

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

► Règlement écrit

PROJET ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 15/07/2024



Lamballe-Armor
en Penthièvre

SOMMAIRE

PRESENTATION DU REGLEMENT	3
Organisation générale du règlement.....	4
Historique de la Commune	4
Division du territoire en zones	5
Les plans thématiques complémentaires.....	9
DISPOSITIONS GENERALES	10
Champ d'application.....	11
Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	11
Adaptations mineures et dérogations.....	15
Risques et nuisances	15
DEFINITIONS	17
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	27
Rappels- Destinations et sous-destinations	28
Cadre général	33
Tableau des destinations et sous destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites	34
Dispositions particulières pour le commerce.....	42
Disposition particulière pour la mixité sociale dans l'habitat	46
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...	49
Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité	50
Espaces à protéger pour des motifs patrimoniaux, paysagers et écologiques	59
Règles de qualité urbaine, architecturale et paysagère	66
Règles relatives aux performances énergétiques et environnementales	74
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	77
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public.....	78
Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert ou continuités écologiques	81
Règles de stationnement.....	82

PRESENTATION DU REGLEMENT

Organisation générale du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un document écrit et de documents graphiques qui se complètent.

Les documents graphiques sont composés :

- D'un plan de zonage qui couvre l'ensemble du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;
- De plans thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs règlementaires (hauteurs, commerce, mixité sociale...).

Le document écrit ou règlement littéral fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ainsi que règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. En plus, il comprend

- Des définitions de terme issues du lexique national qui est parfois adapté au contexte local
- Une description des modalités d'application de ses dispositions
- Des précisions et une description des effets des dispositions graphiques applicables sur l'ensemble des zones
- Des dispositions littérales applicables à l'ensemble des zones
- Des dispositions littérales spécifiques aux zones

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Certains secteurs, délimités sur le plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets dans ces secteurs doivent être compatibles avec les dispositions de ces OAP.

Historique de la Commune

3 étapes clés :

-Le 1^{er} janvier 1973, Lamballe s'était associée à SAINT AARON, MAROUE, LA POTERIE et TREGOMAR.

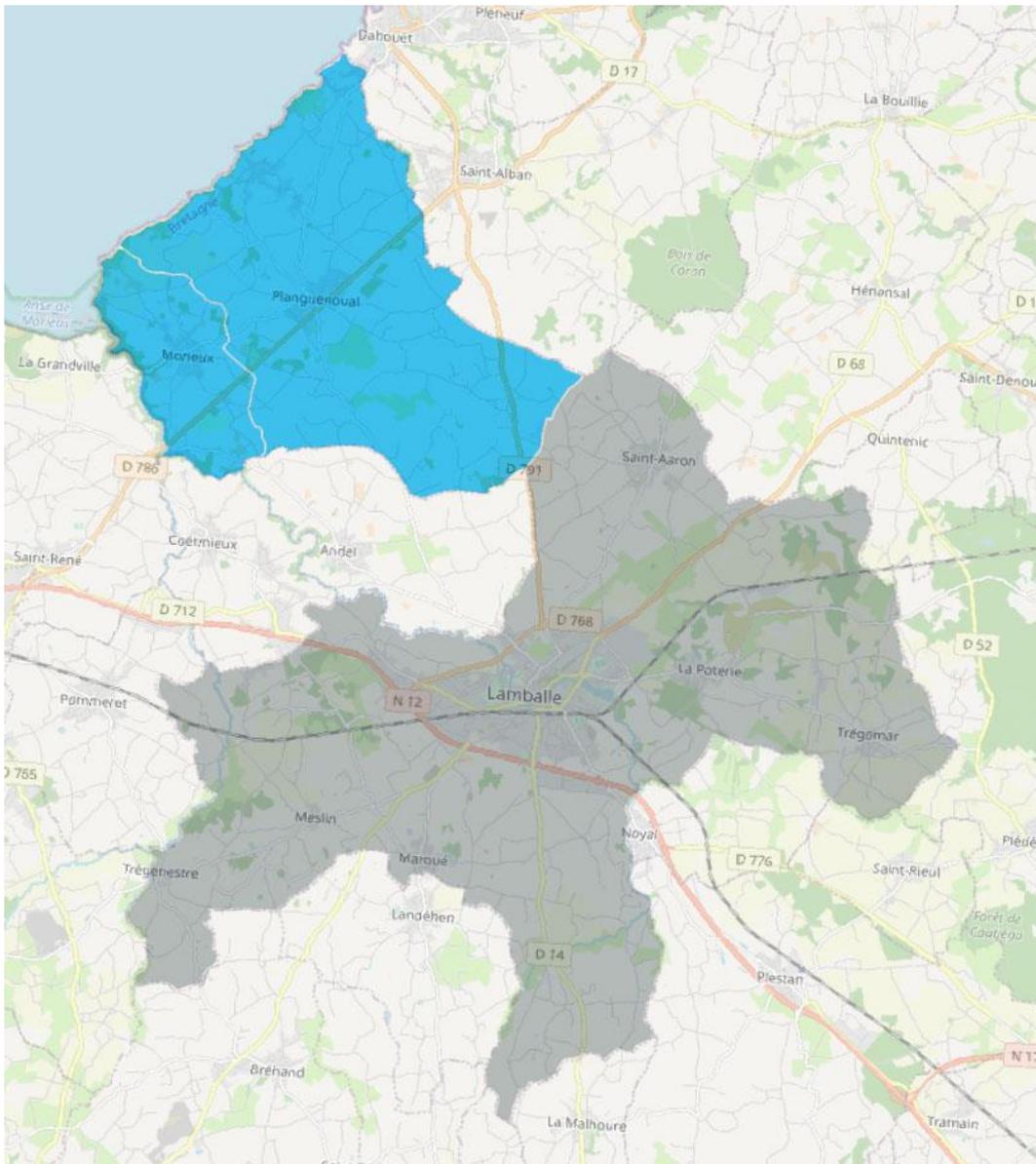
-Les communes de Lamballe et Meslin ont fusionné en 2016, en conservant le nom de LAMBALLE.

-Créée le 1^{er} janvier 2019, la commune nouvelle Lamballe-Armor est née du regroupement de 3 communes : LAMBALLE, MORIEUX et PLANGUENOUAL.

Partie du territoire soumise à la loi littoral

La partie du territoire soumise à la loi littoral correspond au territoire administratif des anciennes communes de Morieux et de Planguenoual avant fusion au sein de la commune nouvelle de Lamballe-Armor en 2018, tel que représenté sur le plan p13.

PARTIE DE LA COMMUNE (EN BLEU) OU S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L121-7-1 A L121-20 DU CODE DE L'URBANISME CONCERNANT LES REGLES D'URBANISME PARTICULIERES AU LITTORAL



Source : Réalisation Audiar / fond cartographique : Openstreetmap

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions graphiques dont la portée réglementaire est précisée dans les dispositions générales.

Les zones urbaines

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des caractéristiques, ambiances et fonctions urbaines présentes et souhaitées. Elles relèvent de deux ensembles différents :

Les zones urbaines mixtes dont la vocation principale porte sur l'habitat, les activités et les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec cette vocation :

UA : La zone UA recouvre le centre-ville de Lamballe et les centre-bourgs de la commune, secteurs de mixité urbaine, de densité élevée et comprenant de nombreuses constructions anciennes.

La zone UA couvre le périmètre des zones de centralité. De nombreuses fonctions urbaines y sont autorisées dans l'objectif de maintien ou de renforcement de ces centralités. Les centralités sont le lieu privilégié pour l'accueil de l'artisanat et du commerce de détail ainsi que des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (voir règles du commerce).

La zone UA couvre également les parties urbanisées du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre-ville de Lamballe qui dispose d'un règlement s'ajoutant à celui du PLU (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Ce règlement intègre des dispositions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes et à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains.

UB : La zone UB correspond aux secteurs urbains contemporains de la commune à vocation mixte. Elle comprend des zones résidentielles à dominante d'habitat individuel ou collectif et des équipements publics (sport, loisirs, éducation...). La zone UB est concernée par deux « Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) connectés » qui permettent l'implantation et l'évolution du commerce au sein de zones commerciales intégrées à la ville et qui sont à moderniser et restructurer (voir règles du commerce).

UH : La zone UH correspond aux zones résidentielles de hameaux ou villages situées en dehors des agglomérations, en campagne et/ou proche de littoral, avec des caractéristiques de vie sociale et d'organisation urbaine les apparentant à un quartier. Ces secteurs sont raccordés aux différents réseaux notamment d'assainissement collectif. Les constructions nouvelles n'y sont permises qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante délimitée par le zonage (densification).

Elle concerne le village, au sens de la loi littoral, de la Cotentin, et les hameaux de La Villeneuve et de L'Etimieux.

Les zones urbaines d'affectation spécifique :

UY : La zone UY rassemble les zones économiques à vocation d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont limitées et ne peuvent évoluer qu'au sein des deux « Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) déconnectés » (voir règles du commerce).

UEv : La zone UEv est une zone destinée à l'accueil exclusif des gens du voyage

Les zones à urbaniser

Ce sont les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes, en extension ou en renouvellement urbain.

Deux types de zone AU sont distinguées.

1AU : Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réunies :

- compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- desserte par les réseaux.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il est ajouté une lettre « A », « B » ou « Y » à chaque nom de zone : 1AUA, 1AUB, 1AUY,... les règles applicables sont celles de la zone U correspondant : 1AUA>règles de la zone UA, 1AUB> règles de la zone UB, 1AUY> règles de la zone UY.

2AU : Les zones 2AU nécessitent une procédure d'adaptation du document d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes et des extensions limitées.

Les zones agricoles

Les zones A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. On distingue :

A : pour la partie non littorale du territoire

AL : pour la partie littorale du territoire. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone A classique sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral.

La zone A est une zone où les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Sur la zone AL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter la loi « littoral ».

Les extensions et annexes (sauf secteur littoral) des habitations existantes y sont autorisées sous condition.

Exceptionnellement, des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)¹ sont identifiés au sein de ces zones :

AY : La zone AY comprend des constructions non agricoles situées en secteur rural, pour lesquels il faut un règlement adapté. Elle permet notamment de donner des possibilités de construction et/ou d'évolution à des activités artisanales, industrielles, de service, d'entrepôt, d'équipement d'intérêt collectif,...

¹ Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

AYL : La zone AYL se situe dans la partie littorale du territoire communal. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone AY sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral (pas de construction nouvelle).

AE : La zone AE comprend des constructions non agricoles situées en secteur rural, pour lesquels il faut un règlement adapté. Elle permet notamment de donner des possibilités de construction et/ou d'évolution à des équipements publics ou d'intérêt collectif spécifiques en secteur agricole (station d'épuration,...)

AEL: La zone AEL se situe dans la partie littorale du territoire communal. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone AE sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral. Elle permet de donner des possibilités d'évolution à la déchetterie communautaire et à l'unité de valorisation des déchets.

Les zones naturelles

Les zones N sont des zones de protection des espaces naturels en raison de leur intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers.

La zone N comporte plusieurs secteurs avec notamment un gradient en fonction de l'intérêt environnemental des espaces :

N et NL : La zone à caractère d'espaces naturels « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée, délimitée au plan et repérée par l'indice N pour la partie non littorale du territoire et NL pour la partie littorale du territoire. Les zones N et NL comprennent des activités agricoles dont il convient d'assurer les moyens de d'évolution, d'adaptation et de modernisation tout en garantissant la préservation des espaces naturels et des paysages. Au sein de la zone NL les dispositions de la zone N sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral.

NE: La zone à caractère d'espaces naturels « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée, inséré dans un environnement urbain et où des activités de loisirs existent (parcs et jardins publics, jardins familiaux, ancien camping,...). Ces espaces sont adaptés, au regard de leur situation, au développement des activités dédiées à l'animation, aux évènements culturels et festifs, à la convivialité, aux loisirs et à détente dans un cadre naturel ou semi-naturel agréable pour les habitants et visiteurs (exemples : le parc équestre ou l'étang de la Ville Gaudu). A ce titre, une offre de restauration peut y trouver place en lien avec les activités et dans le respect du caractère du site (guinguette, food truck,...).

NP et NPL : La zone de protection des milieux naturels en raison de leur intérêt écologique (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques d'importance), hydrologique et paysager, délimitée au plan et repérée par l'indice NP pour la partie non littorale du territoire et NPL pour la partie littorale du territoire. Il s'agit le plus souvent de fonds de vallées et habitats d'intérêt en lien avec les cours d'eau, de grands espaces boisés, de milieux humides, de landes ou de vues remarquables, ... Au sein la zone NPL les dispositions de la zone NP sont applicables, toutefois, certaines règles de constructibilité sont différentes en application de la loi Littoral.

NR : La zone NR délimite les espaces remarquables du littoral c'est-à-dire les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ils comprennent notamment les espaces en lien direct avec la mer : les grèves, les falaises rocheuses, les landes, ...

Ces espaces sont inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, sont prévues.

NYM : La zone littorale proche du rivage dédiée aux constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

Selon les zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous certaines conditions. Les extensions et annexes (sauf secteur littoral) des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

Exceptionnellement, des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiés au sein de ces zones pour permettre l'évolution limitée de certaines activités ou usages :

NS et NSL : La zone à caractère d'espaces naturels « ordinaire », où le règlement permet les activités de sport et de loisirs de plein air et pour l'accueil du public au sein de ces espaces sans permettre de constructions nouvelles, ni d'extension d'urbanisation. La zone NS correspond à la partie non littorale du territoire et la zone NSL à la partie littorale.

NT et NTL : La zone dédiée à l'hébergement touristique (évolution des structures d'hébergements touristiques, terrains aménagés pour le camping, les caravanes et autres formes d'hôtellerie de plein air, etc.) où les constructions existantes pourront s'étendre de manière limitée et sans permettre de constructions nouvelles, ni d'extension d'urbanisation. La zone NT correspond à la partie non littorale du territoire et la zone NTL à la partie littorale.

