



# Commune de Lamballe

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

MODIFICATIONS N° 1 À 6, MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES N°1 ET  
2 ET DÉCLARATION DE PROJET N°1

### **Dossier de modification simplifiée n°2**

### APPROBATION

Élaboration du PLU du 19 mai 2010

Modification simplifiée n°1 du 12 septembre 2012

Modification n° 1 du 17 septembre 2013

Modification n°2 du 8 février 2016

Modifications n°3, 4, 5 et 6 du 12 Décembre 2016

Déclaration de projet n°1 du 12 Décembre 2016

Modification simplifiée n°2 du 15 Octobre 2018

## Table des matières

<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>22</u>
<u>Chapitre I – Règlement applicable à la zone Ua.....</u>	<u>23</u>
<u>Chapitre II – Règlement applicable à la zone Ub.....</u>	<u>34</u>
<u>Chapitre III – Règlement applicable à la zone Uc.....</u>	<u>47</u>
<u>Chapitre IV – Règlement applicable à la zone Ue.....</u>	<u>62</u>
<u>Chapitre V – Règlement applicable à la zone Uf.....</u>	<u>69</u>
<u>Chapitre VI – Règlement applicable à la zone Ugv.....</u>	<u>75</u>
<u>Chapitre VII – Règlement applicable à la zone Uh.....</u>	<u>83</u>
<u>Chapitre VIII – Règlement applicable à la zone Uy.....</u>	<u>95</u>
<u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>107</u>
<u>Chapitre I – Règlement applicable à la zone 2AU.....</u>	<u>109</u>
<u>Chapitre II – Règlement applicable à la zone 1AUh.....</u>	<u>120</u>
<u>Chapitre III – Règlement applicable à la zone 1AUe.....</u>	<u>138</u>
<u>Chapitre IV – Règlement applicable à la zone 1AUy.....</u>	<u>145</u>
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>158</u>
<u>Chapitre I – Règlement applicable à la zone A.....</u>	<u>159</u>
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>168</u>
<u>Chapitre I – Règlement applicable à la zone Nh.....</u>	<u>169</u>
<u>Chapitre II – Règlement applicable à la zone N, et aux secteurs Np,Nt,Nca,Nea, Nj.....</u>	<u>176</u>

---

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par des zones d'aménagement concerté (Z.A.C) pour lesquelles un plan d'aménagement est approuvé.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

- Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe ;
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifiée aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifiées,
- la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et ses applications locales (Règlement Local de Publicité).
- Règles de réciprocité en zone agricole, les dispositions de l'article 111-3 du Code Rural qui stipule:« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».
- Droit à la ville pour les personnes handicapées ; toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience

visuelle...) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétons ou de stationnements, dans le respect des lois et règlement afférent à ce domaine. Tout projet de construction doit intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées. Des dispositions différentes des titres 2 et 3 du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur implantation, à leur hauteur, à la densité ou aux linéaires commerciaux, ou toute activité, peuvent être admises, pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés ou occupés par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction, bénéficiant des dispositions particulières du présent article, par une personne handicapée, doit être apportée par tout moyen lors du dépôt de la demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Les **zones urbaines dites "zones U"** : correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les **zones à urbaniser dites "zones AU"** : correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les **zones agricoles dites "zones A"** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Les **zones naturelles et forestières dites "zones N"** : correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **ARTICLE 4 – PRESCRIPTIONS DU P.L.U.**

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

#### Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

#### Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique

Les haies et les bois repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

#### Patrimoine archéologique

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.» (Article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

#### Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espaces verts

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage.

La destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme) sont mentionnés dans le document annexe.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230- 1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être

réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. Peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

#### Interdiction des constructions et installations le long des autoroutes, routes express et des déviations en dehors des espaces urbanisés de la commune

- En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existante.

- Reculs des constructions par rapport aux routes départementales, en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Des marges de reculs sont prescrites le long des routes départementales à l'intérieur desquelles est interdite la réalisation de constructions et d'installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) (données transmises par le Conseil Général).

#### Renouvellement urbain

En application du L123-2-a du Code de l'Urbanisme des périmètres d'attente de projet sont délimités en zones urbaines. Cette servitude consiste ... « A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés »

#### Logement social

Conformément aux dispositions du PLH mis en conformité avec le SCOT du Pays de Saint-Brieuc les nouvelles opérations devront comprendre 20% de logements locatifs sociaux.

Les logements sociaux comprennent ceux définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ceux définis à l'article L351-2-1 du même code.

#### Risques technologiques

Les secteurs faisant l'objet de protection particulière concernant les risques

technologiques sont repérés aux plans de zonage par les périmètres : T1, T2 et T3. Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 5 – DEFINITIONS**

### Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

### Annexe

Construction détachée et accessoire à la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

#### Abri de jardin

Construction de faible taille, démontable, sans fondation et accessoire à une construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

#### Bâtiment traditionnel

Ancien bâtiment à usage d'habitation et agricole. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale (granit). Leurs toitures à deux pentes sont principalement constituées d'ardoises, certaines extensions et annexes comportent de la tuile ou des matériaux de couverture temporaires (tôle ...). Ces bâtiments comportent une façade principale, celle qui comporte le plus d'ouvertures.

#### Bâtiments sinistrés (Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

### Coefficient d'Occupation des Sols (Articles L.123-1-13 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

#### **Définition de la surface de plancher :**

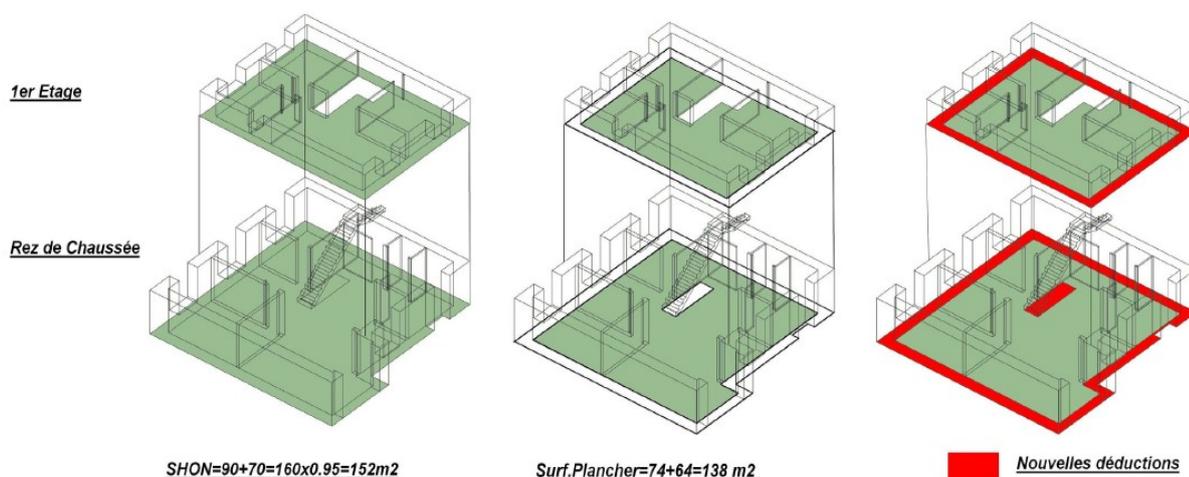
Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

## Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



## ■ Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

### Liaison douce

Il s'agit d'itinéraires mixtes pour piétons, avec ou sans poussettes, vélos et PMR (personnes à mobilité réduite).

### **ARTICEL 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

### **ARTICLE 7 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- g) d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne.... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

### **ARTICLE 8- PERMIS DE DEMOLIR**

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté ou non, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée sur l'ensemble du territoire.

## **ARTICLE 9 - STATIONNEMENT**

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-5 et R.111-6 du code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

- Par tranche de 50 places de stationnement, la réalisation d'une place aménagée pour les personnes handicapées et réservée à leur usage est obligatoire (3,30 x 5,00 m).
- Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.
- Au-delà de 1.000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Modalités d'application

Le calcul d'une place de stationnement s'effectue sur la base de 12,5 m<sup>2</sup> par place (5 m sur 2,50 m). En cas de stationnement longitudinal, le calcul s'effectue sur la base de 5m par 2 m.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m à partir de l'accès du terrain, support de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux (augmentation de la surface plancher, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition

ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Tout porteur de projet qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ; un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public : un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement de vélos.

#### Règlement en fonction des destinations :

Les règles édictées dans le présent article diffèrent en fonction de la destination de la construction.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les **constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement ; toutefois, la notion de caractéristiques des logements (notamment T1 et T2) pourra être prise en compte pour réduire à une place par logement,

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions suivantes la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,
- établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- résidences universitaires mentionnées à l'article L/ 631-12 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- pour les **commerces**, les **bureaux**, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages,

- pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements

relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- **hébergement hôtelier**, une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

- pour les **établissements industriels et artisanaux** : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 125 m<sup>2</sup> de la surface de plancher suivant l'occupation effective et l'usage des locaux.

- pour les **installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de stationnement à réaliser sera apprécié en tenant compte de la nature de l'installation, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité (stationnements longue durée et stationnements réglementés).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existant, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

## **ARTICLE 10 - RAPPELS**

### **Constructions exonérées, ou soumises à déclaration préalable.**

Article R 421-1 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R 421-2 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés,
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres :
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés,
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts,
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12,
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- h) Le mobilier urbain,
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R 421-3 : Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement,
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R 421-5 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique,
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil,
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier,
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R 421-9 : En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés,
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés,
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés,
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts,
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres,
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts,
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R 421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine,
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement,
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1,
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R 421-23 Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19,
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou

paysager ;

- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage

### **Les occupations du sol soumises à permis d'aménager**

Article R 421-19 Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité,
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements,
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les

affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

## **ARTICLE 11 – ZONES HUMIDES**

Dans les secteurs identifiés comme zones humides sur les plans de zonage ainsi que dans toutes les autres zones humides existantes qui n'auraient pas été identifiées sur les plans de zonage, les règles ci-dessous doivent être prises en compte :

1) L'inventaire des zones humides réalisé et intégré au PLU pouvant ne pas être exhaustif, la réglementation (Code de l'environnement et police de l'eau) s'applique que la zone humide ait été inventoriée ou pas. En tout état de cause, lorsqu'un projet est prévu à proximité d'une zone humide identifiée ou suspectée, un inventaire ponctuel plus précis pourra être réalisé afin de vérifier que le projet ne porte pas atteinte directement (pas son emprise) ou indirectement (par drainage par exemple) aux zones humides effectives.

2) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc a été approuvé par arrêté préfectoral le 30/01/2014. L'article 4 du règlement du SAGE, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 6 Décembre 2013, précise que la destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 Juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 et L.214-6 du Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE. Sont notamment interdits :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante,
- Toutes constructions, installations ou travaux divers (article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus ci-dessous (point 3),
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - Boisement et végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N.2 des dispositions applicables aux zones naturelles.

3) Le SAGE prévoit toutefois des exceptions aux interdictions citées au point 2, dans les cas suivants :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement pour les eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitation agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.

Dans toutes les exceptions précédentes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément aux dispositions du SAGE et suivant les modalités prévues aux dispositions du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides. Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues aux dispositions du PAGD.

## **ARTICLE 12 - ZONES DE RISQUES SISMIQUES**

La commune est localisée en zone de sismicité n°2, dite « faible », conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français et aux règles parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

À ce titre, de nouvelles règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations proposées à l'article R.563-3.

Dans cette optique, depuis le 1er mai 2011, c'est désormais l'Eurocode 8 qui détermine la référence en termes de construction parasismiques pour les bâtiments neufs de la classe dite « à risque normal ».

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

<sup>1</sup> Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

<sup>2</sup> Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

<sup>3</sup> Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

## **ARTICLE 13**

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## **ARTICLE 14 - CLOTURES**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable hormis pour les clôtures agricoles ou forestières.



## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat ancien et dense, où les bâtiments sont édifiés pour la plupart, en ordre continu et à l'alignement, dans laquelle, sont regroupés des logements collectifs ou individuels denses, un certain nombre de services publics, d'activités commerciales et artisanales.

La zone Ua distingue deux sous-secteurs Uaw et Uax correspondant à des secteurs de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) où la hauteur de construction possible est plus faible.

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

La zone Ua comprend un secteur inondable pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent (en annexe à ce règlement).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article Ua 1 - occupations et utilisations du sol 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 caravaning 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,
- Les éoliennes domestiques.

### **Dans le sous-secteur Uaxz, en secteur 1 sur le Plan de zonage règlementaire**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uaxz 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures

nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

## **Article Ua 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation, notamment des règles spécifiques en zone inondable et du risque mouvement de terrain généré par la falaise de la rue Paul Langevin (Cf. zonage réglementaire annexé à ce document).

Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article Ua1, notamment :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipements collectifs,
  - de commerce et d'artisanat, ne générant pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone
  - de bureaux et de services,
  - de parcs de stationnement.
- les annexes aux constructions précitées,
- les piscines couvertes ou non,
- les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageur, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc ...)
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les opérations urbaines sont autorisées sous condition que la densité de l'opération soit à 20 logements par hectare à minima. Suivant la configuration des terrains, la topographie l'environnement général et les contraintes techniques notamment de raccordements aux réseaux, il pourra être autorisé, après motivation justifiée, des densités inférieures.
- Toute opération urbaine comprenant plus de 4 logements est autorisée sous réserve

d'avoir 20% de logements sociaux minimum du total de l'opération sur l'emprise foncière du projet.

Dans les secteurs d'attente de projet (L123-2-a), seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisés.

### **Dans le sous-secteur Uaxz, Rue Paul Langevin, en secteur 1 sur le Plan de zonage réglementaire**

Sont autorisés :

- Les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque
- Les extensions des constructions existantes ou les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc...dans la limite de 20m<sup>2</sup> sous réserve que le risque ne soit pas aggravé, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et de respecter une distance minimale de sécurité par rapport au pied de la falaise de 10 m.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 3 - accès 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 Ua 4 - les conditions de desserte par les réseaux**

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 résiduelles 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.

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone Ua : 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%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

**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 Ua 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ua 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, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

A cet effet, une implantation peut être imposée pour tenir compte de l'importance de la voie ou de prescriptions liées à :

- la trame urbaine (cohésion des alignements des rues, places, des faubourgs anciens),
- la typologie du bâti (implantation singulière des maisons avec détails de briques et leur courette, des maisons « bourgeoises » ou « hôtels particuliers »...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Toutefois, cette disposition n'affecte :

- 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 éléments de superstructure mineurs et discontinus en façade (tels que balcons, oriel ou autres menus encorbellements, les emmarchements, etc...)
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.
- ni les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement
- ni les annexes aux habitations existantes.

En tout état de cause ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

### **Article Ua 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction de bâtiment joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté. L'implantation d'une limite séparative à l'autre pourra être imposée pour des raisons liées à la trame urbaine ou à la typologie du bâti.

Ces deux règles s'appliquent pour les parties de constructions en front de rue et non pour les parties qui leurs sont contiguës à l'arrière.

Si la construction ou partie de construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à : la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre par un mur de clôture d'une hauteur minimum de 1.80 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 éléments de superstructure mineurs et discontinus en toiture (tels que lucarnes, cheminées et autres menus ouvrages) ou en façade sur rue (tels que balcons ou autres menus encorbellements, emmarchements),
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation - d'assurer le libre écoulement des eaux
- ou pour des raisons liées à la typologie du bâti (maisons de type "bourgeois" ou "hôtel particulier ...").

### **Article Ua 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 ou la cuisine, 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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales, dont la cuisine, prennent jour sur cette façade.

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

## **Article Ua 9 - emprise au sol**

Sans objet.

## **Article Ua 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
Uax	9 mètres	10 mètres	14 mètres
Uaw	6 mètres	7 mètres	11 mètres

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°.

Pour les annexes séparées de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

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

Pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Hauteur maximum de 2,5 mètres et les annexes peuvent être implantées à 1 mètre de la limite séparative

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 Ua 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.
- La pose d'antennes, de poteaux, de pylônes et de candélabres est autorisée à condition de préserver la qualité des sites et de l'architecture. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public. Il est préconisé d'installer les antennes dans les combles.

### **Périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

Dans le périmètre de la ZPPAUP, l'étude des typologies architecturales, présentée dans le Rapport de Présentation de la ZPPAUP, doit servir de référence. Une architecture contemporaine pourra être acceptée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans l'ensemble urbain et architectural.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de la ZPPAUP (cf. servitude d'utilité publique).

Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **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 2,00 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'environnement existant, de la trame urbaine ou de la typologie du bâti existant.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Il est précisé que des hauteurs supérieures pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les dispositifs voisins lorsque ceux-ci sont de bonne qualité ou pour

des raisons de sécurité.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité en adéquation avec le paysage environnant. Sont interdits les murs de ciment brut, les plaques de béton, les parpaings laissés apparents. Sont autorisés les matériaux enduits, d'aspect bois ou tout autre aspect qualitatif que le béton ou parpaings bruts non enduits.

### **Article Ua 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Ua : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Ua 3 à Ua13.

# **CHAPITRE II – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée aux habitations groupées ou d'importants groupements de constructions anciennes dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés, elle peut recevoir, sous réserve qu'ils s'harmonisent avec le contexte bâti existant, des immeubles collectifs ou des habitations individuelles ainsi que les activités et services qui leur sont annexés.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Uba correspondant au bâti ancien des bourgs des communes associées à LAMBALLE (MAROUE - LA POTERIE - SAINT-AARON)
- Ubb correspondant à des secteurs où la hauteur des constructions possible est plus faible
- Ubh correspondant à l'implantation du Haras de LAMBALLE et de ses abords.

Des sous-secteurs indicés w, x, y de la ZPPAUP indiquent une graduation des hauteurs autorisées.

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. Servitude d'utilité publique).

La zone Ub comprend un secteur inondable pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent (en annexe à ce règlement).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article Ub1 - occupations et utilisations des sols 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 caravaning 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.
- Les éoliennes domestiques.

**Dans le sous-secteur Ubz, rue Paul Langevin, en secteurs 1, 3, 5, 6 sur le Plan de zonage règlementaire**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uaxz 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

**Article Ub2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et notamment des règles spécifiques en zone inondable (Cf. Zonage réglementaire annexé à ce document).

Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article Ub1, notamment :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipements collectifs,
  - de commerce et d'artisanat, ne générant pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone
  - de bureaux et de services,
  - de parcs de stationnement.
- les annexes aux constructions précitées,
- les piscines couvertes ou non,
- les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageur, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc ...)
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles

n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les opérations urbaines sont autorisées sous condition que la densité de l'opération soit à 20 logements par hectare à minima. Suivant la configuration des terrains, la topographie l'environnement général et les contraintes techniques notamment de raccordements aux réseaux, il pourra être autorisé, après motivation justifiée, des densités inférieures.
- Toute opération urbaine comprenant plus de 4 logements est autorisée sous réserve d'avoir 20% de logements sociaux minimum du total de l'opération sur l'emprise foncière du projet.

Dans le secteur **Ubh** (Haras de LAMBALLE) les projets de constructions devront s'intégrer parfaitement au contexte du bâti environnant.

Dans les secteurs d'attente de projet (L123-2-a), seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisés.

### **Dans le sous-secteur Ubz, rue Paul Langevin, en secteurs 1, 3, 5, 6 sur le Plan de zonage règlementaire**

#### Sont autorisés :

- Les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque
- Les extensions des constructions existantes ou les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc...dans la limite de 20m<sup>2</sup> sous réserve que le risque ne soit pas aggravé, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et de respecter une distance minimale de sécurité par rapport au pied de la falaise de :
  - o 10m pour le secteur 1,
  - o 20m pour le secteur 3,
  - o 5m pour le secteur 5,
  - o 2m pour le secteur 6.

### **Dans le sous-secteur Ubz, rue Paul Langevin, en secteurs 2, 4 sur le Plan de zonage règlementaire**

#### Sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, les changements de destination des constructions existantes, la reconstruction, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve qu'ils respectent une distance minimale de sécurité par rapport au pied de falaise :
  - o 10m pour le secteur 2,
  - o 5m pour le secteur 4.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ub3 - 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 Ub4 - 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, ...) 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.

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 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,	0,80

Ubx, Uby, Ugv, Uy, Uya, Uyb, Uye, 1AUy, 1AUya, 1AUyb et 2AUy
---

**- 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone Ub, Uba, Ubw, Ubx, Uby : 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%.
- Zone Ubb : Coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle : **60%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.
- Zone Ubh : 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%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

**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 Ub5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article Ub6 - 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 :

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

A cet effet, une implantation peut être imposée pour tenir compte de l'importance de la voie ou de prescriptions liées à :

- la trame urbaine (cohésion des alignements des rues, places, des faubourgs anciens),
- la typologie du bâti (implantation singulière des maisons avec détails de briques et leur courette, des maisons « bourgeoises » ou « hôtels particuliers »...).

