

Permis d'Aménager

Commune de PONTIVY

Lotissement « Les Jardins du Petit Resto »

05617822X0004

28 JUIL. 2027

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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

Maître d'ouvrage :

Presqu'île Investissement
10 rue de la briquerie
44350 Guérande

PRESQU'ÎLE
Investissement

Promoteur & Constructeur



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@sarinicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



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 BL sous le numéro n°333 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre. La superficie de l'opération est d'environ 5514 m² (superficie mesurée sur le terrain, elle ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Rue Paul Valéry ». Elle sera réalisée en 10 lots numérotés de 1 à 10 pour :

Les 10 lots seront destinés à de l'habitats individuels.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privées	4 088 m ²
Superficie des parties communes dont :	1 426 m ²
Voirie / Placette	720 m ²
Stationnements	122 m ²
Espaces verts	229 m ²
Noue	316 m ²
Cheminement piéton	39m 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). Le projet en comporte 584 m².

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

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Aucunes informations complémentaires au PLUi en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Aucunes informations complémentaires au PLUi en vigueur.

ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucunes informations complémentaires au PLUi 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).

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).

4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété n'est pas autorisée.

4-4 Emprise au sol des constructions

Aucunes informations complémentaires au PLUi en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les proportions, les formes et les volumes afin de s'intégrer au mieux avec l'environnement existant.

LA VOLUMETRIE

Aucunes informations complémentaires au PLUi en vigueur.

FAÇADE ET TOITURE

Aucunes informations complémentaires au PLUi en vigueur.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucunes informations complémentaires au PLUi 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 m²)	Espace non imperméabilisé (en m²)
1	369	74.00
2	371	75.00
3	456	92.00
4	371	75.00
5	348	70.00
6	503	101.00
7	387	78.00
8	402	81.00
9	385	77.00
10	496	100.00

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 plantés d'essences locales. Les noues seront engazonnées de la sorte à faciliter la gestion des eaux pluviales.

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

Aucunes informations complémentaires au PLUi en vigueur.

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 10, 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.

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.

De plus, 9 places de stationnement « visiteurs » seront réalisées au sein de l'opération.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie au Sud de l'opération par la Rue Paul Valéry.

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 imposés pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 9 - DESERTE 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 Paul Valéry au Sud 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 acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

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.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront collectées par des grilles et un réseau de collecte. Elles seront dirigées vers les noues mises en place sur l'opération. Ces noues seront équipées de massifs drainants avec un point d'infiltration d'occurrence décennale. Le trop plein de ces noues sera dirigées vers le réseau pluviales communales

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 Paul Valéry au Sud 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.

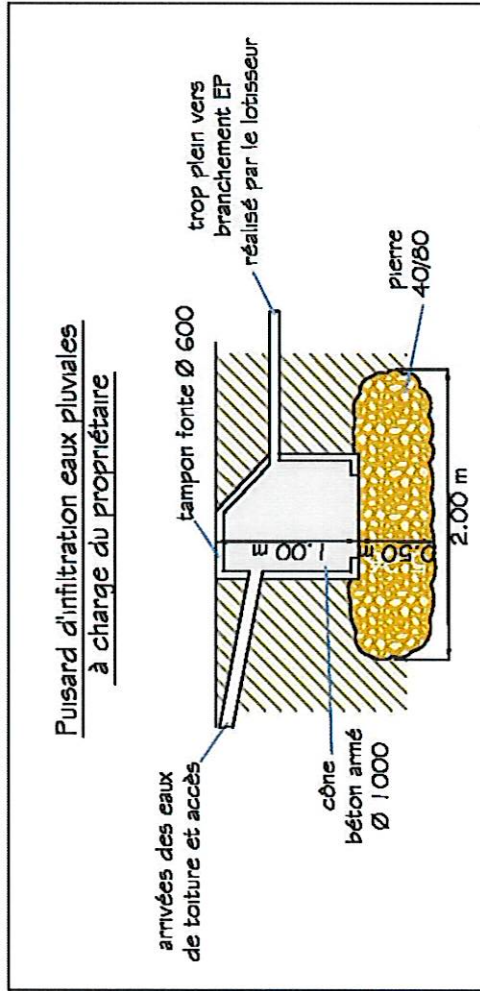
ARTICLE 10 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 2758 m². Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m ²)	Surface de plancher maximale (en m ²)
1	369	249,00
2	371	250,00
3	456	308,00
4	371	250,00
5	348	235,00
6	503	339,00
7	387	261,00
8	402	271,00
9	385	260,00
10	496	335,00

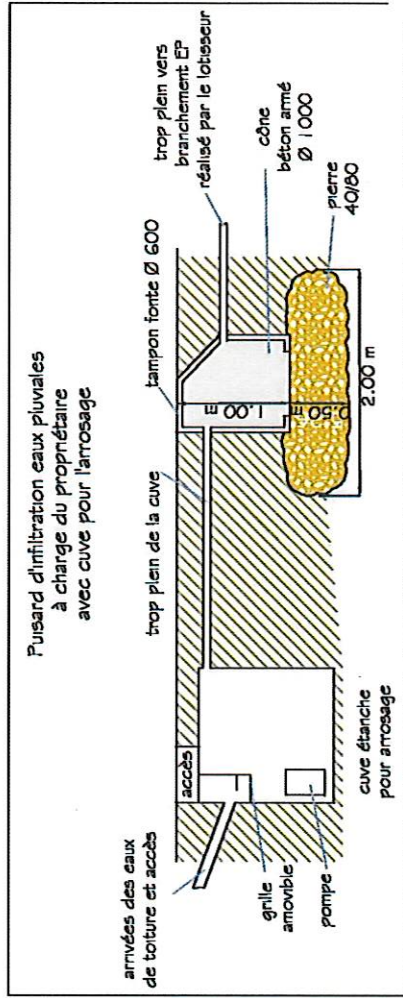
DISPOSITIF PUISARD & CUVE

Procédé obligatoire



SELARL Nicolas ASSOCIÉS (Auray) 02.97.24.12.37

Procédé conseillé



SELARL Nicolas ASSOCIÉS (Auray) 02.97.24.12.37