NC : La zone permettant l'exploitation du sol et du sous-sol pour les carrières et autres activités compatibles.

Les plans thématiques complémentaires

La cartographie du PLU de Lamballe Armor prend aussi appui sur diverses caractéristiques contextuelles se superposant aux zones du PLU afin de traduire diverses politiques urbaines communales.

La superposition du plan de zonage et des « plans thématiques » permet une division de l'espace autour d'enjeux thématiques, ou liés aux formes urbaines, reportés dans les documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- Un plan nommé « **Implantations par rapport aux voies** »
- Un plan nommé « **Implantations par rapport aux limites séparatives** »
- Un plan nommé « **Hauteur des constructions** », sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées
- Un plan nommé « **Mixité sociale** » sur lequel sont délimités les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale de la commune
- Un plan nommé « **Commerce** » sur lequel sont délimités les secteurs à l'intérieur desquels s'appliquent des règles propres aux commerces et services avec accueil de clientèle

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lamballe Armor.

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement écrit et au règlement graphique.

La conformité au règlement écrit et au règlement graphique se double d'une compatibilité aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R. 111-20 : Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.
- En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.
- Article R111-24 : La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.
- Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des

véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- 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'Etat, 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.
- Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
- Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R.151-21 : 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.

Le présent règlement écrit ne s'oppose pas à l'application des règles édictées par le PLU à l'échelle de l'ensemble du projet. Néanmoins, la globalisation des règles ne doit pas conduire à limiter la constructibilité du projet.

Loi littoral

PRESENTATION DE LA LOI LITTORAL

La Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « Loi Littoral » concerne les communes riveraines de la mer, mais aussi de grands lacs, d'estuaires ou de deltas. Face à la pression urbaine, aux phénomènes d'érosion ou de submersion marine subis par ces territoires, elle tente de concilier préservation et développement du littoral.

Elle a pour objectifs de :

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral
- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau
- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage
- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux
- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux
- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour s'adapter aux spécificités locales
- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral

PARTIE DU TERRITOIRE SOUMISE A LA LOI LITTORAL

La partie du territoire soumise à la loi littoral correspond au territoire administratif des anciennes communes de Morieux et de Planguenoual avant fusion au sein de la commune nouvelle de Lamballe-Armor en 2018, tel que représenté sur le plan p13.

APERÇU DES PRINCIPALES DISPOSITIONS APPLICABLES

Du point de vue de l'urbanisme, la loi Littoral a inscrit des dispositions importantes concernant l'urbanisation et la constructibilité des espaces littoraux avec notamment :

- La **bande des 100 mètres** délimitée à partir de la limite haute du rivage qui est inconstructible en dehors des espaces urbanisés sauf pour les services publics et les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- Les **espaces remarquables** qui concernent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ils sont protégés par une zone NR dans le PLU et donc inconstructibles, sauf quelques exceptions limitativement énumérées
- Les **espaces proches du rivage** à l'intérieur desquels l'extension limitée de l'urbanisation est exigée. La limite des espaces proches du rivage est reportée au règlement graphique du PLU
- Le principe **d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existants**, applicable à la partie communale concernée par la loi Littoral (voir point suivant). Les zones urbanisées sont identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Saint-Brieuc. Il s'agit des agglomérations Planguenoual et Morieux et du village de la Cotentin (à Planguenoual, partie historique et centrale). Les secteurs déjà urbanisés peuvent

aussi être identifiés sous conditions mais il n'en existe pas sur la partie littorale de Lamballe-Armor

L'ensemble des dispositions de la loi Littoral sont à retrouver dans le code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 à L. 121-51.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes aux règles d'urbanisme particulières au littoral. Toute disposition du plan local d'urbanisme qui serait contraire aux règles d'urbanisme particulières au littoral sera écartée pour privilégier l'application de ces règles d'urbanisme particulières au littoral.

Autres articles du code de l'urbanisme

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

- Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les lotissements.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Les habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40,
- Les résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Les caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Les résidences démontables : R.111-51

- Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans
En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le PLU.

Prescriptions s'appliquant en plus du PLU

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

- Les périmètres spéciaux reportés dans les annexes du PLU.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les secteurs de sites archéologiques figurés en annexe du PLU

Adaptations mineures et dérogations

Les dérogations sont prévues aux articles L. 152-3 et suivants du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Risques et nuisances

Zones inondables

Les secteurs soumis au risque d'inondation sont figurés au plan par une trame spécifiques. Elle correspond au périmètre d'application du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du Gouessant approuvé par arrêté préfectoral le 14 mars 2014 et qui vaut « servitude publique ».

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLU « Servitudes d'Utilité Publique ».

Secteur de risque et de nuisance technologiques

En application des dispositions de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, une trame spécifique indiquant **les secteurs de risques technologiques et de protection contre les nuisances est portée sur le règlement graphique du PLU en superposition du zonage**. Les périmètres relèvent le plus souvent des installations classées pour l'environnement (ICPE) classées SEVESO.

Cette trame permet d'identifier les périmètres de protection des installations présentant des risques et/ou des nuisances pour l'environnement et/ou pour les hommes. Le détail des prescriptions est indiqué dans les arrêtés préfectoraux des établissements concernés par une servitude d'utilité publique.

APPLICATION LOCALE

3 sites industriels sont concernés par un risque technologique sur le territoire communal, avec 2 sites ayant un périmètre sur le règlement graphique :

- La Coopérative LE GOUESSANT (zone industrielle) : périmètre risque technologique
- La Coopérative LE GOUESSANT (Zone industrielle Les Noës) : périmètre risque technologique
- La Cooperl Arc Atlantique- Hunauday (Ville es Lan) : pas de périmètre

Les annexes du PLU précisent les règles et, le cas échéant, les zonages qui s'appliquent.

Risques de mouvements de terrains

Certains secteurs ou lieux de la commune sont concernés par un risque connu de mouvement de terrain : retrait gonflement d'argiles (aléa moyen et fort), cavités souterraines ou érosion des falaises. Les informations de ces risques sont fournies par le gouvernement via le site internet Géorisques et communiqué dans les actes notariés.

Dans ces zones, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code Civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

Dans ces zones, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique sauf extension d'une construction existante d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et annexes.

Zones exposées au bruit

En application de la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, la construction de nouveaux bâtiments doit tenir compte du bruit engendré par certaines infrastructures de transport. Les infrastructures sont, selon les niveaux de bruits définis, classées en cinq catégories qui déterminent la largeur des secteurs affectés par la nuisance sonore.

Le secteur affecté par le bruit est la zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée dont la largeur est comptée pour les routes, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, pour les voies ferrées, à partir du bord extérieur le plus proche. Cette largeur dépend de la catégorie de l'infrastructure : 300 mètres (catégorie 1), 250 mètres (catégorie 2), 100 mètres (catégorie 3), 30 mètres (catégorie 4) et 10 mètres (catégorie 5). Les voies concernées sur le territoire sont présentées en annexe du PLU.

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitations, enseignement, établissements de soins et d'action sociale).

Les bâtiments à construire dans les zones affectées par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- aux articles R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement.
- à l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.
- à l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé.
- à l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.
- à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A Lamballe, à l'intérieur de la zone affectée par le bruit de la RN 12 (Catégorie 1, 300 mètres), la création d'équipements recevant des publics sensibles ainsi que les changements de destination vers ces équipements sensibles est interdite. Sont concernés :

- Les hébergements destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées
- Les établissements d'enseignement du premier et second degré, les établissements de santé hospitaliers (publics et privés) et les établissements d'action sociale à destination de la petite enfance

Seules les constructions liées aux besoins de fonctionnement des équipements existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

DEFINITIONS

ABRI DE JARDIN

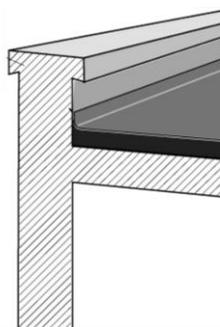
Petite construction accessoire à la construction principale. Il peut être démontable, avec ou sans fondations. Il est considéré comme une **annexe**.

ACCES

Entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

ACROTERE

Rebord surélevé situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité. Cet élément compte dans le gabarit enveloppe défini par le règlement.



Acrotère – Illustration indicative

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite de fait séparant le domaine public de la propriété privée.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures par rapport à la construction principale. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (exemples non exhaustifs : remises, abris de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines etc).

Située sur le même terrain que la construction principale avec qui elle entretient un lien d'usage, elle est détachée de celle-ci. Elle est implantée selon un éloignement restreint afin de marquer ce lien d'usage.

ARTIFICIALISEE / NON ARTIFICIALISEE

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

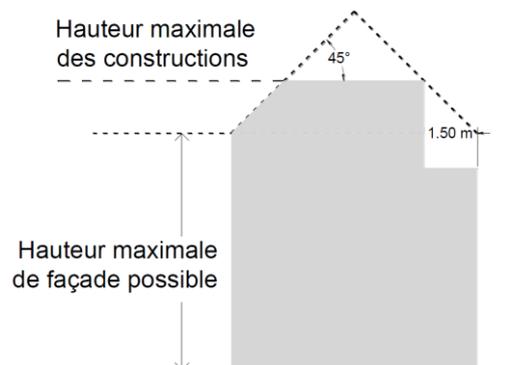
L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Une surface est considérée comme **artificialisée** lorsque les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

Est considérée comme **non artificialisée** une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades* sur rue ou arrière. Cet élément compte dans le gabarit enveloppe défini par le règlement. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT TRADITIONNEL

Bâtiment à usage d'habitation et agricole ancien et de conception traditionnelle. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale. 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, qui comporte le plus d'ouvertures.

CONFORT SANITAIRE

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles que prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol. Deux bâtiments artificiellement reliés ne constituent toutefois pas une seule et unique construction.

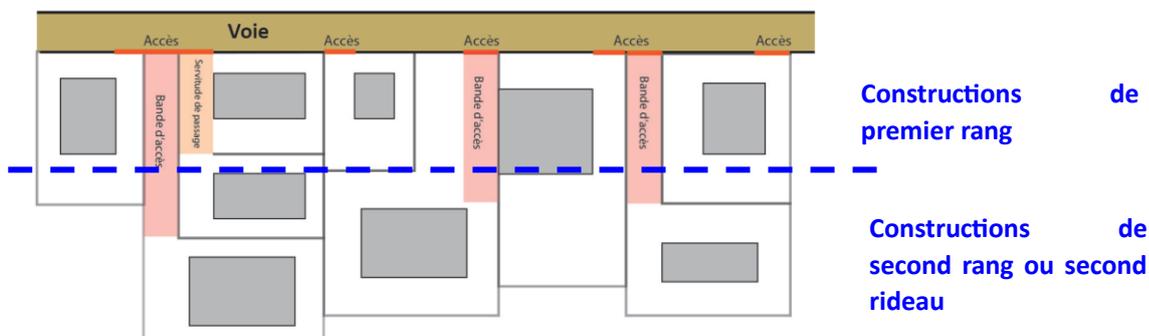
CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est régulièrement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION DE SECOND RANG OU SECOND RIDEAU

Sont considérées comme constructions de second rang, ou second rideau, les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie et à l'arrière d'un premier front bâti déjà constitué.

Pour être desservies, ces constructions s'appuient sur des bandes d'accès ou des servitudes passage depuis la rue (cas de parcelle en drapeau par exemple).



Source : Nantes Métropole, précisions en bleue de l'Audiar

DISTANCES

Les distances sont comptées horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

La construction d'éléments en saillie de la façade sur voies publiques et privées et emprise publique est autorisée. Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher
- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ;
- les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m la limite d'emprise ou l'alignement;

Dans le cas d'une réhabilitation de façade, une tolérance de 0.3 mètres par rapport aux règles d'implantation du PLU sera admise afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments, sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité de l'espace public.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Une piscine (voir définition) est constitutive d'emprise au sol ainsi que les terrasses surélevées par rapport au terrain.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace recouvert ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci tant en termes de hauteurs, d'emprise au sol et de surface de plancher. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante. Une annexe accolée est considérée dans le présent règlement comme une extension.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture

FRICHE

Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret (L111-26 du code l'urbanisme).

Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme :

« I.- Pour identifier une friche au sens des critères prévus par l'article L. 111-26, il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :

1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;

2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;

3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;

4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

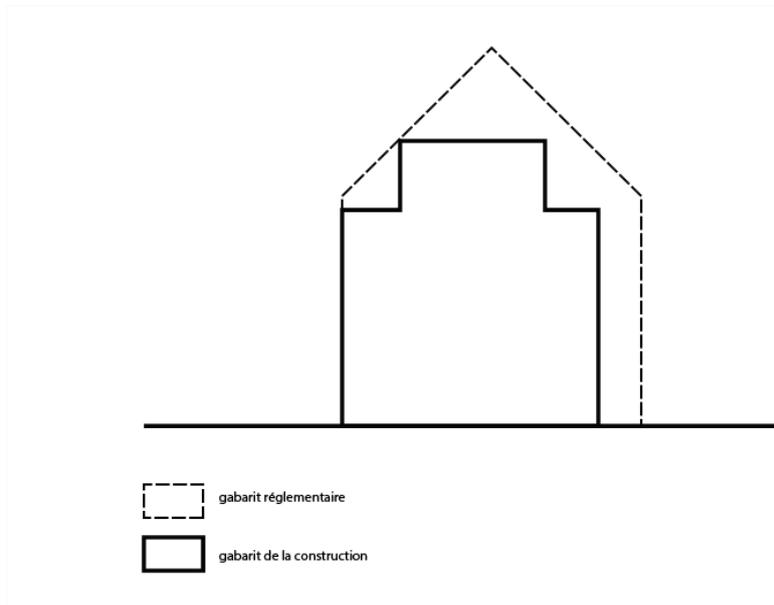
II.-L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien au sens de l'article L. 111-26 s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

III.-Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. (...)»

