

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE SAINT THURIAU

PARC D'ACTIVITES DE LANN VELIN SUD

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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

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



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



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 la zone Uia pour les parcelles YA n° 37, 385, 386 et 432p ainsi que ZY n°323p définie sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal établie par Pontivy Communauté.

Un dossier d'étude d'impact est réalisé par DCI Environnement en parallèle du présent dossier de permis d'aménager. Le résumé non-technique du dossier d'étude d'impact sera joint à ce règlement.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Saint-Thuriau.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section YA sous le numéro n°37, 385, 386 et 432p et ZY n°323p ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 95 765 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Parc d'activités de Lann Velin Sud ». Ce parc d'activité comprend 14 lots viabilisés.

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

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les lots pourront être subdivisés ou regroupés suivant les porteurs de projets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIAL

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

SECTION 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX caractéristiques URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 4 - 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).

ARTICLE 4.1 - 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).

ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 4.3 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 5 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

5.1 Caractéristiques architecturales des façades et toiture

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.

Pour agir en faveur de la biodiversité, les acquéreurs devront mettre en place des gîtes et des nichoirs directement intégrés à la construction de leur bâtiment.

5.2 Dispositif de production d'énergies renouvelables

Dans le cadre du développement des énergies renouvelables, les acquéreurs devront mettre en place un dispositif de panneaux photovoltaïques sur tous les bâtiments, couvrant au minimum 50% de la surface de toiture.

Afin de favoriser une bonne conception architecturale, les bâtiments devront respecter la norme Bbiomax-10% de manière à réduire les besoins de chauffage notamment.

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

6.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

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	4651	930
2	7373	1475
3	9625	1925
4	8136	1627
5	8156	1631
6	9996	2000
7	5409	1082
8	4328	866
9	3130	626
10	2867	573
11	4042	809
12	4549	910
13	4484	897
14	4658	932

6.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

6.3 Sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Pour favoriser l'insertion paysagère de la zone artisanale et contribuer à conserver certains habitats sans enfreindre les déplacements de la Faune, les abords et les séparations entre les lots, la plantation de haies, d'arbres et d'arbustes avec des essences locales sera privilégiée.

6.4 Les clôtures

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.

Clôtures en bordures d'espaces agricoles :

Afin de rendre cohérente l'opération dans son environnement, en bordures d'espaces agricoles, une frange paysagère composée de haies et d'arbres devra obligatoirement être mise en place en limite périmétrique Est des lots n°3 à 6 et en limite périmétrique Sud des lots n°6 et 7 conformément au plan de composition. L'acquéreur aura à sa charge la mise en place ainsi que l'entretien de cette frange paysagère sur l'emprise de son lot.

Clôtures en limites d'emprises publiques :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si, elles sont réalisées, elles devront être à la charge de l'acquéreur et respecter les prescriptions suivantes :

En limite d'emprises publiques, les acquéreurs

devront mettre une clôture de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, doublées de haies végétales d'essences variées et locales. Le grillage devra être perméable à la petite faune (passage de 15 à 20 cm sous la délimitation).

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si, elles sont réalisées, elles devront être à la charge de l'acquéreur et respecter les prescriptions suivantes :

En limite séparative, les acquéreurs devront mettre une clôture de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, doublées de haies végétales d'essences variées et locales. Le grillage devra être perméable à la petite faune (passage de 15 à 20 cm sous la délimitation).

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS

ARTICLE 8 - ACCÈS ET VOIRIE

8.1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par 2 accès depuis la rue du champ de tir à l'Ouest de l'opération conformément au plan de composition.

8.2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération sauf pour les lots n°1, 8, 10, 12 et 14 qui eux seront desservis directement depuis la rue du champ de tir. Conformément au plan de composition, les accès sont préconisés pour l'ensemble des lots. Dans un premier temps, la distribution des lots sera réalisée par un bicouche provisoire. Dans un second temps, l'entrée des lots sera réalisée en enrobé.

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 rue du champ de tir.

Chaque lot bénéficiera d'un branchement individuel : citerneau.

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

9.2 Assainissement Eaux pluviales

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire.

Ils 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.

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.

