté Nord-Sud

Implantation du faitage pour le volume principal qui doit impérativement être orienté Est-Ouest



L'emprise au sol maximum de la construction (= projection de la construction au sol) est déterminée par la zone d'implantation et la surface de plancher maximum constructible.

LES DIFFÉRENTES ZONES D'IMPLANTATION

- Le plan de composition et le plan de vente indiquent les zones du lot dans lesquelles il est possible d'implanter la construction principale :

Les hauteurs de construction peuvent atteindre jusqu'à 4,00m à l'égout de toiture et 8,00m au point le plus haut.

A savoir : le volume principal sera couvert par une toiture en double pente.

- Certains types de construction ou dispositifs peuvent s'implanter en dehors de ces zones:
 - Les **annexes** (abri de jardin ou bûcher) à implanter dans les parties les plus reculées des voies,
 - Les **piscines** à implanter à minimum 3m des limites,
 - Les **carports, terrasses, pergolas et les balcons**,
 - Les dispositifs de maîtrise des apports solaires (casquettes, brise-soleil...) et destinés à s'abriter du vent et de la pluie (auvent...).



Exemple de terrasse avec brise-soleil: en hiver, les rayons de soleil sont bas et entre dans la maison, participant au chauffage. En été, les ouvertures et la façade sont protégés des rayons du soleil, plus verticaux, empêchant les phénomènes de surchauffe d'été.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les terrasses sur dalle ou dallage béton ne sont autorisés que dans les zones d'implantation des constructions indiquées au plan de composition.



La construction des terrasses pourra se faire avec des fondations ponctuelles, ou bien sur plots ou vis de fondation sur sol stabilisé, ou tout autre système n'induisant pas l'imperméabilisation du sol.

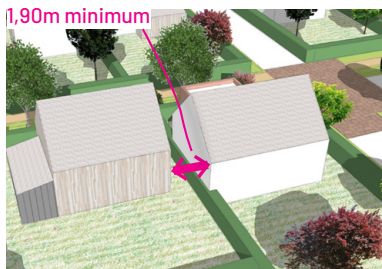
SE PLACER PAR RAPPORT AUX LIMITES :

PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE

- Le plan de composition et le plan de vente donnent les conditions pour chaque lot.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Le plan de composition et le plan de vente peuvent avoir restreint la hauteur pour des questions d'ensoleillement.
- A l'exception des lots 12, 13 et 16** : au moins un pan de la construction (construction principale ou carport accolé à la construction) devra s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
- Si la construction ne s'implante pas en limite, alors elle devra respecter un retrait de 1,90m minimum, ou le cas échéant la zone d'implantation figée au plan de composition.



LA MAISON, SON ACCÈS ET SON JARDIN

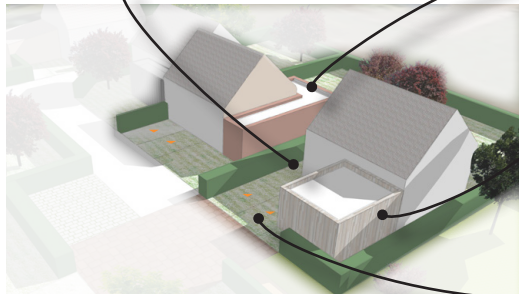
La manière d'implanter la maison et d'aménager les accès piétons et automobiles sur le terrain détermine les usages possibles en extérieur.

Accès direct entre la rue et le jardin

Elargissement du rez-de-chaussée, pièces tournées vers le sud

Entrée, rangements, garage, atelier

Enclave privative non close



Exemple de traitement d'entrée

L'ACCÈS EN VOITURE

Afin d'éviter les stationnements sur voie, le règlement impose **2 places de stationnement non-closes par lots**. L'accès véhicules aux lots se fait exclusivement par ces places de stationnements.

Avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, ces deux places devront être aménagées avec un **revêtement perméable** (pavés à joints enherbés ou sablés ou gravillonnés, etc.).



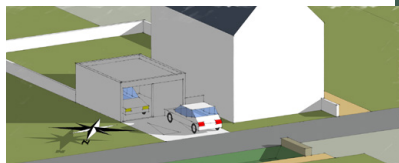
Il n'est pas permis de multiplier les accès voiture aux lots en plusieurs endroits pour des raisons de sécurité.