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



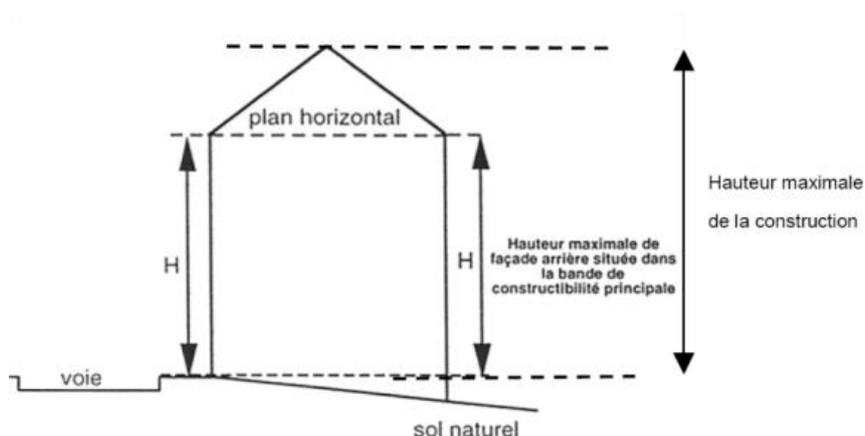
HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (chalet, bungalow, yourte, etc.)

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Selon le cas, la hauteur s'apprécie par rapport à la voie ou par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la date de dépôt de la demande. (voir modalités p 59)

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation est obligatoire, selon le cas, l'intégralité ou une partie de la façade principale avant de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de la zone considérée.

Par voie de conséquence, des éléments de construction, en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont donc pas soumis à cette règle, sauf disposition explicite contraire prévue par le présent règlement ou le règlement graphique.

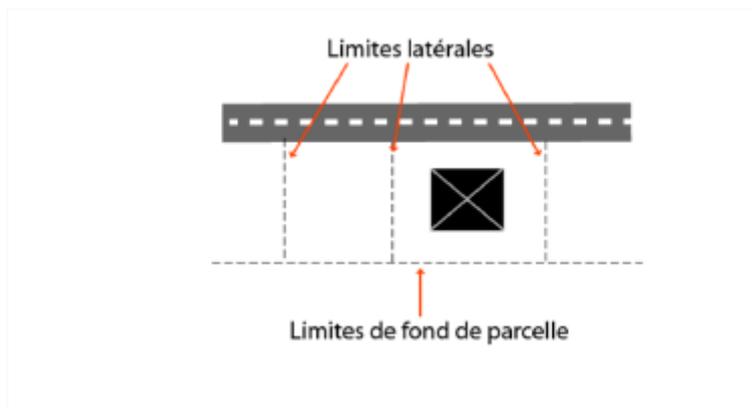
Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies, recevoir application par rapport à la voie sur laquelle donne la façade principale de la construction projetée.

LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND DE PARCELLE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

La limite latérale est la limite entre plusieurs propriétés contiguës.

La limite de fond de parcelle est la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal.



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Opération ayant pour objet ou pour effet d'aménager plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un plan d'aménagement global. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone U ou AU. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être successivement autorisées à condition que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone. Voir les conditions d'aménagement des zones 1AU, 2AU dans la partie « DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ».

PISCINE

Les piscines de tout type, enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, totalement ou partiellement couvertes ou découvertes sont considérées comme des constructions et sont comptabilisées dans l'emprise au sol. (emprise au sol = superficie du bassin, et local technique compris, hors « margelle »)

Les surfaces couvertes, avec une couverture télescopique ou non, peuvent développer en dehors du bassin de la surface de plancher, dès lors que ces surfaces sont comprises sous une hauteur supérieure à 1m80 et, dans la mesure où l'abri est clos.

En zone d'urbanisation diffuse littorale, une piscine doit être réalisée en extension de l'habitation existante ou *former avec elle un même ensemble architectural.*

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS (RML)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

SURFACE DE PLANCHER

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. Cette définition est fixée par l'article L. 111-14 du code de l'urbanisme.

SURFACE D'UNITE COMMERCIALE

La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux du personnel, etc.). Cette surface doit être prise en compte pour la création ou l'évolution de toutes surfaces commerciales y compris celles issues d'une division de locaux ou lors d'une construction d'ensemble commercial.

TERRAIN NATUREL

Point de référence constituée par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

TOITURE TERRASSE

Toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu).

« VOIES » OU « EMPRISES PUBLIQUES »

Les « voies » doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la

partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours, les jardins et parcs publics, les places publiques etc.

**DESTINATIONS DES
CONSTRUCTIONS, USAGES
DES SOLS ET NATURES
D'ACTIVITES**

Encadrement des destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations des constructions correspondent aux constructions susceptibles d'être autorisées, autorisées sous conditions ou interdites différemment selon les différentes zones du PLU. Des règles d'urbanisme différentes peuvent y être également appliquées.

Les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme définissent 5 destinations et 23 sous-destinations décrites ci-après.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, sans lien de nécessité ou d'indissociabilité, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le présent règlement (un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs).

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, si l'une est considérée comme l'accessoire de l'autre, elle est réputée avoir la même destination ou sous-destination que celle du local principal. Elle est alors soumise aux règles de la destination et sous-destination de la construction principale à laquelle elle se rattache.

Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : « **exploitation agricole** », « **exploitation forestière** ».

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du code rural et de la pêche maritime qui précise que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Liste non exhaustive : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.

- **La sous-destination « EXPLOITATION FORESTIÈRE »** recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Liste non exhaustive : maisons forestières, scieries,...

Habitation

La destination « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : « **logement** », « **hébergement** ».

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes
 - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes)
 - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
 - Les gîtes

Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Ces structures peuvent proposer des hébergements en chambres collectives ou individuelles.
Liste non exhaustive : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie,...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires,...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services,...), hébergement social (foyer d'accueil,...), résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile ...

Commerce et activités de service

La destination « **commerce et activités de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** », « **commerce de gros** », « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », « **hébergement hôtelier et touristique** », « **cinéma** ».

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art. 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries,

les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure,...

- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement

- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.

Liste non exhaustive : avocat, architecte, centre de formation de conduite, médecin, maison médicale, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, paysagiste,...

- **La sous-destination « hôtel »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Liste non exhaustive : hôtel, résidence hôtelière à vocation sociale,...

- **La sous-destination " autres hébergements touristiques "** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Liste non exhaustive : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme,...

- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** », « **salles d'art et de spectacles** », « **équipements sportifs** », « **autres équipements recevant du public** ».

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État. Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial.

Liste non exhaustive : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie. Les logements de fonction d'un service public sont intégrés à cette sous-destination dès lors qu'il s'agit de locaux accessoires à un local principal ayant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Liste non exhaustive : installations, constructions ou travaux nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production, de transport et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône, biomasse, géothermie,...), au réseau viaire (routes, aires d'autoroute,...) ou de stationnement (parc public de stationnement,...), au réseau de desserte incendie (bassin d'eau, système de stockage d'eau, bornes incendie...), au réseau de téléphonie et de communication numérique, services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales,...etc.

- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Liste non exhaustive : crèche, école maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Liste non exhaustive : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, golf, accrobranche,...etc.

- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif

et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Liste non exhaustive : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, postes d'observation (faune, flore, astronomique,...), aire de jeux, ...

- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Liste non exhaustive : église, mosquée, ...

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : « **industrie** », « **entrepôt** », « **bureau** », « **centre de congrès et d'exposition** ».

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire (dont carrières) ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, contrôle technique, carrière,...

- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Liste non exhaustive : centre des congrès, parc des expositions, parcs d'attraction, zéniths,...

- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Cadre général

L'implantation de constructions nouvelles, le changement de destination, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les aménagements et installations pouvant être soumis à autorisation d'urbanisme, sont admis sous réserves que :

En zones urbaines et à urbaniser	En zones agricoles et naturelles
<ul style="list-style-type: none">leur nature et leur importance correspondent au caractère de la zone et soient compatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,ils n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistreles travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain	<ul style="list-style-type: none">ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantéesils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysagesles conditions de distances réglementaires soient respectéesles travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement

L'implantation de constructions nouvelles, le changement de destination, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont également admises sous réserve que leurs destinations et sous destinations respectent les éléments énoncés dans le « **Tableau des destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites** » ci-après.

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les usages, affectations des sols et activités suivants sont interdits :

- Les résidences mobiles de loisirs (RML) et habitations légères de loisirs (HLL) en dehors de la zone NTL du camping de Planguenoual et de la zone NT du Domaine des Cygnes de Maroué- Lamballe
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping hors terrains aménagés et hors terrains privés à des fins non commerciales
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sauf ceux liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou pour la recherche archéologique
- Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone
- Les carrières **en dehors la zone NC**
- Les constructions, ouvrages ou travaux interdits par les règles graphiques spécifiques (marge de recul, zone inondable, zones humides,...).

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du chapitre « Règles relatives aux performances énergétiques et environnementales »

Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans : En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le PLU.

Enfin, il est rappelé que pour certaines zones, indiquées au règlement graphique par une trame spécifique et dans les annexes du PLU, s'appliquent également le règlement du PPRI du Gouessant (plan de prévention des risques inondation) et du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Il est rappelé que les zones AL, NL, NPL, NR, AYL, AEL, NTL, NSL et NYM sont des zones où les dispositions de la loi Littoral s'appliquent et pour lesquelles les dispositions du règlement ont été adaptées pour être compatibles avec les règles d'urbanisme particulières au littoral.

Il convient de noter que la zone NR couvre les Espaces Remarquables du littoral.

Tableau des destinations et sous destinations des constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites

Le code couleur ci-dessous est utilisé dans les tableaux de synthèse afin d'identifier la règle applicable pour chaque affectation, usage du sol, types d'activités, destination ou sous-destination en fonction de la zone du PLU. Les conditions d'autorisation, chacune numérotée, sont toujours précisées à la suite des tableaux de synthèse.

Code couleur :

	Autorisé
	Autorisé sous réserve de respecter les conditions précisées aux numéros correspondant
	Interdit

		UA 1AUA *	UB 1AUB *	UH	UY	1AUY *	UEV	2AU *	A AL	N NL	NP NPL	NR	AY AYL **	AE AEL **	NT NTL **	NS NSL **	NE	NYM	NC
Habitation	Logement				6	6		*	10	10	10	17			20				
	Hébergement																		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1	1		1	1			11	11	11								
	Restauration		2		2	2			12	12	12				21	21	21		
	Commerce de gros	4	4										18					24	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1	1		1														
	Hôtel				2										21				
	Autres hébergements touristiques								12	12	12				21				
	Cinéma		3																
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	4	4										18	19				24	25
	Entrepôt	4	4		7	7							18	19				24	
	Bureau	1	1																
	Centre de congrès et d'exposition																		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	4	4										18						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés													19					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	4	4	4					13	13	13	17	18	19	13	13		24	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				8	8													
	Salles d'art et de spectacles																		
	Équipements sportifs			5												22	23		
	Autres équipements recevant du public						9									22	23		
	Lieux de culte																		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								14	15	16	17						24	
	Exploitation forestière								14	15	16	17							

*	<p>Dans les zones 1AUA et 1AUB, les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou autorisés sous conditions ne peuvent se réaliser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (« OAP sectorielles ») dont les périmètres sont précisés au règlement graphique. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone et qu'elles permettent la construction d'un minimum de 10 logements sur Lamballe-ville et de 5 logements sur les autres bourgs, sauf pour la tranche ou opération qui achève la zone et sauf pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés sont alors admises dès lors qu'elles sont conformes au règlement de la zone U correspondante (Exemple : règlement de la zone UB pour la zone 1AUB)</p> <p>Nonobstant les paragraphes précédents, sont admis en dehors d'une opération d'aménagement et dans les zones 1AU et 2AU dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration (sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU • Les extensions et annexes des constructions existantes sous réserve que leur emprise cumulée n'excède pas 10 % de l'emprise initiale à la date d'approbation du PLU et que les annexes s'implantent à une distance maximum de 10 m par rapport à la construction principale • Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif • Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
**	Secteur de taille et de capacité limité
1	<p>Voir les « Règles relatives au commerce ».</p> <p>Des dispositions spécifiques sont indiquées au règlement graphique : « périmètres de centralité », « périmètre d'intensité commerciale », « linéaires commerciaux à préserver », « secteurs d'implantation périphériques » (SIP) connectés » et « secteurs d'implantation périphériques » (SIP) déconnectés »</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> • Toute construction nouvelle et tout changement de destination sont interdits • L'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU • En zone UY, la construction nouvelle et le changement de destination sont autorisés pour la sous-destination « Restauration » dès lors que cela répond à un besoin de restauration collective des entreprises présentes dans la zone (restaurant d'entreprise ou inter-entreprise)
3	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisé uniquement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain réalisée dans les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation délimités au règlement graphique
4	<p>Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, flux ...). A ce titre, les installations classées entraînant un périmètre de protection sont interdites • de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager ...) • pour la construction neuve, de présenter des caractéristiques permettant la modularité et la reconversion future du bâtiment • de ne pas s'implanter au sein des « linéaires commerciaux à préserver » représentés au règlement graphique, pour la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne. • que la surface de plancher des sous-destinations « Entrepôt » ne dépasse pas 1000 m² (dans le cas d'une extension, la surface finale du bâtiment après extension ne devra pas dépasser ce plafond)
5	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisés à la condition qu'il s'agisse d'équipements de proximité répondant aux besoins des habitations environnantes
6	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles et changements de destination sont admis, sous réserve qu'ils soient uniquement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la