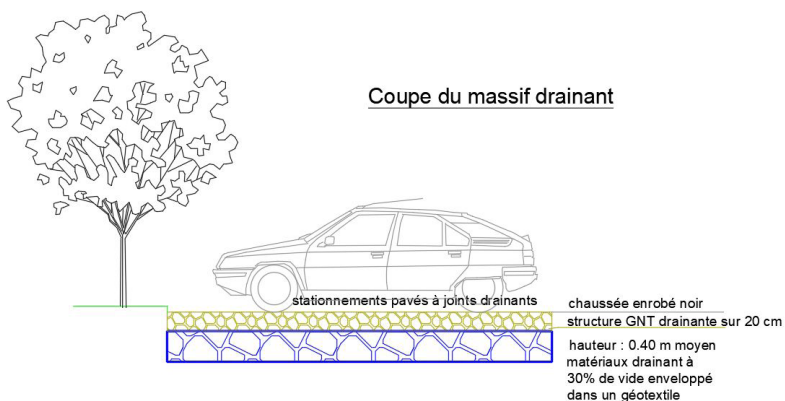
Dans un souci d'économie des ressources naturelles, chaque propriétaire de lot est fortement incité à mettre en place des ouvrages de stockage des eaux pluviales provenant des toitures afin de les réutiliser notamment pour le lavage des véhicules, sanitaires, arrosage des espaces verts etc...

De plus, avant le raccordement à l'attente pluviale en limite de lot, chaque acquéreur devra impérativement réaliser à sa charge un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné pour une intensité de pluie décennale. Cette gestion devra être détaillée dans une notice hydraulique à fournir par l'acquéreur du lot et annexée à son dépôt de permis de construire. Les techniques de rétention par infiltration seront à privilégier. Dans le cas où l'infiltration serait impossible ou inadaptée au lot, il pourra être autorisé la mise en place d'une technique de rétention-régulation associée à un régulateur de débit bridé au ratio de 3l/s/ha. Pour les pluies d'intensité supérieures, un trop-plein devra permettre le débordement vers la boîte de branchement pluviale en attente dans son lot ou directement dans une noue attente au lot.

Pour les espaces communs, les eaux pluviales seront collectées par des grilles puis dirigées vers des noues mises en place au sein de l'opération. Ces noues seront équipées d'un massif drainant enveloppé d'un géotextile, permettant de stocker le volume d'une pluie décennale et d'infiltrer ces eaux dans le sol.

Les grilles avaloirs permettront de recueillir les eaux de ruissellement de l'ensemble de la surface de la voirie, stationnement, placette. Le trop-plein des eaux non infiltrées, sera dirigé vers la noue au Sud de l'opération à proximité du lot n°7.

Les places de stationnement des véhicules légers seront perméables. Ci-dessous, une coupe de principe :



Une servitude de passage pour le réseau EP sera mise en place sur l'emprise des lots 11 et 12 conformément au plan de composition.

Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

9.3 Assainissement Eaux usées

Chaque lot disposera d'un branchement EU de diamètre 160mm avec des cotes rejets que chaque acquéreur devra respecter.

Les lots n°1, 8, 10, 12 et 14 seront raccordés directement sur l'extension au réseau existant rue du champ de tir. (cf. plan des travaux, PA8-b3). Les autres lots seront raccordés sur le réseau mis en place sous la voirie interne de l'opération.

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 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 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.

Une ligne HTA existe sur l'emprise du projet et sera déviée par les services d'ENEDIS. De ce fait, une servitude de passage sera mise en place sur l'emprise du lot 5 pour permettre le passage de cette ligne HTA en souterrain.

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

9.5 Téléphone

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 sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

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 à leurs frais exclusifs.

ARTICLE 10 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible est fixée à 57594 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N°de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher
1	4651	3 291,00
2	7373	5 217,00
3	9625	6 810,00

4	8136	5 756,00
5	8156	5 770,00
6	9996	7 072,00
7	5409	3 827,00
8	4328	3 062,00
9	3130	2 215,00
10	2867	2 028,00
11	4042	2 860,00
12	4549	3 218,00
13	4484	3 172,00
14	4658	3 296,00

ARTICLE 11 - GESTION DES DECHETS

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte de la communauté de communes de Pontivy Communauté.

Les acquéreurs devront mettre en place sur l'emprise de leur parcelle, un lieu de stockage pour la collecte de déchets.