



SELARL NICOLAS ASSOCIES

32 Rue du Caire • BP 5

56 301 PONTIVY

Tél. : 0297 25 5704 • Fax 02 97 2799 61



Commune de PONTIVY

PA10 Règlement Du permis d'aménager

« NOUVEL HORIZON »
URBAN AMENAGEMENT



TITRE 1 - 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.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera à habitation individuelle, concerne la zone 1AUBb définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pontivy.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone 1AUBb du Plan Local d'Urbanisme sur lequel d'autres règles figurent.

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 les numéros n°48p, 49p pour une superficie de 8 790 m².

L'opération prend le nom de « Lotissement NOUVEL HORIZON »

Il sera réalisé en 10 lots privatifs libres.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	6 837 m ²
Superficie des parties communes dont :	1 953 m ²
Voirie et trottoir	587 m ²
Stationnements	45 m ²
Chemin piéton	263 m ²
Noues	561 m ²
Espaces verts et talus	497 m ²

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective)
- Les constructions de commerces, services, activités tertiaires diverses et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,

- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les recommandations éventuelles des orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par une entrée sur la Rue Roger Le Cunff.

3-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Les accès aux lots sont préconisés pour l'ensemble des lots du lotissement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.

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

4.2 Assainissement Eaux pluviales

Il est précisé que le réseau d'assainissement 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, et 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.

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un puisard d'un volume de 2m³ non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau à créer dans la voie du lotissement. Il pourra faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'une cuve étanche d'un volume de 6 m³ maximum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie interne de l'opération. Ces eaux se rejettent ensuite dans le puit perdu situé sous la voirie face au lot 8. Puis le trop plein sera rejeté dans le terrain à l'Est de l'opération.

4.3 Assainissement Eaux usées

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

Pour les eaux usées, elles se rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Les eaux seront rejetées dans le réseau existant de la Rue Roger Le Cunff au Sud-Ouest de l'opération, par l'intermédiaire de la servitude prévue sur le lot 7.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot.

4.4 Electricité

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

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

4.5 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.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments principaux se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue sur le plan).

De plus, l'implantation de la construction devra respecter la règle suivante :

- la distance comptée horizontalement de l'égout de toiture de la construction (non compris la lucarne et ouvrage de faible importance) au point le plus proche de la limite d'emprise opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue sur le plan).

Lorsqu'elle ne jouxte pas ces limites, la construction principale, l'annexe ou la dépendance doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1.90m s'il y a une vue sur le pignon ou à 1.20m s'il n'y a pas de vue sur le pignon.

Les bâtiments secondaires détachés de la construction principale dont la hauteur maximale n'excède pas 3.50m ne sont pas tenus par ces dispositions.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 75% de la superficie totale du lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit :

- à l'égout de toiture : 9.00m
- au faîtage : 12.00m

La hauteur maximale pour les annexes indépendantes est fixée à 3.50m au faîtage.

Dans le cas de construction dont la longueur de façade est au moins égale à 20.00m, un dépassement n'excédant pas 2.00m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis sur 30% de la longueur du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE.

11-1 Bâtiments principaux

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, 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.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

11-2 Annexes indépendantes

Ces constructions seront constituées soit de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité, soit par de l'aspect bois teinte naturelle ou lasuré ton bois. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale. Leurs surfaces ne pourront excéder 20 m² et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3.50m.

11-3 Les caves et sous-sols sont autorisés

Cependant, le pétitionnaire en fera son affaire personnelle de l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre.

11-4 Les Clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoire :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m.
- Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.
- Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc.)

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage éventuel. Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités professionnelles (bureaux, services), il doit être aménagé, à l'intérieur de chaque lot, une place de stationnement pour 60% de surface de plancher. A noter que le nombre de places de stationnement doit être suffisant à l'exercice de la profession et à son développement.

Trois places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération afin de respecter la réglementation du P.L.U (Annexe 1).

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Les arbres, arbustes existants ne pourront être supprimés pour des raisons de construction ou de chantier; chaque acquéreur devant implanter sa construction en dehors des emprises de cette végétation, qu'elles se situent sur les emprises privées ou publiques. Aucun acquéreur ne pourra arguer de la présence d'arbres à proximité de sa construction pour les abattre, les zones de constructibilité étant suffisantes sur chacun des lots.

Si certains arbres ou arbustes devaient présenter un risque sanitaire évident, la commune devra être alertée et elle seule prendra la décision d'abattage. Tout arbre abattu devra être replanté par un arbre d'essence champêtre, sous la forme d'un baliveau au minimum.

Des espaces verts seront réalisés au sein du lotissement :

- le long de la rue Roger Le Cunff,
- le long du chemin piéton le long des lots 9 et 10.

Ces espaces verts seront engazonnés pour les grands espaces verts et la noue le long de la rue Roger Le Cunff. Pour les petits espaces verts de part et d'autre du chemin piéton, ils seront bâchés et plantés d'arbustes les essences variées et de rampants.

Une noue sera créée à l'Ouest de l'opération.

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.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30% par rapport à la surface du lot.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

L'opération comporte 15% d'espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis soit 1319m² réparti entre les chemins piétons, les espaces verts, talus et noue situé dans le périmètre du lotissement,

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à **4 395 m²**.

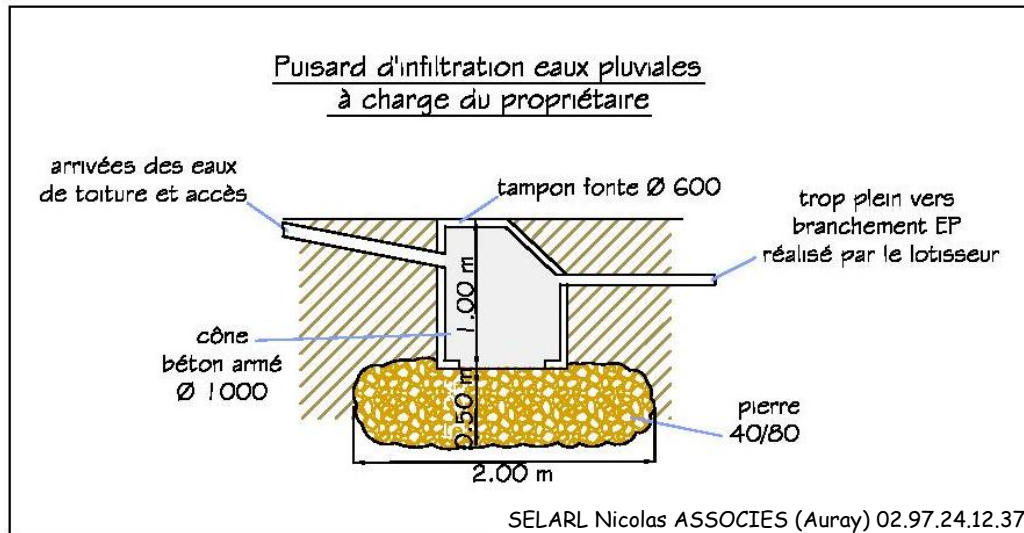
Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m²)	Surface de plancher (en m²)
1	800	514,00
2	600	386,00
3	1003	645,00
4	604	388,00
5	601	386,00
6	600	386,00
7	656	422,00
8	750	482,00
9	653	420,00
10	570	366,00

ANNEXE 1

DISPOSITIF PUISARD & CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