	<p>surveillance ou le gardiennage des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent, et ce dans la limite de 80 m² de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans la limite de 10% de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et de 180 m² d'emprise au sol finale. • La construction d'annexes détachées aux habitations existantes est interdite.
7	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 10000 m². Dans le cas d'une extension, la surface finale du bâtiment après extension ne devra pas dépasser ce plafond.
8	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination sont autorisés en secteur UY et 1AUY sous réserve de la nécessité de la proximité immédiate de l'entreprise en lien avec la formation
9	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisé uniquement pour les aménagements, constructions nouvelles et extensions dédiées à l'habitat des gens du voyage (aires permanentes d'accueil, aires de grand passage, terrains familiaux, aires de sédentarisation,...)
10	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles sont interdites sauf pour les logements de fonction des agriculteurs • Logements de fonction entrant dans le cadre de l'activité agricole ou forestière en zone A : Les nouvelles constructions sont autorisées si les règles cumulatives suivantes sont respectées : <ul style="list-style-type: none"> - que la construction soit destinée au logement des exploitants agricoles à titre principal dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées, etc.) - que la construction soit implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation. A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500 mètres par la route, et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant - que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation (un seul logement pour exploitation individuelle, un par foyer pour exploitations sociétaires dans la limite de deux par site d'élevage) - que la parcelle détachée ne dépasse pas 400 m² - que l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m² - d'une bonne intégration dans le paysage environnant • Logements de fonction entrant dans le cadre de l'activité agricole ou forestière en zone AL : Les nouvelles constructions devront répondre à l'ensemble des règles cumulatives us-mentionnées en zone A. En application du L121-10 du code de l'urbanisme, par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. • Logements de fonction entrant dans le cadre de l'activité agricole ou forestière en zone N, NL, NP et NPL : Les nouvelles constructions sont interdites. • La création de logement par changement de destination, est autorisée à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, - que la surface du bâtiment existant soit supérieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, - de respecter des dispositions de l'article L111-3 du code rural <p>En application du L151-11 du code de l'urbanisme en vigueur, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et,</p>

	<p>en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution des logements existants <p>- L'extension des logements existants à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, est autorisée dans le respect de l'article L111-3 du code rural et limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLU, sans doublement de surface, sans pouvoir excéder 200 m² d'emprise au sol totale.</p> <p>En secteur AL, NL, NPL, dans les espaces proches du rivage, l'extension sera limitée à 30% d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, limitée par ailleurs à 50 m² d'emprise cumulée à compter de la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 200m² d'emprise au sol totale.</p> <p>-Les annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zone A et N, les annexes des logements existants sont autorisées par construction nouvelle, extension et changement de destination. Les constructions d'annexes et les piscines détachées de l'habitation doivent être implantées à moins de 20 m de l'habitation - Les nouvelles constructions d'annexes seront limitées à une emprise au sol de 50 m² cumulée à compter de la date d'approbation du PLU. - Et une seule piscine de 50m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU sera autorisée. (L'emprise d'une piscine est ajoutée à l'emprise cumulée de 50 m² d'annexes). - En zone AL, NL, NP et NPL, les piscines couvertes et découvertes peuvent être autorisées si elles constituent une extension de l'habitation existante ou forment avec elle un même ensemble architectural. - En zone AL, NL, NP et NPL, les annexes des logements existants ainsi que les piscines sont interdites si elles sont détachées de l'habitation (Loi Littoral).
11	<p>Les points de vente et les locaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle <u>en lien avec les activités agricoles</u> sont autorisés à condition que cela soit nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette autorisation vaut dans la limite d'un local de 70 m² de surface de plancher par exploitation agricole obligatoirement situé sur le site d'exploitation.</p> <p>Les projets devront recevoir les avis de la CDNPS et de CDNPENAF prévus à l'article L151-11 du code de l'urbanisme en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zone A: autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination. Pour la construction nouvelle, celle-ci doit être réalisée à proximité des bâtiments de l'exploitation concernée et sur un terrain artificialisé. • En zone AL : autorisé uniquement par changement de destination et extension. • En zone N et NL : autorisé uniquement par changement de destination et par extension mesurée de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU • En zone NP et NPL : autorisé uniquement par changement de destination, sans extension
12	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisé dès lors qu'il s'agit du prolongement de l'activité agricole ou forestière, que cela ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel le projet est implanté et à condition qu'il soit réalisé par le changement de destination d'un bâtiment existant. <p>En application du L151-11 du code de l'urbanisme en vigueur, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zone A, AL, N et NL, l'extension des bâtiments est autorisée et est alors limitée à 30 % de l'emprise du sol initiale à la date d'approbation du PLU. • En zone NP et NPL, l'extension est interdite.

13	<p>En secteur non littoral (A, N, NP, NT et NS) : Les constructions nouvelles, changements de destination et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>En secteur littoral (AL, NL, NPL, NTL) : Les constructions nouvelles sont autorisées uniquement en continuité des agglomérations (Morieux, Planguenoual et Pléneuf-Val-André) et du village de la Cotentin.</p>
14	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisé pour les constructions et installations nouvelles, l'extension, le changement de destination, la rénovation et la mise aux normes des bâtiments existants ainsi que les travaux d'aménagement et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - que les constructions, installations et aménagements agricoles se concentrent autour des sites d'exploitation existants ou ayant cessé il y a moins de 5 ans - que les espaces déjà artificialisés et le bâti vacant ou obsolètes avant le projet soient utilisés en priorité • Autorisé les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (article R151-23 du code de l'urbanisme). • La construction de bâtiments d'exploitation forestières est autorisée sans conditions géographiques dès lors que ceux-ci soient réalisés sans fondation et qu'ils permettent un retour à l'état naturel du sol après démantèlement <p><u>En secteur AL, toute nouvelle construction doit recevoir l'accord de la CDPENAF et de la CDNPS</u></p> <p>Certaines activités agricoles, notamment les activités d'élevage, sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou au règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui impose des distances d'éloignement par rapport aux tiers.</p>
15	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisé pour les extensions, la rénovation et la mise aux normes des bâtiments existants ainsi que les travaux d'aménagement et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole et forestières • Si impossibilité motivé (impossibilité technique, nécessités sanitaires, topographie, maintien d'éléments du paysage etc.), exceptionnellement, possibilité de construction nouvelle à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - qu'ils respectent la topographie du site - que les espaces déjà artificialisés et le bâti vacant ou obsolètes avant le projet soient utilisés en priorité - à condition d'une implantation à proximité des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU • L'emprise au sol cumulée est limitée à 1500 m² à compter de la date d'approbation du PLU. Il s'agit de création de surface nette (la déconstruction de bâtiments existants permet de majorer le droit à construire) • En secteur littoral de la zone naturelle (zone NL) au sein des espaces proches du rivage : <ul style="list-style-type: none"> - la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite - seules sont autorisées les extensions des bâtiments existants dans les limites de 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction existante et de 1 500 m² d'emprise au sol totale cumulée, à compter de la date d'approbation du PLU. <p>Certaines activités agricoles, notamment les activités d'élevage, sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou au règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui impose des distances d'éloignement par rapport aux tiers.</p>
16	<ul style="list-style-type: none"> • Seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations existantes à la date d'approbation du PLU <p>Seulement en zone NP :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> La construction d'abris légers pour animaux ou pour le fourrage, démontable, d'aspect naturel est autorisée sans condition de proximité avec les sites d'exploitation existants dès lors que ceux-ci soient réalisés sans fondation et qu'ils permettent un retour à l'état naturel du sol après démantèlement. L'emprise au sol cumulée par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 50m². <p>La construction d'abris pour animaux ou pour le fourrage est interdite en zone NPL (littoral).</p>
17	<p>En application de l'article R121-5 du code de l'urbanisme qu'il convient de consulter en plus du présent règlement, sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après, autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p> <ol style="list-style-type: none"> Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ; À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : <ol style="list-style-type: none"> Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
18	<p>En zone AY :</p> <ul style="list-style-type: none"> autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination dès lors que les projets envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes <p>En zone AYL (secteur littoral) :</p> <ul style="list-style-type: none"> autorisé par extension ou changement de destination dès lors que les projets envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes

19	<p>En zone AE : les constructions nouvelles, aménagements, installations, changement de destination et extension sont autorisés.</p> <p>En zone AEL, seules les extensions et le changement de destination des constructions existantes sont autorisées. Les extensions sont limitées à 30 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.</p>
20	<ul style="list-style-type: none"> • La création de logement par construction nouvelle ou par changement de destination est interdite • L'extension des constructions est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. • Les annexes détachées sont interdites en zones NT et NTL.
21	<ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination est autorisé. • L'extension des bâtiments est autorisée et limitée à 30 % de l'emprise existant à la date d'approbation du PLU • Les annexes détachées sont interdites en secteur NTL • En NE exclusivement, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 100 m2
22	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles y compris HLL sont interdites. • Les extensions sont limitées à 30 % de l'emprise existant à la date d'approbation du PLU sauf sur le secteur du karting où elles sont interdites • Des structures légères et démontables à vocation sportives et de loisirs peuvent être admises en secteur NS sous condition d'une réversibilité et d'un retour à l'état initial du site. <p>Les annexes détachées sont interdites en secteur NSL</p>
23	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs sont autorisés uniquement si leur maîtrise d'ouvrage est publique et qu'ils correspondent à des activités de plein air. <p>La construction de bâtiments est limitée au besoin d'accueil du public dès lors que ceux-ci soient réalisés sur une emprise au sol limitée, sans fondation et qu'ils permettent un retour à l'état naturel du sol après démantèlement</p>
24	<ul style="list-style-type: none"> • Seuls sont autorisés les constructions, aménagements, installations et travaux divers nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (L121-10 du code de l'urbanisme), après accord du préfet, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF <p>Les projets admis à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.</p>
25	<p>Seules sont autorisées les carrières, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol</p>

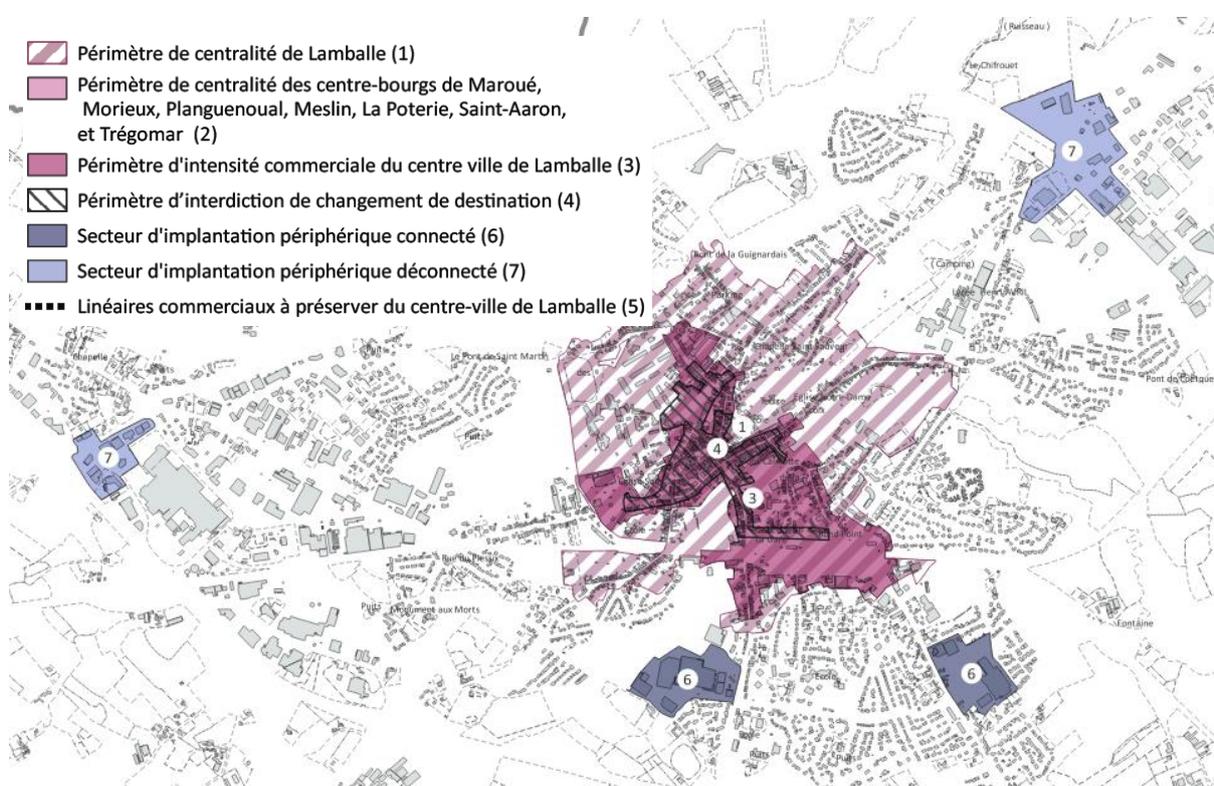
Dispositions particulières pour le commerce

Ce chapitre fait référence au plan thématique « Commerce », surfacique et linéaire

. Ce plan thématique comprend :

- Les périmètres de centralité
- Le périmètre d'intensité commerciale de Lamballe
- Le périmètre d'interdiction de changement de destination de Lamballe
- Le linéaire de protection de la diversité commerciale
- Les Secteurs d'implantation périphérique connectés
- Les Secteurs d'implantation périphérique déconnectés

EXAIT DU PLAN THEMATIQUE « COMMERCE » : VILLE DE LAMBALLE



Source : Plan thématique « commerce »

Définition du commerce

On entend par commerce au titre de ce plan thématique les activités d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services avec accueil de la clientèle c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée.

Cette définition inclut comme commerce tous les points de retraits d'achats dématérialisés (« drive »), distributeurs automatiques et casiers destinés à desservir une clientèle de particuliers et générant des flux de véhicules particuliers ou de deux roues ayant un effet sur le dimensionnement des voiries ou générant des besoins en stationnement.

