



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

AGENCES À AURAY • HENNEBONT • LORIENT
LOUDÉAC • PLOUAY • PONTIVY • RADENAC

MAÎTRE D'OUVRAGE

SAS URBAN AMENAGEMENT
représentée par M. GUERIN Guillaume
Agence de Pontivy
3 Rue des Agapanthes
56300 Pontivy



PERMIS D'AMÉNAGER

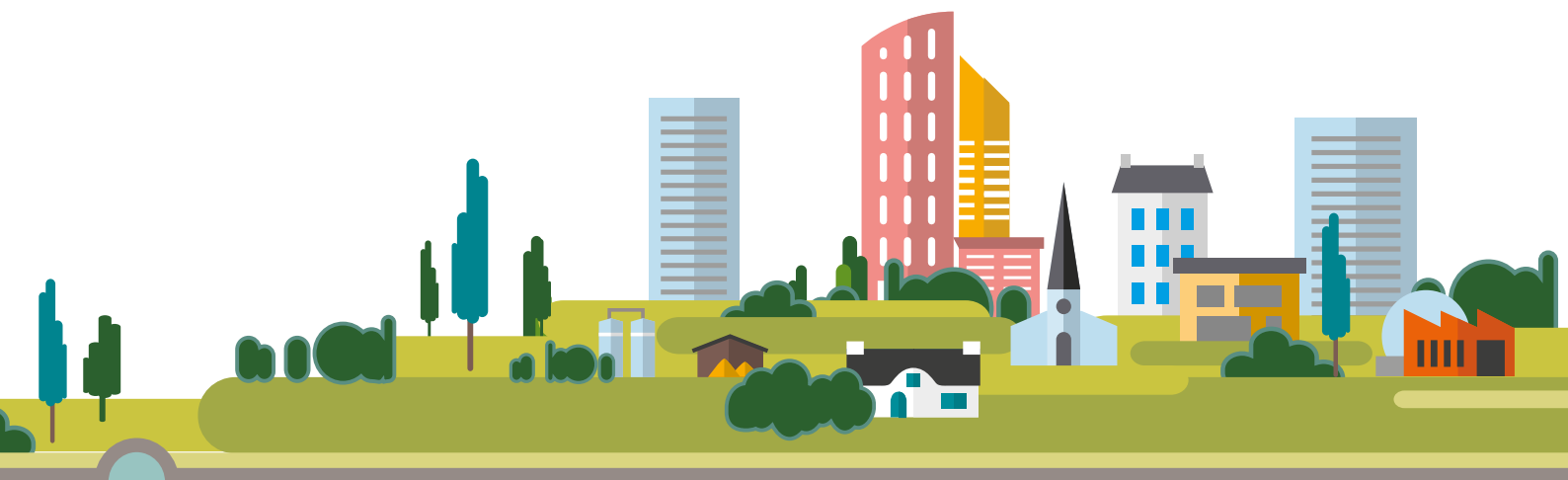
COMMUNE DE PONTIVY

Lotissement « Le Parc Azalée »

PA10 - REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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

GÉOMÈTRES-EXPERTS URBANISTES • BUREAU D'ÉTUDES VRD • SURVEILLANCE DES TRAVAUX



DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
A- OBJET DU RÉGLEMENT	3
B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	4
ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	4
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	4
ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	4
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	4
ARTICLE 4 - IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
4-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES	4
4-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	4
4-3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	5
4-4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
4-5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	5
6-1 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO AMÉNAGEABLES	5
6-2 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	6
6-3 SITES ET SECTEUR CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ART L151-23)	6
6-4 CLÔTURES	6
ARTICLE 7 - STATIONNEMENT	6
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	7
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	7
8-1 ACCÈS À L'OPÉRATION	7
8-2 - ACCÈS AUX LOTS	7
ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	7
9.1 ALIMENTATION EN EAU	7
9.2 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES	7
9.3 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES	8
9.4 ELECTRICITÉ	8
9.5 TÉLÉPHONE / FIBRE	8
9.6 POSITION DES OUVRAGES & INTÉGRATION DES COFFRETS	8
ARTICLE 10 - SURFACE DE PLANCHER	8
ANNEXE 1 - DISPOSITIF PUISARD ET CUVE	9

A- OBJET DU RÉGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles applicables au lotissement à vocation d'habitat. Ce dernier fixe également 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 pour de l'habitation individuelle / collective, concerne la zone 1AUB définie sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Pontivy Communauté.

