

# **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 Préemption 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 UA**

*Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels denses de Saint-Quay et du Portrieux. Elle comporte un secteur UAa où la hauteur est limitée.*

*Cette zone est concernée par un risque de submersion marine. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule 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".*

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

### **Article UA1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à vocation :
  - agricole
  - agricole à usage familial
  - d'activités, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les carrières
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
  - les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
  - les dépôts de véhicules

Dans les linéaires représentés par un figuré aux plans de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

### **Article UA2 - occupations et utilisations du sol admises sous condition**

#### **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 condition les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage d'activités, y compris les entrepôts, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Les opérations de plus de 7 logements devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs aidés.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UA3 - accès et voirie**

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasses desservant deux constructions et plus, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UA4 - 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 qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le coefficient d'imperméabilisation maximum à respecter est fixé à 0.80.

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 UA5 – caractéristiques des terrains**

*Non réglementé*

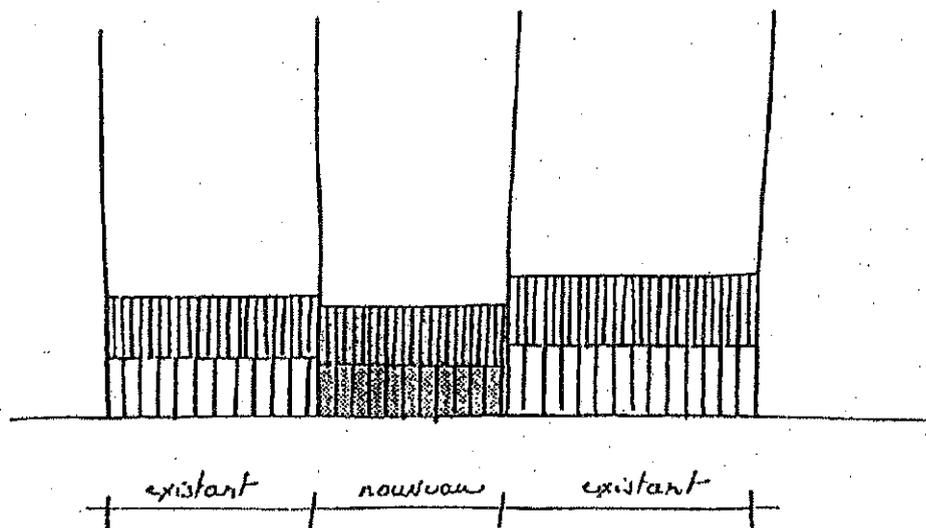
## **Article UA6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

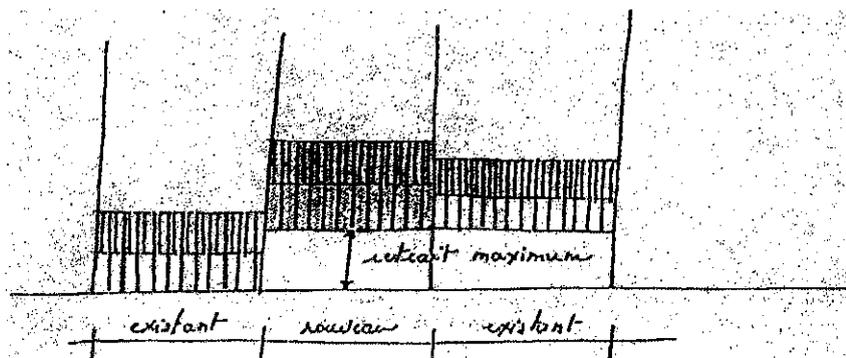
### **I- Constructions sur voies et rues principales**

- Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et places, soit avec le même recul que l'une ou l'autre des constructions voisines.

*Implantation nouvelle en limite de la voie. Respect de la continuité du bâti sur rue :*



Implantation nouvelle soit sur rue, soit en retrait de la voie :



- Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.
- 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.

## **II- Constructions sur voies et rues ouvertes uniquement aux piétons et aux cycles**

Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et places, soit avec un recul maximum de trois mètres.

## **Article UA7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les unités foncières de moins de 10 mètres sur rue, toute construction principale nouvelle doit être implantée sur les deux limites séparatives latérales, à l'exception des extensions de constructions principales existantes.

Pour les unités foncières de 10 mètres et plus sur rue, toute construction principale nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus 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 m.

A titre exceptionnel, l'implantation d'une construction pourra être autorisée en léger retrait de la limite séparative pour assurer le maintien d'une haie, d'un talus ou d'une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ou pour permettre le libre écoulement des eaux.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux

équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement peuvent s'implanter en limite ou en retrait de la limite séparative avec un minimum de 0,50m.