Les points de vente de producteurs agricoles déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité, en particulier alimentaire. L'implantation des points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production sont soumis aux mêmes règles que les autres commerces.

Les différents secteurs

LES PERIMETRES DE CENTRALITE (1 ET 3)

Les **centralités** sont localisées au sein de la ville et des bourgs de Lamballe. Elles sont caractérisées par une mixité de fonctions (commerces, services, habitat, lieux de sociabilisation...) et d'usages dans un périmètre relativement restreint. Les espaces publics sont importants pour les activités en centralité ; il convient donc de les préserver ou de les qualifier.

Les périmètres de centralité sont délimités sur **le plan thématique « commerce »**.

Dans le but de renforcer ces centralités et afin de favoriser la lisibilité des fonctions urbaines, l'implantation des activités commerciales et de services est encouragée par l'application de dispositions particulières. Lorsqu'une unité foncière est partiellement comprise dans une centralité, les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de l'unité foncière.

Les nouveaux commerces, services, équipements et administrations s'implanteront préférentiellement dans les centralités.

LE PERIMETRE D'INTENSITE COMMERCIALE DE LAMBALLE (2)

Le périmètre d'intensité commerciale est inclus dans la centralité de Lamballe et constitue un espace plus restreint que l'on peut qualifier d'hypercentre. C'est le seul espace où l'installation de nouveaux commerces de moins de 400 m² est autorisée à Lamballe.

LE PERIMETRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE LAMBALLE

Le périmètre d'interdiction de changement de destination de Lamballe est un espace inclus dans le périmètre d'intensité commerciale et encore plus restreint. A l'intérieur de ce périmètre, les changements de destination des locaux dont la sous-destination est « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service » ou « bureaux » vers la destination « Habitation » sont interdites.

Ce périmètre correspond au secteur sur lequel s'applique le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux.

LE LINEAIRE DE PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE (4)

Le linéaire de Protection de la diversité commerciale identifie un linéaire à préserver qui est inclus dans le périmètre d'interdiction de changement de destination de Lamballe.

Sur ce linéaire il est interdit de changer la destination ou sous-destination de « artisanat et commerce de détail » vers « activités de service » ou « bureaux ».

LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE CONNECTES (5)

Les SIP connectés aux espaces d'habitat sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine incluant une centralité et en continuité des espaces d'habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales de plus de 400 m² selon les conditions développées ci-après.

Deux SIP secondaires ont été identifiés : le SIP du Chalet et le SIP de la Corne de Cerf.

LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE DECONNECTES (6)

Les SIP déconnectés des espaces d'habitat sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine incluant une centralité. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs.

Dans ces secteurs, la constructibilité commerciale est limitée selon les conditions énoncées ci-après. La transformation non commerciale de ces espaces est encouragée.

COMMERCE HORS LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

En dehors des centralités urbaines et des SIP (Secteurs d'implantation périphériques), toute implantation commerciale (constructions nouvelles, extensions ou changement de destination de constructions existantes) est interdite.

Toutefois, afin de permettre le bon fonctionnement des **activités commerciales existantes**, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leur évolution, cession et développement devront être réalisés sans agrandissement. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront autorisés sous condition qu'ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

Ces restrictions d'implantation commerciale ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des **showroom ou magasin d'usine** qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente doivent être issus de l'activité qui lui est rattachée. De même les **commerces de gros** peuvent s'implanter hors des localisations préférentielles du commerce dès lors que la surface d'accueil de la clientèle de particulier n'excède pas 15 % de la surface bâtie de l'unité de production, dans la limite de 70 m² de surface de vente.

Les locaux de vente directe des producteurs agricoles peuvent être implantés hors des localisations préférentielles du commerce, sur l'exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de vente. Voir conditions plus fines au sein du règlement des zones A, AL, N, NL, NP et NR.

Dispositions du règlement commerces et activités de service avec accueil de clientèle :

	Linéaire de protection de la diversité commerciale	Intensité commerciale	Centralité	Reste de la zone urbaine mixte	SIP connecté	SIP déconnecté	Autres zonages
	UA + prescription	UA + prescription	UA	UB hors SIP connecté	UB + prescription	UY + prescription	Tous sauf UA
Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé	Autorisé sauf à l'extérieur du périmètre d'intensité commerciale	Toute implantation commerciale est interdite.	Interdit d'augmenter les surfaces d'UC et des SV des hypermarchés et supermarchés Autorisé uniquement pour les commerces de plus de 400 m ² d'UC* dans la limite de 10% des surfaces d'UC cumulées du SIP, à la date de janvier 2020 (20% si inclus habitat). Interdit pour les nouveaux commerces sur des activités de destination. Croissance des commerces existants de cette catégorie autorisée sous condition : limitation à des réorganisations minimales de la surface existante avec un maximum de croissance de SV de 40 m ² sans extension ni construction nouvelle.	Non croissance des surfaces d'UC et des SV** des commerces implantés dans le périmètre du SIP ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées Les nouvelles constructions commerciales sont interdites.	En dehors des centralités urbaines et des SIP, toute implantation commerciale est interdite.
Activités de service	Interdit	Autorisé sauf linéaire de protection de la diversité commerciale	Autorisé sauf linéaire de protection de la diversité commerciale	Autorisé à titre secondaire en local accessoire lorsque la destination principale reste l'habitat	Autorisé	Implantation nouvelle interdite	Implantation nouvelle interdite Uniquement évolution de l'existant (avec extension limitée) et en accessoire de l'habitat

*UC : La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux du personnel, etc.). Cette surface doit être respectée y compris lors d'une division de locaux ou lors d'une construction d'ensemble commercial en SIP.

**SV : surface de vente

En cas de construction neuve, le rez-de-chaussée des immeubles relevant des destinations ou sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Restauration », « Bureaux », « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma » et « Equipement

d'intérêt collectif » devra présenter une **hauteur suffisante** pour permettre de multiples usages au cours de la vie du bâtiment. Le rez-de-chaussée devra avoir une hauteur minimale de **3,5 mètres**.

Pour les nouvelles constructions, ou les opérations urbaines impliquant de nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre d'intensité commerciale, le pétitionnaire devra étudier la pertinence d'accueillir en rez-de-chaussée des surfaces destinées à « l'Artisanat et au commerce de détail » ou aux « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Pour les nouvelles constructions à vocation de commerce ou d'activité de service en SIP connecté, chaque projet est conditionné à la désimperméabilisation d'au moins 20% des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel.

Il est rappelé que la construction, l'extension l'adaptation ou le changement de destination destiné à des projets concernant « l'Artisanat et le commerce de détail » et soumis à **une autorisation d'exploitation commerciale** doivent être compatibles avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc.

Disposition particulière pour la mixité sociale dans l'habitat

Ce chapitre fait référence au plan thématique « Mixité sociale »

L'article L151-15 du code de l'urbanisme offre la possibilité d'instaurer un dispositif réglementaire de "secteur de mixité sociale" dans le PLU pour répondre aux objectifs communaux en faveur d'une diversification de l'habitat et de l'équilibre de la mixité sociale. Le présent dispositif réglementaire contribue notamment à traduire les orientations du Programme Local de l'Habitat dans le PLU.

Ainsi, le règlement du PLU peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ce pourcentage est fixé en fonction du nombre de logements envisagés sur le projet.

Effets de la disposition

La disposition s'applique à la sous-destination "logement". Elle ne s'applique pas à la sous-destination "hébergement".

La disposition vise à favoriser la réalisation de produits **logements locatifs sociaux et assimilés** dont les objectifs quantitatifs sont fixés par le PLH de Lamballe Terre & Mer et par la loi SRU. Est considéré comme logement aidé tout logement bénéficiant d'aides directes (subventions) et indirectes (prêts / exonération).

Conformément au PLH, les objectifs de réalisation de **logement locatif social et assimilés** comprennent les types de logements suivants :

- Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de plus grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques
- Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles,
- Le PLS (Prêt Locatif Social) correspond aux logements pouvant être attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé

- Les autres types de logements conventionnés. Exemples : logements conventionnés par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), logements conventionnés propriétés des collectivités publiques,...
- Les logements en location-accession (Prêt Social Location Accession - PSLA),
- Les logements réalisés sous forme de baux réels solidaires (BRS) via un dispositif assuré par un Office Foncier Solidaire (OFS),

La disposition s'applique à tout projet **de plus de 5 logements**. Par projet, on entend, **construction nouvelle, réhabilitation, division de bâti, changement de destination**. La disposition s'applique donc également aux opérations d'urbanisme qui appliqueront cette disposition au programme urbain envisagé sur l'ensemble de l'opération.

Ces projets devront comprendre **un pourcentage minimal de logements locatifs aidés et assimilés**. Ce pourcentage est différent selon le secteur et selon le nombre de logement prévus tel que précisé dans le tableau ci-après.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une opération mixte, les logements nécessaires pour atteindre le pourcentage demandé peuvent être réalisés par la construction neuve, le changement de destination ou la réhabilitation de logements vacants.

Les secteurs concernés

La disposition « Secteur de mixité sociale » s'applique aux zones urbanisées agglomérées du territoire, correspondant à la ville de Lamballe et aux bourgs, et à l'urbanisation future prévue de ces zones. Elle ne s'applique pas aux hameaux et villages. Les zones correspondantes du PLU sont les zones UA et UB

Cette disposition est également reportée sur le plan thématique "Mixité sociale", annexe du règlement graphique.

Il est demandé de tendre vers l'objectif cible **en couleur bleue**. Il existe une possibilité d'être inférieur sur justification sans possibilité de descendre en dessous du seuil minimum indiqué entre parenthèse et **en couleur verte**. Il est également possible d'être supérieur à cet objectif dès lors qu'est respecté un objectif de mixité.

Secteurs \ Taille d'opération	De 5 à 15 logements	Supérieur à 15
	Lamballe	30% (25%)
La Poterie / Planguenoual	20%	50% (25%)
Morieux / Saint-Aaron / Maroué / Meslin	20%	30% (20%)
Trégomar, Tregenestre	20% (0%)	20% (0%)

Cas particuliers

- **Orientation d'aménagement et de programmation** : les orientations d'aménagement et de programmation peuvent imposer un pourcentage ou un programme de logements amenant à réaliser plus de logements que ce qui peut être calculé de la présente disposition. Dans ce cas, l'OAP s'applique prioritairement dans un rapport de compatibilité.
- Lorsqu'un projet d'équipement d'intérêt collectif ou services publics (voir définition) est prévu, la disposition ne s'applique pas.

CARACTERISTIQUES

URBAINE,

ARCHITECTURALE,

ENVIRONNEMENTALE ET

PAYSAGERE

Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité

Implantation des constructions

MARGES DE REcul REPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Marges de recul le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées

Les marges de recul issues de la loi Barnier (n°95-101 du 2 Février 1995) codifiée à l'art L.111-6 du code de l'urbanisme, s'appliquent **en dehors des espaces urbanisés** de la commune. Elles instaurent un principe d'inconstructibilité s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie dans une bande de 100 m pour les autoroutes, voies express et les déviations et de 75 m pour les routes à grande circulation.

Sont interdites les constructions ou installations sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole;
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public;
- les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique; l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension de constructions existantes.

Les marges de recul sont à prendre à l'axe de la chaussée pour les routes à 1 x 2 voies ou du terre-plein central pour celles à 2 x 2 voies et sur la rive gauche de la chaussée pour les bretelles et les anneaux de giratoire.

Sur le territoire de LAMBALLE-ARMOR, la RN 12 « Rennes - Brest » est classée à grande circulation.

Marge de recul le long des voies départementales en dehors des espaces urbanisés

« En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour les RD n°768 (Nord de la RN 12), 791 (du giratoire avec la RD n°768 vers l'Est-RD28) et 786 ;
- 75 m pour la RD n° 791 (du giratoire avec la RD n° 768 vers le Nord) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour les RD n° 712, 14 (Sud de la RN 12), 768 (Sud de la RN 12) ;
- 15 m pour les RD n° 14 (Nord de la RN 12), 28, 34, 46, 46A,59, 80 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'exploitation agricole ;
- 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 (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Les marges de recul sont à prendre à l'axe de la chaussée pour les routes à 1 x 2 voies ou du terre-plein central pour celles à 2 x 2 voies et sur la rive gauche de la chaussée pour les bretelles et les anneaux de giratoire. Les distances de recul sont indiquées sur le règlement graphique.

Autres marges de recul reportées au règlement graphique le long de certaines autres voies

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques signifient que les constructions doivent être implantées en recul, le plus souvent par rapport à une voie. Il s'agit de l'expression graphique d'une règle d'implantation des nouvelles constructions sur un terrain se trouvant au sein des **espaces urbanisés**.

