

PONTIVY (56)

« Le Carré Pontivyen »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



SAS SOFIAL

1 rue Charles Fabry

72 000 LE MANS

MAITRISE D'OEUVRE



Bureau d'études VRD

1 rue des écoles / 22190 Plérin

06 / 50 / 22 / 98 / 83

contact@nordsud-ingenierie.fr

Ici Demain

Paysagiste Concepteur

1C rue du Domaine / 22120 Hillion

06 / 75 / 83 / 35 / 59

c.nardin@icidemain.net

D2123

Etabli le 30 novembre 2023

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition du projet

Le lotissement « Le Carré Pontivyen » comprend **22 lots destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitat.**

La réunion de lots est interdite.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées au sein du lotissement « Le Carré Pontivyen ». Il vient compléter les règles du PLUi en vigueur sur la commune de Pontivy, concernant les zones 1AUB. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Validité

Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà de ce délai de 10 ans les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

1. Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les **constructions à usage d'habitation**
- Les **annexes** liées aux constructions précitées, telles que ci-dessous définies au PLUi :
« *Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale* »

Les garages seront obligatoirement intégrés ou accolés à la construction à usage d'habitation.

La surface de Plancher maximale autorisée sur chaque parcelle est spécifiée en **annexe 1**.

2. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdites toutes les occupations non autorisées à l'article 1.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle et sociale a été programmée à l'échelle du périmètre d'ensemble du secteur 1AUB, dans le respect des objectifs fixés à l'OAP.

Dans le cadre de la présente opération, le programme comprend 22 lots voués à la construction de logements individuels.

4. Implantation, hauteur et emprise au sol des constructions

4.1. Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter les zones constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Sur chaque parcelle, la zone constructible a été fixée de manière à permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique, en favorisant le meilleur ensoleillement des façades principales.

4.1.1. Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité spécifiée sur chaque lot.

Lorsqu'il n'est pas spécifié de recul de constructibilité par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit avec un retrait minimal de 3m

4.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité spécifiée sur chaque lot. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 2m.

4.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.1.4. Orientation du volume principal

Sur chaque lot, l'implantation de la construction devra respecter l'orientation de volume principal figurant graphiquement au plan de composition. Sur certains lots, il est proposé plusieurs orientations possibles.

4.2. Emprise au sol

Non réglementé.

4.3. Hauteur des constructions

Pour toutes nouvelles constructions, le niveau fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50cm au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

4.3.1. Hauteur maximale

Dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation fixée sur le secteur dans le PLUI, Les constructions ne dépasseront pas le niveau R+1.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

OBJECTIFS GENERAUX

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.

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 accolées ou proches du bâtiment principal).

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).

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.

Pour les constructions d'expression traditionnelle en façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures devront respecter un format plus haut que large. 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 œuvre. 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 pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

CLOTURES

Matériaux :

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 clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

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, ...)

Hauteur maximale :

- clôture sur voie et emprise publique : 1,50 mètre.
- clôture en limite séparative : 2 mètres.

7. Stationnement

Le stationnement des véhicules et les aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être prévu au minimum **deux places de stationnement par logement**, hors garage fermé. Deux places imposées seront aménagées au niveau des aires d'accès figurant au niveau de chaque parcelle.

Ces aires d'accès de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) permettent d'assurer le stationnement de deux véhicules. Le positionnement des accès aux parcelles est imposé, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition.

Sur certains lots (lots 18 et 20), la largeur est réduite à 4m, compte tenu de la configuration parcellaire. Les acquéreurs seront tenus d'aménager une place de stationnement supplémentaire à l'intérieur de la parcelle.

8. Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte du quartier

Le réseau viaire interne desservira l'ensemble des parcelles par une voirie conforme aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le quartier sera desservi :

- à partir de la rue Charles Gounod, par une voirie à double sens de circulation
- à partir de la voirie de desserte de l'opération d'habitat programmée sur le secteur Nord de la zone 1AUB, par une voirie à double sens de circulation

Accès aux lots

Le positionnement des accès aux parcelles est imposé, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition. Il a été étudié de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle du quartier tout en favorisant une implantation optimale des constructions sur les parcelles.

Ces accès correspondent aux enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition.

Sur les lots 18 et 20, les dimensions de l'enclave sont de 4.00m (largeur) par 5.00m (profondeur).

9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Eaux usées

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder l'ensemble des parcelles au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être raccordées à ce réseau collectif par les branchements correspondants en attente sur chaque lot.

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 la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront ainsi traitées directement sur le terrain d'assise de la construction, par rétention / infiltration (noue, jardin de pluie, structure drainante, etc.), dans le respect des dispositions de l'annexe 2 « Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales ».

En vue de limiter le ruissellement urbain, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle. Les surfaces drainantes ou perméables seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle : graviers, pavés à joints engazonnés, pas japonais, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...).

L'installation d'une cuve de récupération des eaux de toitures est imposée sur chaque parcelle (arrosage du jardin, etc.), le trop-plein de la cuve de récupération devra impérativement être évacué vers le(s) dispositif(s) de rétention / infiltration.