Le plan de vente indique des linéaires par lesquels il est interdit d'entrer pour des raisons de sécurité.

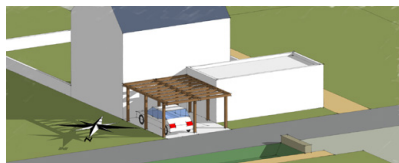
GARAGE OU PAS GARAGE ?

Le règlement n'impose pas de garage. Tout dépend de vos habitudes.

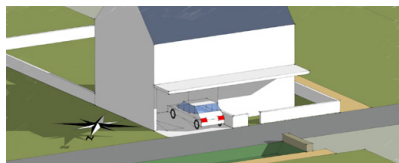
- Vous avez l'habitude de mettre votre ou vos véhicules à l'abri, vous faites de la mécanique... un garage s'impose.
- La voiture n'est quasiment jamais rentrée: le garage sert surtout de rangement et d'atelier: envisager de construire un garage aux dimensions d'un atelier/ buanderie/remise.
- L'enclave privative non-close peut être couverte par un car-port, tant qu'il n'y a pas de portail sur rue devant les places.
- L'enclave privative non-close peut être couverte par le 1er étage de la maison, avec un porche, tant qu'il n'y a pas de portail sur rue devant les places.



Garage double en face de l'enclave privative non close



Car-port au-dessus de l'enclave privative non close.



Voitures abritées par une casquette, garage sous porche.

L'ACCÈS À LA PORTE D'ENTRÉE

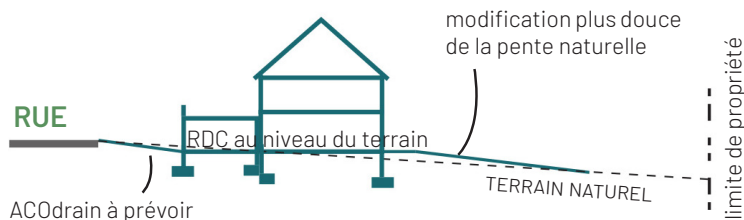
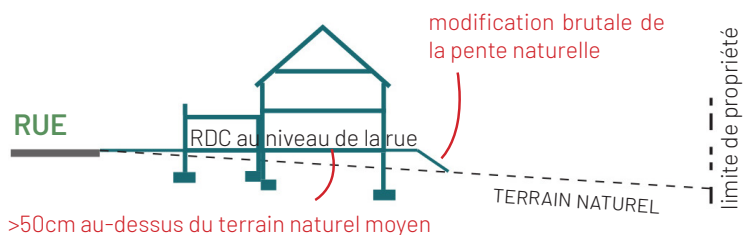
Une fois la voiture garée soit sur le terrain, soit sur une place visiteur, on se retrouve à nouveau piéton pour se diriger vers la porte d'entrée.

Quel trajet fait-on pour aller à la porte? est-ce qu'on doit longer les voitures stationnées? Est-ce qu'on emprunte une allée passant dans le jardin de devant? Une fois devant la porte d'entrée, est-on abrité?

L'ALTIMÉTRIE :