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Toutefois, cette disposition n'affecte :

- 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 éléments de superstructure mineurs et discontinus en façade (tels que balcons, oriels ou autres menus encorbellements, les emmarchements, etc...)
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres. - ni les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement
- ni les annexes aux habitations existantes. En tout état de cause ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

## **Article Ub7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En dehors de la ZPPAUP**

La construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ou partie de 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, ces dernières dispositions n'affectent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, abris de voyageurs),
- ni les éléments de superstructure mineurs et discontinus en toiture (tels que lucarnes, cheminées et autres menus ouvrages) ou en façade sur rue (tels que balcons ou autres menus encorbellements, emmarchements),
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation - D'assurer le libre écoulement des eaux.

### **Dans le périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

La construction de bâtiment joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté.

L'implantation d'une limite séparative à l'autre pourra être imposée pour des raisons liées à la trame urbaine ou à la typologie du bâti.

Ces deux règles s'appliquent aux parties de bâtiments venant en front de rue et non pas aux parties qui leurs sont contiguës à l'arrière.

Si la construction ou partie de construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre par un mur de clôture d'une hauteur minimum de 1.80 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 éléments de superstructure mineurs et discontinus en toiture (tels que lucarnes, cheminées et autres menus ouvrages) ou en façade sur rue (tels que balcons ou autres menus encorbellements, emmarchements),
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation - d'assurer le libre écoulement des eaux
- ou pour des raisons liées à la typologie du bâti (maisons de type « bourgeois » ou « hôtels particuliers » par exemple...).

### **Article Ub8 - 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 ou la cuisine, 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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales, dont la cuisine, prennent jour sur cette façade.

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

### **Article Ub9 - emprise au sol**

Sans objet.

### **Article Ub10 - 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
Ubw	6 mètres	7 mètres	11 mètres
Ub et Ubx	9 mètres	10 mètres	14 mètres
Uby	12 mètres	13 mètres	18 mètres
Ubb	6 mètres / 8 mètres	7 mètres	11,60 mètres

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°.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire, pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Pour les annexes séparées de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

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

Pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Hauteur maximum de 2,5 mètres et les annexes peuvent être implantées à 1 mètre de la limite séparative

Pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, la hauteur maximum quoique n'étant pas fixée, 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 Ub11 - 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.
  - La pose d'antennes, de poteaux, de pylônes et de candélabres est autorisée à condition de préserver la qualité des sites et de l'architecture. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public. Il est préconisé d'installer les antennes dans les combles.

### **Périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

Dans le périmètre de la ZPPAUP, l'étude des typologies architecturales, présentée dans le Rapport de Présentation de la ZPPAUP, doit servir de référence. Une architecture contemporaine pourra être acceptée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans l'ensemble urbain et architectural.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de la

ZPPAUP (cf. servitude d'utilité publique).

Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **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 d'une marge de recul délimitée par la distance comprise entre l'alignement et l'implantation de la construction principale et au maximum de 5m seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 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.
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,5 m.

Il est précisé que des hauteurs et matériaux différents pourront 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 ou pour tenir compte de la trame urbaine ou de la typologie du bâti existant.

### **Dans le périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

Dans le cas où une continuité visuelle doit être assurée, la clôture sur rue sera réalisée par un mur d'une hauteur minimum de 1 m 80 avec des matériaux s'harmonisant avec l'environnement bâti.

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

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité en adéquation avec le paysage environnant. Sont interdits les murs de ciment brut, les plaques de béton (de plus de 0.50 m de haut), les parpaings laissés apparents.

## **Article Ub 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article Ub13 - espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ub14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Ub : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Ub 3 à Ub13.

# **CHAPITRE III – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC**

## **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) ;
- Ucb correspondant à des secteurs d'habitat groupé ;
- Ucd correspondant à la partie haute du coteau de Bel Air perceptible depuis le parvis de la collégiale et urbanisé sous forme de grandes parcelles paysagées ;
- Ucw correspondant à des secteurs de la ZPPAUP.

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

La zone Uc comprend un secteur inondable pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent (en annexe à ce règlement).

Les secteurs faisant l'objet de protection particulière concernant les risques technologiques sont repérés aux plans de zonage par les périmètres : T1, T2, T3.

La zone **Uc** est en partie concernée par le périmètre T3 où, il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Uc 1 - occupations et utilisations du sol 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 caravaning 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 Uc 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation et notamment des règles spécifiques en zone inondable (Cf. Zonage réglementaire annexé à ce document).

### Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article Uc1, notamment :

- les constructions à usage :

- d'habitation,

- hôtelier,

- d'équipements collectifs,

- de commerce et d'artisanat, ne générant pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone

- de bureaux et de services,

- de parcs de stationnement.

- les annexes aux constructions précitées,

- les piscines couvertes ou non,

- les terrains affectés au camping, caravaning et aux habitations légères de loisirs, - les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction,

- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageur, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc ...)

- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que

les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- Les opérations urbaines sont autorisées sous condition que la densité de l'opération soit à 14 logements par hectare à minima. Suivant la configuration des terrains, la topographie l'environnement général et les contraintes techniques notamment de raccordements aux réseaux, il pourra être autorisé, après motivation justifiée, des densités inférieures.

- Toute opération urbaine comprenant plus de 4 logements est autorisée sous réserve d'avoir 20% de logements sociaux minimum du total de l'opération sur l'emprise foncière du projet.

#### **Dans le secteur T3 sont autorisées :**

- les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir de prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uc 3 - 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 Uc 4 - 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.

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- 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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

### **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 Uc 5 - caractéristiques des terrain**

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 :

- 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 »...).

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

- En bordure de la rocade, les constructions d'habitation seront implantées à 35 m au moins de l'axe de la voie et 25 m au moins pour les autres constructions.

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

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...).

### **Implantation par rapport aux chemins**

Les constructions doivent être implantées à 1 m minimum de la limite des chemins intérieurs aux lotissements et aux chemins ruraux ou d'exploitation.

Toutefois la construction joignant la limite d'un chemin intérieur à un lotissement est autorisée dans les cas suivants :

- d'un bâtiment accolé à la construction principale et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 3 m ;
- d'un bâtiment annexe isolé et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 2,5 m ;

Des dispositions différentes pourront être exigées afin de maintenir tout élément végétal ou patrimonial identifiés au titre des Espaces Boisés Classés ou des éléments repérés au titre de l'article L123-1-7°.

### **Article Uc 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 compris dans la ZPPAUP (indice z au zonage)

- dont la toiture est réalisée à deux pentes égales avec pente minimum de 30°,
- dont l'axe du faîtage est parallèle à la plus grande dimension du bâtiment,
- dont la hauteur maximum en tout point, mesurée du niveau inférieur de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb n'excède pas 2m50.

L'implantation de bâtiments annexes à toits plats ou mono-pente (exemples carport, abri-bois ...) pourra être autorisée sous réserve de l'accord du STAP.

- 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 faitage
- de 4 m mesuré à l'acrotère

- Les annexes de type abri de jardin d'une superficie de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisées avec une hauteur maximale de 2.50 m.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement de l'eau.

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 Uc 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 Uc 9 - emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Uc 10 - hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

	<b>Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart</b>	<b>Hauteur à l'acrotère</b>	<b>Hauteur au faîtage</b>
<b>Uc</b>	6 m	7.m	11.m
<b>Uca</b>	6 m	7.m	11.m
<b>Ucb</b>	6 m	7 m	11 m
<b>Ucd</b>	6 m	7 m	11 m
<b>Ucw</b>	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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

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

Pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Hauteur maximum de 2,5 mètres et les annexes peuvent être implantées à 1 mètre de la limite séparative

Pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, la hauteur maximum quoique n'étant pas fixée, 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 Uc 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.

### **Périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

Dans le périmètre de la ZPPAUP, l'étude des typologies architecturales, présentée dans le Rapport de Présentation de la ZPPAUP, doit servir de référence. Une architecture contemporaine pourra être acceptée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans l'ensemble urbain et architectural.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de la ZPPAUP (cf. servitude d'utilité publique).

En particulier, la pose d'antennes, poteaux, pylônes et de candélabres est autorisée à condition de préserver la qualité des sites et de l'architecture. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public.

Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **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 d'une marge de recul délimitée par la distance comprise entre l'alignement et l'implantation de la construction principale et au maximum de 5m 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 Uc 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

## **Article Uc 13 - 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 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans les opérations d'aménagement permettant la création de plus de 10 logements, il sera aménagé en espace commun paysager :

- Un minimum de 5% de la surface totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts dans le cas où le projet se situe dans un environnement paysager de grande qualité ;

- Un minimum de 10% de la surface totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts dans le cas où le projet se situe dans un environnement peu paysagé.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uc 14 - 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.

# **CHAPITRE IV – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et d'intérêt général.

Cette zone comporte un secteur Uey destiné à accueillir des activités de services aux entreprises.

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

La zone Ue comprend un secteur inondable pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent (en annexe à ce règlement).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ue 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions et visées à l'article Ue 2.

### **Article Ue 2 - occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises, sous réserve des conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- les équipements sportifs, de loisirs et les installations pouvant notamment comprendre des vestiaires, des tribunes, des sanitaires, des locaux d'accueil, des bureaux, des salles de réunion, réception...

- Les constructions à usage d'habitation sont exclusivement admises lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ue 3 - accès 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.

### **Article Ue 4 - les conditions de desserte par les réseaux**

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**

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

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques (industrielles, eaux de piscines après traitement préalable, 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.

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone Ue : Coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle : **60%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

**Article Ue 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article Ue 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

## **Article Ue 7 - implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au niveau inférieur de la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Toutefois, cette disposition n'affecte :

- 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.

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

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

Sans objet.

## **Article Ue 9 - emprise au sol**

Sans objet.

## **Article Ue 10 - hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et

discontinues exclus) ne peut excéder 15 m.

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt général et collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

## **Article Ue 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.

La zone, destinée aux équipements collectifs d'intérêt général, dans le domaine sportif et de loisirs, se caractérise par la grande variété morphologique de constructions vouées à structurer l'espace urbain.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement

### **Périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

Dans le périmètre de la ZPPAUP, l'étude des typologies architecturales, présentée dans le Rapport de Présentation de la ZPPAUP, doit servir de référence. Une architecture contemporaine pourra être acceptée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans l'ensemble urbain et architectural.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de la ZPPAUP (cf. servitude d'utilité publique).

Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Clôtures :**

Les talus et haies vives existants doivent être maintenus ou remplacés. Les clôtures éventuelles doivent répondre à l'un des types suivants :

- En façade sur rue :
  - Muret d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. Ces murs peuvent être surmontés d'une grille simple. La hauteur totale de la clôture ne pourra alors excéder 2,00m ;
  - Grillage dont la hauteur totale ne peut excéder 2,00m, éventuellement doublé d'une haie vive.
  - Haie vive.
- Les clôtures mitoyennes entre fonds voisins seront réalisées en grillage

accompagné d'une haie végétale. La hauteur totale ne devra pas excéder 2,00m

- Dans tous les cas, en bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies bocagères.

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.

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.

### **Article Ue 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article Ue 13 - espaces verts et plantations**

Toute réalisation d'aires de stationnement groupées devra faire l'objet d'un plan d'aménagement, prévoyant très clairement la disposition des écrans végétaux et les essences prévues.

Ces espaces de stationnement extérieur sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les aires de stationnement excédant 10 places seront plantées à raison au moins d'un arbre de haute tige (convenablement protégé) tous les six véhicules.

Les surfaces non construites et non affectées aux circulations et activités seront aménagées sous forme minérale ou végétale, en jardins, espaces libres ou aires de jeux, à l'usage essentiel des piétons, en fonction des usages prévus.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article Ue 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Ue : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Ue3 à Ue13.

# **CHAPITRE V – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UF**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire.

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article Uf 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article Uf 2.

**Sont interdits dans le secteur T1**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

### **Article Uf 2 - occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises, sous réserve des conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les établissements industriels et dépôts liés au service public ferroviaire si ils ne bordent pas des zones N.
- l'aménagement et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- le changement de destination et les extensions limitées de bâtiments existants

Dans les secteurs d'attente de projet (L123-2-a), seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des

constructions existantes sont autorisés.

**Sont autorisés, dans le secteur T1,** les constructions ou ménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes.

Les constructions d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uf 3 - accès et voirie**

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies d'accès de plus de 50 m de long se terminent en impasse elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement aux caractéristiques suffisantes et notamment adaptées aux rayons de braquage des véhicules assurant des missions de sécurité ou de salubrité publique.

### **Article Uf 4 - les conditions de desserte par les réseaux 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**

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

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques (industrielles, eaux de piscines après traitement préalable, 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.

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

• Zone Uf : Coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle : **60%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%. 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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou

l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

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

### **Article Uf 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article Uf 6 - implantation des constructions par rapport aux**

#### **VOIES**

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises compte tenu de l'importance de la voie ou des contraintes techniques résultant de l'exploitation des chemins de fer.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des transformateurs d'Electricité de France (poste de transformation MT/BT du type cabine) et Gaz de France (poste de détente gaz).

### **Article Uf 7 - implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, d'assurer le libre écoulement des eaux

Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Toutefois, cette disposition n'affecte :

- 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.

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

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

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

### **Article Uf 9 - emprise au sol**

Sans objet.

### **Article Uf 10 - hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions susceptibles d'être autorisée ne pourra excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, cheminées, pylônes etc...

### **Article Uf 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 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 est interdit.

### **Périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

Dans le périmètre de la ZPPAUP, l'étude des typologies architecturales, présentée dans le Rapport de Présentation de la ZPPAUP, doit servir de référence. Une architecture contemporaine pourra être acceptée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans l'ensemble urbain et architectural.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de la ZPPAUP (cf. servitude d'utilité publique).

Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Clôtures :**

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

**Article Uf 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

**Article Uf 13 - espaces verts et plantations**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Uf 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Uf : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Uf 3 à Uf 13.

# **CHAPITRE VI – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UGV**

Cette zone Ugv est spécifique à l'implantation d'aires d'accueil des gens du voyage. Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article Ugv 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **Article Ugv 2 – occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement et d'une intégration rigoureuse dans le site, les occupations et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, la rénovation, l'extension, l'entretien des bâtiments existants ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre ;
- Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, abris voyageurs, réseaux divers ... sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ugv 3 - accès et voirie**

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

voisin éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, un dispositif de retournement.

## **Article Ugv 4 - desserte en eau, en assainissement et réseaux divers**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation préalable des services techniques de la collectivité.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

### **Eaux pluviales**

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

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone Ugv : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **80%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

**Réseaux divers**

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. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres

dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

### **Article Ugv 5 - caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nouvelle, ou toute extension de bâtiments existants, située sur un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement, ledit terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

### **Article Ugv 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres :
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
  - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
  - de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A et 124.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes

d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

- dans le cas des routes à grande circulation dont les marges de recul sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysage sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 40 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

- le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les constructions ou 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'aire d'accueil. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article Ugv 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

### **Article Ugv 9 - emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ugv 10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions (locaux communs, sanitaires, réceptions...) ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

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

### **Article Ugv 11 - aspect extérieur des constructions**

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 du volume général des constructions ou ouvrages,
- des éventuels mouvements de terre qui seraient rendus nécessaires pour la réalisation des projets,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs, - du type de clôtures.

En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies bocagères.

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 Ugv 12 - stationnement des véhicules**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article Ugv 13 - espaces libres et plantations**

D'une manière générale les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront être masquées par des écrans de verdure composées d'essences locales, de type bocagères.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ugv 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Ugv.

# **CHAPITRE VII – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Cette zone, difficilement raccordable à un réseau d'assainissement public correspond en général à un habitat de faible densité où peut être admise une urbanisation légère dans le respect du contexte bâti existant.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS**

### **Article Uh 1 - occupations et utilisations du sol 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 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 Uh 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol, quelle qu'en soit la nature, sous réserve des conditions énoncées ci-après et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article Uh1, notamment :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipements collectifs,
  - de commerce et d'artisanat ne générant pas de nuisances, - de bureaux et de services,
  - de parcs de stationnement.
- les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- les terrains affectés aux campings, aux caravanings et aux habitations légères de

loisirs.

- les aires naturelles de camping, sous réserve des équipements nécessaires.
- les annexes aux constructions précitées - les piscines couvertes ou non
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageur, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc ...)
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles).
- Les opérations urbaines sont autorisées sous condition que la densité de l'opération soit à 14 logements par hectare à minima et que la capacité du sol puisse permettre l'installation d'un assainissement individuel. Suivant la configuration des terrains, la topographie l'environnement général et les contraintes techniques notamment de raccordements aux réseaux, il pourra être autorisé, après motivation justifiée, des densités inférieures.
- Toute opération urbaine comprenant plus de 4 logements est autorisée sous réserve d'avoir 20% de logements sociaux minimum du total de l'opération sur l'emprise foncière du projet.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uh 3 - accès et voirie**

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).

#### Secteur la Ville Ropitel

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD14

#### **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.

Lorsque les voies d'accès de plus de 50 m de long se terminent en impasse elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement aux caractéristiques suffisantes et notamment adaptées aux rayons de braquage des véhicules assurant des missions de sécurité ou de salubrité publique.

### **Article Uh 4 - desserte en eau et en assainissement**

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**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques (industrielles, eaux de piscines après traitement préalable, 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 prétraitement est nécessaire.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

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.

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées. 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.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone Uh : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **50%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

#### **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.

#### **Article Uh 5 - caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction. Ce système d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et conforme aux prescriptions de l'étude du zonage d'assainissement. Le dispositif et la superficie minimale de terrain adéquate seront déterminés en accord avec l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire.

#### **Article Uh 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
  - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
  - de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.

- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A et 124.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
  - Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
  - A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
  - Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.
- Dans le cas des routes à grande circulation dont les marges de recul sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysage sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 40 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de

constructions avoisinants

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.

#### Implantation par rapport aux chemins

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la limite des chemins intérieurs aux lotissements et aux chemins ruraux ou d'exploitation.

Toutefois la construction joignant la limite d'un chemin intérieur à un lotissement est autorisée dans les cas suivants :

- d'un bâtiment accolé à la construction principale et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 3 m ;
- d'un bâtiment annexe isolé et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 2,5 m ;

La construction à une distance moindre de 3 m d'un chemin rural pourra être autorisée dans le cas où le maintien d'un espace boisé classé n'est pas concerné ou s'il n'y a pas un environnement de qualité à garantir.

### **Article Uh 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si l'implantation d'une construction principale ou partie de 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au niveau inférieur de l'égout du toit à partir du sol naturel sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation d'une construction principale ou partie de construction est autorisée en limite séparative, sous réserve du respect, dans la 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 compris dans la ZPPAUP (indice « z » au zonage)

- dont la toiture est réalisée à deux pentes égales avec pente minimum de 30°,
- dont l'axe du faîtage est parallèle à la plus grande dimension du bâtiment,
- dont la hauteur maximum en tout point, mesurée du niveau inférieur de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb n'excède pas 2m50.

- 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 faitage
- de 4 m mesuré à l'acrotère

- Les annexes de type abri de jardin d'une superficie de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisées en limite séparative ou à une distance de 1 m de cette limite, et avec une hauteur maximale de 2.50 m.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement de l'eau.

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 Uh 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 ou la cuisine, 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 Uh 9 - emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 35% de la superficie totale du terrain. Ce pourcentage pourra toutefois être dépassé dans ce cas d'aménagement ou de transformation de bâtiments existants ainsi que de reconstruction de bâtiments sinistrés dans les limites de leur ancienne emprise.

### **Article Uh 10 - hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

	<b>Hauteur à l'égout du toit ou comble à Mansart</b>	<b>Hauteur à l'acrotère</b>	<b>à l'acrotère</b>	<b>Hauteur au faitage</b>
<b>Uh</b>	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°.

Pour les annexes séparées de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

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

Pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- Hauteur maximum de 2,5 mètres et les annexes peuvent être implantées à 1 mètre de la limite séparative

Pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, la hauteur maximum quoique n'étant pas fixée, 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 Uh 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.
- La pose d'antennes, de poteaux, de pylônes et de candélabres est autorisée à condition de préserver la qualité des sites et de l'architecture. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public. Il est préconisé d'installer les antennes dans les combles.

### **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 d'une marge de recul délimitée par la distance comprise entre l'alignement et l'implantation de la construction principale et au maximum de 5m seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 1,50 m.
- des panneaux « pare-vues » en bois n'excédant pas 1 m 50 en hauteur.