Autres réseaux (électricité, télécommunications)

Les acquéreurs devront raccorder leur construction aux branchements en attente sur leur lot

ANNEXE 1

SURFACES DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est fixée à **220m²**.

ANNEXE 2

Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales

Présentation du principe de gestion pluviale du lotissement

Il est d'abord demandé de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols en maximisant la surface d'espace vert et le recours à des revêtements perméables (toitures végétalisées, parkings joints enherbés, enrobé poreux, cheminements terre pierre, etc.).

Pour chaque Lot, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées devront être intégralement retenues et infiltrées à la parcelle.

Les eaux pluviales des espaces publics étant gérées en surface, par rétention / infiltration en espace vert, aucun raccordement direct des eaux pluviales ne sera possible vers les espaces publics (aucun réseau eaux pluviales ni boîte de raccordement). Seul un trop-plein, en cas de pluie exceptionnelle, pourra permettre un écoulement vers les espaces publics. Ce trop-plein ne pourra être évacué que par écoulement de surface.

Rétention et infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Comme pour les espaces publics, les parcelles privées devront retenir et infiltrer l'équivalent d'une pluie de période de retour 10 ans sur 2 heures, correspondant à un volume de 28 L par m² imperméabilisé.

Afin de faciliter et uniformiser les dimensionnements hydrauliques des dispositifs de rétention infiltration, le volume d'eau pluvial a été calculé en prenant en compte l'hypothèse d'une surface imperméabilisée totale de 150 m² par lot.

Aussi, pour gérer les eaux pluviales sur chaque parcelle, il est imposé la mise en œuvre de dispositifs permettant la rétention et l'infiltration d'un volume de 4 m³.

De nombreux dispositifs de stockage / infiltration existent (noues, jardins de pluie, bassins d'infiltration, structures drainantes, etc.) et restent au choix du porteur de projet. Il est toutefois à noter que ces ouvrages ne pourront être vidangés que par infiltration naturelle dans le sol.

Aucune régulation de débit ni raccordement à un réseau ne sera possible ; seul un trop-plein pourra permettre un écoulement vers les espaces publics en cas de pluie exceptionnelle. L'évacuation du trop-plein vers les espaces publics sera réalisée en surface. Selon la configuration altimétrique des parcelles, le trop-plein sera évacué soit vers les espaces verts soit vers les voiries.

La localisation des trop-pleins est précisée sur les plans du Permis d'aménager. La position du dispositif de rétention / infiltration devra être adaptée à cette localisation. Par exemple, la mise en place d'une structure drainante sous accès privé pourra être particulièrement pertinente dans le cas d'un trop plein vers la voirie publique.

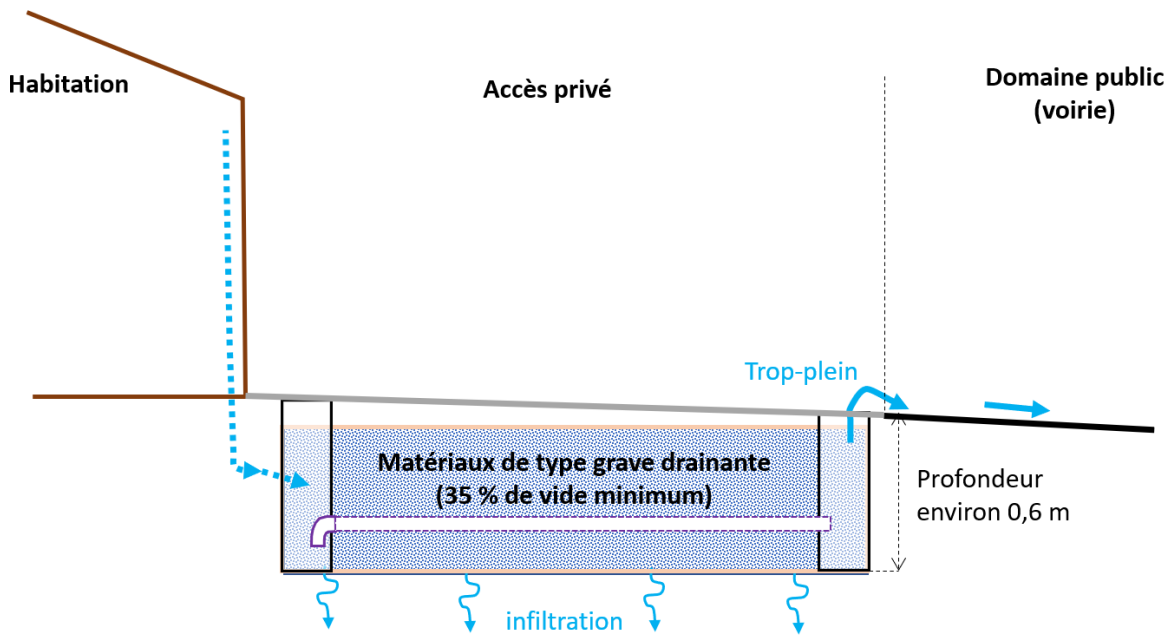


Schéma de principe – Rétention / Infiltration à la parcelle avec une structure drainante sous accès privé

En cas de trop-plein vers un espace vert, au point bas d'un jardin privatif, la mise en place d'une noue ou d'un jardin de pluie pourra par exemple être particulièrement adaptée.

