

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 **Champ d'application territorial**

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Guingamp.

Article 2 **Portée du règlement à l'égard des autres législations**

1. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables (à noter que le R. 111-21 n'est pas applicable dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex. ZPPAUP) et dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur) :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que « *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.* »
- **L'article R. 111-4** qui prévoit « *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 R. 111-15** qui prévoit que « *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.* »
- **L'article R. 111-21** en vertu duquel « *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.* »

2. **Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

- **L'article L. 111-1-4** : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

- **Les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 311-2 :** un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés).
- **Les articles L. 123-6 et L. 313-2 :** un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un PLU est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **L'article L. 421-6 :** *« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.*

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.**3.1. Se superposent aux règles du PLU :**

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans l'Annexe "Servitudes d'utilité publique" (articles L.126-1 et R. 126-1 du Code de l'Urbanisme),
- Les dispositions de l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 dudit Code,
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94 - 112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 5 juillet 2000.
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2. S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur des documents graphiques (R. 123-13) :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Zones d'Aménagement Concerté.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, institués par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Février 2014.
- Les périmètres définitifs de Zones d'Aménagement Différé.
- Les zones délimitées en application de l'article R. 421-27 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du Code Minier.
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier.
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Le périmètre des secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 du Code de l'Urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1 du Code de l'Urbanisme. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3.

- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
- Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas.

3.4. Les Annexes comprennent à titre informatif également (R. 123-14) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme (nota).
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du Code de l'Environnement.
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime.
- L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

3.5. Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35 044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322". (Voir Annexes du présent Règlement).

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les Emplacements Réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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

Elles sont divisées en plusieurs zones :

- la zone de centralité **UA** comportant les secteurs **UAa** et **UAb**
- la zone d'extension **UB** comportant les secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc**
- la zone liée aux équipements **UE**
- la zone de sports et loisirs **UL** comportant les secteurs **ULa** et **ULb**
- la zone spécialisée **UF** correspond au domaine ferroviaire
- la zone d'activités **UY**

2. Les zones à urbaniser dites « Zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**, et comportant les secteurs :

- **1AUBa** (zone d'extension)
- **1AUBc** (zone d'extension)

Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**.

3. Les zones naturelles et forestières dites « Zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone **N**, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone naturelle repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs :

- le secteur de protection de la nature, des sites et des paysages **Na**,
- le secteur dédié aux cimetières **Nc**,
- le secteur naturel de sports et loisirs **NL**,
- le secteur naturel lié aux zones humides **Nzh**.

4. Les Espaces Boisés Classés.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet du **Titre V, Annexe I**.

5. Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du **Titre V, Annexe II**.

6. Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (art. L. 123-1-5-7ème du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet du **Titre V, Annexe III**.

7. Les secteurs en attente d'un projet (art. L. 123-2-a) du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs en attente d'un projet font l'objet du **Titre V, Annexe IV**.

Article 4 Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente. Il est

précisé toutefois que l'administration n'est pas obligée d'autoriser l'adaptation, même lorsque les conditions d'octroi sont a priori remplies.

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

Article 5 **Définitions**

Alignement

Limite entre les voies publiques ou privées et la propriété privée.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Bande

Les bandes d'épaisseur telles que mentionnées dans certains articles s'appliquent à partir de l'alignement existant (sauf pour celles faisant référence aux limites séparatives).

Toutefois, s'il est prévu une marge de recul, ou un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, les bandes d'épaisseur devront en tenir compte.

Cheminement doux

Voir définition "Voies et emprises publiques", le paragraphe "voies piétonnes ou cyclables".

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) exprime le rapport entre la surface de plancher* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de plancher* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Constructions

Les constructions visées par le règlement sont celles soumises à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher* au sens du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, détachés ou non de la construction principale, ayant un

caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et affectés à un autre usage que l'habitation ou l'occupation permanente, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers, ...

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux, balcons, ... ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale au sol du volume de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (tels que bandeaux, corniches...) et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, y compris les matériaux isolants et les revêtements extérieurs.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. De même, une terrasse qui, sans être strictement de plain-pied, ne présente ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes, doit être considérée comme non constitutive d'emprise au sol.

Façade

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Gabarit

La hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les murs pignons, souches de cheminée, ventilations, lucarnes, machineries d'ascenseur, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps) Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons peuvent ne pas être inscrits à l'intérieur du gabarit.

Limites séparatives

Limites entre le terrain d'assiette du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

Elles sont distinctes des limites donnant sur les emprises publiques. Les limites séparatives incluent les limites latérales* et les limites de fond de parcelles*.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

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

Marge de recul portée au plan de zonage du PLU

Dès lors qu'une marge de recul est portée au Plan de zonage du PLU, aucune construction ou partie de construction, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction tels que auvents, portiques, avancées de toitures, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux, ... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Par ailleurs, dans les marges de reculement portées le long des voies classées route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par le Plan de zonage du PLU et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité, sont autorisées :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...);
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation);
- les bâtiments d'exploitation agricole;
- les réseaux d'intérêt public et leur support;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie.