### **Article UA8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UA9 - emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60%. En cas de reconstruction, une emprise au sol équivalente à celle préexistante est autorisée. L'emprise au sol totale des annexes et dépendances ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup>.

### **Article UA10 - hauteur maximum**

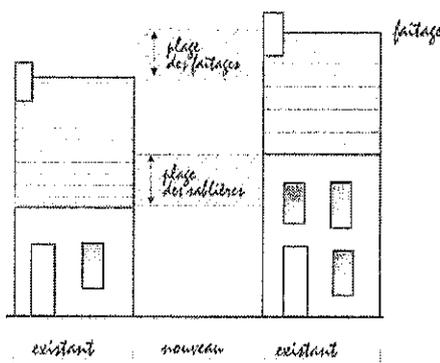
Les règles de hauteur à la sablière sont strictement applicables aux :

- lignes de bris pour les toitures mansardées
- sommet d'acrotère
- niveau supérieur du garde-corps

La hauteur au faîtage est la hauteur totale de la construction par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques de faible dimension et cheminées exclus, prise à l'aplomb du faîtage.

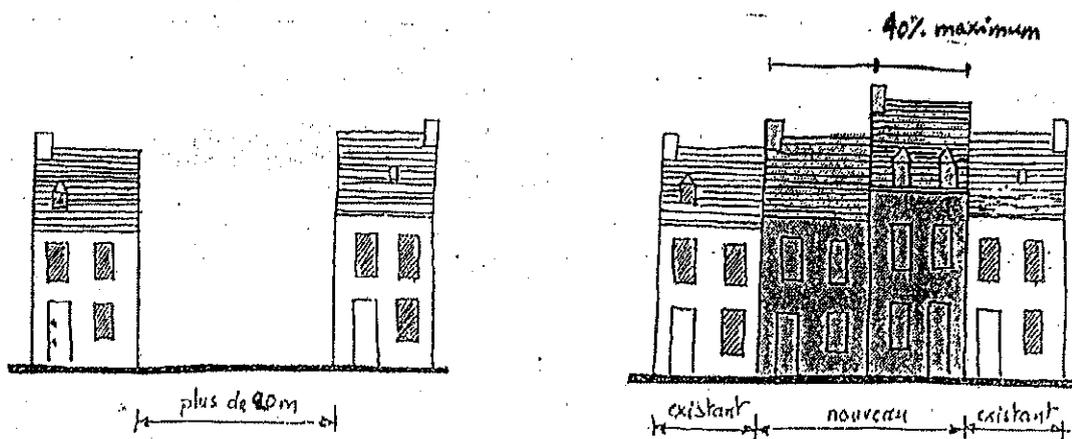
La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations se situera dans la plage délimitée par les hauteurs de sablière et de faîtage des constructions limitrophes ou les plus proches, dans la limite de 9,00 mètres à la sablière et 12,50 m au faîtage.

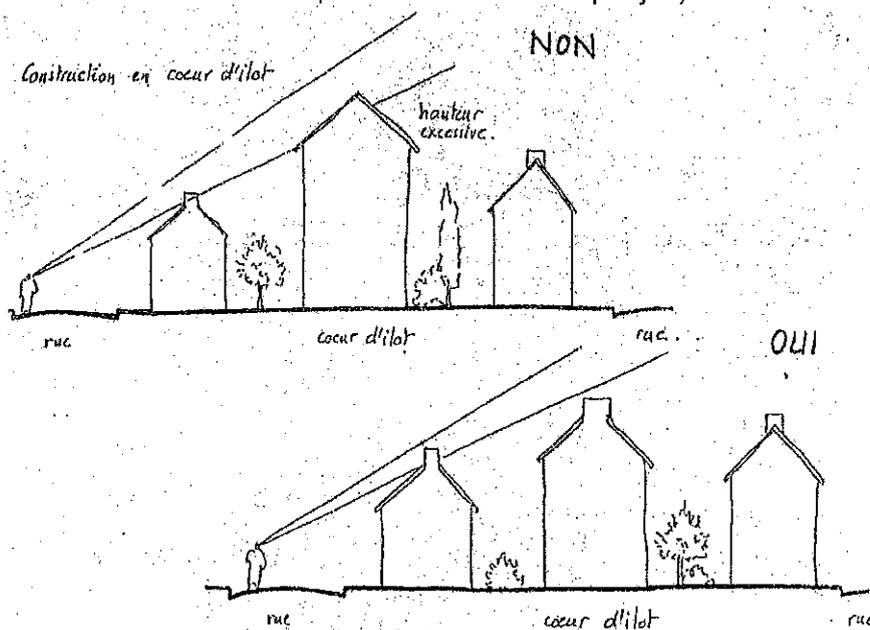


La hauteur maximum est calculée à partir du niveau de la rue.