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°8 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie réelle de 7 980 m².

L'opération prend le nom de « Le Parc Azalée ». Elle sera réalisée en 10 lots individuels et 1 macro-lot destiné à recevoir 4 logements.

La répartition des superficies est la suivante (les surfaces indiquées sur le tableau cidessous sont indicatives et seront définitives après bornage des lots, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser) :

Superficies privatives dont :	6 499 m ²
Superficie des parties communes dont :	1 481 m ²
Voirie / Placette	502 m ²
Stationnements	50 m ²
Noues	67 m ²
Espaces Verts	422 m ²
Chemin piéton	187 m ²
Talus Planté	187 m ²
Zone Humide	66 m ²

Le projet comprend plus de 10 logements et doit par conséquent inclure des espaces communs accessibles à l'ensemble des co-lotis, excluant la voirie et les stationnements. Ces espaces doivent représenter 10 % de la superficie totale du terrain concerné par l'opération, soit 798 m². À ce titre, **le projet intègre une superficie d'espaces communs de 863 m²**, respectant ainsi cette exigence.

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

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

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

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).

Sur l'emprise des lots n° 1 et 10, une marge de recul de 20 mètres depuis l'axe de la RD191 est imposée. Cette marge ; non constructible, est représentée sur le plan de composition par un hachurage violet. De plus, une zone non constructible de 10 mètres sera aménagée sur le lot A afin de créer une zone tampon avec la zone humide. Cette zone est matérialisée sur le plan de composition par un hachurage orange.

4-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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). Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 2 mètres.

Les constructions ne pourront pas être implantées dans les zones définies sur le plan de composition, à savoir : la marge de recul de 20 mètres depuis la RD191, la zone tampon en retrait de la zone humide, ainsi que sur la servitude de passage destinée au réseau de la fibre optique.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative nord des lots 2, 5 et 9, la hauteur de ces dernières ne devra pas dépasser 3,5 mètres.

Par ailleurs, une zone non constructible (zone blanche) sera instaurée au sud des lots 3, 4 et 6 à 10. Cette zone, située au sud des lots 6 à 9, permettra ainsi de préserver la frange paysagère existante.

4-3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

4-4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

4-5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions, ne devra pas être situé à plus de 0,50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les constructions ne dépasseront pas le niveau RDC+2+combles ou RDC+3.

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

♦ OBJECTIFS GENERAUX

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 oeuvre et le choix des couleurs extérieures. Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

♦ LA VOLUMETRIE

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

♦ FACADES ET TOITURES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

♦ PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER (ART L.151-19)

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

♦ PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

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

6-1 SURFACES 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 (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser) :

N° de lot	Superficie (m²)	Espace non imperméabilisé (m²)
1	402	80 m²
2	415	83 m²
3	500	100 m²
4	603	121 m²
5	405	81 m²
6	647	129 m²

N° de lot	Superficie (m²)	Espace non imperméabilisé (m²)
7	534	107 m²
8	559	112 m²
9	410	82 m²
10	337	67 m²
A	1687	337 m²

6-2 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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 SITES ET SECTEUR CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ART L151-23)

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

6-4 CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles seront à la charge de l'acquéreur. Les clôtures suivantes sont interdites :

- 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 devront être conformes au document d'urbanisme en vigueur. Elles devront respecter une hauteur 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**.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Chaque acquéreur devra aménager, à ses frais, deux places de stationnement sur son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle de plus de 50 m². Une de ces places, au minimum, devra être extérieure à la construction. Cette aire de stationnement peut être couverte en partie ou totalement par un carport. Chaque place de stationnement devra respecter une profondeur de 5 mètres et une largeur de 2,5 mètres. Elle devra tenir compte des niveaux de la voirie et être accessible directement depuis la voie interne de l'opération.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1 ACCÈS À L'OPÉRATION

L'opération sera desservie à l'Ouest de l'opération par la rue Roger Le Cunff.

