

Permis d'Aménager

Commune de PONTIVY

Opération « Les Jardins de Jazz »

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE DE PONTIVY

32, rue du Caire
56300 PONTIVY
Tél : 02 97 25 57 04

Email : pontivy@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



SANDRINE NICOLAS & Associés



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Il doit être reproduit dans 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.

Ce présent règlement s'ajoute en complément des règles du document d'urbanisme en vigueur de la commune de Pontivy, au jour de la décision sur le permis de construire.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Pontivy.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AL sous le numéro n°369 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre. La superficie de l'opération est d'environ 21 529 m² (superficie mesurée sur le terrain, elle ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Les Jardins de Jazz ». Elle sera réalisée en 27 lots numérotés de 1 à 26 pour les lots libres et nommé A pour le macro-lot destiné à recevoir de l'habitat intermédiaire (13 logements).

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	17 091 m ²
Superficie des parties communes dont :	4 438 m ²
Voirie / Placette	2 032 m ²
Stationnements	173 m ²
Espaces verts	536 m ²
Noue	1 060 m ²
Cheminement piéton	353 m ²
Talus existant à conserver	284 m ²

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Conformément au PLUi, le projet comporte 10% d'espaces communs (espaces verts, noues, chemins piétons, talus). Le projet en comporte 2 233 m².

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La possibilité de construire plusieurs logements par lots est autorisée.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sans objet.

ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4-1 Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

- L'implantation des bâtiments est libre.
- Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :
 - si l'ordonnancement des constructions, le long de certaines voies (publiques ou privées) et emprises publiques, marque le caractère patrimonial de la rue, le respect de cet ordonnancement pourra être imposé pour l'implantation de toute construction nouvelle ainsi que pour l'extension des constructions existantes,
 - dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151- 19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,
 - dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques,
 - afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique,
- Dans les marges de recul imposées aux abords des routes départementales, seules sont autorisées les plantations et aires de stationnement. Le stockage de matériaux est interdit.
- Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.

En complément du PLUi en vigueur, l'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan).

4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 2 mètres. Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Des implantations autres que celles prévues au 1- sont possibles dans les cas suivants :
 - pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
 - en cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation diffère des règles précitées.
 - afin de permettre l'isolation énergétique de la construction (isolation par l'extérieur par exemple)
 - dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
 - dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

- Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin, etc, réalisées en annexes à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

En complément du PLUi en vigueur, l'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan).

4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

4-4 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

4-5 Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+2+combles ou RDC+3.

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'insertion qualitative du projet à son environnement urbain et paysager
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)

LA VOLUMETRIE

Les volumes des constructions doivent être simples. Les proportions des constructions nouvelles d'expression traditionnelle doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

FAÇADE ET TOITURE

Toitures :

Les toitures doivent, par leur forme, leurs matériaux et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement immédiat.

Dans le cas de construction d'expression traditionnelle, l'usage de matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise est obligatoire et les formes et les pentes des toitures en ardoises seront respectées (pente proche de 45°).

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc) situées en toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public.

Façades et ouvertures :

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les extensions et annexes).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

Les façades seront :

- soit en pierres,
- soit en bois naturel ou en bois de couleur naturelle ou de couleur claire de manière prédominante (apposée sur plus de 50% de la surface des murs),
- soit en maçonnerie enduite de couleurs claires de manière prédominante (apposées sur plus de 50% de la surface des murs).

Les pignons pourront être recouverts d'un bardage ardoise uniquement en partie supérieure (de l'égout du toit jusqu'au point le plus haut de la façade).

L'usage de teintes sombres est permis seulement pour de petites surfaces représentant moins de la moitié de la façade ou pour souligner des détails architecturaux.

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

Une insertion discrète et harmonieuse des ouvertures sur toitures avec l'aspect général des constructions devra être mise en oeuvre. Les châssis de toiture devront être encastrés.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables : La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent être implantés en toiture.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluie peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6-1 Surface non imperméabilisées et éco aménageables

Pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts devront être défini par lot, conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m ²)	Espace non imperméabilisé (en m ²)
1	530	106
2	514	103
3	514	103
4	515	103
5	506	101
6	500	100
7	501	100
8	500	100
9	544	109
10	571	114
11	569	114
12	655	131
13	904	181
14	901	180
15	740	148
16	534	107
17	500	100
18	458	92
19	449	90
20	754	151
21	643	129

22	433	87
23	400	80
24	747	149
25	779	156
26	419	84
A	2011	402

6-2 Espaces libres, Plantations, aires de jeux et de loisirs

Les plantations existantes de qualité, doivent être maintenues et entretenues.

Les espaces verts du lotissement seront engazonnés et/ou bâchés et plantés.

Les noues seront engazonnées.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

6-3 Clôtures

Les clôtures doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- les grillages sans accompagnement végétal
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives
- les toiles ou films plastiques
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

Les clôtures doivent respecter une hauteur de maximale de 1.50 m lorsque de ces dernières sont en limite d'emprise publique et 2.00 m lorsqu'elles sont en limite séparative.

