

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Quay-Portrieux ainsi qu'au domaine public maritime (DPM).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement;
- R. 111-21 : aspect des constructions;

2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme.

3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.

5) Les articles R. 600-1, R. 600-2 et R. 600-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

6) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

II- Se superposent en outre aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

2) Les articles R.111-38, R.111-39 R.-111-42 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme interdisant le stationnement de caravanes et les campings.

3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des

lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- 4) L'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.
- 5) La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- 6) La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et ses décrets d'application.
- 7) La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage du 8 janvier 1993 modifiée par la loi du 9 février 1994.
- 8) La loi relative à la protection du bruit du 31 octobre 1992 et l'arrêté ministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996.
- 9) Toute autre législation affectant l'occupation et l'utilisation du sol (loi d'orientation agricole...)

III- Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) est institué par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2011. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU) à l'exception de la zone UP.

Le droit de préemption urbain renforcé (D.P.U. r) est institué par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2011. Il porte sur la zone UA.

Article 3 : Division du territoire en zones

I- Les zones urbaines

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de Saint-Quay-Portrieux distingue plusieurs zones urbaines :

UA : zone d'habitat dense en centres anciens comprenant un secteur (UAa))

UB : zone d'habitat dense, tissu intermédiaire comprenant deux secteurs (UBa et UBb))

UC : zone d'habitat des quartiers périphériques, moins denses, comprenant deux secteurs (UCa et UCb)

UD : zone d'habitat des quartiers balnéaires

UE : zone à vocation d'accueil des équipements

UH : zone à vocation hôtelière

UP : zone à vocation d'accueil des activités portuaires et nautiques, comprenant trois secteurs (UPa, UPb, UPy)

UY : zone à vocation d'accueil des activités économiques

II- Les zones à urbaniser AU

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de Saint-Quay-Portrieux distingue plusieurs zones à urbaniser :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte, comprenant un secteur 1AUa,

2AU : zone d'urbanisation future fermée, non urbanisable immédiatement.

III- Les zones agricoles

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "A".

IV- Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Ces zones naturelles comportent plusieurs secteurs :

Na : secteur autorisant des équipements légers

Ne : secteur réservé à l'implantation des équipements et des structures liés aux activités de sport.

Ni : secteur correspondant aux espaces remarquables de la loi Littoral

Nc : secteur destiné à l'accueil des campings.

Nh : secteur correspondant à des habitations existantes isolées

Np : secteur correspondant aux bassins et ouvrages du port d'Armor.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti,

identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet de démolition concernant un bâtiment remarquable repéré au plan de zonage est soumis à permis de démolir.

Les chemins existants à conserver, repérés sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : "Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Article 5 : Constructions non conformes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 6 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique du volume et de la surface de plancher des bâtiments pré-existants, édifiés régulièrement, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones, pendant une période de 10 ans.

Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées, sauf en A où seules les constructions et installations, citées à l'article 2 sont permises.

Article 8 : Espace Boisé Classé

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute coupe et abattage d'arbres, compris dans un Espace Boisé Classé figurant au plan, est subordonné à déclaration préalable.

Article 9 : Voies Bruyantes

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la RD 786, classée voie bruyante, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Article 10 : Travaux, installations et aménagements divers

Divers travaux, installations et aménagements (parcs d'attractions et aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ; aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins 50 unités...) sont soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, sont soumis à une déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager.

Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à une déclaration préalable.

Article 11 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

Article 12 : Protection des vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rennes.

Le décret n°2004-490 prévoit 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 des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article 13 : Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance ainsi que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments.

Article 14 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire conformément au Code de l'Urbanisme.

Article 15 : Permis de Démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour toute démolition dans le périmètre de protection des monuments historiques et sites repérés au plan des servitudes et sur les constructions remarquables repérées aux plans de zonage.

Il est également obligatoire dans toutes les zones repérées en annexe graphique.

Article 16 : Zones Humides

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, même non repérées aux plans, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... .

Article 17 : Prise en compte de la Loi Littoral

Dans les espaces proches du rivage de la mer, délimités aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L146 4-2 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont, sur l'ensemble du territoire interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En outre, s'appliquent les règles afférentes aux espaces remarquables ainsi que le principe général d'urbanisation modérée.

CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article A 2.

Article A2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions

I- Rappels

- tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les constructions remarquables repérées au plan de zonage ne peuvent être démolies.