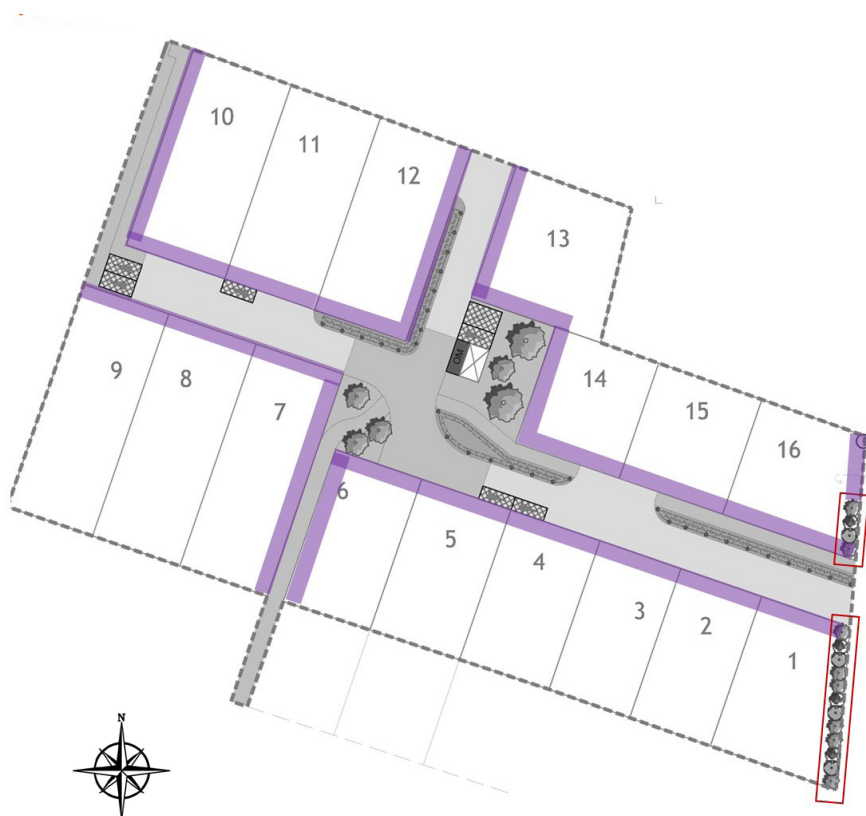
LA BONNE ALTITUDE: LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE




- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme indique que le rez-de-chaussée de la construction ne doit pas se situer à plus de 0,50 m du niveau du terrain naturel moyen sous la construction.
- Le niveau du rez-de-chaussée va dépendre de la différence de niveau entre la façade côté rue : accès à la porte d'entrée, et la façade côté jardin: accès à la terrasse et/ou au jardin.
- Le niveau des réseaux enterrés (eaux usées et eaux pluviales): pour pouvoir raccorder la maison, il faut que les tuyaux qui sortent de la maison ne soient pas en-dessous des réseaux sur lesquels ont les raccordent.



LES CLÔTURES ET LE TRAITEMENT DES ABORDS

LE PLAN DES CLÔTURES



	Limite sur espaces communs
	Limite séparative
	Haies prises en charge par l'aménageur

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles jouent un grand rôle pour l'insertion du quartier dans son environnement.

L'aménageur du lotissement prend à sa charge la plantation d'une haie mixte sur la limite Est des lots 1 et 16.

Ainsi, selon leur localisation, le choix des clôtures est réglementé afin de favoriser une harmonie de quartier :

CLÔTURE DONNANT SUR LES ESPACES COMMUNS

- Haie composée de 4 essences différentes minimum, doublée ou non d'un grillage ou d'une ganivelle implantés en recul de 0,60m le long des voiries,
- Mur bahut en parement pierre du pays ou enduit avec une teinte pierre claire, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie en bois ou en métal (gris anthracite ou couleur bois), de ganivelles ou d'un grillage doublé d'une haie.



CLÔTURE TYPE AUTRE (EN LIMITE SÉPARATIVE ET PÉRIPHÉRIE D'OPÉRATION)

- Haie composée de 4 essences différentes minimum, doublée ou non d'un grillage ou d'une ganivelle,
- Mur bahut en parement pierre du pays ou enduit avec une teinte pierre claire, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie en bois ou en métal (gris anthracite ou couleur bois), de ganivelles ou d'un grillage doublé d'une haie,
- Dispositif à clairevoie de plain-pied en bois ou en métal (gris anthracite ou couleur bois).

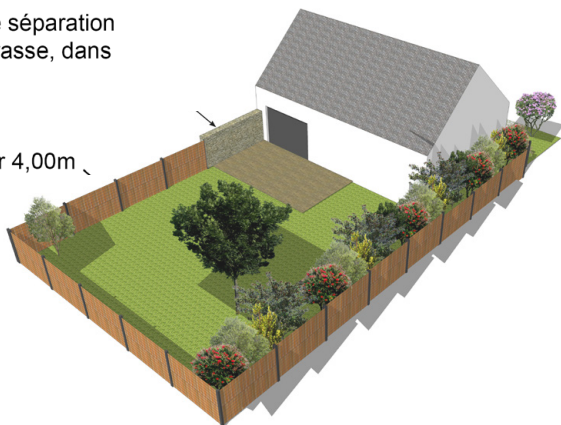
LES HAUTEURS MAXIMALES SELON LE TYPE DE CLÔTURE

TYPE DE CLÔTURE	HAUTEUR MAX
Haie végétale	1,80m
Grillage et ganivelles	1,50m
Mur bahut unique	1,20m
Complexe : mur bahut + dispositif occultant	1,50m
Dispositif occultant de plain-pied	1,80m

LES TERRASSES EN LIMITE SÉPARATIVE

Construction d'un mur de séparation possible le long de la terrasse, dans l'alignement du pignon.