Les clôtures seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Pour les lots 1 à 26, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage couvert éventuel. Cette aire de stationnement peut être couverte en partie ou totalement par un carport.

Pour le lot A, les acquéreurs devront se conformer à la réglementation en vigueur en termes de stationnements collectifs. Des places de

stationnement seront à prévoir sur chaque lot, dans le cadre du permis de construire.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie. En cas de plusieurs logements sur un lot, 2 places de stationnement seront réalisées par logement.

14 places de stationnement « visiteurs » seront réalisées au sein de l'opération. Les stationnements « visiteurs » seront réalisés en enrobé.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par plusieurs accès notamment au Nord de l'opération rue Coet Er Boper (2 accès).

8-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir d'une voie interne à l'opération. Conformément au plan de composition, les accès sont imposés pour les lots de 1 à 5, de 7 et 8 ainsi que les lots 20 et 25. Les autres lots sont quant à eux préconisés.

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

9.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la voie du lotissement et raccordée à la conduite existante de la rue Coet Er Boper au Nord de l'opération.

Chaque lot possèdera un branchement individuel situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

9.2 Assainissement Eaux pluviales

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les

eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en oeuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

En complément :

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire.

Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

Les eaux pluviales des lots individuels seront collectées et interceptées à la parcelle. L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci.

Il devra obligatoirement réaliser un puisard d'un volume de 2 m³.

L'acquéreur pourra faire précéder son puisard d'une cuve de récupération, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus... Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur ou rejeté dans l'une des noues de l'opération.

Les eaux pluviales interceptées par la chaussée et les espaces verts ruisselleront directement vers des noues paysagères. Ces noues sont situées au point bas de la parcelle.

Une note synthétique reprenant les dispositions du PLU est jointe au programme des travaux.

9.3 Assainissement Eaux usées

Un réseau collectif, sera mis en place dans la voie interne du lotissement.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot aux frais du lotisseur.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

Les eaux usées seront dirigées dans le réseau existant de la rue Coet Er Boper au Nord de l'opération.

9.4 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par Enedis.

9.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et pourront accueillir le passage éventuel des réseaux haut et très haut débit.

Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

9.6 Position des ouvrages & intégration des coffrets

La position des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets ...) tient compte des accès aux lots. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages, sous réserve que cela soit techniquement possible, à leurs frais exclusifs et sous leur responsabilité exclusive auprès des concessionnaires si les espaces communs sont rétrocédés à la commune.

ARTICLE 10 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 9 903 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m ²)	Surface de plancher maximale (en m ²)
1	530	294,00
2	514	284,00
3	514	284,00
4	515	285,00
5	506	280,00

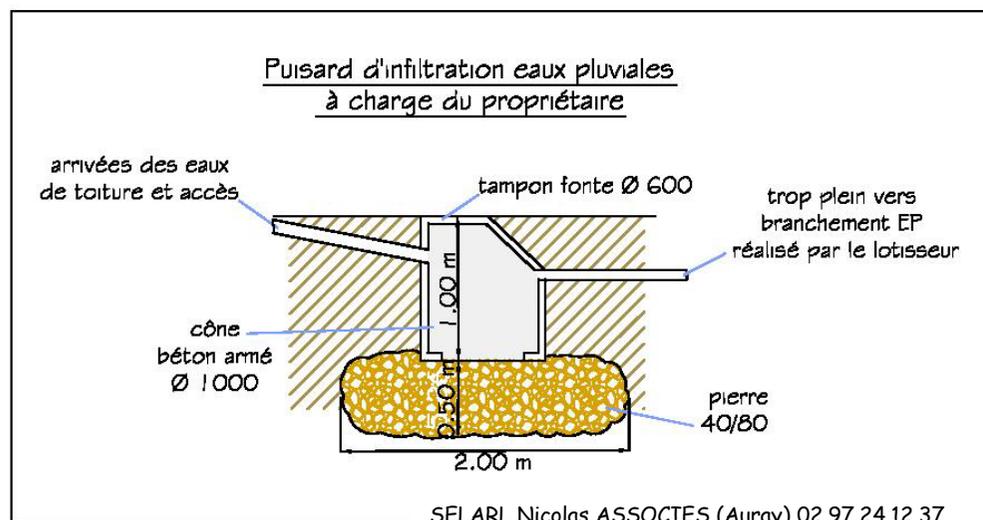
6	500	276,00
7	501	296,00
8	500	276,00
9	544	251,00
10	571	246,00
11	569	317,00
12	655	368,00
13	904	515,00
14	901	513,00
15	740	418,00
16	534	296,00
17	500	276,00
18	458	251,00
19	449	246,00

20	754	426,00
21	643	361,00
22	433	236,00
23	400	217,00
24	747	422,00
25	779	441,00
26	419	228,00
A	2011	1 600,00

ANNEXE 1

DISPOSITIF PUISARD & CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