Sont interdites les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...) sauf :

- l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes;
- **l'extension des constructions existantes sans réduire le retrait existant et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;**
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;
- les jardins familiaux et les constructions qui y sont liées;
- les clôtures;
- les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique;
- la réalisation de voies et d'emprise ouverte au public sous réserve d'intégration paysagère.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas où aucune disposition spécifique portée au règlement graphique (« Marge de recul ») ou règles générales concernant les implantations par rapport aux cours d'eau, voies ferrées et canalisations de gaz ne s'appliquent, les constructions pouvant être autorisées dans les différentes zones s'implanteront de la manière suivante selon les zones du PLU :

UA/1AUA*	<p>Les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'ordonnancement de la rue et la continuité du front bâti. Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implanteront alors dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes en prenant toutefois comme référence les implantations les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>A cet effet, une implantation peut être imposée pour tenir compte de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la trame urbaine (cohésion des alignements des rues, places, des faubourgs anciens), - la trame urbaine, de la rythmique parcellaire existante. En cas de regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine est maintenue lisible, en particulier sur rue, par le traitement et le rythme des façades et des clôtures. - la typologie du bâti (implantation singulière des maisons avec détails de briques et leur courette, des maisons « bourgeoises » ou « hôtels particuliers »...). - la protection d'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal <p>A défaut, l'implantation des constructions, doit se faire à l'alignement sur au moins 50 % de la façade.</p> <p>Dès lors que tout ou partie de la construction est implanté en retrait, un dispositif architectural ou paysager pourra être exigé pour garantir la continuité du front bâti : murs de pierres ou enduit d'une hauteur supérieure à 0,8 mètre, murs pleins éventuellement surmonté d'une grille, etc...</p>
----------	---

UB/1AUB UH	<p>Les extensions ou constructions nouvelles s’implanteront dans le respect de l’implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes sans toutefois dépasser un recul de 10 m par rapport aux voies ou emprises publiques.</p> <p>A défaut d’implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions pourront s’implanter à l’alignement ou en retrait maximum de 5 m par rapport à cet alignement.</p>
UY/1AUJ	Non réglementé
UEv	Non réglementé
A, AL, N, NL, NP, NPL, NR, NC	<p>Le long des routes départementales, les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à l’alignement.</p> <p>Pour les autres voies publiques ou privées, les constructions à destination devront respecter l’implantation dominante des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d’ensemble. S’il n’existe pas d’implantation dominante ni d’indication portée au plan, constructions pourront s’implanter à l’alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement.</p>
AY, AYL, AE, NYM, NS, NT, NTL	<p>Le long des routes départementales, les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 8 m par rapport à l’alignement.</p> <p>Pour les voies publiques ou privées autres que les routes départementales, les constructions s’implanteront en respectant un retrait d’au moins 5 m par rapport à l’alignement</p>

Règles alternatives

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cas de reconstruction pour les cas prévus par l’article L. 111-15 du code de l’urbanisme, la construction pourra se réaliser sur l’emprise préexistante
- Pour les constructions existantes implantées au-delà des implantations prescrites par rapport à l’alignement, les extensions pourront s’implanter dans le prolongement de la construction existante
- Les extensions de constructions entre la façade existante et la rue pourront être refusées si elles sont susceptibles de dénaturer la qualité architecturale du bâtiment ou d’un alignement bâti cohérent
- Pour les parcelles d’angle ou situées entre des voies, l’implantation des constructions pourra être imposée sur l’une des limites pour des raisons de sécurité et afin de respecter l’ordonnancement des rues et la continuité du front bâti
- Pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts publics,...), les constructions ou une partie des constructions pourront s’implanter librement dès lors que cette limite ne supporte pas d’accès à la parcelle
- Pour les constructions édifiées en second rang ou second rideau (définitions), l’implantation est libre (densification/ division parcellaire). Toutefois, dans ce cas de figure, dès lors que l’on a plus de deux constructions en « second rideau », les accès devront être mutualisés. Le cas échéant, des implantations spécifiques pourront être imposées dans le but de permettre la division ultérieure du terrain et la densification des parcelles
- Les annexes (hors garages, carports) ne peuvent pas s’implanter entre la voie supportant l’accès et la façade de la construction principale, sauf en cas d’impossibilité résultant de la configuration de l’unité foncière.

- Le long des voies départementales hors zone UA, les garages devront présenter un espace libre de 5 m devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle avec possibilité de sortie en marche avant. Les carports peuvent s’implanter librement sur une unité foncière. Cependant, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons de sécurité (visibilité en sortie notamment) ou pour assurer l’intégration du projet dans son environnement bâti

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où aucune disposition spécifique portée au règlement graphique (« Marge de recul ») ou règles générales concernant les implantations par rapport aux cours d'eau, voies ferrées et canalisations de gaz ne s'appliquent, les constructions pouvant être autorisées dans les différentes zones s'implanteront de la manière suivante selon les zones du PLU :

UA/1AUA	Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, un retrait minimal de 1,9 m doit être respecté.
UB/1AUB UH	Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport à la limite séparative. Un recul minimal par rapport aux limites de fond de parcelle est exigé. Il doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$).
UY/1AUY	Les constructions doivent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative. Ce retrait est minimal est de 3 mètres dans le cas d'un projet de concernant les sous-destinations suivantes autorisés sous conditions dans la zone : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Bureaux, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée : <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume, • lorsque des normes suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Dans le cas d'une implantation en limite séparative correspondant à une limite de zone autre que les zones UY, la construction respecte un recul obligatoire minimal de 5 m.
UEv ; 2AU	Non réglementé
A, AL, AE, N, NL, NP, NPL, NR, NC, NS, NT, NTL	Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.
AY, AYL, NYM	Les constructions doivent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée : <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume, • lorsque des normes suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Règles alternatives

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Une implantation sur une ou deux limites séparatives pourra être exigée pour assurer l'ordonnancement de la rue et la continuité du front bâti ou lorsque la protection d'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.
- Une implantation peut être imposée pour garantir la réalisation d'équipements techniques ou d'espaces verts.
- Dans le cas de reconstruction pour les cas prévus par l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la construction peut se réaliser sur l'emprise préexistante
- Pour les constructions existantes implantée au-delà des implantations prescrites par rapport aux limites séparatives, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

AUTRES IMPLANTATIONS

Cours d'eau

Les constructions agricoles et forestières respectent un recul minimal de 35 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, sauf disposition différente au règlement graphique.

Les autres destinations, sauf disposition différente au règlement graphique, respectent un recul minimum par rapport à la berge des cours d'eau de :

- **5 mètres en zone urbaine (U) et à urbaniser (1AU)**
- **10 mètres en zone à urbaniser à long terme (2AU), agricole (A) et naturelle (N)**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantée avec un recul inférieur à ceux imposés ci-avant,
- la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau

Voies ferrées

Les constructions annexes ainsi que les installations nécessaires au service public ferroviaire s'implantent librement par rapport aux voies ferrées.

Les autres constructions doivent s'implanter à **2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire** ou respecter les marges de recul ou les emplacements réservés au règlement graphique.

Canalisations de gaz

Le recul des constructions au voisinage des canalisations de gaz est soumis aux dispositions de la servitude I3 (voir plan de servitudes d'utilité publiques).

Hauteur des constructions

Ce chapitre fait référence au plan thématique « Hauteurs »

APPLICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR SUR LE TERRITOIRE

En zones agricoles et naturelles (comprenant les zones A, AL, N, NL, NP, NPL etc.), la hauteur maximale des constructions et installations est indiquée dans les dispositions spécifiques à ces zones en fin de chapitre.

En zones urbaines et à urbaniser et pour certaines occupations en territoire rural (zones NE, AE, AEL NYM), la hauteur maximale des constructions est portée au plan thématique "hauteur"

Un article concerne les constructions annexes. Il s'applique à tout le territoire

Sur le plan thématique "hauteur", la hauteur des constructions est déterminée par les trois mentions suivantes :

- « Hf » qui correspond à la **hauteur maximale** de la façade de la construction
- « Hm » qui correspond à la **hauteur maximale** de la construction à son point le plus haut
- « R + X + C » qui correspond à la hauteur fixée en nombre de niveaux
 - R = le rez-de-chaussée
 - X = les étages courants comprenant éventuellement des étages courants en sur-hauteur
 - C = le sommet composé selon les cas de comble ou d'attique

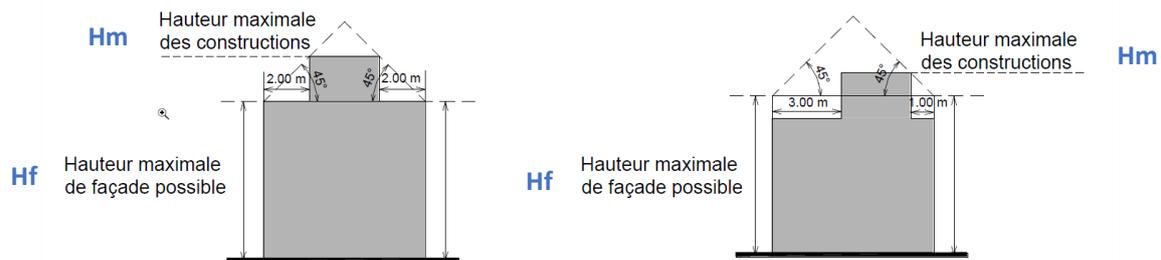
Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet tels que portiques, auvents, pare-vues, escaliers extérieurs, cheminées, chiens-assis, lucarnes etc.
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet tels que les installations de production d'énergie renouvelable, les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, etc.) et les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, caillebotis, garde-corps y compris sous forme d'acrotères, etc.).
- Les ornements en saillie de façade ou sommet tels que les acrotères, bandeaux, corniches, encadrements, pilastres, pare-soleil, garde-corps, marquises, moulures décoratives ou fonctionnelles etc.
- Les constructions ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère
- Les installations techniques (silos, élévateurs, etc.) et équipements techniques liés aux différents dès lors qu'elles ne dépassent pas 5 % de l'emprise de la construction.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par l'application simultanée :

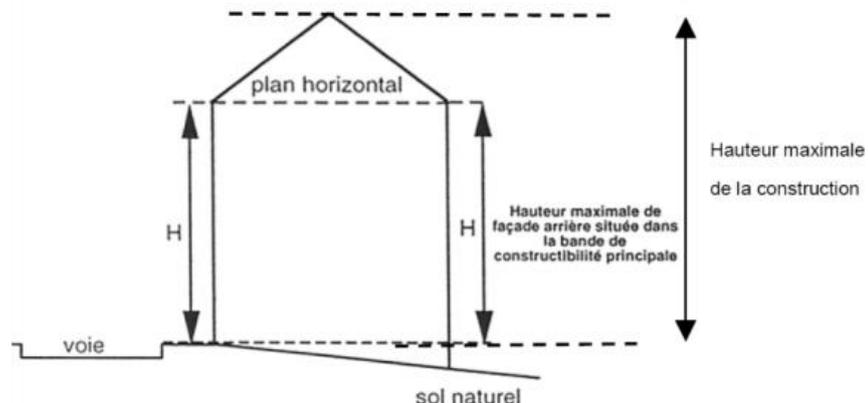
- d'une hauteur maximale de façade **Hf**. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la ligne d'égout de la construction, ou au sommet de l'acrotère (y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère) dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.
- d'une hauteur maximale **Hm** des constructions. A partir de la hauteur maximale à l'égout, un **plan incliné à 45°** détermine un volume constructible qui peut accueillir des combles sous toiture, des terrasses, des attiques et pignons. Ces constructions ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur maximale au faitage.



La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur rue :
 - à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;
 - à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
- Pour les façades arrière, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.
- Au-delà de la bande de 20 m à compter de l'alignement, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point



médian de chacune d'elle.

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle permet d'assurer une meilleure insertion des volumes dans leur environnement urbain.

REGLES ALTERNATIVES

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisées ou imposées pour :

- assurer des raccordements aux constructions voisines,
- prendre en compte la hauteur des constructions existantes sur le terrain ou sur le terrain voisin,
- respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue
- prendre en compte la topographie du site

Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur ou gabarit applicables dans la zone concernée, peuvent faire l'objet d'une extension dans le respect des hauteurs maximales équivalentes (faîtage, égout, acrotère,...) à celle de ladite construction.

À l'intérieur des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi), la hauteur des constructions se calcule à partir de la côte de référence du PPRi.

Dans les secteurs où la hauteur est indiquée en mètres, une modulation de 1 m est autorisée pour assurer le raccordement de la construction aux constructions contiguës.

REZ-DE-CHAUSSEE

Afin de favoriser les fonctions de commerces et services, à l'intérieur des « périmètres de centralités » figurés au plan, le rez-de-chaussée des constructions neuves relevant des destinations ou sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Restauration », « Bureaux », « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma » et « Equipement d'intérêt collectif » devra présenter une hauteur suffisante pour permettre de multiples usages au cours de la vie du bâtiment. Le rez-de-chaussée devra avoir une hauteur minimale de 3,5 mètres.

HAUTEUR DES ANNEXES

Les règles ci-après s'appliquent aux zones où les annexes sont autorisées.

Pour les constructions d'annexes détachées de la construction principale, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **4 m** au point le plus haut de la construction à compter du niveau du terrain naturel ou terrain aménagé.

Dans le cas d'adossement à une construction voisine en limite séparative, une hauteur supérieure est admise sans dépasser le gabarit de la construction voisine et dans la limite de **4 m** de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel ou terrain aménagé.

EN ZONES A ET N

Sous réserve que les constructions listées ci-après puissent être autorisées dans les différentes zones naturelles (N, NL, NP, NPL, NE, NS, NSL, NT, NTL, NC et NR) et agricoles (A, AL) du territoire, les hauteurs maximales des constructions à leur point le plus haut (**Hm**) ou hauteur de façade (**Hf**) autorisées sont définies selon le type et l'usage de bâtiments :

Type de construction	Hauteur maximale
----------------------	------------------

<i>Construction ou extension d'un bâtiment d'exploitation agricole ou forestière</i>	Hm = 12 m
<i>Bâtiment à usage agricole : abri pour animaux ou pour le fourrage</i>	Hm = 9 m
<i>Construction et extension pour un usage de logement de fonction agricole ou forestier</i>	Hf = 6 m Hm = 9 m
<i>Extension d'un habitation existante</i>	
<i>Construction et extension pour un usage de local de gardiennage d'une exploitation agricole</i>	
<i>Construction ou extension d'un bâtiment dans le prolongement de l'activité agricole</i>	
<i>Annexes</i> - <i>Piscine couverte</i> - <i>Abris pour animaux des tiers</i> - <i>Autres annexes</i>	<i>Voir article précédent sur les annexes</i>
<i>Construction et équipements d'intérêt collectif</i>	Hm = 10m

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes de plus de 12 mètres qui font l'objet d'une réglementation spécifique.

Espaces à protéger pour des motifs patrimoniaux, paysagers et écologiques

Espaces boisés classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments sous forme de :

- surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;
- linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) ;
- éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable).

