

# Département des Côtes d'Armor

## VILLE DE LAMBALLE

### MAÎTRE D'OUVRAGE :



#### Ville de Lamballe

Mairie  
5 rue Gustave Téry  
22400 LAMBALLE

### URBANISME :



#### L'ATELIER URBAIN

4 rue Ampère BP30255  
22 300 LANNION  
Tel : 06.88.13.16.28

### ARCHITECTURE :



#### JORAND & MONGKHOUN

34 A rue Jean Savidan  
22300 LANNION  
Tél. : 02 96 35 73 93

### INGENIERIE :



#### Ville de Lamballe

Mairie  
5 rue Gustave Téry  
22400 LAMBALLE

### OPERATION :

**Aménagement du lotissement communal du Courtil à Meslin**

**PERMIS D'AMENAGER**

**REGLEMENT  
- PA 10 -**

Date : 06.2017  
N° de dossier :



## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

---

La zone AU correspond à une zone naturelle, équipée ou non et destinée à être urbanisée, à vocation exclusif d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Ce lotissement comporte 10 lots dont 1 lot à vocation sociale (lot n°4).

## **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les terrains de campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf conditions spécifiques prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages,...

## **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Le stationnement temporaire de caravanes et résidences mobiles de loisirs à condition qu'il prenne place sur le terrain où doit être implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation

## **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

**La desserte des lots sera assurée par les voies créées dans le cadre du lotissement. La position des accès est imposée pour tous les lots sauf pour le lot 4, et est figurée au plan de composition, via les espaces de stationnement privatifs.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

**Seul le lot N°4 pourra avoir plusieurs accès.**

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

## **ARTICLE 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes aux constructions existantes.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le coefficient d'imperméabilisation maximal autorisé sur chaque parcelle est de 0.60.

### **Réseaux divers :**

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du quartier du Courtil est fixée à 3330 m<sup>2</sup>. Elle est répartie de la manière suivante :**

<b>Lot</b>	<b>Surface du lot en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface de plancher constructible en m<sup>2</sup> (coef, 0,7)</b>
<b>1</b>	<b>377</b>	<b>265</b>
<b>2</b>	<b>392</b>	<b>275</b>
<b>3</b>	<b>369</b>	<b>260</b>
<b>4</b>	<b>1003</b>	<b>700</b>
<b>5</b>	<b>484</b>	<b>340</b>
<b>6</b>	<b>572</b>	<b>400</b>
<b>7</b>	<b>493</b>	<b>345</b>
<b>8</b>	<b>424</b>	<b>295</b>
<b>9</b>	<b>314</b>	<b>220</b>
<b>10</b>	<b>329</b>	<b>230</b>
<b>Total</b>	<b>4757</b>	<b>3330</b>

La réunion des lots est interdite.

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les lots 5 à 10, les façades principales des constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue de chaque construction doit s'implanter dans la bande d'accroche figurée au plan de composition (PA 4), le linéaire restant pouvant s'implanter à l'alignement de la rue ou au-delà de la bande d'accroche par rapport à la rue.
- Les annexes, telles le garage (détaché ou non ) et l'abri de jardin, peuvent être implantées dans ou en dehors de cette zone constructible, sous réserve de ne

pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40m<sup>2</sup> dès lors qu'elles se situent en dehors de cette zone

-

Pour les lots 1, 2, 3 et 4, et afin de favoriser une bonne exposition solaire :

- Les habitations doivent s'implanter dans la zone constructible figurée au plan de composition (PA4) .
- Les annexes, telles le garage (détaché ou non ) et l'abri de jardin, peuvent être implantées dans ou en dehors de cette zone constructible, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40m<sup>2</sup> dès lors qu'elles se situent en dehors de cette zone

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des motifs liés à la circulation ou à l'accessibilité des constructions,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but
- d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

Le plan de composition indique le sens du faitage du bâtiment principal (ou l'orientation de la façade principale en cas de toit plat) à respecter.

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

---

L'implantation des constructions joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...).

Afin de favoriser une bonne exposition solaire, structurer l'espace public et limiter les vis-à-vis :

- les habitations des lots 1, 2, 3 et 4 doivent s'implanter dans la zone constructible figurée au plan de composition.
- Les habitations des lots 5 à 10 doivent avoir plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue implantée dans la bande d'accroche figurée au plan de composition.
- Les annexes, telles le garage (détaché ou non) et l'abri de jardin, peuvent être implantées dans ou en dehors de ces zones, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40m<sup>2</sup> dès lors qu'elles se situent en dehors de cette zone.

