



**COMMUNE DE LAMBALLE
« TREGOMAR »**

AMENAGEMENT DE QUATRE LOTS

RUE DES ECOLES

PA10

Réglement

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

La zone Uc comprend les secteurs suivants :

- Uca correspondant au bâti des bourgs des communes associées de LAMBALLE (MAROUE, LA POTERIE, SAINT-AARON, TREGOMAR) et du hameau de La Ville Neuve (territoire de La Poterie – Trégomar) ;

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article 1- Caractéristiques et types d'occupation ou d'utilisation du sol

Le lotissement est destiné à l'habitat de façon préférentielle, groupé ou isolé, mais peut également accueillir des services et des activités compatibles avec du logement.

Le lotissement comporte 4 lots.

Article 2 - occupations et utilisations du sol interdites

Le groupement de plusieurs lots pour la réalisation d'un seul logement est interdit.
Les constructions de sous-sols et de caves sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- La création d'exploitation agricole ou industrielle,
- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- L'ouverture de toute carrière.

Article 3- Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières

Les annexes à la construction principale sont admises.

Le nombre d'abris de jardin est limité à un seul par lot. Son emprise au sol sera limitée à 12 m² et il sera implanté obligatoirement en fond de lot à une distance de 0 ou 1 m de la limite du fond de lot et/ou de la limite séparative

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 4 - acces et voirie

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (voir fiche relative à la lutte contre l'incendie des documents annexes).

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Pour la collecte des déchets ménagers :

- le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de retournement sera de 12 mètres, cependant cet aménagement n'est pas exigé pour les voies nouvelles d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article 5 - les conditions de desserte par les reseaux

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable

Toute construction d'un logement à usage d'habitation ou d'activités, ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Eaux usées

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement eaux usées lorsqu'il sera opposable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement (type séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques (industrielles, ... etc.) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial, lorsqu'il sera opposable.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes :

- **pour le coefficient d'imperméabilisation**

Nature de la zone	Situation future
Zones Ucd	0,40
Zones Uc, Uca, Ubh et Uh	0,50
Zones Ubb, Uf, 1AU, 1AUh, 1AUhb, 2AUhb, 2AU et 2AUh	0,60
Zone 1AUyb (La Tourelle 2)	0,70
Zones Ua, Uaw, Uax, Ub, Uba, Ubw, Ubx, Uby, Ugv, Uy, Uya, Uyb, Uye, 1AUy, 1AUya, 1AUyb et 2AUy	0,80

- **Les débits de fuite et les volumes à stocker par hectare**

Type de zone	Ucd et 2AUhb	Uc, Uca, Ubh et Uh	Ubb, Uf, Ue, 1AUa, 1AUh, 1AUhb, 2AU et 2AUh	1AUyb (La Tourelle 2)	Ua, Uaw, Uax, Ub, Uba, Ubw, Ubx, Uby, Ugv, Uy, Uya, Uyb, Uye, 1AUy et 1AUya
Coefficient d'imperméabilisation	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80
Volume à stocker (m ³ /ha)	77	106	140	175	210
Débit de fuite (Us/ha)	5	5	5	5	5

- Zone Uc et secteur Uca : Coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle : **50%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.
- Secteur Ucb : Coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle : **80%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.
- Secteur Ucd : Coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle : **40%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 60%.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Autre réseaux (électricité- gaz- téléphone- télédiffusion, éclairage public...)

Les extensions de lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux basse tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, pour toutes nouvelles constructions ou de rénovation d'immeubles, il est exigé :

- Soit une antenne collective et un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur.
- Soit un branchement au réseau câblé.

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

Ordures ménagères

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les collectes sélectives des déchets.

Article 6 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uc 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul éventuellement indiquées au plan, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- soit à l'alignement même de la voie ou place publique,
- soit en retrait de cet alignement.

Toutefois, des dispositions intermédiaires peuvent être admises ou imposées

• Soit pour tenir compte :

- de l'importance de la voie, des problèmes de stationnement, de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes,
- de prescriptions liées la trame urbaine (cohésion des alignements des rues, places, des faubourgs anciens), et à la typologie du bâti (implantation singulière des maisons avec détails de briques et leur courette, des maisons « bourgeoises » ou « hôtels particuliers »...).