Les E.B.C. sont repérés au règlement graphique par un quadrillage semé de ronds.

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme sont applicables. L'article L 113-1 stipule notamment que :

"Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier."

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La construction y est strictement interdite si elle est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L113-3 aura été accordé. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante d'environ 10m pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles etc).

Espaces boisés non classés

La réglementation sur le défrichement issue du code forestier répond partiellement à la préoccupation de protection des espaces boisés, en instituant un contrôle de ces défrichements et en imposant d'éventuelles mesures de compensation.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 définit à **2,5 hectares** le seuil des massifs d'un seul tenant dans lesquels s'applique cette réglementation. L'aménagement des parcelles boisées incluses dans un massif de plus de 2,5 hectares d'un seul tenant est soumis à autorisation préfectorale de défrichement, préalablement à toute autre autorisation administrative (permis d'aménager, de construire...).

Éléments d'intérêt paysager (EIP)

Des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soit :

- des arbres isolés,
- des espaces boisés et dans ce cas il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres,
- des haies bocagères ou talus plantés

Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Par ailleurs, l'adaptation de l'emprise d'un Espace d'Intérêt Paysager inscrite aux documents graphiques est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- sa suppression partielle est limitée à 30% de sa superficie ou de son linéaire;
- cette suppression partielle sera compensée par une surface ou un linéaire au minimum équivalent, aménagé soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble;
- tout arbre de haute tige supprimé présentant une qualité végétale avérée (qualité du port et de la couronne végétale au regard des enjeux de biodiversité, de l'essence, du potentiel, de l'état phytosanitaire,...) doit être remplacé par 2 arbres de qualité équivalente ou supérieure en terme d'essence sur la base d'un arbre par 20 m² de pleine terre minimum;

Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante d'environ 10 m pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches, de feuilles etc).

Zones humides

La protection des zones humides se traduit par l'introduction au règlement graphique, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Baie de Saint-Brieuc, d'une trame spécifique se superposant aux différents zonages du PLU.

La destruction des zones humides effectives, c'est-à-dire telles que définies aux articles L.211-1 et R.211-108 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 à L.214-6 du code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE" Par destruction des zones humides, on entend leur imperméabilisation, leur

exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossé), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

Les occupations ou utilisations du sol - comprenant la modification de l'état des sols par assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, drainage ou affouillements – portant une atteinte directe ou indirecte à des zones humides sont interdites sauf :

- 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 des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations 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 à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD du SAGE Baie de Saint Brieuc, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Le demandeur devra s'assurer que son projet ne porte pas atteinte à la pérennité des zones humides situées à proximité immédiate du projet même si celles-ci se situent en dehors de l'emprise cadastrale du projet. Les futures constructions devront être implantées à une distance suffisante pour que le fond de la fouille soit, d'un point de vue altimétrique, au-dessus de la limite des zones humides identifiées (afin de ne pas les drainer).

Patrimoine bâti

MONUMENTS HISTORIQUES

Certains édifices et leurs abords, publics ou privés, sont :

- classés en totalité ou en partie par les soins de l'État au titre des Monuments historiques lorsque la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public (L621-1 du code du patrimoine);

- inscrits en totalité ou en partie par les soins de l'État au titre des Monuments historiques lorsque, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, ils présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation (L621-2 du code du patrimoine).

Les abords des monuments historiques

En outre, les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont

protégés au titre des abords qui s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé **dans un périmètre délimité** par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31 du code du patrimoine. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

Au sein de ces périmètres, tous travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité administrative chargée des monuments historiques. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Le site patrimonial remarquable du centre-ville de Lamballe

La conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur du patrimoine bâti du centre-ville de Lamballe présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Il est, pour ces raisons, classé **Site Patrimonial Remarquable** tel que régi par les articles L630-1 à L633-1 du code du Patrimoine.

Le Site Patrimonial Remarquable du centre-ville de Lamballe comprend un règlement avec :

- a) Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;
- b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
- d) Le plan graphique avec les limites du SPR et des secteurs qui le constituent, les immeubles bâtis ou non bâtis protégés au titre des Monuments Historiques; les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur; les conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction.

Servitudes d'utilités publiques

Le classement ou l'inscription de monuments historiques, le classement de leurs abords et le Site Patrimonial Remarquable ont un caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les servitudes d'utilité publique sont précisées en annexe du PLU.

PATRIMOINE D'INTERET LOCAL ET PETIT PATRIMOINE (L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique par :

- **une étoile pour les édifices d'intérêt moyen, témoins de l'histoire locale. Ils sont classés 1 étoile (1*).**
- **une étoile entourée d'un cercle pour les édifices significatifs présentant un intérêt de qualité classés 2 étoiles (2*)**

- une étoile entourée de deux cercles pour les remarquables présentant un intérêt élevé, de grande qualité patrimoniale classés 3 étoiles (3*).

- Un losange pour le petit patrimoine

Les édifices d'intérêt moyen, témoins de l'histoire locale classés 1 étoile (1*) correspondent à des constructions intéressantes mais ils ont fait l'objet de restauration n'ayant pas pris en compte la dimension patrimoniale et les ayant dénaturés (mise en oeuvre des matériaux, ouvertures nombreuses et peu adaptées au bâtiment, extension rompant avec la volumétrie d'origine)

Les édifices significatifs de qualité patrimoniale classés 2 étoiles (2*) correspondent à des constructions typiques à l'échelle locale ayant une cohérence architecturale. Ces constructions ont pu faire l'objet d'une restauration, mais celle-ci tend à respecter les caractéristiques du bâti et n'en altère pas l'intérêt patrimonial.

Les édifices remarquables présentant un intérêt élevé classés 3 étoiles (3*) correspondent à des bâtiments particulièrement intéressants, de grande qualité patrimoniale. Il s'agit d'édifices singuliers à l'échelle locale, non dénaturés et ayant conservé une cohérence architecturale d'ensemble, et qui, sur le plan patrimonial, nécessitent des travaux attentifs ne dénaturant pas leur valeur patrimoniale.

La localisation de ces éléments figure au plan de zonage avec la distinction de classement entre 1*, 2* et 3* et le signe en forme de losange pour le petit patrimoine. Une liste de ces éléments est également jointe en annexe du règlement littéral. Des fiches descriptives de leurs caractéristiques patrimoniales sont présentées dans les annexes du dossier de PLU.

Effets de la disposition

Tous les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une **déclaration préalable (R. 421-23 du code de l'urbanisme)**.

Sauf pour les éléments de petit patrimoine, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Plus particulièrement, les projets doivent contribuer à la mise en valeur des éléments de patrimoine du bâti identifié.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction originelle en privilégiant un traitement contemporain en harmonie avec le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et modernes.

Pour les **édifices remarquables présentant un intérêt élevé** et les **édifices significatifs présentant un intérêt de qualité**, repérés au règlement graphique en **2** et 3***** :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril et excepté les parties de bâtiments ne présentant pas d'intérêt manifeste (extension, partie remaniée, état de ruine).

Pour les **édifices d'intérêt moyen**, témoins de l'histoire locale, repérés au règlement graphique en **1*** :

- La conservation des éléments de qualité patrimoniale est recommandée ;

- La démolition partielle des éléments bâtis est autorisée sous réserve d'un projet d'intervention d'ensemble valorisant pour l'architecture de l'édifice maintenu, compatibles avec son caractère architectural originel, et s'inscrivant harmonieusement dans le paysage urbain qui l'accompagne. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposée.

Tous les travaux exécutés sur un édifice repéré au titre du patrimoine bâti doivent utiliser les techniques de mise en oeuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural. Les travaux doivent s'inscrire dans un objectif de réhabilitation du bâti et garantir la non dénaturation des édifices patrimoniaux par une restauration de qualité et en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

Le **petit patrimoine** est repéré au règlement graphique au titre des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

Il convient de noter que le PLU contient :

- Des fiches d'identification du patrimoine dans ses **annexes** présentant par édifice ou ensemble de d'édifices les éléments descriptifs permettant d'aider à intervenir dans le cadre des projets : type de bâti ou d'édifice, forme urbaine et implantation, caractéristiques du bâtiment et description architecturale
- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine »** qui fournit un ensemble prescriptions et recommandations à respecter dans le cadre des projets dans un rapport de compatibilité.

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble du territoire communal pour toute construction dont le gros œuvre est en pierres ou en bâti de terre traditionnelle.

En outre, cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Lamballe, classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, reporté au règlement graphique ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques, reportés au règlement graphique ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique, sauf pour les éléments de petit patrimoine.

SITES ARCHEOLOGIQUES

Le territoire comporte des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). Les ZPPA sont identifiées dans les annexes du PLU. Il existe 2 catégories de zones :

- **Les zones de classe 1** : Zones qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La constructibilité des terrains (sous conditions de cohérence avec le règlement du PLU) peut être admise mais nécessite une consultation de la DRAC Bretagne au titre de l'archéologie préventive.
- **Les zones de classe 2** : Zones qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, nécessitent d'être préservées dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, installations et de travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté) situées à l'intérieur des zones définies par ces arrêtés doivent être communiquées au préfet de Région (direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine pourront être prescrites.

La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du patrimoine (articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.522-5, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14), au code de l'urbanisme (article R.111-4), au code de l'environnement (article L.122-1) et au code pénal (article 322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations).

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article L.531-14 du code du patrimoine dispose, en son premier alinéa, que « Lorsque, par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] 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 ».

L'article R.523-1 du code du patrimoine stipule que « 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 de 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 d'aménagement ».

Aussi, le Code du patrimoine (livre V, article R. 523-4) prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

Règles de qualité urbaine, architecturale et paysagère

Principes généraux

Les principes généraux suivants concernent aussi bien l'édification de constructions et installations nouvelles, tout nouvel aménagement, que toute intervention sur des bâtiments des installations et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent

Tout projet devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que le paysage environnant et la végétation existante.

Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

Les projets de changement de destination et de réhabilitation du bâti patrimonial ne porteront pas atteinte aux espèces animales protégées. La destruction, l'altération ou la dégradation des habitats des espèces patrimoniales et protégées est interdit (ex : nid d'hirondelles, gîte chauves-souris etc.), articles L.411-1 et suivants du Code de l'environnement).

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre-ville de Lamballe représenté au règlement graphique. En effet, le règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) comprend des dispositions propres au centre ancien tenant compte des caractéristiques des bâtiments du centre-ancien.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas non plus à la destination comprenant les « équipements d'intérêt collectif et de services publics ».

Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Afin de préserver le paysage urbain ou rural dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions présentes sur le territoire, notamment les constructions anciennes. Elles prendront en compte la surface des façades et leur impact dans la rue, le quartier ou le paysage environnant.

Les bardages et constructions bois sont autorisés. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant préférentiellement la teinte des bois locaux. L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou biosourcés est privilégié.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre etc. doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), quand ils sont autorisés, ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade.

POUR LES BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES ET FORESTIER EN SECTEUR RURAL OU NATUREL

Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

Les façades des abris pour animaux ou pour le fourrage et des bâtiments d'exploitation forestières autorisés sans condition de proximité avec les sites d'exploitation existants devront être réalisées en matériaux biosourcés (bois, paille ,etc.) ou geosourcés (terre, pierre naturelle, etc.).

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment privilégier les teintes neutres et sombres, pouvant s'inspirer des teintes d'usages des constructions sur le territoire rural, et non brillantes.

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre etc. doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade.

L'OAP thématique, dans ses volets « patrimoine » et « paysage », vient compléter ces dispositions réglementaires.

POUR LES BATIMENTS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (INDUSTRIELS, ARTISANAUX, COMMERCIAUX,...)

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

- **des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,**
- **des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.**

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement aux constructions limitrophes.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les installations techniques tels que matériels de ventilation, de climatisation, locaux techniques, doivent être dissimulées ou intégrées de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre etc. doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, quand ils sont autorisés, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade.

L'OAP thématique, dans ses volets « patrimoine » et « paysage », vient compléter ces dispositions réglementaires.

Couvertures, toitures

De manière générale, les toitures devront être à deux versants de pente similaire à celle des bâtiments environnants. Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°. Les couvertures des constructions d'habitation devront être réalisés en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires. La tôle ondulée et la tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

D'autres types de toitures de forme (toitures terrasses, toits plats, monopentes) et de matériaux différents (bac acier) pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et en secteur rural la qualité des paysages proches et lointains.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ils doivent être de teinte uniforme et similaire à la couverture du bâtiment. Ils seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.

POUR LES BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES ET FORESTIER EN SECTEUR RURAL OU NATUREL

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural. Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres.

Les systèmes solaires de production d'énergie (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture. L'implantation de ces équipements doit être particulièrement étudiée, en recherchant notamment une bonne intégration dans le plan de la toiture et en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

L'OAP thématique, dans ses volets « patrimoine » et « paysage », vient compléter ces dispositions réglementaires.

POUR LES BATIMENTS D'ACTIVITES ECONOMIQUES (INDUSTRIELS, ARTISANAUX, COMMERCIAUX,...)

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Les installations techniques tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, souches de cheminées etc. doivent être dissimulées ou intégrées de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat. La tôle ondulée et la tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits.

Les systèmes solaires de production d'énergie (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture. L'implantation de ces équipements doit être particulièrement étudiée, en recherchant notamment une bonne intégration dans le plan de la toiture et en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

L'OAP thématique, dans ses volets « patrimoine » et « paysage », vient compléter ces dispositions réglementaires.

Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leurs disposition, proportions, formes, pentes de toitures, matériaux et couleurs soient en harmonie avec la construction principale et s'insèrent dans l'environnement proche.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

Clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Elles doivent en conséquence:

- par leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris, d'aspect des matériaux et de végétation et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

En façade sur rue, elles seront constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'une haie libre composée d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprises publiques ne pourra excéder 1,5 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) qui devra être végétalisé.