L'implantation des constructions sur une limite séparative est recommandée.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

En tout état de cause, cette hauteur mesurée à partie du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

	Faîtage	Egout du Toit	Acrotère
Constructions principales	11 mètres	7 mètres	7 mètres
Annexes accolées à l'habitation	5 mètres		5 mètres

Afin de limiter les ombres portées sur les jardins, les annexes **détachées** de l'habitation ne pourront pas excéder 4m de hauteur au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Aspect des constructions**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

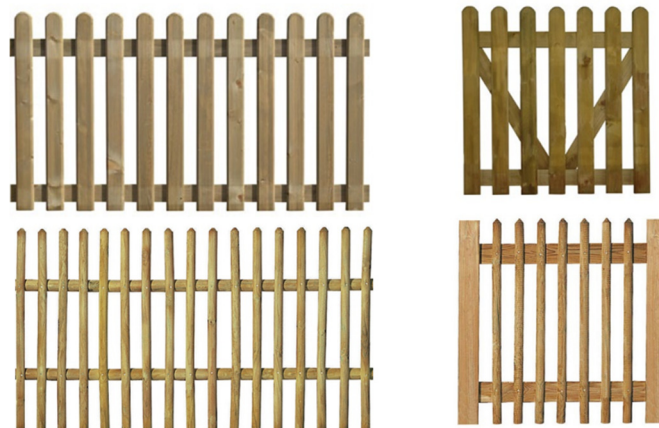
*En limite sur rue, liaisons douces et espaces verts dans le quartier du Courtil*

Les clôtures donnant sur l'espace public sont très visibles. Elles jouent ainsi un rôle important sur l'ambiance du quartier et peuvent permettre de tisser un lien entre chaque lot, malgré des constructions à l'architecture différente. C'est pourquoi une forme précise de clôture est imposée.

Les clôtures donnant sur l'espace public, lorsqu'elles existent, présenteront une hauteur fixe de 1,20 m par rapport au niveau de la rue. Elles seront, au choix :

- en bois, dans une essence ne nécessitant pas de traitement et devenant grise dans le temps (bois naturellement classe IV comme le robinier ou le châtaignier par exemple). La forme de la clôture, portails et portillons, à claire-voie, devront s'inspirer des modèles ci-dessous :

*Modèle de clôtures et portillons*



- Sous forme d'un muret d'aspect pierre

Ces clôtures pourront être doublées de haies végétales pour assurer l'intimité dans les jardins.

#### *En limite séparative*

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et devront répondre à l'un des types suivants :

- d'un mur enduit ou en pierre d'une hauteur maximale de 1,5 m éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou occultant et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange ;
- d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales en mélange
- d'une haie végétale d'essences locales en mélange.
- d'un dispositif occultant

## **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans le quartier du Courtil, chaque parcelle doit pouvoir accueillir deux voitures en extérieur. Pour faciliter le quotidien des habitants et éviter le stationnement de véhicules sur le domaine public, il est prévu par l'aménageur pour chaque lot une enclave privative non close ( 5,00 m x 5,00 m) afin de permettre à chaque ménage de garer deux véhicules à l'air libre sans avoir à ouvrir et fermer un portail.

Cette enclave doit être ouverte sur la rue mais peut être clôturée sur ses autres faces, comme l'illustre le schéma ci-dessous. Sa localisation est figurée au plan et figée, à l'exclusion du lot 4.

Toute modification devra au préalable recueillir l'accord de la mairie de Lamballe.



*Principe de l'enclave privative non close*

## **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences locales et bocagères (voir annexe)

Le coefficient d'imperméabilisation maximal autorisé sur chaque parcelle est de 0.6.

Les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 40% de la surface parcellaire.

Les espaces de circulation et de stationnement privés assurant la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., pourront être considérés comme espace libres.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite sur les talus car le matériau est nuisible à la biodiversité.

Sont interdits :

- Les végétaux dits « invasifs » : renouée du japon, Budleia, herbe de la pampa, ambroisie, griffe de sorcière
- Les végétaux toxiques ou urticants : berce de Sibérie, laurier palme (Prunus laurocerasus), if, panais cultivé, berce du Caucase,
- Les végétaux pouvant transmettre le feu bactérien (maladie pouvant provoquer la mort de certains arbres comme les poiriers, pommiers, etc.): Cotoneasters, Pyracanthas, aubépines,



- Les végétaux persistants pour haies taillées vieillissant mal : lauriers palmes, troènes, thuyas et autres conifères,
- Les arbres et surtout les conifères à grand développement (hauteur supérieure à 10 m) pouvant gêner les constructions et générer des ombres importantes (sapins, épicéas, douglas, cèdres, séquoias, peupliers...).

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

---

Non réglementé