

Guingamp-Paimpol  
Agglomération

**PLUi**

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*



RÈGLEMENT



Types de surfaces	Coefficient de valeur écologique
Surface de pleine terre	1
Surface de terre sur dalles de sous-sol (épaisseur supérieure ou égale à 0,80m)	0,8
Surface de terre sur dalles de sous-sol (épaisseur supérieure ou égale à 0,40m et inférieure à 0,80m)	0,5
Surface de terre sur toiture-terrasse (épaisseur supérieure ou égale à 0,15m)	0,4
Surface de murs végétalisés	0,2
Surface de sol semi-perméable	0,2
Surface imperméabilisée	0

Dans le cas d'un terrain de 1 000m<sup>2</sup>, avec une obligation de réaliser, au minimum, 400m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable, un porteur de projet peut présenter les agencements suivants :

Exemple n°1 :

- 300m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre ;
- 200m<sup>2</sup> de surface de terre sur dalles de sous-sol (entre 0,40m et 0,80m)

$$\text{Calcul : } 300\text{m}^2 \times 1 + 200\text{m}^2 \times 0,5 = 400\text{m}^2$$

Exemple n°2 :

- 250m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre ;
- 150m<sup>2</sup> de surface de terre sur dalles de sous-sol (≥ 0,80m) ;
- 100m<sup>2</sup> de surface de terre sur toiture-terrasse (≥ 0,15m).

$$\text{Calcul : } 250\text{m}^2 \times 1 + 150\text{m}^2 \times 0,8 + 100\text{m}^2 \times 0,4 = 400\text{m}^2$$

Par dérogation et en application de l'article L.151-22-2 du Code de l'urbanisme, les projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination ne sont pas soumis à la disposition précédente.

## Dispositions réglementaires liées au stationnement

Lorsque le nombre de places minimum à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur.

En application des articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'un projet, de construction et d'extension, comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre total des places de stationnement nécessaires au projet est égal à la somme des places de stationnement nécessaires à chaque destination ou sous-destination. Les destinations et sous-destinations réputées accessoires, en application des règles relatives au local principal, ne sont pas prises en compte.

Par dérogation, en vertu de l'article R.151-45 2° du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé peut être minoré, si et seulement si, les destinations et sous-destinations projetées permettent une mutualisation, totale ou partielle, de ces places de stationnement sur sa propre assiette foncière ou une assiette à proximité.

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, de changement de destination ou d'une extension d'un bâtiment existant, l'aire de stationnement exigée est calculée uniquement sur le besoin supplémentaire généré par le projet.

### Article 26.Véhicule motorisé

En application de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, l'obligation en termes de réalisation d'aire de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15%, si et seulement si, le projet prévoit une mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Par dérogation prévue à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, les aires de stationnements pour véhicules motorisés, peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne

peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, hors possibilité de mutualisation présentée ci-dessus.

En application de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés dans l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, ou ouverts au public doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

À titre dérogatoire et en application de l'article L.152-6-1 du Code de l'urbanisme, dès lors que le porteur de projet justifie la réalisation d'un minimum de six emplacements vélos sécurisés les obligations en termes d'aire de stationnement pour véhicule motorisé peut être réduite, si et seulement si la nature du projet et la localisation du projet le permet.

En application des articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'urbanisme, les aires de stationnements exigées, pour véhicules motorisés, sont indiquées dans le tableau ci-après.

### **Article 27.Vélo**

L'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol ou à l'extérieur du bâtiment. Cet espace doit être couvert et être situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