Dimensions maximales :
Hauteur 1,80m ; longueur 4,00m



Les terrasses sur dalle béton ne sont permises que dans les zones d'implantation des constructions.

Certains lots abritent des arbres existants, qui peuvent d'ores-et-déjà offrir une ombre et de la fraîcheur aux futurs acquéreurs. Dans le cas où les arbres ne peuvent pas être préservés, ils devront alors être remplacés par des plantations équivalentes.

LES MATÉRIAUX ET DISPOSITIFS INTERDITS

- Le plastique (PVC inclus) ;
- Le béton brut ;
- Les brandes et canisses ;
- Les panneaux métalliques perforés ;
- Les tôles métalliques ;
- Les bâches plastiques dans l'aménagement des jardins.

PARTICIPATION À LA VÉGÉTALISATION DU QUARTIER

Les acquéreurs auront à leur charge la plantation d'au moins un arbre tige sur leur lot.

RÉCUPÉRATEUR DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales est **fortement conseillé** au moment de la construction. Cette cuve, d'une contenance minimum de 1000 litres, pourra servir par exemple à l'arrosage du jardin.

Si souhaité, l'acquéreur pourra prévoir un dispositif complet permettant également l'usage domestique des eaux pluviales (exemple : chasses d'eau). Cette installation devra correspondre à la réglementation française (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La cuve pourra être soit enterrée (sous terrasse ou garage), soit aménagée à l'intérieur de la construction, soit implantée en extérieur - mais devra être invisibilisée depuis le voisinage et la rue par la clôture.

OUVRAGE D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

En cas d'épisode pluvieux intense, lors d'un orage par exemple, les ouvrages d'infiltration sont indispensables. Ils évitent tout risque d'inondation.

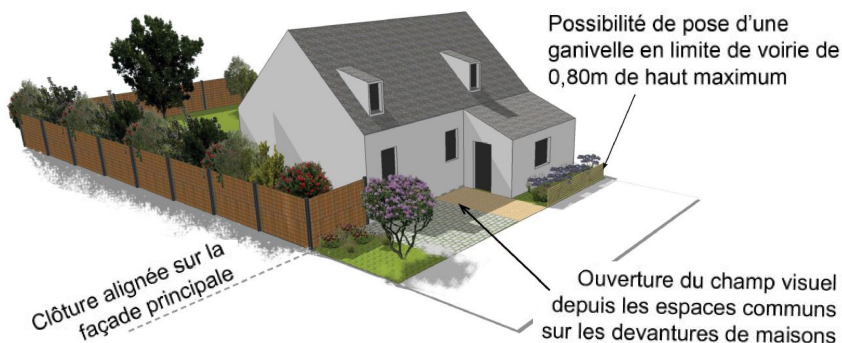
Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du terrain (cf. «Notice de gestion des eaux pluviales» annexée au Programme des Travaux - PA8).

Hormis les lots 4, 5 et 6, le trop-plein pourra se rejeter au branchement mis en attente dans le lot par l'aménageur (canalisation de diamètre 160 mm installée à l'intérieur de chaque lot et raccordée gravitairement au réseau principal).

Exception des lots 1, 2, 3, 14, 15 et 16 : aucun ouvrage d'infiltration n'est imposé. Ainsi, un raccordement direct au réseau sera réalisé (au sud-est pour le lot 1).

RECU DES CLÔTURES DONNANT SUR LES RUES

Afin d'ouvrir les vues au sein des rues, et d'éviter une sensation de quartier cloisonné, il est encouragé d'implanter sa clôture à l'alignement d'une des façades de la maison.



VOLUMÉTRIE : LES HAUTEURS

La configuration du quartier fait que les maisons vont être proches les unes des autres et vont constituer un front bâti assez dense. Le règlement donne des principes pour un ensemble harmonieux.