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 ; l'utilisation des plaques de béton préfabriquées étant limitée sur une hauteur de 0,50 m. Sont autorisés les matériaux enduits, d'aspect bois ou tout autre aspect qualitatif que le béton ou parpaings bruts non enduits.

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité en adéquation avec le paysage environnant.

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 Uh 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article Uh 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les bois, les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uh 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Uh : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Uh 3 à Uh13.

# **CHAPITRE VIII – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UY**

## **CARACTERE DE LA ZONE Uy**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

La zone Uy distingue trois sous-secteurs :

- Uya réservé exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial, de bureaux ou de services.
- Uyb réservés aux activités industrielles génératrices de nuisances, ainsi qu'aux activités artisanales, commerciales et de bureaux.
- Uye réservés exclusivement à l'exposition de la production de l'entreprise à laquelle se rattache le secteur.

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

Les secteurs faisant l'objet de protection particulière concernant les risques technologiques sont repérés aux plans de zonage par les périmètres : T1, T2, T3. La zone Uyb est en partie concernée par les périmètres T1 et T3 où, il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **Article Uy 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone Uy, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 2 ;
- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

En plus dans les secteurs Uya sont interdites :

- Les occupations et installations industrielles ;
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.

**Sont interdits dans le secteur T1**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

## **Article Uy 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres**

Dans l'ensemble de la zone Uy (sauf en Uye) sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités auxquels elles se rattachent,
  - si le logement est détaché du bâtiment d'activités, la surface de plancher ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>,
  - s'il existe déjà un logement détaché du bâtiment d'activités, les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- pour les constructions exposées au bruit des voies, qu'elles soient conformes aux dispositions des Articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux,
- Les aménagements et extensions des établissements hôteliers et de restauration existants dans la zone,
- Les entrepôts commerciaux,
- les parcs de stationnement et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ;

- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;
- les caravanes ou mobil homes nécessaires aux chantiers de construction ou d'aménagement, exclusivement pendant la durée du chantier ;
- Les extensions d'installations classées existantes à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

En plus, dans les secteurs Uyb sont autorisées :

- Les installations classées, à la double condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

Dans le secteur Uye est exclusivement autorisée l'exposition des constructions produites par l'entreprise et exposées en vue de leur commercialisation ainsi que les parcs de stationnement nécessaires à l'entreprise.

#### **Sont autorisés, dans le secteur T1 :**

- . Les constructions ou ménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes
- . Les constructions d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uy 3 - accès et voirie****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants :

- RN 12
- RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;

Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)

Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

Toutefois, sur la RD768, les points d'échanges existants pourront faire l'objet d'aménagements (carrefours ...) avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur la route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

## **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.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances... Ainsi, le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de retournement sera de 12 mètres minimum.

Lorsque la voie nouvelle présente une longueur inférieure à 20 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ZA de la Tourelle 2 : les voiries devront se conformer aux principes d'aménagement définis dans le projet urbain et figurant en annexe du PLU.

## **Article Uy 4 - les conditions de desserte par les réseaux eau potable**

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

Les entreprises ou exploitation dont l'activité peut présenter des risques de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent installer des dispositifs de protection adaptés (réservoir de coupure, disconnecteur...).

### **Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement ainsi qu'à l'autorisation préalable des services techniques de la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et aux prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

### **Eaux pluviales**

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

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.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Afin de respecter les dispositions 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone Uy (tous les secteurs) : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **80%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

**Autres réseaux**

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. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

## **Article Uy 5 - caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

## **Article Uy 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes de la voie de circulation la plus proche :

- RN12 ;
- RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A et 124.

Toutefois cette interdiction de s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
  - Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
  - A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
  - Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.
- Dans le cas des routes à grande circulation dont les marges de recul sont de 100 à 75 mètres, conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysage sans que toutefois celles-ci

soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 40 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

- Le long de la RN12, la ZA de la Tourelle a fait l'objet d'un projet urbain (cf. en annexe) qui a motivé et justifié une marge de recul fixée ramenée à 45 mètres.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une Collectivité, un Service Public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc... ) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Création d'un sous-secteur Uyb4 : ce secteur concerne la zone au sud de la rue d'Armor et au nord de la voie ferrée, conformément au règlement graphique.

Dans ce sous-secteur, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques dans la limite de 50 % du linéaire de l'emprise foncière donnant sur la voie et sous réserve de prise en compte des nécessités de sécurisation des accès.

### **Article Uy 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :
  - la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5 m.  $L = H/2 > 5$  m.
  - à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation.  $L = H/2 > 3$  m.

- En limite des zones urbaines et d'urbanisation future, un recul de 5 m minimum sera imposé pour la construction d'un bâtiment d'activités.
- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :
  - dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
  - s'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement,
  - lorsque des normes suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
  - annexes ou techniques de faible importance.

Dans tous ces cas, à titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une Collectivité, un Service Public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc... ) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. en tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine 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.

### **Article Uy 9 - emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

### **Article Uy 10 - hauteur des constructions**

#### Secteur Uya

- La hauteur maximale des bâtiments d'activités ne peut excéder 12 m par rapport au terrain naturel.

- La hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres est limitée à 15 m.

#### Secteur Uyb

- Bâtiments d'activités : la différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 20 m.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Exceptionnellement, la hauteur maximum fixée aux alinéas précédents peut toutefois dépasser 20 % de la hauteur autorisée lorsque cela permet d'améliorer l'organisation et le fonctionnement des constructions et de leurs abords sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage et de ne pas nuire aux constructions voisines.

#### Sur l'ensemble de la zone

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur est fixée à 6 m à la sablière et 11 m au faîtage.

### **Article Uy 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 :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs, - du type de clôtures.

#### **Clôtures**

La conception des clôtures, tant dans les proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter l'impact des constructions dans le paysage.

- Clôtures sur voies

Elles seront constituées :

- une haie vive convenablement entretenue.
- de panneaux pare-vue d'une hauteur maximale de 2 m,
- un mur bahut ou mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 2 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout n'excédant pas 2 m.

- un dispositif à claire voie n'excédant pas 2 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

- Clôtures en limites latérales ou arrière

Elles seront constituées :

- une haie vive convenablement entretenue ;
- de panneaux pare-vue d'une hauteur maximale de 2 m ;
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 2 m. doublée ou non d'une haie vive

Dans le cas où la sécurité d'installations techniques particulières ou de stockage de matériel et matériaux l'exige, les clôtures pourront être constituées de murs traités en harmonie avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal.

Les portails doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les clôtures et les constructions.

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 Uy 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article Uy 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les bois, les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Il est exigé :

- 10 % au minimum d'espaces verts qui seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement doivent prévoir des plantations à raisons d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et emprises publiques, doivent être paysagées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uy 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Uy : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Uy3 à Uy13.

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AU couvre des sites à caractère naturel peu ou non équipés, et qui permettent, à terme, le développement de l'agglomération sous conditions de la définition et de la mise en oeuvre d'un projet d'ensemble selon la nature de la zone AU (voir ci-dessous). Il s'agit de secteurs où le développement de l'urbanisation est prévu après équipement, celui-ci devant être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces sites. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Les zones AU sont de deux types :

**1AU** : correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLU sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement »,

- 1AUh à dominante habitat ;
- 1AUt destiné à l'accueil d'équipement de sports et de loisirs ;
- 1AUy à dominante économique.

**2AU** : correspond à des secteurs dont l'affectation dominante est précisée où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- 2AUh à dominante habitat avec des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2AUy à dominante économique.

Afin de ne pas compromettre la cohérence et l'aménagement futur de la zone 2AU, le règlement de la zone limite les possibilités d'aménagement et de construction. Il permet la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes ainsi que le maintien des activités existantes mais en aucun cas la réalisation de nouvelles constructions.

# **CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU**

Les zones 2AU correspondent à des zones d'urbanisation à long terme. Elles comprennent les sous-secteurs :

- 2AUh : destiné à de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat ;
- 2AUy : destiné à recevoir les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 2AU 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites, sur la totalité de la zone 2AU, les occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article 2AU 2, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit

### **Article 2AU 2 - occupations et utilisations des sols soumises a conditions particulières**

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- l'implantation ou l'extension des équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;

- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- les affouillements et exhaussements liés à la création d'infrastructures publiques.
- les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants :
  - RN12
  - RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;
  - Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)
  - Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

Toutefois, sur la RD768, les points d'échanges existants pourront faire l'objet d'aménagements (carrefours ...) avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur la route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie

terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

- Zone 2AUy : le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de retournement sera de 12 mètres minimum. Lorsque la voie nouvelle présente une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé.

- Zone 2AUh : lorsque les voies d'accès de plus de 50 m de long se terminent en impasse elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement aux caractéristiques suffisantes et notamment adaptées aux rayons de braquage des véhicules assurant des missions de sécurité ou de salubrité publique.

#### **Article 2AU 4 – les conditions de desserte par les réseaux Eau potable**

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

Les entreprises ou exploitation dont l'activité peut présenter des risques de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent installer des dispositifs de protection adaptés (réservoir de coupure, disconnecteur...).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement ainsi qu'à l'autorisation préalable des services techniques de la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et aux prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

#### **Eaux pluviales**

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

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.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Afin de respecter les dispositions 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone 2AUy : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **80%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.
- Zone 2AU, 2AUh : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **60%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.
- Zone 2AUhb : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la

parcelle est de **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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

### **Autres réseaux**

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. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

### **Article 2AU 5 - caractéristiques des terrains**

Dans les secteurs 2AUhd (42) du coteau du camping le schéma d'aménagement global du secteur devra prendre en compte une superficie minimale de 1 200 m<sup>2</sup> pour les parcelles de terrain à construire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction. Ce système d'assainissement non collectif doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et conforme aux prescriptions de l'étude du zonage d'assainissement.

### **Article 2AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
  - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
  - de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son

prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.

- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A et 124.

Toutefois cette interdiction de s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles qui devront être implantés à :
  - 40 m au moins de l'axe de la RN 12
  - 35 m au moins de l'axe des RD 768 (au nord de la RN12), 791 et de la rocade
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas des routes à grande circulation dont les marges de recul sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysage sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 40 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

- Le long de la RN12, la ZA la Tourelle a fait l'objet d'un projet urbain (cf. en annexe) qui a motivé et justifié une marge de recul fixée ramenée à 45 mètres.

Dans les autres cas, les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article 2AU doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies et espaces publics sauf pour les bâtiments à usage agricoles qui doivent être implantés :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 14
- 15 m au moins de l'axe des autres départementales et voies ouvertes à la circulation générale, cette disposition pourra être portée à 40 m pour les bâtiments nécessitant des aires de manœuvre pour poids lourds.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées en cas d'extension limitée de constructions qui ne respecteraient pas ces dispositions.

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie notamment quant les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;

- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :

- si l'ouvrage est de faible importance (transformateurs, W.C., cabines téléphoniques, abris de voyageurs, postes électriques du type cabine, équipés d'appareillage de manœuvre ainsi que les postes de détente gaz, antennes,..).

- ou s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Dans les secteurs 2AUh13 et 2AUh14 du quartier Saint Lazare, situés derrière le bâti existant, l'accès devra permettre de recréer une voirie à l'intérieur de ces deux secteurs afin d'avoir un projet en cohérence avec le règlement de la ZPPAUP pour ces secteurs.

#### Implantation par rapport aux chemins

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la limite des chemins intérieurs aux lotissements et aux chemins ruraux ou d'exploitation.

Toutefois la construction joignant la limite d'un chemin intérieur à un lotissement est autorisée dans les cas suivants :

- d'un bâtiment accolé à la construction principale et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 3 m ;

- d'un bâtiment annexe isolé et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 2,5 m ;

La construction à une distance moindre de 3 m d'un chemin rural pourra être autorisée dans le cas où le maintien d'un espace boisé classé n'est pas concerné ou s'il n'y

a pas un environnement de qualité à garantir.

### **Article 2AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel sans pouvoir être inférieur à 3 m.

En tout état de cause, lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles d'implantation précédemment décrites, son aménagement, sa transformation et son extension limitée pourront être autorisés sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge d'isolement.

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.

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

A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation- d'assurer le libre écoulement des eaux.

### **Article 2AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete**

Sans objet

### **Article 2AU 9 - emprise au sol**

Sans objet

### **Article 2AU 10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux,

pylônes, antennes et candélabres.

### **Article 2AU 11 - aspect extérieur des constructions**

#### Rappels :

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.

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 2AU 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article 2AU 13 - espaces libres et plantation**

Les espaces boisés et allées boisées figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

Les talus, avec leur végétation, bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, devront être préservés au mieux sauf pour l'espace nécessaire à la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AU couvre des sites à caractère naturel peu ou non équipés, et qui permettent, à terme, le développement de l'agglomération sous conditions de la définition et de la mise en oeuvre d'un projet d'ensemble selon la nature de la zone AU (voir ci-dessous). Il s'agit de secteurs où le développement de l'urbanisation est prévu après équipement, celui-ci devant être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces sites. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Les zones AU sont de deux types :

**1AU** : correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLU sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement »,

- 1AUh à dominante habitat ;
- 1AUt destiné à l'accueil d'équipement de sports et de loisirs ;
- 1AUy à dominante économique.

**2AU** : correspond à des secteurs dont l'affectation dominante est précisée où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- 2AUh à dominante habitat avec des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2AUy à dominante économique.

Afin de ne pas compromettre la cohérence et l'aménagement futur de la zone 2AU, le règlement de la zone limite les possibilités d'aménagement et de construction. Il permet la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes ainsi que le maintien des activités existantes mais en aucun cas la réalisation de nouvelles constructions.

# **CHAPITRE II – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUH**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

**La zone 1AUh** : correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLU sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AUh. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle correspond aux futurs quartiers d'habitat qui présenteront une diversité de formes urbaines ; de l'habitation individuelle isolée, ou groupée, de l'habitat intermédiaire et des collectifs de faible hauteur.

En conformité avec les dispositions du SCOT et les orientations d'aménagement, l'objectif retenu est de 20 logements minimum par hectare et pour chaque opération.

Ces zones peuvent accueillir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, services, services de santé, équipements publics ou privés...).

Elle comprend un secteur 1AUhb qui borde l'Avenue G. Clémenceau.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1AUh 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

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

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les éoliennes domestiques ;

- 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, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

## **Article 1AUh 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Sont admis en zone 1AU dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet et à condition que les projets soient élaborés, dès leur origine, en concertation avec la commune et soient compatibles avec les orientations d'aménagement :

- l'implantation ou l'extension des équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur ;
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé ;
- Les annexes aux constructions admises dans la zone ;
- toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous les réserves cumulatives suivantes :
  - Le projet doit être intégré à une opération d'ensemble concertée avec la collectivité et concerné une superficie minimale de deux hectare (à l'exception de la dernière opération, si le solde de surface de terrain de la zone est inférieur à un hectare) et que l'aménageur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération en voirie et réseaux divers et participe le cas échéant aux équipements extérieurs ;
  - Chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès,

- de voiries et de réseaux divers) ;
- Que l'opération produise au minimum 20 logements par hectare ;
  - Que l'opération comprenne au minimum 20% de logements locatifs sociaux par opération à partir de 5 logements.

De plus des conditions particulières spécifiques sont exigées dans les secteurs suivants :

- 1AUh 11 et 12 (Lamballe)

Le projet urbain devra répondre aux objectifs du développement durable et tendre vers un projet d'écoquartier. Le secteur 12 situé dans le prolongement du tissu urbain devra constituer une urbanisation plus dense avec constitution de front bâti en accompagnement des voiries principales.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUh 3 - accès 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).

- La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants:

- RN12

- RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;

- Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)

- Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

Toutefois, sur la RD768, les points d'échanges existants pourront faire l'objet d'aménagements (carrefours ...) avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

## **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.

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Les continuités piétonnes et cyclables dont le principe est mentionné dans les orientations d'aménagement devront avoir une emprise minimum de 2 m, non comprises les emprises nécessaires aux plantations riveraines, dont la localisation soit ou non mentionnée dans les orientations d'aménagement.

### **Prescriptions particulières**

#### **Secteur 1AUh1 (Lamballe)**

Deux accès sur la rue de la Déhanne pourront être aménagés et une voie à sens unique desservira les constructions.

#### **Secteur 1AUh6**

L'accès de la zone se fera par l'allée du Bocage. Une seule voie sans issue desservira les habitations. Le projet devra intégrer la création d'une nouvelle liaison piétonne permettant de relier la rue Deshaies à l'allée du bocage.

L'aménageur contribuera financièrement à la réalisation des voiries conformément au Plan d'Aménagement d'Ensemble du Bocage.

#### **Dans les secteurs 1AUh11 et 1AUh12**

L'accès de la zone se fera par un giratoire à créer rue du Petit Lamballe. L'aménageur contribuera financièrement à la réalisation de cet équipement. A partir de cet accès, des voies structurantes devront être créées pour assurer à terme la jonction entre le secteur 11 et le secteur 12.

Pour le secteur 12, la desserte se fera par deux accès à créer : rue de Penthièvre et rue Lamennais. Ce dernier servira uniquement pour entrer sur le secteur 12. Sur la rue de Penthièvre, un carrefour devra être créé face à la rue de Châteaubriant. L'aménageur

participera financièrement à la réalisation de cet équipement.

Sur la frange Est, deux accès devront être réservés pour assurer à terme le raccordement routier direct de la zone 2AUh11.

Le réseau d'anciens chemins sera utilisé pour les liaisons

douces.

#### Dans le secteur 1AUh25

L'accès de la zone se fera par un accès groupé avenue G. Clémenceau à créer en face de la rue Commandant Gilles. Une participation financière des aménageurs à la réalisation du carrefour sera demandée. Un accès seulement 'entrant' sera aménagé à partir de la rue de la Croix Trottard qui restera une voie secondaire.

Une voie structurante traversera la zone ; elle assurera, aussi une liaison future avec la 2AUh25 limitrophe. La voirie structurante sera rétrocédée à la commune. Aucun accès ne pourra être créé sur le chemin rural en bordure Ouest.

Une liaison piétonne sera réalisée en limite sud permettant de relier le chemin rural situé à l'ouest de la zone à l'avenue G. Clémenceau.

#### Dans le secteur 1AUh47

L'accès au secteur se fera par un seul accès rue du Pont Cren. Dans les secteurs 1AUh49 et 1AUh50

Une voie principale sera créée à partir de la rue de Dahouet pour desservir les deux zones et pourra relier à terme la rue Général de Gaulle.

Une liaison douce reliera la rue du Dahouet à la rue la Guignardais.

#### Dans le secteur 1AUh53

Le secteur sera desservi par deux accès à partir de la route d'Andel. Un axe de desserte principale reliera ces accès.

#### Secteur 1AUh57 (MAROUE)

L'accès de la zone se fera par un carrefour aménagé rue des Petites Fontaines.

Les autres accès à la zone seront réalisés conformément aux Orientations d'Aménagement.

L'aménageur participera financièrement à la réalisation de ces équipements.

A partir de ces accès, une voirie structurante devra être créée pour assurer la jonction vers les autres quartiers.

Les voiries seront rétrocédées à la commune.

Sur les franges Ouest et Nord, un cheminement piéton paysager devra être réalisé pour assurer à terme le raccordement à la rue colonel Halna du Fretay. Une liaison douce directe vers le centre bourg sera réalisée.

#### Secteur 1AUh60 (MAROUE)

La desserte se fait à partir de voies en attente sur les lotissements riverains. Une liaison sera aménagée en bordure Est de la zone

#### Dans le secteur 1AUh62 (LA POTERIE)

Trois accès à ce secteur : route de la Croix d'en Hue, chemin des Courtus et route de la

Bretonnière.

L'ancien chemin sera aménagé en liaison douce.

Dans le secteur 1AUh65 (LA POTERIE)

Une participation financière de 50 % de la réalisation des trottoirs et de l'éclairage public sur la façade de la zone le long du chemin du Paradis sera demandée à l'aménageur.

Une voie structurante en boucle permettra de relier les différentes opérations.

L'aménagement de la zone devra obligatoirement créer une liaison piétonne entre le chemin du Paradis et l'impasse du Clos Berthaud ainsi que vers chemin Jacques

Le busage et la stabilisation de l'accotement seront à la charge de l'aménageur.

Dans le secteur 1AUh82 (SAINT AARON)

L'accès à la zone se fera par deux accès l'un rue de Hautes Brousses au Nord et le second rue des Cyprès au Sud.

Une liaison douce traverse la zone d'habitat et constitue un maillon de l'itinéraire qui ceinture le bourg. Les voies de desserte suivent les courbes de niveau.