Ces dispositions n'affectent :

- Ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (sanitaires, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- Ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres
- Ni les éléments de superstructures mineurs et discontinus en façade (tels que balcons, perrons et sas d'une largeur maximum de 1,50 m, marquises, oriels ou autres menus encorbellements, les emmarchements, etc...).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction sera implantée en limite séparative ou à une distance minimum de 1 m par rapport à cette limite.

L'implantation d'une construction principale ou partie de construction est autorisée en limite séparative ou à une distance de 1 m minimum de cette limite sous réserve du respect, dans une marge de recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative, des règles ci-après :

- Hauteur maximum en tout point de 3,50 m, mesurée au niveau inférieur de l'égout du toit (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb;
- 7m00, mesurée du niveau supérieur du faîtage et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ;

Dans une marge de 3 mètres par rapport à une limite en contiguïté d'une parcelle bâtie, une hauteur maximum, en tout point et n'excédant pas les règles précitées, peut être imposée au regard des caractéristiques de la construction existante sur la dite parcelle limitrophe ou de l'environnement bâti, dans le but d'harmoniser en aspect et en volume des bâtiments mitoyens.

Dans le cas de bâtiments annexes, l'implantation en limite séparative est autorisée si elle répond à l'ensemble des critères suivants :

- secteur non compris dans la ZPPAUP
 - La hauteur maximum des annexes séparées est :
 - de 3 m mesuré à l'égout du toit
 - de 5.50m mesuré au faîtage
 - de 4 m mesuré à l'acrotère
 - Les annexes de type abri de jardin d'une superficie de moins de 20 m² sont autorisées avec une hauteur maximale de 2.50 m.

Toutefois ces dispositions n'affectent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (WC, abris des voyageurs, postes électriques du type cabine, équipés d'appareillage de manœuvre ainsi que les postes de détente gaz, etc...).
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, etc.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles.

Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 - emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

	Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart	Hauteur à l'acrotère	Hauteur au faîtage
Uc	6 m	7.m	11.m
Uca	6 m	7.m	11.m
Ucb	6 m	7 m	11 m
Ucd	6 m	7 m	11 m
Ucw	6 m	7 m	11 m

Dans le cas de toitures terrasses, les acrotères de deuxième plan sont autorisés à condition que leur gabarit reste à l'intérieur de celui d'une construction à deux pentes de 45°.

Un dépassement de 10 % sera toléré pour tenir compte de la topographie du site.

Pour les annexes séparées de plus de 20 m² :

- Hauteur maximum :
- 3 mètres à l'égout
- 4 mètres à l'acrotère
- 5,50 mètres au faîtage

Pour les annexes correspondant à un abri de jardin de moins de 20m² :

- Hauteur maximum de 2,5 mètres

Pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, la hauteur maximum quoique n'étant pas fixées, ne devra pas porter atteinte au caractère du paysage ou du site (intégration visuelle).

Pour les bâtiments d'équipements publics

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles.

Article 11 - aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau de :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Les techniques et matériaux liés à une démarche environnementale et de développement durable sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction et dans le site.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures

devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions ou à modifier de façon importante le niveau naturel du terrain est interdit.

Clôtures :

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,5 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m par rapport à la voie ou trottoir suivant le cas
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m par rapport à la voie ou trottoir suivant le cas
- des panneaux « pare vue » en bois n'excédant pas 1,5 m en hauteur par rapport à la voie ou trottoir suivant le cas.

Des hauteurs et matériaux différents peuvent être admis ou imposés pour permettre une harmonisation avec les dispositifs voisins lorsque ceux-ci sont de bonne qualité ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; l'utilisation des plaques de béton préfabriquées étant limitée sur une hauteur de 0,50 m.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité en adéquation avec le paysage environnant. Sont notamment interdits les murs de ciment brut, les plaques de béton (supérieure à 0,50 m), les parpaings laissés apparents.

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoirement être inséré au règlement du lotissement ou du groupe d'habitations.

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.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article 12 - espaces libres et plantations

D'une manière générale les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés, sauf pour la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement et plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre au moins par 150 m² de surface libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 13 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Uc : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Uc3 à Uc13.