Dans le cas de regroupement de parcelles ou pour les parcelles de plus de 20 mètres de façade sur rue, une hauteur supplémentaire de 1,5 mètres sera imposée sur 40% au maximum de longueur de façade, dans la limite de 12,50 mètres :



Au cœur de l'îlot, la hauteur des constructions sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur rue vue du domaine public attenant (à une distance n'excédant pas 20 mètres du projet).



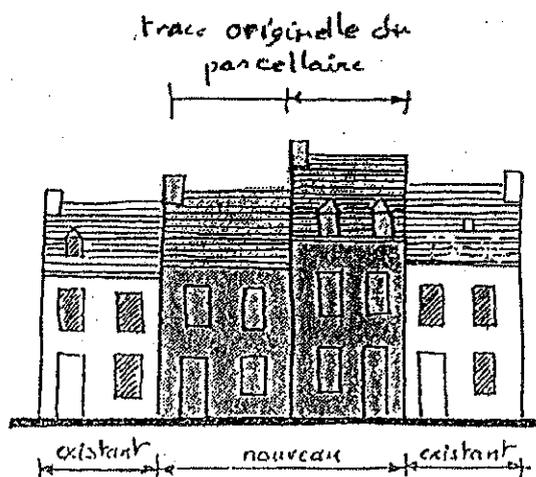
La hauteur des annexes ou dépendances est limitée à 4 mètres faîtage.  
Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques, ni pour les ouvrages tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

En UAa, la hauteur au faîtage est limitée à 9 mètres.

## **Article UA11 - aspect extérieur**

Toutes les règles énoncées dans le présent règlement prennent pour base le découpage parcellaire actuel.

La trace originelle du parcellaire devra se lire sur le couvrement et les façades de la nouvelle entité.



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.

Chaque projet sera traité afin de respecter l'unité de la composition et du tissu urbain environnant.

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature, le projet fera référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles de la zone.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, le projet évitera de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu urbain de la commune.

### **1) La volumétrie**

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et respecter soit une implantation perpendiculaire

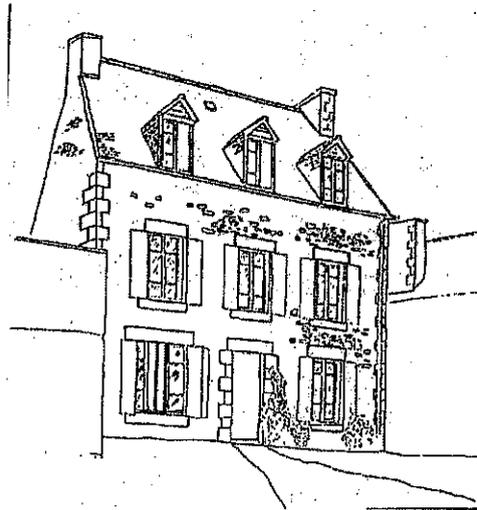
soit parallèle sauf si le découpage parcellaire impose une organisation différente. Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire précédent, tant en lecture verticale qu'horizontale.

## 2) Les façades

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

Maison de bourg :

- régularité de la composition,
- percements symétriques,
- fenêtres plus hautes que larges.



La modénature des façades doit être simple et sobre.

Sont interdits :

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

Lorsque les façades sont en pierres apparentes, elles reprendront l'appareillage et le jointoiment des constructions anciennes :

- pas de moellons taillés régulièrement ou sciés,
- pas d'aspect éclaté,
- pas de joints épais en retrait par rapport à la pierre.

Les bardages autorisés devront être peints.

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

## 3) Les percements de façade

Les percements seront rectangulaires et verticaux. Les ouvertures rondes de petites tailles de type œil de bœuf peuvent être autorisées sur les pignons entre les

deux rampants de toiture Les fenêtres devront proposer des éléments de menuiserie (petits bois...),

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 baies vitrées, plus larges, peuvent être autorisées en façade secondaire ou pour les vitrines, uniquement en rez-de-chaussée et dans la mesure où les menuiseries présentent une verticalité dans leur découpage. Pour les façades commerciales, des percements plus larges que hauts sont permis.

#### **4) Les menuiseries (volets, portes, encadrements de portes et fenêtres)**

Les menuiseries ne devront pas présenter un aspect brut. S'ils existent, les volets anciens, à battants, doivent être conservés.