Le busage et la stabilisation des accotements des voies de ceinture ainsi que l'aménagement de ces derniers seront à la charge de l'aménageur.

Dans le secteur 1AUh78 (SAINT AARON)

Une voie structurante crée une jonction entre la rue du Bois Jégu et la rue des Lilas. Une desserte secondaire est réalisée à partir de la rue de la rue des Lilas. Une liaison douce est créée vers le centre bourg entre la rue des Lilas et la rue du Martinet (voir les Orientations d'Aménagement).

Une liaison douce est créée vers le centre bourg.

Dans le secteur 1AUh16

Une voirie structurante devra irriguer l'ensemble du projet en accroche avec la Rue de Penthièvre et la Rue de Mouexigné. Des cheminements doux devront être prévus à l'intérieur du projet vers les équipements et les logements.

## **Article 1AUh 4 – les conditions de desserte par les reseaux**

Il est recommandé l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisations 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**

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

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques (industrielles, eaux de piscines après traitement préalable, 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.

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone 1AUh, 1AUh16 et 1AUhb : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **60%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

En zone 1AUh16, ce coefficient s'applique à l'ensemble du secteur. Des proportions peuvent être établies différemment à l'échelle des îlots tout en veillant à respecter une proportion globale de 40 % d'emprise perméables.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

#### **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, tout immeuble collectif doit être équipé :

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

#### **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 1AUh 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article 1AUh 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autres des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres :
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
  - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
  - de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A et 124.

Toutefois cette interdiction de s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, groupes d'habitations voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas des routes à grande circulation dont les marges de recul sont de 100 à 75

mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 40 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Le long des autres voies, 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 différentes peuvent être admises ou imposées :

- Soit pour tenir compte de l'importance de la voie, de prescriptions liées la trame urbaine (cohésion des alignements des rues, places...),
- en bordure de la rocade, les constructions d'habitation seront implantées à 35 m au moins de l'axe de la voie la plus proche et 25 m au moins pour les autres constructions.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une Collectivité, un Service Public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### Implantation par rapport aux chemins

Les constructions doivent être implantées à 1 m minimum de la limite des chemins intérieurs aux lotissements et aux chemins ruraux ou d'exploitation.

Toutefois la construction joignant la limite d'un chemin intérieur à un lotissement est autorisée dans les cas suivants :

- d'un bâtiment accolé à la construction principale et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 3 m ;
- d'un bâtiment annexe isolé et dont la hauteur maximum mesurée, en tout point du niveau inférieur de la sablière, placé obligatoirement le long de l'alignement du chemin, au niveau de ce dernier n'excède pas 2,5 m ;

Des dispositions différentes pourront être exigées afin de maintenir tout élément végétal

ou patrimonial identifiés au titre des Espaces Boisés Classés ou des éléments repérés au titre de l'article L123-1-7°.

## **Article 1 1AUh 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 compris dans la ZPPAUP (indice z au zonage)
  - dont la toiture est réalisée à deux pentes égales avec pente minimum de 30°,
  - dont l'axe du faîtage est parallèle à la plus grande dimension du bâtiment,
  - dont la hauteur maximum en tout point, mesurée du niveau inférieur de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb n'excède pas 2m50.

L'implantation de bâtiments annexes à toits plats ou mono-pente (exemples carport, abri-bois ...) pourra être autorisée sous réserve de l'accord du STAP.

- 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 faitage
    - de 4 m mesuré à l'acrotère

- Les annexes de type abri de jardin d'une superficie de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisées avec une hauteur maximale de 2.50 m.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement de l'eau.

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 1AUh 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete**

Sans objet.

### **Article 1AUh 9 - emprise au sol**

Sans objet.

### **Article 1AUh 10 - hauteur des constructions**

Pour les bâtiments d'équipements publics : Il n'est pas fixé de règles particulières.

Pour les immeubles collectifs

Quel que soit le type de toiture, la hauteur maximale est fixée à :

	<b>Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart</b>	<b>Hauteur à l'acrotère</b>	<b>Hauteur au faîtage</b>
<b>1AUh</b>	9 m	9 m	12 m
<b>1AUh16</b>	10 m	10 m	16 m

Pour les maisons individuelles ou groupes d'habitat de maison de ville :

La hauteur maximale autorisée est fixée comme suit :

	<b>Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart</b>	<b>Hauteur à l'acrotère</b>	<b>Hauteur au faîtage</b>

<b>1AUh</b>	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°.

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

Pour les annexes :

- Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée :

	<b>Hauteur à l'égout du toit ou comble à la Mansart</b>	<b>Hauteur à l'acrotère</b>	<b>Hauteur au faitage</b>
<b>1AUh</b>	3 m	4 m	5,50 m
<b>1AUh16</b>	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

- Si l'annexe correspond à un abri de jardin d'une superficie de moins de 20 m<sup>2</sup>, sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.

## **Article 1AUh 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.

### **Périmètre de la ZPPAUP (indice « z » au zonage)**

Dans le périmètre de la ZPPAUP, l'étude des typologies architecturales, présentée dans le rapport de présentation de la ZPPAUP, doit servir de référence. Une architecture contemporaine pourra être acceptée à condition qu'elle s'insère harmonieusement dans l'ensemble urbain et architectural.

Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de la ZPPAUP (servitude d'utilité publique).

En particulier, la pose d'antennes, poteaux, pylônes et de candélabres est autorisée à condition de préserver la qualité des sites et de l'architecture. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public.

Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Dans le secteur 1AUh 57 (Maroué) :**

Compte tenu de la proximité du centre et de la sensibilité visuelle du secteur en abord des Monuments Historiques, l'implantation des constructions et la volumétrie du bâti devront être traitées en relation avec l'environnement existant.

### **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.

### **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 d'une marge de recul délimitée par la distance comprise entre l'alignement et l'implantation de la construction principale et au maximum de 5m 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,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m.
- des panneaux « pare vue » en bois n'excédant pas 1 m 50 en hauteur.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'environnement existant, de la trame urbaine ou de la typologie du bâti

existant.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas d'un soutènement en bordure de voie, la hauteur maximale autorisée est de 1.80 mesuré par rapport à l'axe de la chaussée.

Les clôtures ci-dessus 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, les parpaings laissés apparents. Sont autorisés les matériaux enduits, d'aspect bois ou tout autre aspect qualitatif que le béton ou parpaings bruts non enduits.

En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront reprendre un aspect de haies bocagères composées de hautes tiges (chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc.) et de basses tiges (noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc.) doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

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, la hauteur et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des de toutes les voies. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

## **Article 1AUh 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

## **Article 1AUh 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un

projet urbain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les éléments naturels figurant dans les orientations d'aménagement, éventuellement détruits seront remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalente.

Un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts. Ce ratio pourra être ramené à 5% s'il existe un environnement de qualité.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUh 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AU couvre des sites à caractère naturel peu ou non équipés, et qui permettent, à terme, le développement de l'agglomération sous conditions de la définition et de la mise en oeuvre d'un projet d'ensemble selon la nature de la zone AU (voir ci-dessous). Il s'agit de secteurs où le développement de l'urbanisation est prévu après équipement, celui-ci devant être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces sites. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Les zones AU sont de deux types :

**1AU** : correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLU sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement »,

- 1AUh à dominante habitat ;
- 1AUt destiné à l'accueil d'équipement de sports et de loisirs ;
- 1AUy à dominante économique.

• **2AU** : correspond à des secteurs dont l'affectation dominante est précisée où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- 2AUh à dominante habitat avec des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2AUy à dominante économique.

Afin de ne pas compromettre la cohérence et l'aménagement futur de la zone 2AU, le règlement de la zone limite les possibilités d'aménagement et de construction. Il permet la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes ainsi que le maintien des activités existantes mais en aucun cas la réalisation de nouvelles constructions.

# **CHAPITRE III – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUE**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Elle correspond aux futures zones d'accueil des établissements à caractère sportif, de loisirs à dominante plein air, à vocation scolaires et éducatifs.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone. Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. Servitude d'utilité publique).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1AUe 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone 1AUe.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit

### **Article 1AUe 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Dans la zone AUe, sont exclusivement admis :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au déroulement et au développement des activités de l'équipement.

- Les aménagements, extensions ou transformations des constructions existantes.

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.

- Les constructions à usage d'hébergement lié au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général (logements de fonction, gardiennage...).

- Les constructions à usage de services, bureaux, activités liés au fonctionnement de la zone ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la

zone.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 AUe 3 - acces et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article 1AUe 4 - desserte en eau et en assainissement eau potable**

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

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

#### **Eaux pluviales**

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

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 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone 1AUe : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 60 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 40%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou

l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

### **Autres réseaux**

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. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

### **Article 1AUe 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 1AUe 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies.

Les interdictions de constructions ou d'installations listées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions implantées à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou du danger résultant de son implantation par rapport aux voies (notamment visibilité).

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève de la réglementation spécifique les concernant.

### **Article 1AUe 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m.

## **Article 1AUe 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## **Article 1AUe 9 - emprise au sol**

Sans objet.

## **Article 1AUe 10 - hauteur des constructions**

Non réglementée.

## **Article 1AUe 11 - aspect extérieur des constructions principes généraux**

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 du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs, - du type de clôtures.

### **Clôtures**

La conception des clôtures, tant dans les proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter l'impact des constructions dans le paysage.

Elles seront constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage.

Dans le cas où la sécurité d'installations techniques particulières ou de stockage de matériel et matériaux l'exige, les clôtures pourront être constituées de murs traités en harmonie avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal.

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 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.

### **Mouvement de terrains**

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

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.

### **Article 1AUe 12 - stationnement des véhicules**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

### **Article 1AUe 13 - espaces libres et plantations**

Dans le cadre des opérations d'aménagement, les talus avec leur végétation et les haies arborées bordant les voies et les chemins ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, devront être préservés au mieux, sauf pour l'espace nécessaire à la création d'accès si celui-ci ne peut pas être techniquement réalisé à un autre endroit.

- Les aires de stationnement doivent prévoir des plantations à raisons d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et emprises publiques, doivent être paysagées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUe 14 -coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone.

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AU couvre des sites à caractère naturel peu ou non équipés, et qui permettent, à terme, le développement de l'agglomération sous conditions de la définition et de la mise en oeuvre d'un projet d'ensemble selon la nature de la zone AU (voir ci-dessous). Il s'agit de secteurs où le développement de l'urbanisation est prévu après équipement, celui-ci devant être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces sites. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Les zones AU sont de deux types :

**1AU** : correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLU sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement »,

- 1AUh à dominante habitat ;
- 1AUt destiné à l'accueil d'équipement de sports et de loisirs ;
- 1AUy à dominante économique.

**2AU** : correspond à des secteurs dont l'affectation dominante est précisée où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- 2AUh à dominante habitat avec des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2AUy à dominante économique.

Afin de ne pas compromettre la cohérence et l'aménagement futur de la zone 2AU, le règlement de la zone limite les possibilités d'aménagement et de construction. Il permet la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes ainsi que le maintien des activités existantes mais en aucun cas la réalisation de nouvelles constructions.

# **CHAPITRE IV – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUy**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones naturelles destinées à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elles comprennent des secteurs :

- 1AUya réservés exclusivement aux établissements à caractère artisanal, commercial, de bureaux ou de services.
- 1AUyb réservés aux activités industrielles génératrices de nuisances, ainsi qu'aux activités artisanales, commerciales et de bureaux.
- 1AUyd dédié au stockage des déchets inertes.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1AUy 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 2 ;
- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

En plus dans le secteur 1AUya29 sont interdites :

- Les occupations et installations industrielles ;
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.

Dans le secteur 1AUyd38 sont interdites :

- Les occupations et utilisation du sol non liées au stockage des déchets inertes.

## **Article 1AUy 2 - occupations et utilisations des sols admises**

Étant entendu que le secteur 1AUyb2 (la Tourelle) a fait l'objet d'un dossier d'application de l'article L.111.1.4. du code l'urbanisme (loi Barnier) dont les conclusions sont intégrées aux dispositions réglementaires du présent chapitre.

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone,
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, W.C, abris voyageurs...)
- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux,
- Les constructions à usage de bureaux, et d'équipements collectifs,
- Les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités auxquels elles se rattachent,
  - si le logement est détaché du bâtiment d'activités, la surface de plancher ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>,
  - s'il existe déjà un logement détaché du bâtiment d'activités, les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- pour les constructions exposées au bruit des voies, qu'elles soient conformes aux dispositions des Articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les entrepôts industriels, artisanaux et commerciaux, - Les installations classées, à la double condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Les dépôts de matériaux,
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sport et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des installations.

Dans le secteur 1AUyd38 :

- L'ensemble des installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'un centre de stockage de déchets inertes
- Les dépôts de matériaux
- Les exhaussements et affouillements.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUy 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants :
  - RN12
  - RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;
- Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)
- Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

Toutefois, sur la RD768, les points d'échanges existants pourront faire l'objet d'aménagements (carrefours ...) avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

L'accès au secteur 1AUyb2 de la Tourelle se fera par un accès unique aménagé sur la RD791.

Le secteur 1AUya29 sera desservi à partir de la zone commerciale.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur la route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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).

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances... Ainsi, le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de retournement sera de 12 mètres minimum. Lorsque la voie nouvelle présente une longueur inférieure à 50 mètres, cet aménagement n'est pas exigé.

## **Article 1AUy 4 - desserte en eau et en assainissement eau potable**

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

### **Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **Eaux pluviales**

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

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. Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Afin de respecter les dispositions 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
Débit de fuite (Us/ha)	3	3	3	3	3

- Zone 1AUy, 1AUya : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 80 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 20%.
- Zone 1AUyb : Ne concerne que la zone d'activités de la Tourelle 2 : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de 70 %. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 30%.

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, (par une décision motivée de l'autorité compétente sur présentation d'une note technique détaillant les systèmes de compensation proposés permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Ne sont pas concernés par les mesures ci-dessus, les projets relevant d'une déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le récépissé de déclaration ou l'arrêté préfectoral d'autorisation selon l'importance de l'impact faisant foi.

### **Autres réseaux**

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. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

### **Article 1AUy 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article 1AUy 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres :
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
  - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
  - de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A et 124.

Dans les autres cas, les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article 2 doivent être implantées :

- à 5m minimum dans les secteurs 1AUya, 1AUyb et 1AUyd de l'alignement des voies et espaces publics.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt

général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;

Dans le secteur 1AUyb2, le projet urbain (joint en annexe) prévoit les marges de recul suivantes :

- 45 m minimum de l'axe central de la RN 12. Les constructions à usage commercial et artisanal identifieront les différentes fonctions par différents volumes,
- 20 m minimum de l'axe des bretelles d'accès à la RN12,
- 15 m minimum de l'axe de la RD 791.

### **Article 1AUy 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du niveau inférieur de la sablière (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb avec un minimum de 5m ;

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du niveau inférieur de la sablière (ou sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb avec un minimum de 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation.

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, sauf en zone 1AUyb2 :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,

-s'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement,

- lorsque des normes suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),

- annexes ou techniques de faible importance.

- En limite des zones urbaines et d'urbanisation future, la construction de bâtiment d'activités ne sera pas autorisée, un recul de 5 m minimum sera imposé.

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, cabines téléphoniques, 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.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une

insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans tous ces cas, à titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- D'assurer le libre écoulement des eaux.

### **Article 1AUy 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete**

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine 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.

### **Article 1AUy 9 - emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article 1AUy 10 - hauteur des constructions bâtiments**

La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 20 m.

En secteur 1AUyb2, cette limitation de hauteur est portée à 12 mètres.

#### Habitations

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur est fixée à 6 m à la sablière et 11 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres, sauf dans les zones 1AUya, où elle est fixée à 15 m.

### **Article 1AUy 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.

Les constructions à usage d'habitation devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées dans les bâtiments d'exploitation. En cas d'impossibilité, elles sont soumises aux règles imposées dans la zone Uc.

**Pour faciliter l'intégration du bâti dans le milieu, on veillera à respecter :** - Un volume général harmonieux

- Le type, le nombre, la dimension et le positionnement des ouvertures
- Le choix des matériaux et leur couleur
- Pour les entreprises ayant des zones de dépôt ou de stockage, il est impératif de les entourer soit d'un dispositif approprié, soit de haies végétales sur au moins deux de leurs côtés, afin de les dissimuler à la vue depuis l'extérieur. Les zones d'exposition de matériels pourront être dispensées de cette mesure dans la limite où elles ne présentent pas de nuisances visuelles vis-à-vis de l'extérieur

### **Clôtures**

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur 1AUyb2, les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 2 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- un dispositif à claire voie n'excédant pas 2 m.
- Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 2 m de hauteur. Des haies pourront être autorisées à plus de 2 m de hauteur.

Dans le secteur 1 AUyb2, la perception visuelle depuis la RN 12 devra être particulièrement soignée. A cet effet, la composition architecturale du bâtiment devra respecter une hiérarchie entre :

- La partie noble, dominante et en façade de la RN 12,
- La partie moins valorisante, dominée et en retrait par rapport à la RN 12.

Dans l'ensemble de ce secteur, les constructions répondront aux prescriptions suivantes :

- Volumétrie : si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci identifieront les différentes fonctions et seront de préférence perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires.

Les toitures terrasses sont encouragées.

Si les toitures sont à pentes, celles-ci seront : - soit masquées par des acrotères.

- soit sous forme de « sheds », c'est-à-dire composées avec un rythme lisible alternant sur les pentes couverture opaque et/ou panneaux solaires, et des bandeaux d'ouvertures verticales.

- Percements et trame : le traitement des ouvertures sera simple, orthogonal (vertical ou

horizontal) à l'exclusion des percements de géométries complexes, triangulaires ou circulaires, et la composition rendra une trame identifiable en liaison avec les parements du bâtiment. Lorsque les volumes différencient les fonctions, le degré d'ouverture et de transparence des percements rappellera également cette différenciation.

Toute façade sur RN 12 devra rompre avec la stricte unité. Le traitement d'une trame doit être perçu d'une extrémité à l'autre, avec une lecture horizontale, par tout moyen architectural voulu à l'exception des rayures. La présence d'une porte et / ou de quelques fenêtres ne saurait donc répondre à cette exigence.

- Matériaux : seul l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Couleurs : la couleur sera traitée par volumes entiers, à raison d'une couleur principale par volume et d'un maximum de trois couleurs au total. Les teintes alternées (rayures) sur une même façade sont proscrites.

La couleur principale sera choisie dans une valeur de saturation faible à moyenne (ton gris à pastels prononcés), pour toutes luminosités voulues à l'exception des valeurs minimum et maximum (noir ou blanc).

Les éléments de détail en couleur vive (de type cornières, appuis, menuiseries ou bavettes) sont proscrits.

L'intégration des signalétiques et enseignes à la façade du bâtiment pourra être l'objet d'un bandeau spécialement dédié qui pourra occuper un tiers de la façade, si et seulement si celui-ci respecte les contraintes dimensionnelles ci-dessous.

- Signalétique : on se référera, s'il existe, au règlement local de Publicité. A défaut de prescription, les enseignes, qui ne dépasseront de l'élévation de façade par aucune extrémité, seront d'une géométrie globalement rectangulaire comprise dans un bandeau horizontal.

La signalétique des entreprises devra être minimaliste et homogène sur toute la zone.

• Énergies alternatives : l'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

L'installation d'éoliennes individuelles sur mât est interdite. D'autres modèles d'éoliennes pourront être autorisés à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable. Les autorisations seront délivrées au cas par cas, en fonction de leur impact sur le paysage et le voisinage.

h) Clôtures : le long de la R.N. 12, les clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul, lorsqu'elles sont réalisées, ne doivent pas dépasser une hauteur hors tout de 1,5, les parties visibles depuis le domaine public seront constituées obligatoirement : d'un treillis à maille rigide rectangulaire de couleur gris anthracite, posé sur des poteaux carrés laqués du même ton que le treillis. Les massifs d'ancrage et soubassements seront complètement enterrés. Par ailleurs :

- Un autre dessin de clôture pourra être adopté s'il est identique pour tous les acquéreurs riverains.

- Le mur de moellons ou mur bahut sera autorisé seulement en limite sur voie de desserte interne et sa hauteur maximale sera de de 0.80 m (soutènement compris) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m.
- Les portails et portillons seront métalliques laqués ton gris anthracite.

Les clôtures entre fonds voisins, lorsqu'elles sont réalisées, répondront aux prescriptions suivantes, au choix :

- une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, éventuellement doublées d'un grillage plastifié vert, maintenu sur des poteaux métalliques plastifiés verts. La hauteur du grillage est limitée à 1,80 m.
- un ou des talus plantés d'essences végétales variées.
- des panneaux de bois. Dans ce cas, ils seront de bonne tenue, à lames ajourées et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les éléments végétaux existants (haies, talus, etc.) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés, sauf impératifs techniques justifiés.