-soit d'un mur plein, ou des panneaux en bois ou dans un autre matériau de qualité, uniquement dans le prolongement de la construction principale sur une longueur limitée à 2 m.

En limite séparative, un passage d'une hauteur suffisante pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol. (trouées de 20 cm X 20 cm tous les 15 mètres)

Les haies végétales sont de préférence composées d'essences variées et locales. En l'absence de haie arbustive, le grillage peut être le support de plantes grimpantes. Les haies monospécifiques composées de cyprès (*Cupressus* sp.), lauriers palmes (*Prunus Laurocerasus*) ou thuyas (*Thuja* sp.) et autre résineux sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives des terrains ou opérations en limite avec les zones A, et N, seront réalisées avec par haies vives composées d'essences bocagères d'essences locales doublées ou non d'un grillage souple.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierres, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques...),

- Pour la préservation d'éléments végétaux,
- Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération,
- Pour la création d'une clôture aux abords d'un Monument historique, dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement, et pour le patrimoine bâti et le petit patrimoine identifiés au règlement graphique

Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

SUR TOUTES LES ZONES :

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, agricole et naturel.

La conception des espaces non bâtis devront prendre en compte l'organisation des jardins du secteur selon la typologie des constructions et accompagner la composition du bâti.

Pour toute construction nouvelle, une surface éco-aménageable non imperméable sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations. Le dimensionnement de ces surfaces s'appuiera sur les dispositions du Zonage des Eaux Pluviales (annexé au PLU) qui prévoit notamment un pourcentage minimum dédié à l'infiltration.

Les aménagements extérieurs des constructions devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols seront préférentiellement perméables ou semi-perméables (dalles, pavés, empierrement, stabilisé etc.).

Le projet privilégiera une composition paysagère dans laquelle les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée).

Le projet conservera dans la mesure du possible les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige et les arbustes., en bonne santé et conférant à son site d'implantation des qualités paysagères et d'ombrage. Les arbres supprimés seront remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Le projet devra comporter au minimum 1 arbre planté par tranche complète de 200 m² de terrain.

Pour les arbres de haute tige conservés ou plantés, une surface perméable ou semi-perméable de 4 m² minimum devra être conservée ou créée au pied de chaque arbre.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés et seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute 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

- **La plantation d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement aérien et la plantation de haies ou de plantes arbustives en périphérie. Pour les aires de stationnement sur dalle, 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé.**

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.

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

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes de radiophonie ou infrastructures des réseaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Règles relatives aux performances énergétiques et environnementales

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre-ville de Lamballe représenté au règlement graphique. En effet, le règlement du Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) comprend des dispositions propres au centre ancien tenant compte des caractéristiques des bâtiments du centre-ancien.

Réglementation en vigueur et PLU

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS RE 2020 ET DEROGATIONS REGLES URBANISME

Les constructions neuves sont soumises à la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) détaillé dans le Décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine.

Pour les bâtiments existants, c'est la réglementation Thermique (RT) qui s'applique. Elle est détaillée dans l'Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et l'Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, **sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et doivent notamment faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.**

POUR CERTAINS TYPES DE CONSTRUCTION

Rappel : D'une manière non exhaustive, en application du L171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L11-19 du code de l'urbanisme et suivants, des obligations s'appliquent à certaines constructions.

Luminosité / apport de chaleur par le soleil / confort d'été

Pour les constructions neuves, les projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation / dimensionnement / protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Les logements traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

En application du R152-6 du code de l'urbanisme et suivant, la mise en œuvre d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement 0,30 m maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement.

Récupération des eaux de pluie

Pour toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m², la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs à l'habitation sans dispositif de pompage est conseillée. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à l'habitation (WC, nettoyage des sols.) est autorisée.

Isolation par l'extérieur et dérogation

Les travaux de ravalements de façade, réfection de toiture ou aménagement de locaux en vue de les rendre habitables doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Une augmentation de la hauteur maximale des constructions peut être autorisée dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieurs des constructions existantes dans la limite de 0,30 m.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée au-delà de la limite d'implantation des constructions fixée dans chaque zone par rapport aux voies et emprises ouvertes au public et par rapport au retrait des limites séparatives dans la limite de 0,30m.

Un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du règlement de voirie.

CONDITIONS D'IMPLANTATION DES INSTALLATIONS SOLAIRES SUR LE BATI ET AU SOL

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture.

Leur implantation sera privilégiée sur des emplacements peu visibles depuis l'espace public. Il peut s'agir de bâtiment annexes, tels des appentis, ou de pans de toitures peu visibles.

La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade. Dans la mesure du possible, l'alignement avec les ouvertures de la façade sera privilégié. La multiplicité des dimensions et des implantations sera évitée, au profit d'un regroupement des panneaux.

Les panneaux doivent être de teinte uniforme et similaire à la couverture du bâtiment. De ce fait, ils seront de préférence posés sur des toits en ardoise. Au contraire, la pose de panneaux noirs sur un édifice en tuile risque de créer un contraste de couleur trop important, et sera à éviter.

Les trackers solaires individuels sur pied ou en toiture d'un bâti existant sont interdits au sein des zones UA et UB et UH ainsi qu'au sein des secteurs d'habitation sur le reste du territoire.

Conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers

En application du L111-29 du code de l'urbanisme : « (...) Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre arrêté en application du deuxième alinéa du présent article.

Un arrêté préfectoral, pris après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des organisations professionnelles intéressées et des collectivités territoriales concernées, établit un document-cadre sur proposition de la chambre départementale d'agriculture pour le département concerné. Ce document-cadre définit notamment les surfaces agricoles et forestières ouvertes à un projet d'installation mentionnée au présent article et à l'article L. 111-30 ainsi que les conditions d'implantation dans ces surfaces. (...) »

De manière générale, les espaces déjà artificialisés avant le projet sont à privilégier. Ces installations ne doivent pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique, et ne doivent être pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée.

Les installations photovoltaïques sont interdites dans les espaces composant la **trame verte et bleue du PLU** (réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité, trame aquatique et humide) matérialisées notamment dans les **zones NP, NPL et NR** et au **sein des espaces proches du rivage et la zone NL**.

Les trackers solaires individuels sur pied ne sont autorisés qu'à proximité des bâtiments existants et interdits au sein des secteurs d'habitation.

Agrivoltaïsme

Sont seules autorisées les installations agrivoltaïques prévues aux articles L111-27 et 28 en vigueur du code de l'urbanisme.

EOLIEN

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont autorisées **en zone A et N**. Les règles de hauteur définies dans ces zones ne s'appliquent pas à ces installations.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont interdites dans les espaces composant la **trame verte et bleue du PLU** (réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité, trame aquatique et humide) matérialisées notamment dans les **zones NL, NP, NPL et NR**

Les éoliennes produisant de l'énergie exclusivement réservée à la vente d'électricité sont interdites en zone UA et UB et UH.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public

Desserte par les voies ouvertes au public

ACCES

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.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

ACCES DEPUIS LES ROUTES DEPARTEMENTALES EN DEHORS DES ESPACES URBANISES

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont strictement limités et sont soumis à l'accord préalable du Département des Côtes d'Armor.

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.

À ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

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 route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) 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. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

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 être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La commune de Lamballe-Armor dispose d'un document de **Zonage des Eaux Pluviales** défini au titre de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il délimite :

- Les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones sur lesquelles il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Il dispose d'un règlement graphique, correspondant à la carte du zonage de gestion des eaux pluviales de Lamballe-Armor, qui établit des prescriptions de dimensionnement et de conception des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le règlement graphique définit deux zones avec :

- La zone 1, correspondant aux zones UA du zonage du PLU
- La zone 2, correspondant au reste du territoire communal

Ces zones permettent d'effectuer un calcul des surfaces imperméables à comptabiliser dans le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales

Dans la zone 1, les prescriptions pluviales sont plus souples afin de tenir compte de la complexité d'intégrer une gestion des eaux pluviales dans les zones à fortes contraintes (densité, peu d'espace vert, bâtiment ancien et/ou classé...).

Tous les projets de construction créant une emprise au sol de plus de 40 m² doivent garantir la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales conformes aux deux prescriptions suivantes :

- **Un volume minimum d'infiltration de 40 l/m² imperméable**
- **Une surface minimum d'infiltration égale à 20 % des surfaces imperméables.**

Cela se traduit par l'infiltration systématique de la pluie moyenne et l'évacuation de la surverse (ou trop-plein) sur le domaine public.

L'infiltration des eaux pluviales se fera de préférence en surface dans des dispositifs végétalisés, multifonctionnels et dans le respect des prescriptions de conception figurant au règlement du zonage

L'évacuation de la surverse sur l'espace public se fera de préférence en surface et de manière gravitaire en anticipant la non-aggravation du risque d'inondation par ruissellement urbain, en aval.

Enfin, la séparation des eaux pluviales et des eaux usées est obligatoire.

Tout axe d'écoulement existant ou connu, mais effacé, (canalisation, caniveau, fossé, noue...), bordant ou traversant l'emprise du projet doit-être conservé.

Le Zonage des Eaux Pluviales est annexé au Plan Local d'Urbanisme et demeure opposable en plus des autres règles applicables au titre du code de l'urbanisme.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement. Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement eaux usées.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Réseau de chaleur

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Collecte des déchets

Tout projet de constructions, d'installations ou d'opération d'aménagement doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés. 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.

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 (se référer à l'annexe sanitaire sur le volet Ordures Ménagères en annexe du PLU).

Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert ou continuités écologiques

En application des articles L151-41-1° à 3° du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont délimités sur le règlement graphique par une trame spécifique avec un numéro et sont répertoriés dans la liste des emplacements réservés. Cette liste précise le bénéficiaire et la destination de chaque emplacement réservé.

Tout projet dont l'objet est différent de celui prévue par l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain couvert par un emplacement réservé, conformément aux dispositions de l'article L152-2 du code de l'urbanisme. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain.

Dans le cas d'un terrain partiellement couvert par un emplacement réservé, le calcul de l'emprise au sol se fait au regard de l'ensemble de la surface du terrain d'assiette du projet sans qu'en soit déduit la superficie de l'emplacement réservé présent sur le terrain.

Les limites de l'emplacement réservé servent de base aux implantations des constructions par rapport aux voies du règlement.

Règles de stationnement

Se reporter également au volet : [Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions](#)

Stationnement automobile

NORMES MINIMALES EXIGÉES

Le stationnement des véhicules devra être assuré conformément aux articles L.151-30 et suivants, L.111-19 et suivants du code de l'urbanisme et respecter les prescriptions suivantes.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les aires de stationnement doivent être réalisés en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux perméables ou filtrants.

Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des capacités, besoins, proximité des transports en commun et parcs publics de stationnement, capacité de mutualisation etc.

Si l'environnement proche ne répond pas, il faut alors se référer aux règles ci-dessous :

Pour la destination « Habitation »

Au sein des périmètres de centralité définis au titre des règles relatives au commerce (voir plan thématique « Commerce »)

Il sera exigé 1 place par logement nouveau sauf pour les changements de destination ou transformation de bâtiments existants sans création de surface de plancher et/ou extensions sans création de logements nouveaux pour lesquels il n'est pas imposé de règles.

Pour le reste du territoire

Il sera exigé 2 places par logement.

Pour les autres destinations :

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins du projet.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ne peut satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'un emplacement de stationnement a été pris en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, il ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

Stationnement Vélo

Pour la destination « Habitation »

A l'exception des logements individuels, les constructions devront comporter **un ou plusieurs locaux spécifiques et communs aux logements**, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservés au stationnement des deux-roues non motorisés. Le nombre de places et les modalités de stationnement seront déterminés en fonction des besoins.

En outre, les locaux devront respecter les prescriptions suivantes :

- être dimensionnés en fonction des besoins en tenant compte de l'utilisation de nouveaux cycles tels que les vélos cargos, remorques enfants, triporteurs.
- être bien identifiables et uniquement dédiés au stationnement vélos.
- être aisément accessibles depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment : de préférence à moins de 20m de l'entrée, au même niveau que l'espace public et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment : sans avoir besoin de franchir plus de deux portes pour y accéder et avec une porte s'ouvrant vers l'extérieur).
- disposer de systèmes d'attache fixes permettant la stabilité et l'attache des cadres (type arceaux)
- être éclairés et dotés d'une fermeture sécurisée
- être doté de dispositifs de recharge pour vélos à assistance électrique

Des dispositions différentes pourront néanmoins être appliquées par l'autorité compétente en fonction du projet notamment dans le cadre du changement de destination ou transformation de bâtiments existants pour la création de nouveaux logements.

A l'exception des logements individuels, les constructions devront également disposer **de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs**.

Ces places devront être dimensionnées en fonction des besoins, visibles, accessibles facilement depuis l'espace public, proches de l'entrée et de préférence couvertes.

Le nombre de places et les modalités de stationnement seront déterminés en fonction des besoins réels. Des dispositions différentes pourront être admises en fonction du projet notamment dans le cadre du changement de destination ou transformation de bâtiments existants pour la création de nouveaux logements.

Pour les autres destinations :

Les constructions devront disposer de places (arceaux) en libre-accès.
Ces places devront être dimensionnées en fonction des besoins, visibles, accessibles facilement depuis l'espace public, proches de l'entrée et de préférence couvertes.
Le nombre de places et les modalités de stationnement seront déterminés en fonction des besoins effectifs.
Des dispositions différentes pourront néanmoins être admises en fonction du projet notamment dans le cadre de la transformation de bâtiments existants.



Lamballe-Armor

en Penthièvre

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil
BP 90242 - 22402 Lamballe-Armor Cedex
T 02 96 50 13 50 - contact@lamballe-armor.bzh
www.lamballe-armor.bzh