

**Commune de PONTIVY**

**REGLEMENT DE LA DEMANDE  
DE PERMIS D'AMENAGER**

**Lotissement Clos de Gounod**

## **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 règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

### **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 AW sous le numéro n°131p pour une superficie de 6 040 m<sup>2</sup>.

L'opération prend le nom de «Lotissement Clos de Gounod »

Il est composé de 9 lots privés numérotés de 1 à 9.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	5 045 m <sup>2</sup>
Superficie des parties communes dont :	995 m <sup>2</sup>
Stationnement	69 m <sup>2</sup>
Espaces verts	914 m <sup>2</sup>
Espace conteneurs	7 m <sup>2</sup>
Espace réservé par le lotisseur	5 m <sup>2</sup>

## **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**

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot.

#### **ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

## ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### Accès aux lots

Les lots 1 à 4 seront desservis au Nord à partir de la rue Charles Gounod, par des accès préconisés.

Les lots 5 à 9 seront desservis à l'Est à partir de la rue de Fétan Gaol, par des accès imposés.

## 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

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ne sont pas étudiés pour desservir les caves et sous-sols éventuels, d'un point de vue gravitaire.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement au réseau 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 :

Un regard de branchement sera installé pour chaque lot.

Avant le raccordement au branchement, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un puisard d'un volume de 5 m<sup>3</sup> pour les lots 1 à 4 et de 4 m<sup>3</sup> pour les lots 5 à 9, non étanche, afin de réguler les eaux pluviales de son lot. Il pourra faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'une cuve étanche d'un volume de 6 m<sup>3</sup> maximum, laquelle pourra servir de réserve d'eau pour l'arrosage.

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

Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau des puisards vers le réseau d'eaux pluviales à créer au Sud des lots 1 à 5 et sous l'impasse de la rue Fétan Gaol. Une tranchée drainante sera aménagée sous le réseau d'eaux pluviales avec un système de surverse pour infiltrer les eaux de manière continue jusqu'à l'exutoire. Le trop-plein sera dirigé vers le réseau pluvial existant de la rue Jules Massenet.

#### \* Pour les eaux usées :

Lots 1 à 4 et 6 : les eaux usées de ces lots seront rejetées dans le réseau à créer au Sud de ces dits lots puis dirigées vers la canalisation à créer dans la rue de Fétan Gaol à l'Est.

Un regard de branchement sera installé pour chaque lot.

Lots 5 et 7 à 9 : les eaux usées de ces lots seront rejetées dans la canalisation à créer dans la rue de Fétan Gaol à l'Est.

Un regard de branchement sera installé pour chaque lot.

Pour information, il sera grevé, sur le reliquat de la parcelle au Sud des lots 1 à 3, une servitude de passage de canalisations eaux usées et eaux pluviales au profit des lots 1 à 3 du lotissement.

#### **4.3 Electricité**

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.  
Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

#### **4.4 Téléphone**

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain.  
Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

#### **4.5 Gaz**

Les lots seront desservis par un réseau souterrain de gaz  
Chaque lot possèdera un coffret gaz en limite de propriété.

Des murets techniques seront réalisés, à la charge de chaque propriétaire de lot, afin de pouvoir y intégrer les coffrets électriques et les boites aux lettres.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La forme des terrains destinée à recevoir des constructions et installations est celle qui figure au plan de composition en 3D. 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 se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition en 3D (zone bleue sur le plan), tout en respectant les règles imposées au document d'urbanisme en vigueur.

Il conviendra à chaque acquéreur de respecter le sens de faitage pour l'implantation du volume principal défini sur son lot.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition en 3D (zone bleue sur le plan), tout en respectant les règles imposées au document d'urbanisme en vigueur.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*« 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 50% 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 ou plan vertical de la façade : 9.00m
- au faîtage ou point le plus haut : 12.00m

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS 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, et s'inspirer des recommandations architecturales annexées au document d'urbanisme en vigueur.

### **11-2 Abris de jardin**

Ces constructions seront constituées soit de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité, soit par du bois teinté naturelle ou lazurée ton bois. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale (à l'exclusion des tôles et des parpaings nus).

### **11-3 Les Clôtures**

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

## **ARTICLE 12 - REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement privatives à l'intérieur de son lot, conformément au plan de composition en 3D. Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 3 mètres.

Cinq places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération.

## **ARTICLE 13 - REALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.**

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.

Des petites bandes d'espaces verts, engazonnées et plantées, seront réalisées le long de la rue Fetan Gaol.

Les espèces d'essences locales seront privilégiées et les végétaux devront être conformes à la liste des essences annexée au document d'urbanisme en vigueur.

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher constructible au maximum des possibilités techniques est fixée à 4 530 m<sup>2</sup>.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (en m <sup>2</sup> )
1	687	617
2	743	667
3	807	725
4	870	780
5	366	329
6	366	329
7	402	361
8	402	361
9	402	361