- murets techniques : les coffrets EDF, les interphones, boîte aux lettres, ainsi que les enseignes d'entrée seront obligatoirement intégrés à des murets techniques réalisés en béton armé lasuré ou en moellons de pierre de pays. L'ensemble sera mis en œuvre et traité en harmonie avec la partie accueil ou bureaux de la construction. Les enseignes ne pourront dépasser d'aucune arête du muret, et ne pourront occuper plus de 20% de la face exposée côté rue.

## **Article 1AUy 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9 STATIONNEMENT

## **Article 1AUy 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les bois, les arbres et les haies remarquables identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Il est exigé que :

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement soient obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins. En secteur 1AUyb2, cette obligation est portée à 20%.
- Le nombre minimum d'arbres plantés soit d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les

marges de recul sur voies.

Sur le secteur 1AUyb2, les espaces verts répondront aux prescriptions suivantes :

- Un espace vert de protection de 2 mètres au minimum comptés perpendiculairement à la limite devra être créé le long des espaces publics. Il sera inclus aux 20% d'espace vert obligatoire.
- Les talus et haies bocagères existants seront maintenus, entretenus et régénérés avec des essences locales. Les talus mis à nu lors de la création de plateforme seront intégralement végétalisés ou aménagés.
- En limites séparatives, compte tenu des talus qui seront impérativement générés lors des terrassements, de nouvelles haies bocagères séparatives denses seront créées pour disjoindre la perception de deux activités voisines.
- La vitrine sur rue et le cas échéant sur RN 12 sera plus perméable :
- Les talus générés le long des limites sur espace public recevront des plantations basses voire herbacées,
- Si une clôture est créée, elle sera doublée d'arbustes bas ou similaires
- Un arbre pour 10 mètres de façade est demandé. Ils pourront être groupés.
- Toutes les zones de stockage non commercial et aires techniques pouvant être inesthétiques devront être masquées par des haies ou des panneaux semi opaques à opaques.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUy 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

# **CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions réservées à l'activité agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur Aa réservé aux activités horticoles.

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

La zone A est concernée par la zone inondable dans laquelle s'appliquent des dispositions spécifiques (en annexe à ce règlement).

Les bâtiments agricoles, dans la zone A, identifiés sur les documents graphiques (par une étoile) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que l'exploitation riveraine a cessé toute activité

### Rappels

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.

# **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **Article A 1 -occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :**

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping ainsi que de camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping non liés à une activité agricole.
- Le caravanage à la ferme non liés à une activité agricole.
- Le camping et le caravanage, le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, sous quelque forme que ce soit et quelqu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **En secteur Aa :**

Sont interdites toutes constructions ou installations excepté celles liées à l'activité horticole.

**Sont interdits dans le secteur T1**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

## **Article A 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

A2-1 Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages et l'environnement les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole en tant qu'activités accessoires et leurs extensions.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement ;
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre ;
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou adossé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (notamment les projets éoliens), et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale ;
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

- Les constructions de logements de fonction :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou des exigences sanitaires.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

A2-2 Sont admis sous réserve de pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

- Extension, changement de destination,
- La rénovation et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes devront se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant et que l'extension ne crée pas de

logement nouveau et sous réserve :

- de la préservation du caractère architectural originel,
  - que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit, à la date d'approbation du P.L.U., supérieure à 40m<sup>2</sup>,
  - que la surface de plancher totale obtenue après agrandissement soit inférieure ou égale à 180 m<sup>2</sup>,
  - que pour les constructions existantes dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 180 m<sup>2</sup>, la surface de l'extension n'excède pas 20% de la surface initiale.
- La rénovation, l'extension mesurée et le changement d'affectation de bâtiments dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation (identifiés sur les documents graphiques par une petite étoile) et que les travaux soient réalisés sans le sens d'une mise en valeur du bâti ancien, dès lors que l'exploitation riveraine a cessé toute activité.
- Constructions annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes :
  - Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 12m<sup>2</sup> et que la hauteur n'excède pas 2.50 m au point le plus haut.
  - Les autres annexes (garage, atelier, etc) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>, 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m à au faîtage.
  - Les piscines à proximité de l'habitation
  - L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (notamment les projets éoliens), et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Dans le secteur Aa

- Les constructions et installations horticoles.

### **Sont autorisés, dans le secteur T1 :**

- Les constructions ou ménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes
- Les constructions d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit

directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants :

- RN12
- RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;
- Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)
- Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

Toutefois, sur la RD768, les points d'échanges existants pourront faire l'objet d'aménagements (carrefours ...) avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales 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 est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur la route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis de lotir, permis de construire...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### **Article A 4 - les conditions de desserte par les réseaux eau potable**

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

Les entreprises ou exploitation dont l'activité peut présenter des risques de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent installer des dispositifs de protection adaptés (réservoir de coupure, disconnecteur...).

#### **Eaux usées**

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou d'activités doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs

d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et aux prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement.  
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés.

### **Eaux pluviales**

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

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées. 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 rejette 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.

Les constructions doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

### **Autres réseaux**

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. Les raccordements et branchements seront enterrés ou intégrés au bâti. En cas de difficultés techniques dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

## **Article A 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article A 6 - implantation par rapport aux voies**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres :
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;

- pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
- de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A, 124 et 10 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitations agricoles qui pourront s'implanter à :
    - 40 m au moins de l'axe de la RN 12 ;
    - 35 m au moins de l'axe des RD768 (au nord de la RN 12), 791 et de la rocade, Cette disposition pourra être portée à 40 m pour les bâtiments nécessitant des aires de manœuvre pour poids lourds
  - Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
  - A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
  - Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.
- En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

## **Article A 7 - implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit et jamais inférieure à 3 m.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages réalisés par une Collectivité, un Service Public, ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de

l'ouvrage:

- si l'ouvrage est de faible importance (sanitaires, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc...)
- s'il s'agit de d'antennes ou de pylônes

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

A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
- d'assurer le libre écoulement des eaux

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

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

### **Article A 9 - emprise au sol**

Sans objet

### **Article A 10 - hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments d'exploitations ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, pylônes, silos, etc... ne sont pas réglementées.

Pour les constructions à usage d'habitations, la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m, côté façade sur rue.

### **Article A 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 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 est interdit. - de l'insertion paysagère des bâtiments d'exploitation.

### **Bâtiments à caractère patrimonial :**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales et clôtures traditionnelles qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures devront reprendre un aspect de haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, laissés apparents ainsi que les plaques de béton brut.

L'utilisation de plaques béton préfabriqué, sauf cas exceptionnel où leur implantation n'aura aucun impact sur l'environnement, sera limitée à une hauteur de 0.50 m. en soubassement. Elles seront interdites en bordure de voie. Sont autorisés les matériaux enduits, d'aspect bois ou tout autre aspect qualitatif que le béton ou parpaings bruts non enduits

La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m. sur voie et dans la marge de recul et de 2 m au-delà. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte du bâti et du contexte paysager environnant.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long de toutes les voies. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

## **Article A 12 - les obligations imposees aux constructeurs en matiere de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

## **Article A 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront être masquées par des écrans de verdure composés d'essences locales, de type bocagères.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 - coefficient maximum d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions dans la zone.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NH**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

**Le secteur Nh** qui est un secteur naturel dans lequel des constructions ont déjà été édifiées et où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées des constructions peuvent être autorisées.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **Article Nh 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Toute nouvelle construction, même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Nh 2.

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés. - Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'ouverture de carrières et de mines.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit

### **Article Nh 2 - occupations et utilisations admises**

Sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

- Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.
- La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre.
- Le changement de destination compatible avec l'habitat, dans les bâtiments traditionnels et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine et dès lors qu'il respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural.
- La rénovation, l'extension mesurée des constructions existantes qui devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau et sous réserve :
  - de la préservation du caractère architectural originel,
  - que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit, à la date d'approbation du P.L.U., supérieure à 40m<sup>2</sup>,
  - que la surface de plancher totale obtenue après agrandissement soit inférieure ou égale à 180 m<sup>2</sup>,
  - que pour les constructions existantes dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 180 m<sup>2</sup>, la surface de l'extension n'excède pas 20% de la surface initiale.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.
- . - Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 12m<sup>2</sup> et que la hauteur n'excède pas 2.50 m au point le plus haut.
- Les autres annexes (garage, atelier, etc) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise totale de 40 m<sup>2</sup> et 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 m au point le plus haut.
- Les piscines à proximité de l'habitation
- L'aménagement des bâtiments d'activités artisanales ou commerciales existant à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve d'une non-aggravation des risques et des nuisances et d'une amélioration du traitement paysager des bâtiments et de leurs abords.
- L'aménagement d'un logement de fonction à l'intérieur des bâtiments d'activités est autorisé.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **Article Nh 3 - accès et voirie**

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nh2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes (permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants :
  - RN12
  - RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;
  - Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)
  - Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

## **Article Nh 4 - les conditions de desserte par les reseaux**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par un branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions, établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations. Dans tous les cas l'alimentation en eau potable doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Eaux usées**

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou d'activités doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et aux prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement.

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

### **Eaux pluviales**

Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- Zone Nh : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **50%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

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).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Autres réseaux**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf difficulté technique reconnue) à la charge du maître d'ouvrage.

### **Article Nh 5 - caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

### **Article Nh 6 - implantation par rapport aux voies**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres :
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
  - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;
  - de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A, 124 et 10 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois cette interdiction de s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des

constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

### **Article Nh 7 - implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages réalisés par une Collectivité, un Service Public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- si l'ouvrage est de faible importance (WC, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc...)

- s'il s'agit de d'antennes ou de pylônes

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

A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- De maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation- D'assurer le libre écoulement des eaux

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

Sans objet

### **Article Nh 9 - emprise au sol**

Sans objet

### **Article Nh 10 - hauteur des constructions**

Les reconstructions après sinistre, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation ...sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

## **Article Nh 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 du volume général des constructions ou ouvrages, - du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

### **Bâtiments à caractère patrimonial :**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **Extensions de bâtiments existants et constructions annexes :**

L'extension, de par sa volumétrie, ne devra pas dénaturer le caractère architectural originel de la construction ;

Les annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales et clôtures traditionnelles qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En limite de l'espace naturel, les clôtures devront reprendre un aspect de haies bocagères.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, laissés apparents ainsi que les plaques de béton brut et les lisses ou panneaux plastiques blancs.

La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m. sur voie et dans la marge de recul délimitée par la distance entre l'alignement et l'implantation de la construction principale et au maximum de 5 m et de 2 m au-delà. Toutefois, des dispositions différentes pourront

être admises ou imposées pour tenir compte du bâti et du contexte paysager environnant.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long de toutes les voies. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur d'une marge de recul délimitée par la distance comprise entre l'alignement et l'implantation de la construction principale et au maximum de 5 m seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,50 m.

## **Article Nh 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

## **Article Nh 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Nh 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

# **CHAPITRE II – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N, ET AUX SECTEURS NP,NT,NCA,NEA, NJ**

## **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone N est un espace naturel et forestier, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également :

- Le secteur Np qui est un secteur naturel à enjeux écologiques forts ;
- Le secteur Nt qui est un secteur naturel où peuvent trouver place les équipements sportifs et de loisirs à dominante plein air ;
- Le secteur Nca qui est un secteur naturel réservé aux carrières et aux constructions et installations nécessaires à leur exploitation ;
- Le secteur Nea réservé aux installations d'assainissement.
- Le secteur Nth réservé aux activités de centres équestres
- Le secteur Nj réservé aux équipements légers, sportifs et de loisirs à dominante de plein air

Cette zone recoupe le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) à l'intérieur duquel des dispositions spécifiques s'appliquent (indice « z » au zonage) (cf. servitude d'utilité publique).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

#### Zone N et tous secteurs

Sont interdites toute nouvelle construction, même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2 et notamment :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans le secteur concerné.

- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tous secteurs sauf Nca

Toute occupation du sol non liée aux carrières et aux constructions et installations nécessaires à leur exploitation ;

Tous secteurs sauf Nea

Toute occupation ou utilisation du sol non liée aux installations d'assainissement collectif.

Tous secteurs sauf Nt

Toute occupation ou utilisation du sol non liée aux équipements des sports et de loisirs à dominante plein air.

En plus dans les secteurs Np

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces secteurs.

Le secteur Nj :

Toute occupation ou utilisation du sol non liée aux équipements des sports et de loisirs à dominante plein air.

Toute structure ou construction impactant de manière conséquente les sols et le sous-sol.

**Dans le sous-secteur Nz, rue Paul Langevin, en secteurs 1, 3, 5 sur le Plan de zonage réglementaire**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uaxz 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

## **Article N 2 - occupations et utilisations admises**

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

## **Zone N**

- Le changement de destination compatible avec l'habitat, dans les bâtiments traditionnels et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine et dès lors qu'il respecte les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural.

- La rénovation, L'extension mesurée des constructions existantes qui devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau et sous réserve :

- de la préservation du caractère architectural originel,
- que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit, à la date d'approbation du P.L.U., supérieure à 40m<sup>2</sup>,
- que la surface plancher totale obtenue après agrandissement soit inférieure ou égale à 180 m<sup>2</sup>,
- que pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 180 m<sup>2</sup>, la surface de l'extension n'excède pas 20% de la surface initiale.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- Les annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes :

- Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2.50 m au point le plus haut et qu'elles ne s'implantent pas à une distance supérieure à 20 m de la construction principale.

- Les autres annexes (garage, atelier, etc) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise totale de 40 m<sup>2</sup> et 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 m au point le plus haut et qu'elles ne s'implantent pas à une distance supérieure à 20 m de la construction principale.

- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'activités artisanales, commerciales existant à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve d'une non-aggravation des risques et des nuisances et d'une amélioration du traitement paysager des bâtiments et de leurs abords.

- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (notamment les projets éoliens), et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous

réserve de leurs réglementations spécifiques.

#### Secteur Nt

Sont également admises les installations ou constructions nécessaires aux activités de sports et de loisirs et de tourisme à dominante plein air.

#### Secteur Nea

Sont également admises les ouvrages ou installations d'assainissement et les constructions nécessaires au fonctionnement de ceux ou celles-ci.

#### Secteur Np

Sont également admises les installations et constructions liées et nécessaires à la sécurité.

#### Secteur Nth

Sont également admises :

- les installations ou constructions nécessaires aux activités de centres équestres: salle d'accueil du public, structures d'hébergement liées au centre équestre
- les logements de fonction : édification d'une construction à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des centres équestres à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du centre équestre, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief.

#### Secteur Nj

Sont uniquement admises les aménagements et installations légères nécessaires aux activités sportives et de loisirs à dominante de plein air.

### **Dans le sous-secteur Nz Rue Paul Langevin, en secteurs 1, 3, 5 sur le Plan de zonage réglementaire**

#### Sont autorisés :

- Les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque
- Les extensions des constructions existantes ou les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc...dans la limite de 20m<sup>2</sup> sous réserve que le risque ne soit pas aggravé, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et de respecter une distance minimale de sécurité par rapport au pied de la falaise de :
  - 10m pour le secteur 1,
  - 20m pour le secteur 3,
  - 5m pour le secteur 5,

### **Dans le sous-secteur Nz, en secteurs 2, 4 sur le Plan de zonage règlementaire**

#### Sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, les changements de destination des constructions existantes, la reconstruction, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve qu'ils respectent une distance minimale de sécurité par rapport au pied de falaise :
  - o 10m pour le secteur 2,
  - o 5m pour le secteur 4.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N 3 - accès et voirie**

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article ND 1 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes (permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- La création d'accès nouveaux est interdite sur les axes suivants :
  - RN12
  - RD768 (au nord de la RN12 et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 et de la future rocade Est ;
- Les accès seront strictement limités pour la RD768 (nord de Lanjouan), RD791 (au nord de la RD768)
- Sur les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12) les accès doivent être limités.

Toutefois, sur la RD768, les points d'échanges existants pourront faire l'objet d'aménagements (carrefours ...) avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voirie.

### **Article N 4 - les conditions de desserte par les réseaux Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par un branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions, établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations. Dans tous les cas l'alimentation en eau potable doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Eaux usées**

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou d'activités doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et aux prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement.

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

### **Eaux pluviales**

Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

- Zone Nh : le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle est de **50%**. Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50%.

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).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Autres réseaux**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf difficulté technique reconnue) à la charge du maître d'ouvrage.

## **Article N 5 - caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article N 6 - implantation par rapport aux voies**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de part et d'autre des axes suivants :

- dans une bande de 100 mètres :
  - de part et d'autre de l'axe pour la RN12 ;
  - pour la RD le recul est imposé à partir de l'axe de la voie ;

- de part et d'autre de l'axe de la RD768 (au nord de la RN 12), et dans son prolongement sur la RD791 jusqu'à la RD28 (rocade Nord de Lamballe) et de la future rocade Est, à partir de l'axe de la première voie.
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de RD768 (nord de Lanjouan), et RD791 (Nord RD768) ;
- dans une bande de 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD14 (sud RN12), RD712, RD768 (au Sud de la RN12) et RD791 (entre le centre-ville et la RN12).
- dans une bande de 15 mètres pour les RD14 (au nord de Lamballe) 28, 46, 46A, 59, 59A, 124 et 10 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers. Les changements d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

## **Article N 7 - implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages réalisés par une Collectivité, un Service Public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :

- si l'ouvrage est de faible importance (WC, postes de transformation E.D.F, abris voyageurs, etc...);
- s'il s'agit de d'antennes ou de pylônes.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une

insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

A titre exceptionnel l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative, s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation-
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

### **Article N 9 - emprise au sol**

Sans objet

### **Article N 10 - hauteur des constructions**

Les reconstructions après sinistre, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations des constructions existantes permettant de créer un étage habitable supplémentaires sont interdites.

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation ...sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Article N 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 du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

#### **Bâtiments à caractère patrimonial :**

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **Extensions de bâtiments existants et constructions annexes :**

L'extension, de par sa volumétrie, ne devra pas dénaturer le caractère architectural originel de la construction ;

Les annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales et clôtures traditionnelles qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En limite de l'espace naturel, les clôtures devront reprendre un aspect de haies bocagères.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, laissés apparents ainsi que les plaques de béton brut et les lisses ou panneaux plastiques blancs. Sont autorisés les matériaux enduits, d'aspect bois ou tout autre aspect qualitatif que le béton ou parpaings bruts non enduits.

La hauteur maximum autorisée est de 1,50 m. sur voie et dans la marge de recul et de 2 m au-delà. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte du bâti et du contexte paysager environnant.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long de toutes les voies. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

## **Article N 12 - les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement, article 9  
STATIONNEMENT

## **Article N 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement de destination, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Les arbres et les haies remarquables ainsi que les éléments de clôtures identifiés, au titre du L.123-1 7° alinéa, seront le plus possible conservés, protégés et mis en valeur. Le cas échéant ces éléments seront remplacés par des longueurs équivalentes.

Les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2, devront recevoir un traitement paysager soigné pour leur intégration dans le site.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

## TITRE VI – ANNEXES

ANNEXE 1 : Réglementation archéologique

ANNEXE 2 : Règlement sur la sécurité des canalisations de transport de gaz

ANNEXE 3 : Règlement en zone inondable (carte zonage réglementaire)

ANNEXE 4 : Risques technologiques Le Guessant ZI Lamballe

ANNEXE 5 : Risque de mouvement de terrain généré par la falaise de la rue Paul Langevin

ANNEXE 6 : Risque Industriel et technologique sur le site « Coopérative Le Guessant »

## ANNEXE 1 : Réglementation archéologique

# Réglementation archéologique

## Article 1 du **Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.**

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

### Code du Patrimoine

#### Rôle de l'Etat

##### Article L522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

##### Article L522-2

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai de vingt et un jours à compter de la réception du dossier. Ce délai est porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à une étude d'impact en application du code de l'environnement. Les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci.

##### Article L522-3

Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article L. 524-2.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, l'autorité administrative notifie au propriétaire une instance de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux monuments historiques.

##### Article L522-4

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un

service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

#### Article L522-5

Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale.

Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

#### Article L522-6

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

#### Découvertes fortuites.

#### Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

#### Article L531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches

pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

#### Article L531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.

Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.