LES REPÈRES

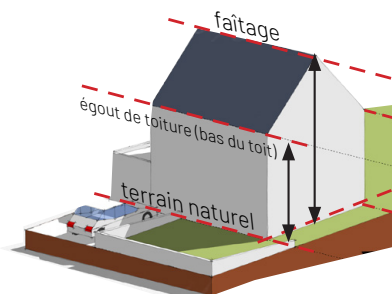
Les constructions seront de volume traditionnel, **en R+combles**, avec le corps principal couvert d'une toiture double pentes.

Leurs hauteurs maximales sont fixées ainsi :

- Egout de toiture : 4,00m
- Faîtage : 8,00m (à l'exception du lot n°9 qui n'excèdera pas 6,00m)

Par ailleurs, la hauteur des annexes ne peut excéder 3,50m

=> Cas particulier : Les abris de jardin ne pourront pas excéder 2,50m de hauteur et 10 m² de surface.



VOLUMÉTRIE : LES PROPORTIONS

Plus encore que le style architectural, les toitures et les proportions vont déterminer la silhouette générale des maisons, mais également du quartier.



Exemple d'un lotissement à Vannes: prises séparément, les constructions ont leur cohérence. Mises côte à côte, l'ensemble manque d'harmonie.

PRINCIPE DE COMPOSITION

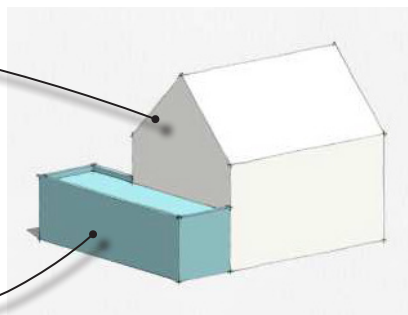
Corps principal :

Toitures à doubles-pentes

Volume secondaire : par définition plus bas que le corps principal.

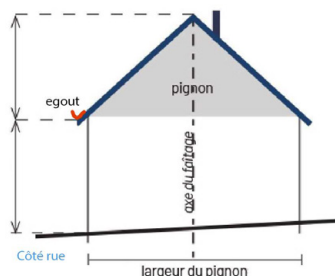
Toitures libres (terrasses, monopente ou double-pentes).

Chaque construction pourra comporter au maximum 3 volumes secondaires en plus du corps principal.



RÈGLES DE CONSTRUCTION

- Côté rue, les façades auront une hauteur (du terrain fini jusqu'à l'égout de toiture) égale ou supérieure à la hauteur des toitures - avec une tolérance 50cm maximum.
- Chaque construction peut employer 2 types de toiture, pas plus (annexes de plus de 15m² comprises).



RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX TOITURES À DEUX PANS

- Les toitures devront présenter une pente entre 35 et 45°.
- A l'étage les ouvertures devront être plus hautes que larges, exemple :



Lucarne à fronton



Lucarne rampante

- Les lucarnes ne pourront pas être implantées sur les toitures côté nord des lots 14 et 15.
- Les châssis de toiture (de type «Velux») et les dispositifs de production d'énergie devront être encastrés.
- Les pignons devront être aveugles à l'étage du lot 10 côté Ouest, et à l'étage du lot 13 côté Est.
- Lot n°6 : dans le cas d'une implantation Est-Ouest, le pignon ouest devra être aveugle à l'étage. Dans le cas d'une implantation Nord-Sud, les lucarnes seront interdites à l'ouest.
- **Lot n° 9 : La construction devra être de plain-pied, aucun aménagement des combles n'est permis. Ainsi la toiture double pente ne présentera aucune ouverture. Dans le cas d'un pignon ouest : seuls seront autorisés les ouvertures au rez-de-chaussée dans une limite de 2,50m de hauteur maximum.**

RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX TOITURES MONOPENTES

- Les toitures devront présenter une pente entre 5° et 25°.
- Les volumes secondaires couverts d'un monopente doivent respecter une profondeur minimale de 1,50m.

RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX TOITURES-TERRASSES

- Les toitures devront présenter une pente inférieure à 5° et devront être masqués derrière un mur d'acrotère sur tout leur périmètre.

