Département du Morbihan
Commune de LIMERZEL
Chemin de Bodien

PA 10

REGLEMENT

20 juin 2024
Réponse à la demande de pièces complémentaires : 19 juillet 2024
Demande de permis d'aménager modificatif : 31 janvier 2025

LOTISSEMENT

« LE DOMAINE DE KELONIA »

PA Laroiseau / BP 30185 / 8 rue Ella Maillart / 56005 VANNES Cedex
Tel : 02 97 47 23 90 / Fax : 02 97 42 76 03 / www.geobretagnesud.com
vannes@geobretagnesud.com

géo bretagne sud

N° 23V0876

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES 3

- *OBJET :..... 3*
- *CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :..... 3*

SECTION I – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 4

- *ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 4*
- *ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 4*
- *ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES..... 4*
- *ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 4*

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 5

- *ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 5*
- *ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 5*
- *ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL ET SURFACE DE PLANCHER..... 5*
- *ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 5*
- *ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN 5*
- *ARTICLE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT..... 5*
- *ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS..... 5*

ANNEXE I – RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS 6

ANNEXE II – SURFACE DE PLANCHER 7

GENERALITES

▶ *Objet :*

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé " Le domaine de Kélonia ", en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Limerzel au moment de l'obtention de l'arrêté du permis d'aménager.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

▶ *Champ d'application territorial :*

Le lotissement " Le domaine de Kélonia " est situé sur un terrain dont les références cadastrales sont :

Section ZM – numéros 159, 313, 314, 315 et 316.

12 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

SECTION I – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

▶ *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

La réunion de deux lots est autorisée.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales : les terrasses sur dalle ou dallage béton ne sont pas autorisées.

▶ *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Pas de règle complémentaire au règlement d'urbanisme en vigueur.

▶ *Article 3 : Voirie et accès*

Les lots seront desservis d'une part depuis le chemin de Bodien, et d'autre part depuis les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Il est permis un seul accès par lot. Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble et notamment les zones d'accès interdit des véhicules aux lots.

▶ *Article 4 : Desserte par les réseaux*

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- *Alimentation en eau potable :*
  Borne en façade de lot ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation

- *Eaux usées :*
  Boite de branchement installée en limite de chaque lot et raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation avec départ de canalisation à l'intérieur du lot

- *Eaux pluviales (voir notice de gestion des eaux pluviales jointe au programme des travaux) :*
  Lots 2-8-9-10-11-12 :
  Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration (type massif drainant) pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Il est **fortement conseillé** de coupler cet ouvrage à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du terrain.
  Le trop-plein de ces lots 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).

  Lots 1-3-4-5-6-7 :
  Aucun branchement ne sera posé par le lotissement.
  Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration (type massif drainant) pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Il est **fortement conseillé** de coupler cet ouvrage à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du terrain.

  Pour le lot 1, le trop-plein se dirigera vers le bassin de rétention à l'Ouest.
  Pour les lots 3 à 7, le trop-plein se dirigera vers le Sud du lot (création d'une noue/fossé en fond de lot). Les acquéreurs de ces lots devront laisser le libre écoulement des eaux des fonds en amont sur cette noue.

  Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans la **note annexée au programme des travaux.**

- *Electricité :*
  Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains

- *Téléphone :*
  Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

- *Fibre optique :*

Un fourreau supplémentaire sera prévu à l'intérieur du lot permettant un raccordement ultérieur à un futur réseau de fibre optique.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration de l'habillage des coffrets techniques dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront obtenir l'autorisation du lotisseur et s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

▶ *Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur à la date de demande de permis de construire.

▶ *Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur à la date de demande de permis de construire.

▶ *Article 9 : Emprise au sol et surface de plancher*

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur à la date de demande de permis de construire.

▶ *Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur à la date de demande de permis de construire.

▶ *Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain*

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur à la date de demande de permis de construire.

▶ *Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement non closes.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ces deux places devront être aménagées avec un revêtement perméable (exemple : pavés à larges joints enherbés ou sablés ou gravillonnés, sable stabilisé, bandes béton, etc.).

▶ *Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Chacun des acquéreurs aura à sa charge la plantation d'au moins un arbre sur son lot (tige, demi-tige ou cépée), préférablement côté rue (plantation à 2,00m minimum de la limite). Le choix de l'arbre est important, notamment en fonction de son gabarit à taille adulte, afin de correspondre à long terme au projet souhaité.

A savoir : les palmiers ne sont pas considérés comme des arbres.

Construction des terrasses :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les terrasses sur dalle ou dallage béton ne sont pas autorisées ;
- 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 ;
- À titre informatif, les ouvrages de gestion des eaux pluviales du type massifs drainants peuvent être installés sous une terrasse.

ANNEXE I – RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Il est recommandé de considérer la clôture comme faisant partie de l'aménagement paysager du terrain, lui-même prolongement extérieur de la maison d'habitation. Les variations de clôture permettent de s'adapter aux usages, de créer des vues variées et d'animer la rue.

LES PLANTATIONS

- **Les bâches plastiques sont interdites.** Servant à stabiliser les sols et à éviter la repousse des adventices (communément appelées « mauvaises herbes »), elles sont extrêmement polluantes et ne favorisent pas la vie dans les sols.

  Préférer les paillages suivants :

  - toiles biodégradables (de type toiles de jute/fibre coco/chanvre) ;
  - paillages naturels (copeaux de bois, broyage des résidus de taille, tessons de terre cuite)

  Il est possible également de choisir des plants à développement assez dense qui viendront rapidement faire de l'ombre au sol et empêcher la pousse des adventices. Ou bien laisser les adventices pousser car souvent elles participent à enrichir les sols (elles ne sont pas là pour rien).

  Dans le cas où elles deviendraient vraiment envahissantes, il est préférable de chercher des solutions naturelles pour les faire disparaître (désherbage mécanique, eau bouillante salée, bicarbonate de soude dissolu dans de l'eau, idem avec du vinaigre blanc).

- Pour constituer une **haie écologique**, l'idéal est de laisser la haie libre sans trop d'entretien ni taille, afin que les arbustes puissent réaliser un cycle complet de la floraison à la fructification. Cependant, une taille par an (après la fructification, en hiver) est recommandée pour contenir la haie.

  Les déchets de taille pourront être broyés (bois raméal fragmenté - BRF) et disposés au pied de la haie sous forme de paillage. Les plantes herbacées peuvent être laissées toute l'année au pied de la haie, surtout en hiver, elles constitueront une source de nourriture pour les granivores en hiver et un milieu protecteur pour quelques oiseaux qui préfèrent vivre au sol.

  Il est également possible d'insérer quelques nichoirs dans la haie, en prenant soin de varier les conceptions (nichoir fermé pour les cavernicoles, nichoir semi-ouvert pour les semi-cavernicoles…).

- Les pépiniéristes locaux seront très à même de vous conseiller dans le choix des essences qui répondront à vos besoins et envies. N'hésitez pas à les solliciter.

ANNEXE II – SURFACE DE PLANCHER

Lot	Surface de plancher max
1	150
2	150
3	150
4	150
5	150
6	150
7	150
8	150
9	150
10	150
11	150
12	150
Lotisseur *	200
Total	2 000

* Le lotisseur pourra distribuer à sa convenance 200m² de surface plancher supplémentaire, à un lot ou répartis sur plusieurs lots.

Nota : Les superficies ne seront définitives qu'après mesurage et bornage.