ANNEXE 2 : Règlement sur la sécurité des  
canalisations de transport de gaz



PRÉFET DES CÔTES D'ARMOR

Direction Régionale de l'Environnement, de  
l'Aménagement et du Logement de Bretagne

## ARRETE

**instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des  
risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé,**

**Commune de Lamballe (Meslin)**

## LE PREFET DES CÔTES D'ARMOR

**Vu** le code de l'environnement, et notamment ses articles L.555-16, R.555-30 et R.555-31 ;

**Vu** le code de l'urbanisme notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.122-22 et R.123-46 ;

**Vu** l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

**Vu** l'étude de dangers de GRTgaz en date du 3 septembre 2014 ;

**Vu** le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Bretagne, en date du 5 octobre 2016 ;

**Vu** l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques des Côtes d'Armor, en date du 21 octobre 2016 ;

**Considérant** que, en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent, les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R.555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent être protégées par des servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation,

**Considérant** que, conformément à l'article L.555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par les canalisations de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor,

## **ARRÊTE**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Des servitudes d'utilité publique, de type I3, sont instituées dans trois zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport ou leurs installations annexes.

Les canalisations, leurs installations annexes et les trois distances (SUP1, SUP2 et SUP3) correspondant aux trois zones d'effets définissant les zones de servitudes sont décrites dans les tableaux ci-dessous.

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée <sup>(1)</sup> au présent arrêté. En cas de différence entre les valeurs des distances SUP1 figurant dans les tableaux et leurs mesures sur la carte annexée au présent arrêté, seules font foi les valeurs des tableaux appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

**Nom de la commune : Lamballe**

**Code INSEE : 22093**

**Canalisations de transport de gaz naturel exploitées par le transporteur :**

**GRTgaz  
6, rue Raoul Nordling  
92270 BOIS-COLOMBES**

**Nom de la commune déléguée : Lamballe**

**Ouvrages traversant la commune de Lamballe :**

Nom de la canalisation	Pression Maximale en Service (en bar)	Diamètre Nominal (en millimètre)	Longueur dans la commune (en mètre)	Implantation	Zones de servitudes (distance en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DN200-1978-1979-CAULNES_PLOUFRAGAN PONT NOIR	67,7	200	1 268	ENTERRÉ	55	5	5
DN100-1978-MESLIN_LAMBALLE	67,7	100	3 502	ENTERRÉ	25	5	5
DN250-2001-PLENEE-JUGON_MESLIN	67,7	250	1 276	ENTERRÉ	75	5	5

**Installations annexes situées sur la commune de Lamballe :**

Nom de l'installation	Zones de servitudes (distance en mètres à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
LAMBALLE	35*	6	6

\* NOTA : Si la distance SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

**Nom de la commune déléguée : Meslin**

**Ouvrages traversant la commune de Meslin :**

Nom de la canalisation	Pression Maximale en Service (en bar)	Diamètre Nominal (en millimètre)	Longueur dans la commune (en mètre)	Implantation	Zones de servitudes (distance en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DN200-1978-1979-CAULNES_PLOUFRAGAN PONT NOIR	67,7	200	2 141	ENTERRÉ	55	5	5
DN300-2003-MESLIN_PLOUFRAGAN ZOOPOLE	67,7	300	2 108	ENTERRÉ	95	5	5
DN100-1978-MESLIN_LAMBALLE	67,7	100	1 899	ENTERRÉ	25	5	5
DN250-2001-PLENEE-JUGON_MESLIN	67,7	250	23	ENTERRÉ	75	5	5

**Installations annexes situées sur la commune de Meslin :**

Nom de l'installation	Zones de servitudes (distance en mètres à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
MESLIN	50*	6	6

\* NOTA : Si la distance SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

**Article 2**

Conformément à l'article R.555-30b du code de l'environnement, les zones d'effets et de servitudes sont les suivantes :

**Zone SUP1 :**

- La zone de servitude définie par la distance SUP1 est la zone d'effets létaux (ou zone de dangers graves) du phénomène dangereux dit "de référence majorant" au sens de l'article R.555-39b du code de l'environnement.
- Dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

**Zone SUP2 :**

- La zone de servitude définie par la distance SUP2 est la zone d'effets létaux (ou zone de dangers graves) du phénomène dangereux dit "de référence réduit" au sens du R.555-39b du code de l'environnement.
- Dans cette zone, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**Zone SUP3 :**

- La zone de servitude définie par la distance SUP3 est la zone d'effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) du phénomène dangereux dit "de référence réduit" au sens du R.555-39b du code de l'environnement.
- Dans cette zone, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**Article 3**

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des trois zones définies dans le présent arrêté.

#### **Article 4**

Les servitudes instituées par le présent arrêté seront annexées aux plans locaux d'urbanisme de la commune de Lamballe et de la commune de Meslin conformément aux articles L.151-43 et L.153-60 du code de l'urbanisme.

#### **Article 5**

En application de l'article R.555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs et sur le site internet de la Préfecture des Côtes d'Armor et sera adressé au maire de la commune de Lamballe.

#### **Article 6**

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

#### **Article 7**

Le Secrétaire Général de la Préfecture des Côtes d'Armor, le maire de la commune de Lamballe, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Côtes d'Armor, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Bretagne sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur de GRTgaz

Fait à SAINT-BRIEUC, le 29 DEC. 2016

Le Préfet



Yves LE BRETON

(1) La carte annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de :

- la préfecture des Côtes d'Armor
- la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne
- la mairie de Lamballe

ANNEXE 3 : Règlement en zone inondable (carte  
zonage réglementaire)

## Zones inondables de Lamballe

~~Règlement adopté le 22 janvier 2009~~

**Voir PPRI approuvé le 14/03/2014**

**PREVENTION des RISQUES d'INONDATION A  
LAMBALLE  
Règlement en zone inondable**

**B** : zone bleue ————— zone urbanisée, située dans le centre-ville historique à intérêt architectural et commercial.

**R** : zone rouge ————— zone naturelle d'expansion de crue.

**Rappel** : la cote de référence correspond à la cote de la crue centennale

### **Zones rouge et bleue**

Toute construction à l'exception de celles mentionnées dans les rubriques suivantes, tout terrain aménagé de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs sont interdits

### **Zone rouge**

Sont autorisées les seules reconstructions, extensions et aménagements sous réserve des prescriptions énoncées ci-après :

Ils ne doivent pas aggraver les risques et ne doivent pas gêner l'écoulement

En aucun cas ils ne doivent avoir pour effet d'augmenter la population permanente et de créer des logements supplémentaires en zone submersible,

La reconstruction est admise sous réserve qu'elle n'ait pas été rendue nécessaire par les effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité aux crues. Le premier niveau de plancher aménagé sera à la cote de référence (crue centennale + 20 cm),

Les extensions sont autorisées dans la limite de 10m<sup>2</sup> pour les locaux techniques et sanitaires,

Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités, sont autorisés. Les surélévations, le réhaussement du premier niveau de plancher et l'arasement des ouvertures se fera à la cote de référence (crue centennale + 20cm) lorsque cela est techniquement possible.

## **Zone bleue**

Sont autorisées les seules constructions, reconstructions, extensions et aménagements sous réserve des prescriptions énoncées ci-après :

Ils ne doivent pas aggraver les risques et ne doivent pas gêner l'écoulement

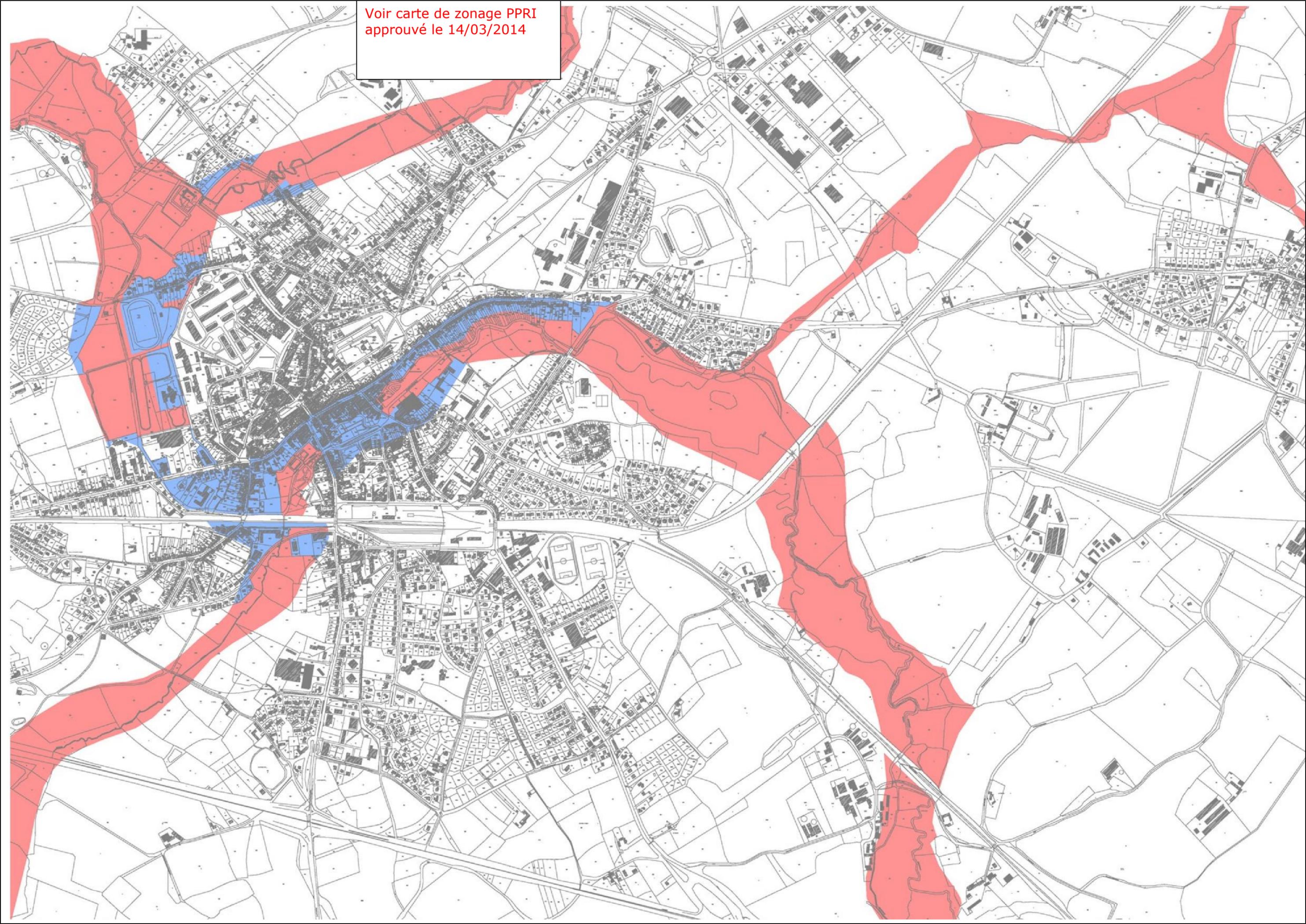
Les constructions nouvelles sur unité foncière nue. L'emprise au sol est la plus réduite possible et au plus égale à 25% de la surface de l'unité foncière. Le premier niveau de plancher aménagé sera à la cote de référence (crue centennale + 20 cm),

La reconstruction est admise sous réserve qu'elle n'ait pas été rendue nécessaire par les effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité aux crues. Le premier niveau de plancher aménagé sera à la cote de référence (crue centennale + 20 cm),

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou, pour l'extension d'activités économiques et d'équipements publics, d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol, Le premier niveau de plancher aménagé sera à la cote de référence (crue centennale + 20 cm),

Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités, sont autorisés. Les surélévations, le réhaussement du premier niveau de plancher et l'arasement des ouvertures se fera à la cote de référence (crue centennale + 20cm) lorsque cela est techniquement possible.

Voir carte de zonage PPRI  
approuvée le 14/03/2014



ANNEXE 4 : Risques technologiques Le  
Gouessant ZI Lamballe



Préfecture des Côtes d'Armor

## **PORTER A CONNAISSANCE - RISQUES TECHNOLOGIQUES**

### **Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation**

#### **LE GOUessant à LAMBALLE**

-----

L'établissement Coopérative Le Guessant à Lamballe est une installation classée soumise à autorisation dont l'activité principale est la fabrication d'aliments de bétails et le stockage de céréales. La société a été autorisée à exploiter cette installation sur la commune de Lamballe par arrêté préfectoral du 15 juillet 1986 actualisé par l'arrêté du 2 mars 2004. Le site comprend 3 silos et 2 tours de manutention.

L'arrêté ministériel du 29 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tous autres produits organiques dégageant des poussières inflammables s'applique à l'établissement notamment l'article 6 qui conditionne la délivrance de l'autorisation d'exploiter à une distance d'éloignement des capacités de stockage et des tours de manutention. Par réciprocité, toute nouvelle construction autre que l'établissement générateur du risque technologique est subordonnée au respect d'une distance d'éloignement forfaitaire.

Les outils de maîtrise de l'urbanisation à la disposition de : 1) l'Etat sont :

- .le « porter à connaissance » (PAC) correspondant à l'article L 121-2 du code de l'urbanisme qui précise que l'Etat a l'obligation de porter à la connaissance de la collectivité les informations nécessaires à l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme (SCOT ou PLU)
- .le « porter à connaissance » (PAC) élargi dans le cas d'un document d'urbanisme déjà approuvé, en présence d'une carte communale ou en l'absence de tout document d'urbanisme lorsque que le préfet informe officiellement la collectivité

2) la collectivité sont :

- la gestion du territoire par la planification : SCOT, PLU, carte communale
- la gestion individuelle des demandes d'autorisation de construire (article R 111-2 du code de l'urbanisme),

Dès que le « porter à connaissance » est réalisé, le service instructeur des autorisations de construire ou d'aménager peut directement prendre en compte le risque technologique sur la base des règles édictées dans le présent document sans ajouter à la procédure une consultation de l'inspection des installations classées.

Les risques technologiques générés par l'établissement intéressent le territoire de la

commune de LAMBALLE.

## I — CONNAISSANCE DE L'ALEA TECHNOLOGIQUE

Le rapport de l'Inspection des Installations Classées du 21 juillet 2009, partie une du présent document, présente les scénarios des phénomènes dangereux à prendre en compte dans la maîtrise de l'urbanisation à l'extérieur de l'établissement générateur du risque industriel.

Le type d'effet retenu est celui de la surpression correspondant à quatre zones selon le niveau d'intensité de l'effet sur l'homme :

- Effets létaux significatifs (dangers très graves) : surpression > 200 mbar
- Effets létaux (dangers graves) : surpression de 140 à 200 mbar
- Effets irréversibles (dangers significatifs) : surpression de 50 à 140 mbar
- Effets indirects (bris de vitres) : surpression de 20 à 50 mbar

Les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque type d'effet, sont gradués en fonction du niveau d'intensité et de la probabilité d'occurrence la plus défavorable du phénomène dangereux.

Les distances d'éloignement forfaitaire dans la maîtrise de l'urbanisation sont à prendre en compte en complément des distances des zones d'effets sur l'homme, à savoir 72m pour la tour de manutention du silo 1, 56 m pour la tour de manutention du silo 2 et de 50m pour les cellules de stockage des silos 1, 2 et 3. Cette zone est la plus contraignante concernant la maîtrise de l'urbanisation par rapport aux zones d'effets.

L'analyse de l'ensemble des zones d'effets montre que les périmètres le plus contraignants des zones de maîtrise de l'urbanisation à retenir sont les suivantes :

<i>Types d'effets et seuils</i>	<i>Niveau d'intensité de l'effet</i>	<i>Origine du phénomène</i>	<i>Distance zone d'effet</i>
Zone d'éloignement forfaitaire	Incluant : - Effets Létaux Significatifs (ELS) - - Effets Létaux (EL) - Effets Irréversibles (EI) pour partie - Effets indirects (Ei) pour partie	Tour de manutention silo 1	72 m
		Tour de manutention silo 2	56 m
		Silos 1, 2 et 3	50 m
140 mbar > Surpression > 50mbar	Effets Irréversibles (EI)	Cellule cylindrique du silo 2	102 m
50 mbar > Surpression > 20mbar	Effets indirects (Ei)	Cellule cylindrique du silo 2	204 m
		Groupe de cellules du silo 1	178 m

En conclusion, pour les recommandations sur la maîtrise de l'urbanisation, il est retenu trois zones :

### 3) Zone T1

Cette zone correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant les zones d'effets létaux significatifs et létaux et pour partie les zones d'effets irréversibles et indirects. La règle est l'interdiction totale de construire.

#### 4) Zone T2

Cette zone correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

#### 5) Zone T3

Cette zone correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré.

## **II - PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME**

### **II.1 - Préconisations pour la zone T1**

Il s'agit d'une zone d'interdiction totale de construire.

Type d'effet	Niveau d'intensité de l'effet	Prescriptions (article 6 de l'arrêté du 29 mars 2004)
Surpression	Effets létaux significatifs Effets létaux	Sont interdits : - habitations - immeubles occupés par des tiers - immeubles de grande hauteur - établissements recevant du public - voies de communication, trafic > 2 000 véhicules / jour - voies ferrées, trafic > 30 trains / jour - zone d'urbanisation future inscrite dans un document d'urbanisme approuvé

Ces prescriptions peuvent se traduire en terme de projet de règlement comme ci-après:

#### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en oeuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

#### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes
- les aménagements des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface et n'entraînant pas de changement de destination (restauration et réhabilitation sans création de surface supplémentaire) ainsi que leurs annexes et dépendances
- les constructions annexes telles que abris, garages, hangars, etc....ou extensions de constructions existantes liées à l'installation à l'origine du risque, sous réserve que celui ne soit pas aggravé et que les constructions soient adaptées à l'effet de surpression engendré par celui-ci à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

## **II.2 — Préconisations pour la zone T2**

Il s'agit d'une zone où l'autorisation de construire est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée au risque industriel dans la zone.

<i>Type d'effet</i>	<i>Niveau d'intensité de l'effet</i>	<i>Recommandations (circulaire du 4 mai 2007)</i>
Suppression	Effets irréversibles	Autorisations pour :  - Aménagements ou extensions des constructions existantes  - Constructions nouvelles sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée à ces effets  - Changements de destination réglementés dans le même cadre

Ces recommandations peuvent se traduire en terme de projet de règlement comme ci-après:

### **Article 1— Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en oeuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

### **Article 2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes
- la reconstruction, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Etablissement Recevant du Public (ERP), de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel et sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de suppression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- les constructions annexes telles que vérandas, abris, garages, hangars, etc....sous réserve que celles-ci soient adaptées à l'effet de suppression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

### **II.3 — Préconisations pour la zone T3**

Il s'agit d'une zone où l'autorisation de construire est la règle, sous réserve de règles particulières sur le bâti.