II- Sont admises sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions (extension et la réfection) et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;

- Les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – accès et voiries

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code

Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, notamment en ce qui concerne les commodités de circulation, les accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article A4 – desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par l'intermédiaire d'un système de refoulement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions futures du réseau.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une stabilisation du débit de fuite des eaux pluviales, au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation à respecter est fixé à 0.20.

Dans l'impossibilité de respecter le coefficient d'imperméabilisation maximum, des dispositifs de maîtrise et de rétention des eaux pluviales à la parcelle, adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés, en conformité avec la réglementation.

Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article A5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement existant ou par rapport à l'alignement des voies ou places.

Le long de ces voies ou places, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

- Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul avec un minimum de 0,50m.

Article A7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales pourront être implantées sur une limite séparative. Lorsque la construction n'est pas sur la limite, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

La marge d'isolement indiquée ci-dessus pourra néanmoins être réduite lorsque l'implantation de la construction en limite séparative est de nature à compromettre le libre écoulement des eaux ou le maintien d'une haie, d'un talus ou d'une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.

- Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter à en limite ou en retrait de la limite séparative avec un minimum de 0,50m.

Article A8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 – emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes et dépendances à l'habitation ne pourra excéder 30 m².

Article A10 – hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, (cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne devra pas excéder 9,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 4 mètres pour les annexes et dépendances et 10,00 mètres pour les autres.

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

Article A11 – aspects extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'ouvrage 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.

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

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

1) La volumétrie

Pour les constructions à usage d'habitation :

La volumétrie doit être simple et respecter les proportions traditionnelles.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire précédent, tant en lecture verticale qu'horizontale.

2) Les façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides de celles du type des constructions traditionnelles.

La modénature des façades doit être simple et sobre.

Sont interdits :

- les enduits d'aspect plastiques,
- l'emploi de matériaux apparents saillant ponctuellement de l'enduit
- les bardages réalisés avec des matériaux de couverture.

Les bardages autorisés devront être peints.

Lorsque les façades sont enduites ou peintes, les couleurs devront faire référence au nuancier conseil donné en annexe.

Pour les constructions à usage agricole:

Les constructions et installations devront présenter soit des teintes pastel clair correspondant aux enduits traditionnels du bâti à vocation d'habitat, soit la gamme de couleur du granit et du schiste présent localement. L'aspect du bois non traité est également possible de façon ponctuelle.

Les couleurs des enduits et peintures devront faire référence au nuancier conseil donné en annexe.

3) Les percements de façade

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les percements seront rectangulaires et verticaux.

Les fenêtres devront avoir deux battants.

Lorsqu'une ouverture large est proposée, elle sera obtenue par deux fenêtres jumelées et verticales séparées par un meneau d'une largeur minimale de 15 cm. Les menuiseries devront être teintées. S'ils existent, les volets anciens doivent être conservés.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Les baies vitrées, plus larges, peuvent être autorisées en façade secondaire.

4) Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Le sens de la toiture de la construction principale donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faîtages limitrophes ou les plus proches.

La pente du toit sera de 45°, avec une tolérance de 15%.

Les couvertures seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise.

La couverture traitée par un bandeau d'ardoises incliné masquant une couverture en terrasse est interdite.

En façade sur rue, la couverture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

Pour les constructions à usage agricole :

Les toitures devront présenter la teinte de l'ardoise.

Les toitures du bâtiment principal devront être à deux pans. Les toits des bâtiments d'une surface inférieure ou égale à 20m² pourront être à une pente ou plat.

5) Les ouvertures de toit

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être alignés par rapport aux ouvertures inférieures. Leurs dimensions ne dépasseront pas 114x118 cm.

On leur préférera lucarne, chiens-assis...

Les tropéziennes seront interdites.

6) Clôtures

- Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant.

- Pour les clôtures sur voies et celles en limite séparative, l'utilisation de plaques de matériaux industriels, y compris à claire-voie, est interdite sauf pour la réalisation d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.

7) Les antennes

Les antennes de télévision, et en particulier les antennes paraboliques, seront groupées pour chaque immeuble en antenne collective.

Dans tous les cas, elles seront disposées de façon à être le moins visible possible.