En application des articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'urbanisme, les espaces de stationnements exigés, pour les vélos, sont indiqués dans le tableau ci-après.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	VÉHICULE MOTORISÉ	VÉLO
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.	Aucun espace de stationnement exigé
	Exploitation forestière		Aucun espace de stationnement exigé
<b>Habitation</b>	Logement	<p>En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.</p> <p>Lors de la création d'un nouveau logement, la réalisation de deux places de stationnement est exigée.</p> <p>Dès la création de plus de quatre logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les logements de moins de 60m<sup>2</sup>, une place de stationnement par logement ;</li> <li>▪ Pour les autres logements, deux places de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Par tranche de cinq logements créés, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement « visiteur ».</p> <p>Dès la création de plus de 20 places, il est exigé la réalisation de 5% du nombre total de places de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Par dérogation, en vertu de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, une seule place de stationnement par logement est exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aide de l'État.</p> <p>À titre dérogatoire, les obligations en termes de stationnement peuvent être minorées à 50% dans le cas où, la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.</p>	<p>Dès la création de plus de quatre logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les logements de moins de 60m<sup>2</sup>, ou moins, un espace de stationnement d'une superficie minimum de 0,75m<sup>2</sup> par logement ;</li> <li>▪ Pour les autres logements, un espace de stationnement d'une superficie minimum de 1,5m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Hébergement	<p>En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.</p> <p>En vertu des articles L.151-35 et R.151-46 du Code de l'urbanisme, une place de stationnement doit être réalisée toutes les trois places d'hébergement.</p> <p>Dès la création de plus de 20 places, il est exigé la réalisation de 5% du nombre total de places de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Cette disposition est baissée à 0,5 place de stationnement par logement dans le cas où, la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.</p>	Un espace de stationnement doit être réalisé toutes les trois places d'hébergement.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	VÉHICULE MOTORISÉ	VÉLO
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.	Dans le cas d'un projet ayant une capacité globale (existant + projet) concernant le stationnement de véhicules motorisés inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10% du nombre de places de stationnement affectées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.
	Restauration		
	Commerce de gros	En vertu de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme, l'aire de stationnement ne doit pas excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.	Dans le cas, d'un projet ayant une capacité globale (existant + projet) concernant le stationnement de véhicules motorisés supérieure à 40 places, mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 5% du nombre de places de stationnement affectées aux véhicules motorisés avec un minimum de 10 places.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Commerce et activités de service	Hôtels	Dès la création de plus de 50 places, il est exigé la réalisation de 2% du nombre total de places de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.	Dans le cas, d'un projet ayant une capacité globale (existant + projet) concernant le stationnement de véhicules motorisés supérieure 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 2% du nombre de places de stationnement affectées aux véhicules motorisés avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixé à 50 places.
	Autres hébergements touristiques		
Commerce et activités de service	Cinéma	En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.	Un emplacement de vélo est exigé toutes les six places de spectateur.
		En vertu de l'article L.111-20 du Code de l'urbanisme, les aires de stationnement ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.  Dès la création de plus de 50 places, il est exigé la réalisation de 2% du nombre total de places de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.	Dès lors que le bâtiment a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Dès lors que le bâtiment a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum de salariés, accueillis simultanément, doit être réalisé.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Dès la création de plus de 50 logements, il est exigé la réalisation de 2% du nombre total de places de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.	Dès lors que le bâtiment a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du services, accueillis simultanément, doit être réalisé.
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	VÉHICULE MOTORISÉ	VÉLO
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.	Dès lors que le bâtiment a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum de salariés, accueillis simultanément, doit être réalisé.
	Entrepôt		
	Bureau	Dès la création de plus de 50 places, il est exigé la réalisation de 2% du nombre total de places de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.	Un emplacement de vélo est exigé toutes les six places de spectateur.
	Centre de congrès et d'exposition	En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.  Les aires de stationnement ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.  Dès la création de plus de 50 places, il est exigé la réalisation de 2% du nombre total de places de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.	

## Dispositions réglementaires liées aux voies et accès

### Article 28.Voies et accès

*Conformément à l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme, l'ouverture au public d'une voie est réputée effective lorsque les rues et les chemins concernés sont mis à disposition des véhicules et des piétons autorisés à circuler. D'ordinaire il s'agit des voies publiques, des voies de lotissements ou chemins ruraux. Les chemins d'exploitations sont exclus de la présente définition.*

*La desserte d'un terrain est jugée par l'existence, ou non, d'un accès sur l'une des limites de ce terrain. En vertu de l'article 682 du Code civil, l'existence d'une servitude de passage permet d'emprunter une propriété privée pour rallier la voie ouverte au public.»*

En application des articles L.151-39, R.151-47 du Code de l'urbanisme, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou voie privée et ouvertes au public présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences des destinations, sous-destinations et besoins des aménagement et constructions.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi, à minima, par une voie présentant les caractéristiques suffisantes en termes de sécurité, salubrité et de lutte contre l'incendie.