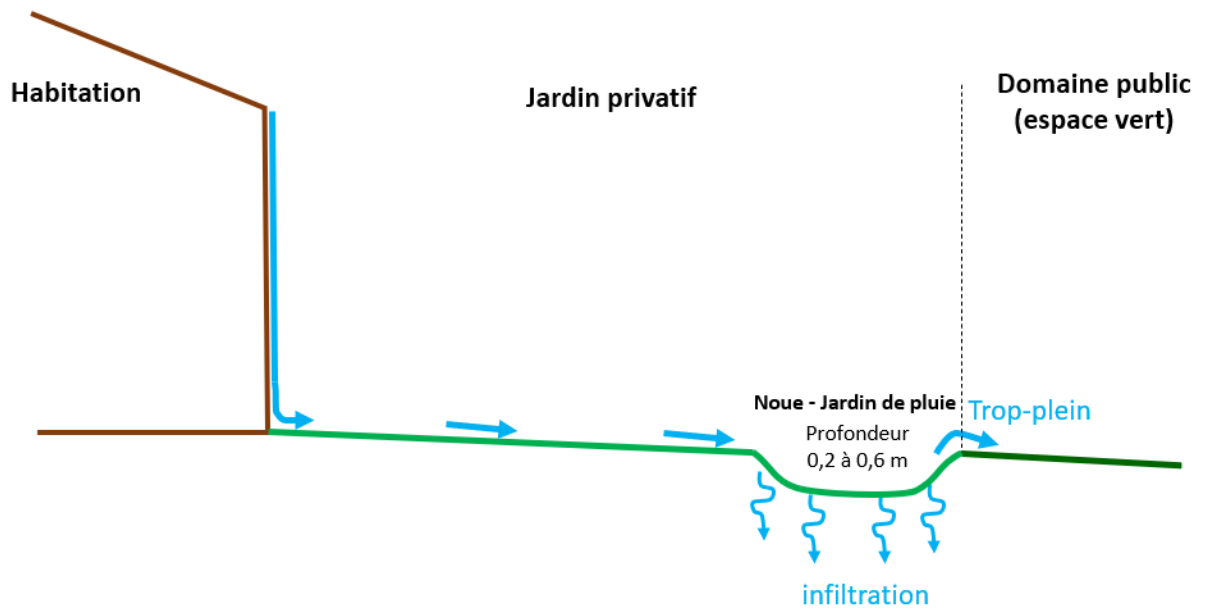


Schéma de principe – Rétention / Infiltration à la parcelle une noue en jardin privatif

Visa hydraulique sur permis de construire

Pour vérifier l'application des principes de gestion pluviale définis pour l'ensemble du lotissement, chaque acquéreur d'un lot privé devra disposer d'un visa hydraulique afin que son permis de construire soit instruit.

Pour cela, une analyse de l'ensemble des éléments techniques, de niveau « pré-PC », transmis par l'acquéreur au bureau d'études de son choix, permettra de vérifier la cohérence et la conformité du projet avec le règlement pluvial de l'opération tel que présenté dans le Dossier loi sur l'eau.

Les frais liés à l'étude nécessaire pour établir et délivrer le visa hydraulique seront à la charge des acquéreurs.

À la suite de cette analyse, une fois le projet jugé conforme, un visa hydraulique sera rédigé par le bureau d'études et sera joint au permis de construire. Les projets pourront faire l'objet de prescriptions et/ou d'observations techniques. A noter que cette mission ne comprend pas le contrôle de bonne exécution des travaux.

Chaque dossier de demande de permis de construire qui sera transmis au bureau d'études devra faire figurer les plans techniques de l'ouvrage d'infiltration. Devront être clairement représentés :

- Le niveau de RDC coté (m NGF).
- La position des descentes de gouttière.
- Cheminements hydrauliques des EP.
- La localisation et les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration (surface, profondeur, etc.) afin de pouvoir en vérifier le volume.
- Cote et localisation du trop-plein.

Pendant la phase travaux

La phase de travaux et principalement les terrassements pourront engendrer des déplacements de terre de votre parcelle en travaux sur la voirie lors d'orages.

Afin d'éviter le transport de terre sur les voiries, il est demandé de réaliser une zone de décantation lors de votre chantier. L'eau qui ruissèlera sur votre terrain rejoindra cette zone, et elle pourra ainsi se décanter. Le débordement de cette zone sera dirigé vers la voirie. La zone de décantation se matérialise par un "trou" sur le chemin de l'eau entre la zone de vos travaux et l'exutoire. Le volume nécessaire est estimé à 1 m³.