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération portant sur l'aménagement en vue de la construction de terrains constituant un groupe « homogène ». Plusieurs opérations d'ensemble peuvent être successivement autorisées à condition que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.

Saillies traditionnelles

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, ...

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain et surface de terrain

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, y compris les Espaces Boisés Classés et déduction faite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (L. 123-1 du Code

de l'Urbanisme). Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (voir article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Terrain naturel

Niveau du terrain existant avant la demande de permis de construire.

Voies publiques ou privées et emprises publiques

Voies routières : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des personnes et des véhicules (y compris donc les voies des lotissements privés et les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments, et d'appliquer la règle des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) par rapport aux futures voies ou emprises et articles 11 pour les clôtures.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ils ne sont pas considérés comme des voies au sens du présent règlement de PLU et ce sont donc les dispositions des articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (aires de stationnement, espaces verts, places, jardins publics, voies de chemin de fer, ...)

Voies piétonnes ou cyclables (cheminement doux) : voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des personnes et des vélos. En sont exclus les espaces verts de moins de 5 mètres de large et les emprises pour vélos ou piétons inscrits dans un profil de voie routière.

Article 6 Secteurs soumis au risque d'inondations

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations de la rivière le Trieux (PPRi), approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 juillet 2006, doivent respecter les dispositions de celui-ci.

Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 7 Zones humides

L'inventaire cartographique communal des zones humides et des cours d'eau a été établi en application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, approuvé le 21 mai 2008.

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été validé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Février 2013.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

Lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée, les dispositions suivantes du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne (2010-2015) devront être respectées :

8B-2 Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article 8 **Droit de reconstruction à l'identique**

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme dispose que :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis est autorisée aux conditions fixées à l'article 2 du règlement de chaque zone, indépendamment des dispositions des autres articles du règlement.

Article 9 **Ouvrages spécifiques**

Les dispositions des articles 3 à 16 du présent Règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, ...).

Article 10 **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseau de transport d'énergie électrique

Lignes existantes : les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Lignes futures : dans les couloirs figurant au plan, les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques à créer seront soumis à Electricité de France afin de prendre en compte les conditions de sécurité relatives à la future ligne électrique.

Réseau de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 mètres répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux, publics ou privés, situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 Octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice à NANTES : B.P. 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des Télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de RENNES CESSON-SEVIGNE.

Article 11 **Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zone de bruit**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Guingamp du 30 janvier 2003 (qui est annexé au PLU), doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1956.

Article 12 **Risque sismique**

Dans les zones à sismicité 2, les règles de constructions parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds et pour les bâtiments de catégorie IV - conformément au I de l'article R. 563-5 du code de l'environnement.

Article 13 **Application du Règlement aux parcelles issues de la division**

Article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans le cas d'une division parcellaire, le présent Règlement s'applique aux parcelles issues de la division et non à l'enveloppe initiale globale.

Article 14 **Dispositions particulières pour l'installation des caravanes**

En exception des règles définies dans les chapitres ci-dessous qui interdiraient ou limiteraient l'implantation de caravanes, **dans les périmètres d'« Installation de caravanes »** figurant au Plan de zonage du PLU, ces installations sont autorisées, et quelle qu'en soit la durée, sous réserve que la caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur.

A titre d'information, une surface minimale de 75 m² par caravane est nécessaire.

Article 15 **Article L. 111-6-2**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Article 16 **Nombre maximum d'aires de stationnement**

Le nombre maximum de places de stationnement à usage autre que l'habitation est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

Article 17 **Marges de reculement**

Sont interdits dans les marges de reculement portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support
- d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RD 787 et de la RN 12 (et des bretelles de l'échangeur) classée voie express, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière éventuelle a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
- **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

Article 18 **Règles en matière de lutte contre l'incendie**

Les règles définissant la desserte et la défense extérieures contre l'incendie pour les bâtiments d'habitation, artisanaux et industriels doivent être appliquées. Elles figurent en annexe du présent Règlement.

Article 19 **Secteurs ou éléments identifiés soumis à des prescriptions spéciales**

1. Les Espaces Boisés Classés à créer ou à conserver sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'annexe n°1 du présent règlement.
2. Les "éléments de patrimoine et de paysage à protéger", identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L. 123-1-5-7ème du Code de l'Urbanisme, sont repérés au Plan de zonage du PLU.

Il sera rappelé que les destructions partielles ou totales des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7ème du Code de l'Urbanisme ou les travaux portant sur ces éléments sont soumis à permis de démolir, à déclaration préalable ou à permis de construire (R. 421-17, R. 421-23, R. 421-26 du Code de l'Urbanisme).

Article 20

Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal

1. Conformément à la délibération du 24 Février 2014, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur la totalité du territoire de la Ville de Guingamp, outre les hypothèses visées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme ;
2. Conformément à la délibération du 24 Février 2014 prise en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur la totalité du territoire de la Ville de Guingamp, outre les hypothèses prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