8-2 - ACCÈS AUX LOTS

L'ensemble des lots seront desservis à partir de la voie interne à l'opération. Conformément au plan de composition, les accès sont préconisés pour les lots n°1, 2 et 5 et imposés pour les lots n° 3, 4, 6 à 10 et le lot A.

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 Roger Le Cunff à l'Ouest 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

Les eaux pluviales des lots seront gérées individuellement à la parcelle avec des puisards non étanche avec un volume dépendant de la surface imperméabilisée du lot (voir tableau ci-dessous). L'acquéreur pourra faire précéder ce puisard d'une cuve de récupération pluviale de 1 m³ minimum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus ... Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement. Un regard de décantation pourra être mis en place entre la sortie de gouttière et le dispositif de cuve de récupération et puisard. Ce regard de décantation préserve ces derniers du colmatage pour les fines et les feuilles mortes. La fourniture, la pose et la mise en oeuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombent au propriétaire du lot. Ce puisard et cette cuve seront enterrés. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur. Un système de trop plein devra être aménagé au puisard afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie interne de l'opération.

Exemple des volumes de rétention-infiltration à la parcelle

Surface imperméabilisées (toitures, stationnements, allées, terrasse,...)	Surface d'infiltration (fond de fouille + parois) Exemple (3mx3m sur 1 m de hauteur)	Perméabilité appliquée	Débit de fuite	Volume utile (vide) de rétention à mettre en œuvre
<140 m ²	20 m ²	17 mm/h	0,10 l/s	3.30 m ³
140 à 160 m ²	20 m ²	17 mm/h	0,10 l/s	3.90 m ³
160 à 180 m ²	20 m ²	17 mm/h	0,10 l/s	4.50 m ³
180 à 200 m ²	20 m ²	17 mm/h	0,10 l/s	5.00 m ³

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront collectées par des grilles et dirigées vers les noues mises en place sur l'opération. La zone de rétention-infiltration est dimensionnée pour un objectif de 'zéro rejet' au milieu superficiel pour une pluie d'occurrence décennale. Ainsi l'impact au milieu superficiel sera nul. Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus vers le terrain naturel. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

9.3 ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et les sous-sols éventuels. Les eaux usées seront rejetées gravitairement dans le réseau mis en place au sein du lotissement. Elles seront ensuite rejetées dans le réseau existant à l'Ouest de l'opération. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

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. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b4 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

9.5 TÉLÉPHONE / FIBRE

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. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b4 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

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.

ARTICLE 10 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 3 600 m². Elle est répartie conformément au tableau suivant (les surfaces indiquées sur le tableau ci-dessous sont indicatives et seront définitives après bornage, aucun modificatif de ce règlement ne sera à réaliser) :

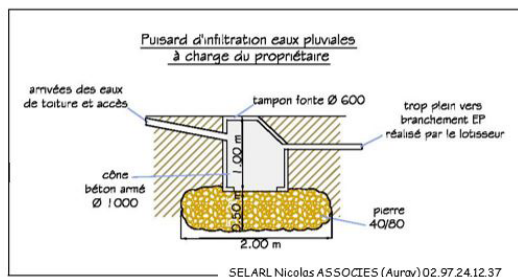
N° de lot	Superficie (m²)	Surface de plancher maximale (m²)
1	402	300 m²
2	415	300 m²
3	500	300 m²
4	603	300 m²
5	405	300 m²

N° de lot	Superficie (m²)	Surface de plancher maximale (m²)
6	647	300 m²
7	534	300 m²
8	559	300 m²
9	410	300 m²

ANNEXE 1 - DISPOSITIF PUISARD ET CUVE

DISPOSITIF PUISARD & CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

