

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE SAINT-GERAND-CROIXANVEC / NOYAL-PONTIVY

PARC D'ACTIVITES DU PONT DE SAINT-CARADEC

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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



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

Maître d'ouvrage :
Pontivy Communauté
1 place Ernest Jan
56300 Pontivy

Pontivy
Communauté



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, concerne la zone 1AUia définie sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la commune de Saint-Gérand-Croixanvec et Noyal-Pontivy.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Saint-Gérand-Croixanvec et Noyal Pontivy.

L'ensemble du terrain loti pour la commune de Saint-Gérand-Croixanvec est cadastré section ZB sous les numéros n°128, 124, 91, 90, 69p, 68, 67, 66, 63, 9, 8, 7, 5 et 2 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre. L'ensemble du terrain loti pour la commune de Noyal-Pontivy est quant à lui cadastré section ZN sous les numéros n°195 et 193 pour une superficie d'environ 19 hectares 9 201 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Parc d'activités du Pont de Saint-Caradec ». Il sera autorisé un maximum de 12 lots.

SECTION 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUi-1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les lots pourront être subdivisés ou regroupés suivant les porteurs de projets. Il sera autorisé un maximum de 12 lots sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 1 AUI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 1 AUI-3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIAL

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

SECTION 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX caractéristiques URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AUi-4 - IMPLANTATION, HAUTEUR, ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'implantation des constructions devra respecter pour l'ensemble des lots, une marge de recul de 20 m afin de respecter le retrait avec la zone non aedificandi.

Le lot n°1 devra respecter une distance d'implantation des constructions de 20 m depuis l'axe de la route départementale; conformément au plan de composition.

2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 1 AUI-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

OBJECTIFS GENERAUX

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET DES TOITURES

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.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 1 AUI-6 - TRAITEMENT

ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20 % minimum d'espaces non imperméabilisé / espaces verts est défini par unité foncière et répartie comme suit :

N°de lot	Superficie (m ²)	Emprise surface non imperméabilisé (m ²)
1	58 417	11 683
2	70 876	14 176
3	46 217	9 243

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

CLOTURES

Les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et

d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, et doublées de haies végétales d'essences variées sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les talus existants seront à conserver et conforter afin de rendre cohérent l'opération dans son environnement; de nouvelles plantations composées de nouvelles essences seront mises en place pour venir étoffer ces talus sur l'emprise des lot n°1, 2 et 3 conformément au plan de composition. (Cf. Annexe Volet Paysager)

Une haie devra être mise en place en limite périmétrique Sud - Sud Ouest du lot n°1 afin de créer un filtre végétal avec les habitations avoisinantes (Cf. Annexe Volet Paysager).

Sur l'emprise privatif du lot n°1, une frange paysagère devra également être mise en place afin de masquer les futurs constructions qui s'imposeront dans le paysage. (Cf. Annexe Volet Paysager)

Les talus plantés sur l'espace privatif des lots seront mis en place par le lotisseur et devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs de chaque lot.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la

voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE 1 AUI-7 - STATIONNEMENT

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

SETION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS

ARTICLE 1 AUI-8 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCES A L'OPERATION

L'opération sera desservie par la route départementale D768B au Sud de l'opération conformément au plan de composition.

ACCES AUX LOTS

Les lots seront desservis exclusivement à partir de la voie interne de l'opération. Conformément au plan de composition, les accès sont préconisés pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 1 AUI-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.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la voie interne de l'opération.

Chaque lot bénéficiera d'un branchement individuel : citerneau.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci.

Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans la noue mise en place sur l'opération par le biais d'un busage sous la voie interne de l'opération.

Ils s'assureront, préalablement à l'édification des constructions, que le niveau retenu pour celles-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, l'évacuation des eaux pluviales de manière gravitaire.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot.

Les acquéreurs, pourront installer un dispositif de recueil des eaux pluviales sur leur toiture.

Un dossier d'incidence 'loi sur l'eau' a été réalisé par OUEST AM en janvier 2023. Les eaux de ruissellement seront collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. Le dimensionnement des ouvrages hydrauliques (noues, bassins) est prévu pour tamponner la pluie décennale avec un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha. La gestion des eaux pluviales sera en priorité par infiltration dans le sol (noues et bassins), mais la perméabilité du sol est très faible d'où un débit rejeté au milieu naturel

voisin des 3 l/s/ha. Pour les événements pluvieux de période de retour supérieure à 10 ans, le réseau d'assainissement pluvial du projet, dimensionné pour l'événement décennal, débordera et la grande majorité des eaux arrivera gravitairement aux bassins et noues. Les bassins de rétention disposeront d'une surverse dimensionnée pour les crues dépassant le débit décennal. Ces débordements éventuels n'occasionneront pas de dégâts sur des équipements.