8) Les annexes et les dépendances des constructions à usage d'habitation :

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

9) Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être

intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Article A12 – stationnement des véhicules

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 – espaces libres et plantation

Les éléments de paysage identifiés par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage devront être conservés à l'identique. Lorsque des travaux sont rendus nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ils devront être reconstitués à l'identique.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 – coefficient d'occupation du sol

Non fixé

GLOSSAIRE

. Accès : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins ou d'une voie privée, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

. Voirie : espace, public ou privé ouvert à la circulation.

. Acrotère : petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures-terrasses.

. Annexe : construction non-principale contigüe à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage et autre appenti, mais en aucun cas d'une pièce d'habitation.

. Construction agricole à usage familial : bâtiment destiné au stockage ou à l'abri d'animaux.

. Coefficient de pleine terre : La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

. Construction principale : La notion de construction principale comprend la construction elle-même et ses extensions.

. Dépendance : construction non-principale séparée du bâtiment principal, mais en aucun cas une pièce d'habitation.

. Coefficient d'imperméabilisation : Le coefficient d'imperméabilisation des sols est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du terrain considéré. Il est fixé par zone à l'article 4.

. Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, pour les installations d'intérêts général ainsi que pour les espaces verts.

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.

Cette définition est susceptible d'évoluer en fonction de la législation.

Extension d'un bâtiment : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.

Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Pourcentage d'emprise au sol :

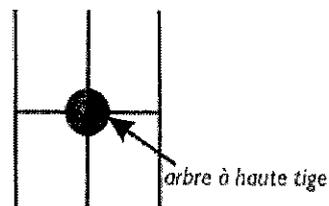
Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

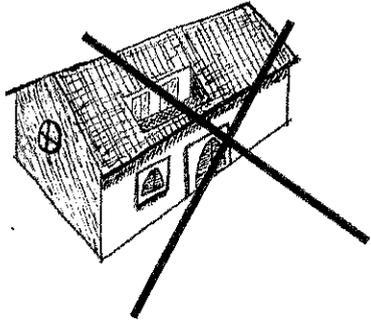
Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des plantations sur les parkings :

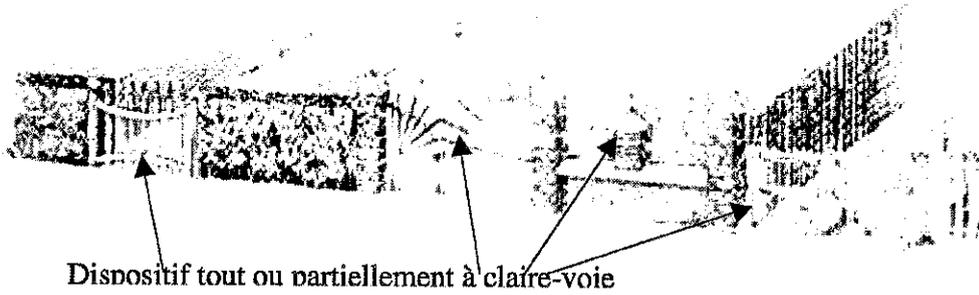


Modénature : ensemble des ornements des façades d'une construction.

. Tropézienne :



. Clôture à claire-voie :



. Talus traditionnels :



ANNEXE

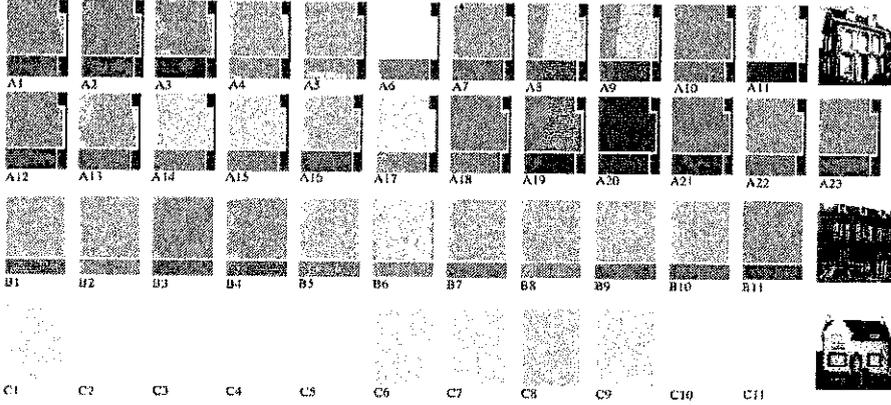
Nuancier Conseil

N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie de Saint-Quay-Portrieux.