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble du projet de construction (hors menuiseries, couverture et véranda) devra présenter au **maximum 2 couleurs ou matériaux différents**. Toutefois les nuances variant selon un camaïeu sont acceptées.

LES MATÉRIAUX AUTORISÉS

- Les enduits

- > Sur l'ensemble de la construction : des enduits blancs ou dans des tons clairs s'approchant de celle de la pierre,
- > Sur les volumes secondaires et annexes ponctuellement : des enduits colorés sont permis afin de mettre les volumes en valeur.

A savoir : les éventuelles baguettes d'angles doivent présenter la même teinte que l'enduit. Les bandeaux contrastés (notamment entre les ouvertures) **sont interdits**.



Exemple d'un lotissement à Saint-Sulpice-la-Forêt (35) : Les enduits gris ne facilitent pas la lisibilité de la façade et de ses volumes.

- Les bardages bois

A savoir : le bardage devra être en bois naturel ou de teinte bois.

- Les parements métalliques

A savoir : le parement devra être d'aspect zinc prépatiné ou teint, uniquement sur les volumes secondaires.

- Les parements en pierre

A savoir : la pierre devra avoir un aspect proche de celle que l'on trouve dans le pays de Merlevenez.



*mix pierre et bois,
pose verticale*



mix zinc et bois, pose horizontales clin fins



Les abris de jardin et les buchers devront être de même teinte et matériaux que la construction – ou en bois de teinte naturelle.

- Les couvertures de toiture

A savoir : la couverture devra être de teinte sombre, s'approchant de celle de l'ardoise.

LA POMPE À CHALEUR

La pompe à chaleur devra être la plus discrète possible, dans le respect de la législation s'appliquant à leur installation. (Décret du 31 août 2006, relatif à la lutte contre les bruits de voisinage notamment).

LES OUVERTURES

Les ouvertures devront être de proportions verticales – c'est-à-dire plus hautes que larges.

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET INTERLOCUTEURS

Adresse: Rue du Cerf - 56 700 MERLEVEZ

Permis d'aménager: PA 056 13 022 N 0007 délivré le 27 février 2023

Titulaire du Permis d'Aménager: AF OUEST - 158, rue Colonel Jean Muller - 56 100 LORIENT

Notaire: Me RAULT David

3 Bis, rue Louis Billet - 56 400 AURAY

Architecte-Conseil: Viviane DOMINIQUE

8, rue Ella Maillart - 56 000 VANNES - v.dominique@eolurba.fr

LES FRAIS LIÉS À LA RÉSERVATION ET À L'ACHAT DU TERRAIN**Réservation du terrain (promesse de vente):**

- Frais d'enregistrement de promesse: 125 euros / lot (à l'ordre du Trésor Public)
- Indemnité d'immobilisation: 2000 euros/lot (qui sera déduit du prix de vente)
- Provision pour Visa du permis par l'architecte conseil :

> **projet individuel** : 552 euros TTC (soit 460€ HT facturés au moment du dépôt du permis de construire);

Le jour de l'acquisition du terrain (acte authentique) :

- Frais notaire (droits d'enregistrement et frais d'acte) environ 10% du prix du terrain
- Provision pour dégradation: 500 euros par lot
- Provision Association Syndicale Libre (A.S.L.): 400 euros par lot

Frais à prévoir en lien avec le futur permis de construire :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif : 2 600 euros
- Taxe d'Aménagement (TA) : Taux communal 4,5% (valeur 2023) ; Taux départemental 1,1% ; RAP 0,4%.

PLANNING PRÉVISIONNEL

PLANNING PRÉVISIONNEL

Janvier 2026 • • • • • • Démarrage des travaux de 1ère phase

Démarrage des travaux de viabilisation : eau, électricité, téléphone, eaux usées, eaux pluviales

Élaboration des Permis de Construire individuels

Mai 2026 Fin des travaux de viabilisation

Établissement du certificat d'achèvement des équipements des lots

Dépôt des Permis de Construire, visés par l'architecte conseil

Août 2026 **Début des ventes chez le notaire**

État des lieux préalable du terrain avec un représentant d'AF OUEST
Construction des maisons

Construction des maisons

2028 Démarrage des travaux de 2^{de} phase

Finalisation des aménagements : revêtements définitifs, bordures, éclairage public, plantations, maçonneries et mobiliers urbains...