En annexe, la note hydraulique.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Il appartiendra aux acquéreurs des lots de prévoir un système d'assainissement individuel.

Les acquéreurs devront réaliser à leur charge une étude de sol pour l'assainissement non collectif avant le dépôt de leur permis de construire. Celle-ci peut être réalisée par le cabinet auteur du projet Cette étude devra être instruite auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Pontivy Communauté. Les travaux d'assainissement ne pourront débuter qu'après l'accord favorable du SPANC.

Chaque acquéreur devra lors du dépôt de son Permis de Construire déposer une ou plusieurs étude(s) de filière d'assainissement. Le rejet se fera par infiltration dans le sol lorsque les conditions le permettent. Par défaut, un rejet au réseau pluvial après traitement des eaux usées pourra être accordé sous justification.

Selon la charge d'eaux usées à traiter, l'étude devra

répondre à :

- Pour une charge d'eaux usées inférieure à 20 Equivalent-Habitant : l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié le 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5. Cette étude sera instruite par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de Pontivy Communauté.

- Pour une charge d'eaux usées entre 20 et 200 Equivalent-Habitant : l'arrêté du 31 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5. Cette étude sera instruite par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de Pontivy Communauté.

- Pour une charge d'eaux usées supérieure à 200 Equivalent-Habitant : la rubrique 2.1.1.0 de l'article R214-1 du code de l'environnement concernant les stations d'épuration des agglomérations d'assainissement ou dispositifs d'assainissement non collectif devant traiter une charge brute de pollution organique au sens de l'article R.224-6 du code général des collectivités territoriales : supérieure à 600 kg de DBO5 (régime à autorisation) / supérieure à 12 kg de DBO5, mais inférieure ou égal à 600 kg de DBO5 (régime déclaratif). Cette étude sera instruite par la préfecture (DDTM).

ELECTRICITE

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Le lot n°3, pourra quand à lui être alimenté directement par un réseau

d'électricité haute tension.

Chaque lot possédera 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.

TELEPHONE

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et devra accueillir le passage des réseaux haut et très haut débit conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Chaque lot possédera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à son bâtiment depuis le citerneau posé par le lotisseur.

POSITION DES OUVRAGES ET INTEGRATION 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 à leurs frais exclusifs.

REDUCTION DES POLLUTIONS

Les acquéreurs devront mettre en place un séparateur d'hydrocarbure sur leur lot en amont du raccordement à sa boîte de branchement. La mise en place ainsi que l'entretien de ce dernier sera à la charge de l'acquéreur.

Un séparateur hydrocarbure devra également être

mis en place en amont de la noue de rétention. La mise en place et l'entretien de ce dernier sera à la charge de Pontivy Communauté.

Niveau d'exigence à atteindre pour la réduction des pollutions :

Pour les pollutions chroniques :

Les eaux de ruissellement de zones urbanisées contiennent une pollution non négligeable en un certain nombre d'éléments : matières en suspension, hydrocarbures, métaux lourds (plomb, zinc,...), matières organiques (DCO, DBO5,...) éléments fertilisants (azote, phosphore)... Pour la plupart de ces éléments (métaux, hydrocarbures, matières organiques), une proportion très importante de leur charge est fixée sur les matières en suspension (de 50 à 99 %). De ce fait, le traitement actuellement le plus simple est la décantation. Ainsi, la mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales ou de noues permettra de ralentir l'arrivée des eaux dans le ruisseau (et le réseau hydrographique en aval) et/ou la nappe phréatique.

Pour les pollutions accidentelles :

En cas de pollution accidentelle (hydrocarbures ou autre) sur les terrains du projet, un employé communal/intercommunal ou un pompier fermera la vanne d'obturation du bassin et piègera ainsi la pollution dans le bassin. Il faudra alors la pomper et envoyer ces matières vers un centre de traitement agréé.

ARTICLE 15 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible est fixée à 9 9 413 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N°de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher
1	58 417	33 089,00
2	70 876	40 146,00
3	46 217	26 178,00