Dès lors qu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès principal doit privilégier la voie présentant le moindre risque. Dans ce cadre, la mutualisation systématique des voies d'accès doit être recherchée.

À titre dérogatoire, les travaux concernant les réhabilitations et extensions de constructions existantes ne répondant pas aux critères, ci-dessus, peuvent être autorisés.

## Dispositions réglementaires liées aux raccordements aux réseaux

En application des articles L.151-39 et R.151-49 du Code de l'urbanisme, pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement (individuel, collectif, ...).

### Article 29.Réseau public d'eau

Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en souterrain, au réseau public d'eau.

### Article 30.Réseau public d'énergie

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées en souterrain au réseau public d'électricité.

## Ue

### Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

En application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme les affectations des sols selon les usages principaux, ainsi que les destinations suivantes sont règlementées.

#### Article 1. Destinations et sous-destinations

Les conditions suivantes d'autorisation de certaines destinations et sous-destinations, prévues aux articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme, sont précisées dans le tableau ci-après.

Les conditions présentées ci-après sont cumulatives avec les conditions prévues à l'article 12 des dispositions générales portant sur la protection des périmètres de centralité. À ce titre, en cas de conditions contradictoires, seules les conditions prévues dans les dispositions générales s'appliquent.

#### Article 2. Usages et affectations des sols, constructions et activités

*Pour rappel, les « Dispositions réglementaires liées à la salubrité et la sécurité publique » et les « Dispositions réglementaires liées aux milieux naturels » présentées dans les dispositions générales sont applicables à l'ensemble de la zone.*

*Pour rappel, l'article 9 des dispositions générales « Usages et affectations des sols, constructions et activités » est applicable à l'ensemble de la zone.*

Par dérogation, les aires de stockages de déchets inertes et non inertes de l'activité principale et sous réserve qu'elles présentent les normes sécuritaires suffisantes sont admis.

#### Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

##### 3.1 - Mixité fonctionnelle

*Pour rappel, l'article 13 des dispositions générales « Périmètre de centralité » est applicable à l'ensemble de la zone.*

## Ue

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sont autorisées <u>sous réserve que l'activité soit compatible avec l'environnement proche.</u>
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes.
	Hébergement	Sont autorisés.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Dans les périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont autorisés sous réserve des dispositions prévues à l'article 13 des dispositions générales ; <u>En-dehors des périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	<u>Dans les périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont autorisés sous réserve des dispositions prévues à l'article 13 des dispositions générales ; <u>En-dehors des périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont interdits.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sont autorisés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'arts et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes, si et seulement si, <u>l'activité est compatible avec l'environnement proche.</u>
	Entrepôt	
	Bureau	<u>Dans les périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont autorisés sous réserve des dispositions prévues à l'article 13 des dispositions générales ; <u>En-dehors des périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes.
	Centre de congrès et d'exposition	<u>Dans les périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont autorisés sous réserve des dispositions prévues à l'article 13 des dispositions générales ; <u>En-dehors des périmètres de protection, ou de préservation</u> : Sont interdits.