<i>Type d'effet</i>	<i>Niveau d'intensité</i>	<i>Recommandations (circulaire du 4 mai 2007)</i>
Surpression	Effets indirects	Autorisation pour : - Constructions nouvelles sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

Ces recommandations peuvent se traduire en terme de projet de règlement comme ci-près:

#### ***Article 1— Occupations et utilisations du sol interdites***

Sans objet

#### ***Article 2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

### **11.4 — Recommandations sur les implantations en limite de zone**

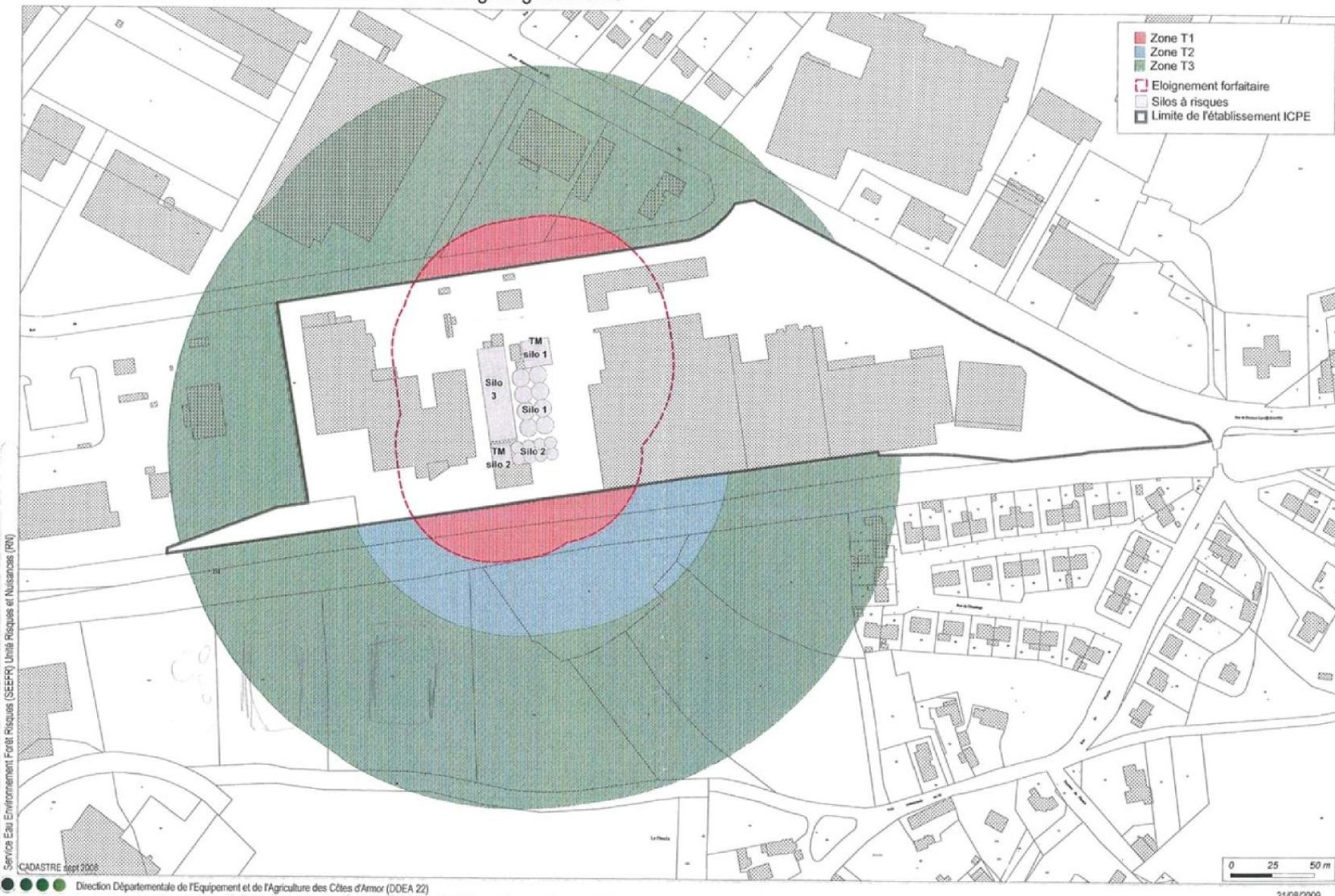
Afin de tenir compte de l'incertitude liée à l'évaluation théorique des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associées n'ont pas de valeur absolue. Aussi les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient d'être vigilant sur les projets en limites d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles de ces zones.



# Porter à Connaissance "Risques Technologiques"

Préconisations en matière d'urbanisme - Zonage réglementaire

## LE GOUessant à LAMBALLE

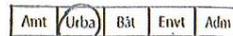




ANNEXE 5 : Risque de mouvement de terrain généré  
par la falaise de la rue Paul Langevin



16 DEC. 2010



PREFET DES COTES D'ARMOR

Saint-Brieuc, le

LE PREFET

**COPIE**

Monsieur le Maire,

Votre conseil municipal a, par délibération en date du 19 mai 2010, approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Je porte à votre connaissance les informations relatives au risque mouvement de terrain généré par la falaise le long de la rue Paul Langevin à Lamballe.

Les informations contenues dans ce document seront utilisées sans délai dans les actes d'occupation ou d'utilisation des sols, notamment par le recours à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Il serait souhaitable d'intégrer ces dispositions dans les meilleurs délais dans votre document d'urbanisme approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

VILLE DE LAMBALLE												
ORIGINAL						COPIE						
DGS	DST	15 DEC. 2010						DGS	DST			
DGA Adm								DGA Adm				
DGA Pop								DGA Pop				
Direction		Adm gén		Direction		Adm gén						
AT/ST		EE	DCT	AT/ST	EE	DCT						
Pop	Sol	Cité		Pop	Sol	Cité						
Elus :			Elus :									

Rémi THUAU

*Marie*  
*M. Lequerec*  
*M. Archalet*

Monsieur Loïc CAURET  
Maire de Lamballe  
Hôtel de Ville – 5, rue Gustave Téry  
BP90242  
22402 LAMBALLE Cedex



PREFET DES COTES D'ARMOR

## PORTER A CONNAISSANCE - RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

### Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation

#### Rue Paul Langevin à LAMBALLE

L'aléa de chutes de blocs et d'évènements gravitaires est permanent sur l'ensemble de la falaise de la rue Paul Langevin sur la commune de Lamballe. Il engendre un risque variable en fonction de la nature et du positionnement des enjeux menacés.

Les outils de maîtrise de l'urbanisation à la disposition de :

1) l'Etat sont :

- le « porter à connaissance » (PAC) correspondant à l'article L 121-2 du code de l'urbanisme qui précise que l'Etat a l'obligation de porter à la connaissance de la collectivité les informations nécessaires à l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme (SCOT ou PLU),
- le « porter à connaissance » (PAC) élargi dans le cas d'un document d'urbanisme déjà approuvé, en présence d'une carte communale ou en l'absence de tout document d'urbanisme lorsque le préfet informe officiellement la collectivité.

2) la collectivité sont :

- la gestion du territoire par la planification : SCOT, PLU, carte communale,
- la gestion individuelle des demandes d'autorisation de construire (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

Dès que le « porter à connaissance » est réalisé, le service instructeur des autorisations de construire ou d'aménager prend directement en compte le risque mouvement de terrain sur la base des règles édictées dans le présent document.

### I – CONNAISSANCE DE L'ALEA MOUVEMENT DE TERRAIN

Le rapport du BRGM de février 2010 présente les niveaux d'aléas de chute de pierres ou de blocs.

Ce rapport fait suite à l'étude de Géolithé mandaté par la collectivité afin de réaliser un diagnostic précis des 500 m de la falaise. Celle-ci a été découpée en 6 secteurs hiérarchisés en fonction de leur aléa et de leur risque en pied et tête de falaise.

La falaise de la rue Langevin est située essentiellement pour les secteurs de 1 à 5 dans un granite nommé Granite de Quessooy-Lamballe et dans des schistes et micaschistes gris argentés de la Formation de Lamballe pour le secteur 6.

Les phénomènes instables repérés en falaise sont de type :

- glissement de surface
- effondrement de murs de maçonnerie
- chute de pierres (< à quelques dm<sup>3</sup>) ou de blocs (entre quelques dm<sup>3</sup> et quelques m<sup>3</sup>)
- éboulement en masse (entre quelques m<sup>3</sup> et quelques dizaines de m<sup>3</sup>).

La probabilité d'évènements catastrophiques est accrue en période de fortes précipitations, de gel et dégel mais aussi parfois lors de périodes de sécheresse entraînant la dessiccation des formations argileuses colmatant les discontinuités.

Dans ces secteurs, des éboulements rocheux sont intervenus fréquemment depuis plusieurs décennies : 1973, 1983, 1992, 1998-1999, 2001 et 2009.

Sur les secteurs 1 et 3, où la falaise a une hauteur de 10 à 20 m, les chutes de blocs sont la conséquence de la fracturation du granite. Quant au secteur 6, où la hauteur de falaise est de 7 à 8 m, il est concerné par un glissement « banc sur banc » dans les schistes de Lamballe.

S'agissant d'aménagement, l'aléa a été qualifié par son intensité traduite en termes de dommages potentiels sur les enjeux (personnes, biens).

Le niveau d'aléa a été considéré fort pour les secteurs 1, 3, 5 et 6 et faible pour les secteurs 2 et 4 où la falaise est quasi-absente.

A noter que certains secteurs ont fait l'objet d'aménagements comme la pose d'un grillage de protection et/ou la projection de béton sur la paroi de la falaise par une société spécialisée.

Le risque a été estimé en fonction de la distance entre les habitations et le pied de falaise. Il est synthétisé dans le tableau suivant ( voir carte des aléas) :

Secteurs	Niveau d'aléa	Distance enjeux	Aménagements	Niveau de risque
1	Fort	0 à 10 m	oui	Fort
2	Faible	-	oui	Faible
3	Fort	20 à 30 m	non	Moyen
4	Faible	-	oui	Faible
5	Fort	0 à 5 m	oui	Fort
6	Fort	0 à 2 m	non	Fort

La commune de Lamballe doit informer les riverains du risque encouru. Ceux-ci doivent prévenir la collectivité, la DDTM 22 ou le SIACEDPC (préfecture) en cas d'évènements à se produire sur la falaise (chute de bloc, etc...).

En conclusion, pour les préconisations sur la maîtrise de l'urbanisation, il est retenu deux zones définies sur des critères de constructibilité pour les secteurs exposés, protégés ou stabilisés (voir carte règlementaire) :

- Zone « rouge » : La règle est l'interdiction de construire.
- Zone « bleue » : La règle est la possibilité de construire sous réserve de prendre des mesures adaptées aux risques relevant le plus souvent de « règles particulières de construction ».

Le tableau suivant présente le zonage règlementaire par secteur :

Secteurs	Niveau d'aléa	Aménagements	Niveau de risque	Zone règlementaire
1	Fort	oui	Fort	Rouge
2	Faible	oui	Faible	Bleue
3	Fort	non	Moyen	Rouge
4	Faible	oui	Faible	Bleue
5	Fort	oui	Fort	Rouge
6	Fort	non	Fort	Rouge

## II – PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME

Les préconisations doivent être prises en compte dès à présent pour l'instruction des actes d'occupations ou d'utilisation des sols au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Il est souhaitable d'intégrer dès que possible ces prescriptions dans le PLU. Pour ce faire, une proposition de rédaction du règlement de chacune des zones a été établie.

(Référence : Guide méthodologique « Plans de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain » MATE/METL – 1999).

### II.1 – Préconisations pour la zone « rouge »

Il s'agit d'une zone d'interdiction de construire.

<i>Préconisations (guide méthodologique)</i>
Sont interdites les constructions nouvelles
Toutefois des projets peuvent être autorisés :
- les réseaux de desserte
- les constructions nécessaires au maintien d'activités contribuant à la gestion du territoire (activités agricoles ou forestières)
- l'implantation d'équipements : locaux techniques de terrains de sports et de loisirs, ou certains équipements touristiques
- le fonctionnement d'équipements existants dont l'extension serait refusée
- les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque
- les extensions mesurées de l'existant dans la mesure où cela n'augmente pas le nombre de personnes exposées

En vue de leur intégration dans les documents de planification (PLU, SCOT) ces préconisations peuvent se traduire en terme de projet de règlement comme ci-après :

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

– Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

– Les travaux et les aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque

– Les extensions des constructions existantes ou les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc... dans la limite de 20 m<sup>2</sup> sous réserve que le risque ne soit pas aggravé, de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées et de respecter une distance minimale de sécurité par rapport au pied de la falaise de :

- \* 10 m pour le secteur 1,
- \* 20 m pour le secteur 3,
- \* 5 m pour le secteur 5,
- \* 2 m pour le secteur 6.

## II.2 – Préconisations pour la zone « bleue »

Il s'agit d'une zone où l'autorisation de construire est possible sous réserve de prendre des mesures adaptées au risque.

<i>Préconisations (guide méthodologique)</i>
Sont autorisés les aménagements et les constructions, sous réserve de ménager une distance de sécurité.

En vue de leur intégration dans les documents de planification (PLU, SCOT) ces préconisations peuvent se traduire en terme de projet de règlement comme ci-après :

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sans objet.

### **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

– les constructions nouvelles, les changements de destination des constructions existantes, la reconstruction, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve qu'ils respectent une distance minimale de sécurité par rapport au pied de falaise :

\* 10 m pour le secteur 2,

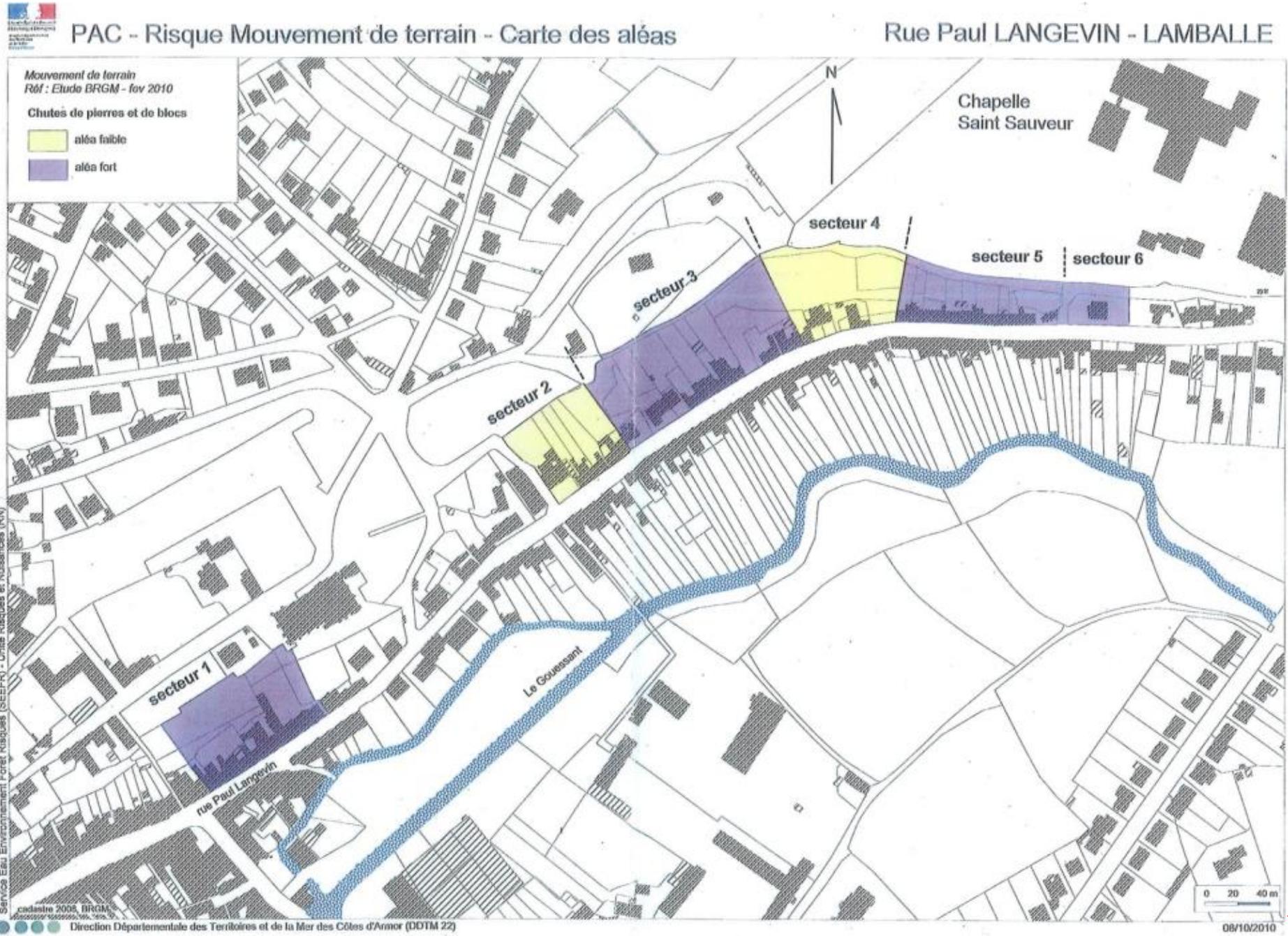
\* 5 m pour le secteur 4.

## II.3 – Recommandations sur les implantations en limite de zone

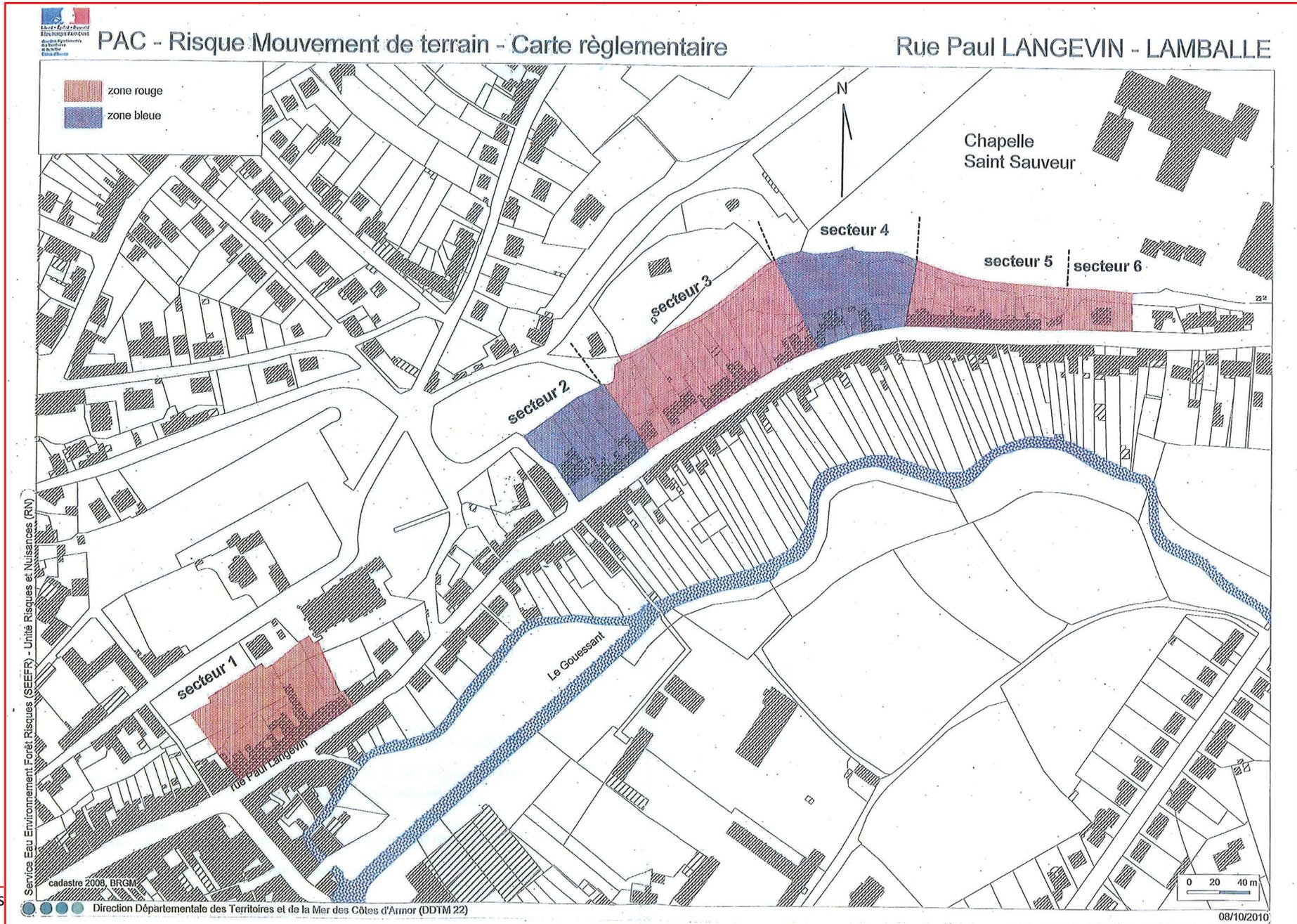
Afin de tenir compte de l'incertitude liée à l'évaluation théorique des risques, les phénomènes susceptibles de se produire et les distances d'effets associées n'ont pas de valeur absolue. Aussi les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient d'être vigilant sur les projets en limites d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles de ces zones.

### Annexes

- Rapport du BRGM de février 2010
- 2 cartes (aléas et réglementaire)







## ANNEXE 6 : Risque Industriel et technologique sur le site « Coopérative Le Gouessant »



PREFET DES COTES D'ARMOR

## PORTER A CONNAISSANCE - RISQUES TECHNOLOGIQUES

### Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation

#### Coopérative LE GOUESSANT à LAMBALLE (lieu-dit « les Noës »)

L'établissement coopérative LE GOUESSANT à LAMBALLE est une installation classée soumise à autorisation dont l'activité principale est la fabrication d'aliments du bétail et le stockage de céréales. La société a été autorisée à exploiter cette installation sur la commune de Lamballe par arrêté préfectoral du 9 novembre 1993. Le site est composé de plusieurs silos, de tours de manutention et de cellules métalliques.

L'arrêté ministériel du 29 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tous autres produits organiques dégageant des poussières inflammables s'applique à l'établissement notamment l'article 6 qui conditionne la délivrance de l'autorisation d'exploiter à une distance d'éloignement des capacités de stockage et des tours de manutention. Par réciprocité, toute nouvelle construction autre que l'établissement générateur du risque technologique est subordonnée au respect d'une distance d'éloignement forfaitaire.