Le Nouvellien
 Guide de qualification des façades
Saint-Quay-Portrieux

Ce manuel est avant tout un outil d'aide à la décision pour le particulier soucieux de préserver la qualité architecturale de son patrimoine immobilier. Ce document généraliste donne les conseils adaptés pour rendre son unité de façade avec le reste du territoire de la Ville de Saint-Quay-Portrieux. Trois types de constructions ont été retenus. Chaque sectionnaire dans les trois gammes proposées offre qui correspond à sa façade et choisis l'harmonie qui s'inscrit pour son projet de mise en œuvre du détail des matériaux d'application des différents éléments proposés. Il sera able de réaliser un traitement qui conviendra à son type de façade et qui s'intègre dans l'environnement de la ville.

Maçonneries et soubassements



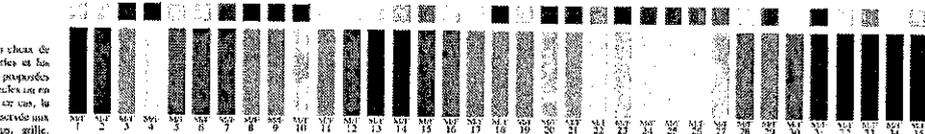
A. Cette gamme de teintes présentées en rapport de taille différents est adaptée aux bâtiments de type « villa traditionnelle ». Les matériaux sont d'origine locale (granite/ schiste/ grès), souvent mis en valeur par un liant blanc. Les briques doivent être lisses. A la base pour ne pas être effacés.

B. Cette gamme est adaptée aux typologies plus traditionnelles en appui de pierre de taille et enduit.

C. Cette gamme concerne les constructions plus récentes, type béton, souvent imprimées au milieu d'égouts très végétalisés.

Menuiseries et Ferronneries

Cette gamme présente un choix de teintes pour les menuiseries et les ferronneries. Les couleurs proposées peuvent être appliquées seules ou en rapport de surface. Dans ce cas, la teinte la plus foncée est réservée aux ferronneries (grille, supports, etc.) et aux portes qui se situent plus vite. Garder un rythme des menuiseries traditionnelles.



permet d'avoir des touches de couleur mieux adaptées au support bois ou métal. Ce sont ces éléments, généralement très soignés sur les constructions anciennes, qui en font la qualité et l'élégance. Les couleurs menuiseries/ferronneries peuvent se combiner avec toutes les teintes de maçonnerie. Il est conseillé d'adopter des couleurs différentes entre les menuiseries et les ferronneries pour bien mettre en valeur les détails architecturaux.

Exemples de rapport de teintes - Gammes A, B et C - Certaines de ces associations couleurs/menuiseries-ferronneries donnent des résultats particulièrement intéressants.



Illustrations

Les illustrations ci-dessous permettent de visualiser les propositions d'application des différentes gammes.



1. Les joints entre les pierres sont en sautoir la même couleur que l'enduit qui les recouvre.
2. La pierre B peut être recouverte avec un enduit blanc ou en pierre et briques B1 et B2.
3. Le mur extérieur du bâtiment le plus blanc qui permet d'être en harmonie avec le reste du territoire.
4. Les ferronneries des fenêtres (M22) et des portes (F22) qui s'accrochent sur les murs en pierre et briques B1 et B2.
5. Cette façade plus récente peut être en B1 et B2 qui s'accrochent sur 2 couleurs de pierre d'appareillage (voir page M23).
6. Cette façade est faite de pierres récentes. Une bonne idée n'est pas de faire un mur de pierres récentes.



Une perspective de rue bien conçue permet de visualiser la bonne intégration avec le paysage. Les teintes sont mieux appliquées sur les points saillants - corniches, frontons et les points saillants de maçonnerie sont réalisés avec des aplats moins épais et approchés de blancs naturels tels les sables et les vases.

Les maisons anciennes retrouvent l'équilibre dans la composition et leur signification architecturale dans des couleurs de détail d'origine locale, pour les fenêtres et les portes. Elles sont réalisées avec des matériaux locaux, grâce à des artisans locaux. Il est conseillé de réaliser des menuiseries traditionnelles comme le bois et les portes à base de pierre et de bois pour assurer l'équilibre du support et éviter les décalages dans la composition.