## Ue

### Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

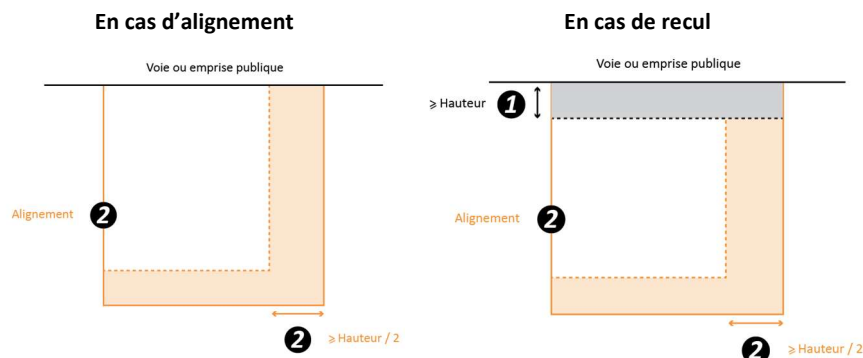
#### Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

##### 4.1 – Emprise au sol des constructions

Pour rappel, l'article 19 des dispositions générales « Implantation des constructions » est applicable à l'ensemble de la zone.

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul supérieur ou égal à la hauteur de la construction (1).



##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction (2).

À titre dérogatoire, l'extension d'une construction existante, ne respectant pas le recul imposé, peut être autorisée, si et seulement si, la future construction ne réduit pas le recul avec la limite séparative.

Par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur peuvent s'implanter librement en recul des limites séparatives.

##### 4.2 – Hauteur des constructions

Pour rappel, l'article 20 des dispositions générales « Hauteur » est applicable à l'ensemble de la zone.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Par dérogation, la hauteur maximale est fixée à 25 mètres pour le Stade du Roudourou.

#### Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### 5.1 – Façade

Pour rappel, l'article 21 des dispositions générales « Façade » est applicable à l'ensemble de la zone.

##### 5.2 – Toiture

Pour rappel, l'article 22 des dispositions générales « Toiture » est applicable à l'ensemble de la zone.

##### 5.3 – Clôture

Pour rappel, l'article 23 des dispositions générales « Clôture » est applicable à l'ensemble de la zone.

La hauteur des clôtures, hors haies végétalisées, est limitée à 1,80 mètres. En cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...), la hauteur du mur ne peut dépasser 0,60 mètres.

Par dérogation, pour des raisons de sécurité, un dépassement des hauteurs est autorisé pour la mise en place de pare-ballons.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, peuvent être composées :

- D'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques ;
- De haies végétales doublées éventuellement d'un grillage ;
- De murs utilisant des matériaux locaux (pierre, terre, ferronnerie, bois, ...).

En limite séparative, un passage pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol. Le passage doit présenter, au minimum, un diamètre de 8 centimètres.

#### 5.4 – Performance énergétique

*Pour rappel, l'article 24 des dispositions générales « Énergie et ressources » est applicable à l'ensemble de la zone.*

#### 5.5 – Traitement des niveaux

La composition des rez-de-chaussée doit rechercher l'ouverture visuelle de la construction ou des fonds de parcelle ou cœurs d'îlots depuis l'espace public.

### **Article 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 6.1 – Surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable

*Pour rappel, l'article 25 des dispositions générales « Surface non-imperméabilisée » est applicable à l'ensemble de la zone.*

En application de l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, 30% de l'unité foncière dédiée aux surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est exigée.

À titre dérogatoire, les travaux sur bâtiment existant ne pouvant respecter cette disposition sont autorisés, si et seulement si, les travaux projetés n'amplifient pas le taux d'imperméabilisation de l'unité foncière.

#### 6.2 – Espace libre, plantation, aire de jeux et de loisir

Aucune règle spécifique.

### **Article 7. Stationnement**

*Pour rappel, les « Dispositions réglementaires liées au stationnement » présentées dans les dispositions générales sont applicables à l'ensemble de la zone.*

## **Section 3. Équipements et réseaux**

### **Article 8. Desserte par les voies publiques ou privées**

*Pour rappel, les « Dispositions réglementaires liées aux voies et accès » présentées dans les dispositions générales sont applicables à l'ensemble de la zone.*

### **Article 9. Desserte par les réseaux**

*Pour rappel, les « Dispositions réglementaires liées aux raccordements aux réseaux » présentées dans les dispositions générales sont applicables à l'ensemble de la zone.*