Les outils de maîtrise de l'urbanisation à la disposition de :

1) l'Etat sont :

- le « porter à connaissance » (PAC) correspondant à l'article L 121-2 du code de l'urbanisme qui précise que l'Etat a l'obligation de porter à la connaissance de la collectivité les informations nécessaires à l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme (SCOT ou PLU)
- le « porter à connaissance » (PAC) élargi dans le cas d'un document d'urbanisme déjà approuvé, en présence d'une carte communale ou en l'absence de tout document d'urbanisme lorsque le préfet informe officiellement la collectivité

2) la collectivité sont :

- la gestion du territoire par la planification : SCOT, PLU, carte communale
- la gestion individuelle des demandes d'autorisation de construire (article R 111-2 du code de l'urbanisme)

Dès que le « porter à connaissance » est réalisé, le service instructeur des autorisations de construire ou d'aménager prend directement en compte le risque technologique sur la base des règles édictées dans le présent document sans ajouter à la procédure une consultation de l'inspection des installations classées.

Les risques technologiques générés par l'établissement concernent le territoire de la commune de LAMBALLE.

## I – CONNAISSANCE DE L'ALEA TECHNOLOGIQUE

Le rapport de l'Inspection des Installations Classées du 16 septembre 2009, relatif à la connaissance des aléas technologiques, indique :

- Les phénomènes dangereux décrits dans l'étude des dangers restent inscrits dans les limites de l'établissement et ne sont pas à prendre en compte dans la maîtrise de l'urbanisation.
- Pour les silos plats correctement découplés des tours de manutention, le guide « Etat de l'art sur les silos » précise que les effets de surpression et les flux thermiques restent dans le champ proche des silos, notamment dans les zones d'éloignement forfaitaires.

Les distances d'éloignement forfaitaires dans la maîtrise de l'urbanisation sont à prendre en compte, à savoir 50 m pour les cellules métalliques de stockage de céréales des usines et les tours de manutention des usines « chair » et « poisson », 25m pour les silos SAP1, SAP2 et leurs tours de manutention, 37 m pour les silos cases et 39 m pour leurs deux tours de manutention.

En conclusion, pour les recommandations sur la maîtrise de l'urbanisation, il est retenu une zone : (cartes jointes en annexes)

- Zone T1  
Cette zone correspond à la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est l'interdiction totale de construire.

## II – PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME

Les préconisations doivent être prises en compte dès à présent pour l'instruction des actes d'occupations ou d'utilisation des sols au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Il est souhaitable d'intégrer dès que possible ces prescriptions dans le PLU. Pour ce faire, une proposition de rédaction du règlement de chacune des zones a été établie.

(Référence :

- Arrêté du 29 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou tous autres produits organiques dégageant des poussières inflammables.
- Circulaire interministérielle Ecologie - Equipement du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées.)

### II.1 – Préconisations pour la zone T1

Il s'agit d'une zone d'interdiction totale de construire.

<b>Niveau d'intensité de l'effet</b>	<b>Préconisations (article 6 de l'arrêté du 29 mars 2004)</b>
Zone d'éloignement forfaitaire	Sont interdits les constructions nouvelles et extension des constructions existantes des types suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitations</li> <li>- immeubles occupés par des tiers</li> <li>- immeubles de grande hauteur</li> <li>- établissements recevant du public</li> <li>- voies de communication, trafic &gt; 2 000 véhicules / jour</li> <li>- voies ferrées, trafic &gt; 30 trains / jour</li> <li>- zone d'urbanisation future inscrite dans un document d'urbanisme approuvé</li> </ul>

En vue de leur intégration dans les documents de planification (PLU, SCOT) ces préconisations peuvent se traduire en terme de projet de règlement comme ci-après :

**Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que des constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne peuvent pas être implantées en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en oeuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'ils ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

**Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés :

- Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes
- Les constructions d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

**II.2 – Recommandations sur les implantations en limite de zone**

Afin de tenir compte de l'incertitude liée à l'évaluation théorique des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associées n'ont pas de valeur absolue. Aussi les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient d'être vigilant sur les projets en limites d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles de ces zones.

**Annexes**

- Rapport de l'inspection des installations classées du 16 septembre 2009
- 3 cartes (aléas et réglementaire)



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



*Plerin*, le *16 septembre 2009*

Direction Régionale de l'Industrie,  
de la Recherche et de l'Environnement  
<http://www.bretagne.drire.gouv.fr>

SUBDIVISIONS DES COTES D'ARMOR  
2, avenue du Chalutier sans Pitié  
22190 PLERIN

Tel : 02.96.74.46.46

Fax : 02.96.74.48.57

Affaire suivie par Eric MOULARD

Courrier électronique : [eric.moulard@industrie.gouv.fr](mailto:eric.moulard@industrie.gouv.fr)

Tél. : 02.96.74.78.56

**Rapport de l'inspection des installations classées**  
**2009. R.232**  
**--ooOoo--**

**Coopérative LE GOUESSANT à LAMBALLE (Les Noés)**  
**N° GIDIC : 55-108**

**OBJET :** Installations Classées pour la Protection de l'Environnement  
Maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées  
Coopérative agricole LE GOUESSANT – LAMBALLE - lieu-dit « les Noés »  
**Document d'Information sur les Risques Industriels**

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Développement durable  
Prévention des risques  
Infrastructures, transports et mer

- REF. :**
- Arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation ;
  - Circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées ;
  - Etude des dangers de juin 2006 sur les « silos » exploités par la coopérative LE GOUESSANT sur la commune de LAMBALLE au lieu-dit « les Noés » ;

- ANNEXE 1:** Plan de situation du site  
**ANNEXE 2:** Plan des installations

**Présent  
pour  
l'avenir**

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)



## 1 CONTEXTE

Suite à une première instruction de l'étude des dangers relative aux silos remise en application de l'arrêté du 29 mars 2004 modifié, une visite d'inspection a été réalisée le 8 septembre 2009. Constatant la nécessité de modélisations complémentaires pour affiner les zones d'effets, l'inspection des installations a demandé suite à cette visite des compléments à l'exploitant.

L'étude des dangers dans l'état actuel fait apparaître des effets potentiels à l'extérieur de l'établissement, avant les modélisations complémentaires.

Le présent rapport a donc pour objet, en application de la circulaire du 4 mai 2007 citée en référence, de fournir les informations sur les risques technologiques générés actuellement par les installations en vue de la maîtrise de l'urbanisation autour des installations exploitées par la coopérative LE GOUESSANT sur la commune de LAMBALLE au lieu-dit « les Noés ».

## 2 SITUATION ADMINISTRATIVE ET DESCRIPTION DU SITE

La coopérative LE GOUESSANT a été autorisée par arrêté préfectoral du 9 novembre 1993 à exploiter des installations de fabrication d'aliments du bétail et de stockage de céréales sur la commune de LAMBALLE au lieu-dit « les Noés » (cf. plan de situation du site en annexe 1).

Le classement des activités a été actualisé dans l'étude des dangers.

Les activités autorisées et actuellement exploitées sont les suivantes :

### 2.1 – SITUATION ADMINISTRATIVE

Rubriques de la nomenclature	Nature, volume des activités	Classement A ou D
2160 1°) a)	Silos et installations de stockage en vrac de céréales, grains, produits alimentaires ou tout produit organique dégageant des poussières inflammables, y compris les stockages sous tente ou structure gonflable d'un volume supérieur à 15 000 m <sup>3</sup> (224 415 m <sup>3</sup> au total).	A
2260 1°)	Broyage, concassage, criblage, déchiquetage, ensachage, pulvérisation, trituration, granulation, nettoyage, tamisage, blutage, mélange, épiluchage et décortication des substances végétales et de tous produits organiques naturels, y compris la fabrication d'aliments composés pour animaux, mais à l'exclusion des activités visées par les rubriques 2220, 2221, 2225, 2226. 1. Traitement et transformation destinés à la fabrication de produits alimentaires d'une capacité de production de produits finis supérieure à 300 t/j  La capacité maximale de production est de 300 000 tonnes d'aliments du bétail par an et la puissance installée des machines fixes concourant au fonctionnement de l'installation est de 8350 kW.	A
2920 2 a)	Installations de compression d'air et de réfrigération utilisant des fluides non inflammables et non toxiques ; la puissance électrique totale absorbée étant supérieure à 50 kW et inférieure à 500 kW (265kW).	A

2/6

Rubriques de la nomenclature	Nature, volume des activités	Classement A ou D
2910 A 1°)	<p>Combustion à l'exclusion des installations visées par les rubriques 167C et 322 B4.</p> <p>La puissance thermique maximale est définie comme la quantité maximale de combustible, exprimée en PCI, susceptible d'être consommée par seconde.</p> <p>A. Lorsque l'installation consomme exclusivement, seuls ou en mélange, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés, du fioul domestique, du charbon, des fiouls lourds ou la biomasse, à l'exclusion des installations visées par d'autres rubriques de la nomenclature pour lesquelles la combustion participe à la fusion, la cuisson ou au traitement, en mélange avec les gaz de combustion, des matières entrantes, si la puissance thermique maximale de l'installation est :</p> <p>1. supérieure ou égale à 20 MW ..... (23,2 MW).</p>	A
1432 -2	Dépôts de liquides inflammables d'une capacité équivalente comprise entre 10 et 100 m <sup>3</sup> (100 m <sup>3</sup> de fioul, soit 20 m <sup>3</sup> équivalent).	D
1434 -1- b	Installations de distribution de liquides inflammables d'un débit équivalent compris entre 1 et 20 m <sup>3</sup> /h (5 m <sup>3</sup> /heure en fioul et gazole).	D
1510-2	Entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 t dans des) à l'exclusion des dépôts utilisés au stockage de catégories de matières, produits ou substances relevant par ailleurs de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements recevant du public d'un volume compris entre 5000 et 50 000 m <sup>3</sup> ( 6 800 m <sup>3</sup> au total).	D

A : Autorisation ; D : Déclaration

**2.2 – DESCRIPTION DES PRINCIPALES INSTALLATIONS**

**a) Silo SAP1**

Ce silo à plat en béton comporte une cellule unique d'une capacité de 29 000 m<sup>3</sup>  
 Il ne comporte pas de tour de manutention.

**b) Silo SAP2**

Ce silo à plat en béton comporte une cellule unique d'une capacité de 100 000 m<sup>3</sup>  
 Il comporte un tour de manutention centrale.

**c) Silo cases**

Ce silo à plat comporte huit cellules parallépipédiques de 10000 m<sup>3</sup> unitaire.  
 Chaque bâtiment de quatre cellules comporte une tour de manutention d'une hauteur de 26m avec chacune deux élévateurs.

**d) Usines:**

Les usines de fabrication d'aliments du bétail comportent plus de cent cellules métalliques de capacités différentes.

L'usine « chair » comporte une tour de manutention avec deux élévateurs de matières premières.

L'usine « poisson » comporte une tour de manutention avec un élévateur de matières premières.

Un plan des installations est joint en **annexe 2**.

**2.3 – ENJEUX PROCHES**

En limite de propriété Nord, à 20 m de l'usine de fabrication d'aliments, et à 34 m des silos cases passe une voie ferrée sur laquelle circulent moins de 30 trains de voyageurs par jour (ligne Lamballe-Dinan comptant 5 à 6 trains voyageurs par jour).

Le chemin communal n°14 dont le débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour passe au nord du site, à 150 m des plus proches silos cases.

La plus proche habitation se situe à 140m du plus proche silo.

Le restaurant d'entreprise se situe à 150m du plus proche silo SAP2.

**3 PHENOMENES DANGEREUX POTENTIELS****3.1 Valeurs de référence**

Les phénomènes dangereux potentiels sont analysés selon les termes de l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels.

Les seuils d'effets définis par cet arrêté ministériel sont mentionnés dans le tableau suivant :

Type d'effet	Effets sur l'homme			
	Dangers très graves Effets létaux significatifs	Dangers graves Effets létaux	Dangers significatifs Effets irréversibles	Effets indirects par bris de vitres
Surpression	200 mbar	140 mbar	50 mbar	20 mbar
Thermique	8 kW/m <sup>2</sup> ou 1800 (kW/m <sup>2</sup> ) <sup>4/3</sup>	5 kW/m <sup>2</sup> ou 1000 (kW/m <sup>2</sup> ) <sup>4/3</sup>	3 kW/m <sup>2</sup> ou 600 (kW/m <sup>2</sup> ) <sup>4/3</sup>	---
Toxique	Concentration létale 5%	Concentration létale 1%	Seuil des effets irréversibles	---

Les classes de probabilité définies par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 sont mentionnées dans le tableau suivant.

Type d'appréciation	Classe de probabilité				
	E	D	C	B	A
Echelle qualitative	Evènement possible mais extrêmement peu probable	Evènement très improbable	Evènement improbable	Evènement probable	Evènement courant
Echelle quantitative (par unité et par an)	10 <sup>-5</sup>	10 <sup>-4</sup>	10 <sup>-3</sup>	10 <sup>-2</sup>	

### 3.2 Phénomènes dangereux

Les phénomènes dangereux décrits dans l'étude des dangers restent inscrits dans les limites de l'établissement et ne sont pas à prendre en compte dans la maîtrise de l'urbanisation.

Pour les silos plats correctement découplés des tours de manutention, le guide « Etat de l'art sur les silos » précise que les effets de surpression et les flux thermiques restent dans le champ proche des silos, notamment dans les zones d'éloignement forfaitaires.

## 4 DISTANCES D'ELOIGNEMENT FORFAITAIRES

L'article 6 de l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié fixe des distances d'éloignement minimales pour les nouvelles installations relevant du régime de l'autorisation au titre de la rubrique 2160 de la nomenclature.

L'inspection des installations classées préconise que la maîtrise de l'urbanisation prenne en compte ces distances d'éloignement minimales.

La distance d'éloignement au moins égale à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention sans être inférieure à une distance minimale (25 m pour les silos plats et de 50 m pour les silos verticaux) s'applique ainsi aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, aux voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour, ainsi qu'aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. **Dans le cas des installations exploitées par la coopérative LE GOUESSANT à LAMBALLE au lieu-dit « les Noés », la distance d'éloignement à retenir est de 50 m par rapport aux cellules métalliques de stockage de céréales des usines et aux tours de manutention des usines « chair » et « poisson », de 25m par rapport aux silos SAP1, SAP2, et leurs tours de manutentions, 37m par rapport aux silos cases et 39m par rapport à leurs deux tours de manutention.**

La distance d'éloignement de 10 m pour les silos plats et de 25 m pour silos verticaux s'appliquerait aux voies ferrées sur lesquelles circulent moins de 30 trains de voyageurs par jour et aux voies de communication dont le débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement). **Dans le cas des installations exploitées par la coopérative LE GOUESSANT à LAMBALLE au lieu-dit « les Noés », cette distance d'éloignement minimale est donc de 25m par rapport aux cellules métalliques de stockage de céréales des usines et aux tours de manutention des usines « chair » et « poisson », et de 10m par rapport aux silos SAP1, SAP2, cases et leurs tours de manutentions.**

Il convient donc de prendre en compte ces distances d'éloignement minimales dans la maîtrise de l'urbanisation en complément des préconisations prévues au titre de la circulaire du 4 mai 2007.

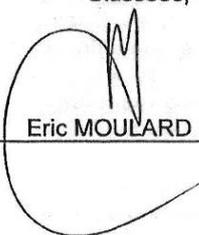
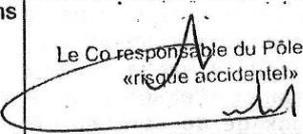
**5 CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS DE L'INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSEES**

L'inspection des installations classées propose au Préfet que ce rapport soit transmis à la Direction Départementale de l'Equipeement en vue de l'élaboration des préconisations en matière d'urbanisme en application de la circulaire du 4 mai 2007.

L'inspection propose, en application de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme et de la circulaire du 4 mai 2007, que soient portés à la connaissance des communes concernées ou de leur groupement compétent, en vue de leur prise en compte dans la maîtrise de l'urbanisation les distances d'éloignement minimales fixées par l'article 6 de l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié, telles que précisées dans ce rapport .

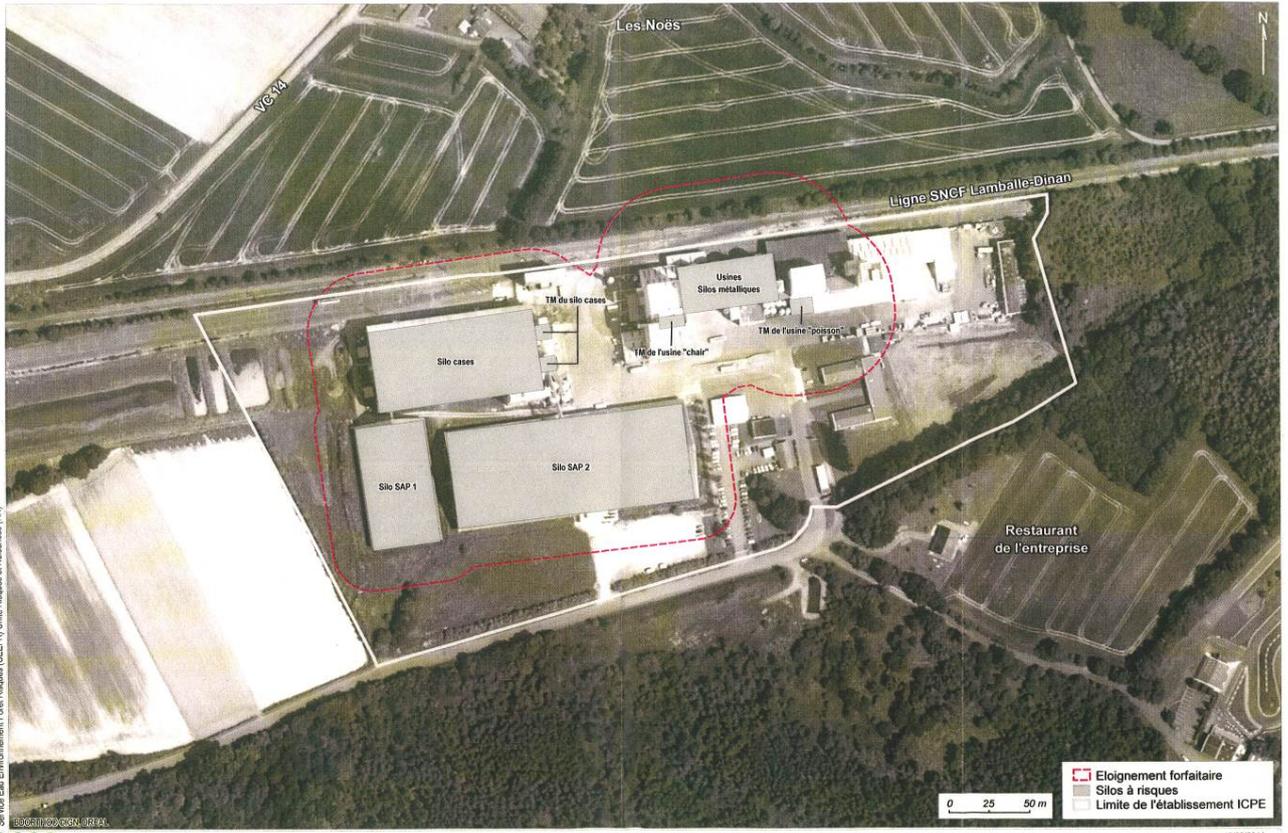
Compte tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des risques, l'inspection des installations classées souligne que les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associées ne sauraient avoir de valeur absolue et qu'il convient, dans les documents d'information sur les risques, de rappeler que des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus même à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient donc d'être prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.

Ces conclusions tiennent compte des éléments disponibles à la date de rédaction du présent rapport. Un rapport d'instruction de l'étude des dangers sera présenté au conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, suite aux compléments demandés, exposant le cas échéant les propositions techniques retenues, les échéances de réalisation et la réduction du risques à la source correspondante. Le porter à connaissance sera alors actualisé si nécessaire.

<p>Le rédacteur, L'inspecteur des Installations Classées,</p>  <p>Eric MOULARD</p>	<p>Le vérificateur Le chef du groupe de subdivisions des Côtes d'Armor,</p>  <p>Jean-Pierre DHUMERELLE</p>	<p>L'approbateur,</p> <p>Le Co-responsable du Pôle Ouest «risque accidentel»</p>  <p>Jean-Pierre GAILLARD</p>
---	---	---

Porter à Connaissance "Risques Technologiques"  
Préconisations en matière d'urbanisme - Carte des aléas

Coopérative LE GOUESSANT à LAMBALLE



Porter à Connaissance "Risques Technologiques"  
Préconisations en matière d'urbanisme - Zonage réglementaire

Coopérative LE GOUESSANT à LAMBALLE