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

#### **5) Les devantures**

Dans le cadre d'une création, la devanture sera coupée par des éléments menuisés ou maçonnés, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

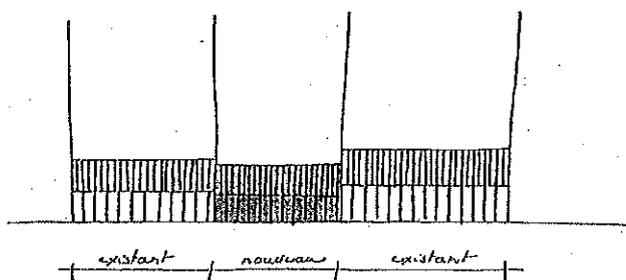
Dans le cadre de restauration, réhabilitation, rénovation, la devanture pourra être coupée par des éléments menuisés ou maçonnés, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité sera traité indépendamment.

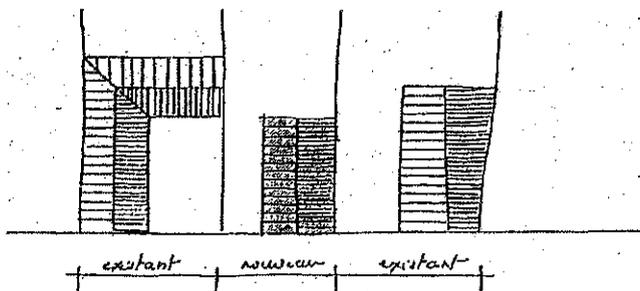
#### **6) Les toitures**

Le sens de la toiture des constructions principales donnant sur le domaine public devra respecter l'orientation générale des faitages limitrophes ou les plus proches.

- *Implantation nouvelle parallèle à la voie. Respect de l'orientation générale des faitages :*



- *Implantation nouvelle perpendiculaire à la voie. Respect de l'orientation générale des faitages :*



Les toitures des constructions principales auront deux pans au minimum. La pente du toit sera comprise entre 40° et 45°.

Dans le cas d'une architecture de style balnéaire ou de toiture à la Mansart, une pente plus importante peut être acceptée.

Un même linéaire de faîtage ne pourra dépasser 12 mètres, sauf à prévoir un décrochement minimum de 0,50m de hauteur au-delà de cette distance.

Pour les extensions de constructions principales existantes, une pente inférieure est possible, sauf en façade sur rue. Toutefois, les extensions ou surélévations de constructions à toit terrasse existantes sont possibles dans cette même configuration.

### 7) Les couvertures

Les couvertures doivent être traitées en accord avec le type de construction choisie.

Les couvertures des constructions principales seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise. Les terrasses des toitures dites "à la Mansart" pourront présenter l'aspect et le grain du zinc de couleur ardoise ainsi que les toitures des extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> et qui ne sont pas visibles du domaine public

Les couvertures en terrasse ne sont admises qu'en intérieur d'îlot, non perceptibles de l'espace public attenant.

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.

### 8) Les ouvertures de toit

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

On leur préférera lucarne, chiens-assis...

Les tropéziennes sont interdites.

### 9) Les clôtures

*Clôtures existantes* : les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir ; les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils pourront être

reconstruits à l'identique de l'existant.

*Clôtures nouvelles* : . sur rue : elles seront constituées :

- soit d'un mur présentant l'aspect des moellons apparents ou pierre de taille, d'une hauteur maximale de 2,00 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m ;
- soit d'un talus traditionnel boisé

. entre fonds voisins : elles seront constituées d'un grillage doublé soit d'une haie vive, soit de végétaux séchés, et ne pourront excéder 2,00 m de hauteur ; la hauteur d'un éventuel mur-bahut ne devra pas excéder 0,50 m.

### **10) 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.

### **11) Les annexes et dépendances**

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

### **12) Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage**

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les proportions des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows, quant à elles, sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

### **13) 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 UA12 - stationnement**

Pour les unités foncières non construites (ou en cas de démolition-reconstruction) supérieures à 250 m<sup>2</sup>, les normes de stationnement suivantes sont fixées :

- une place de stationnement par logement
- une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et assimilés
- une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces

Dans tous les cas, pour les opérations de plus de 6 logements, il sera imposé :

- un emplacement pour les studios et une pièce
- deux emplacements pour les deux pièces et plus.

La règle la plus contraignante sera appliquée en cas de conditions cumulées.

En dehors des cas précités, aucune obligation particulière ne s'applique.

### **Article UA13 - espaces libres et plantation**

Non réglementé

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **Article UA14 - 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 :

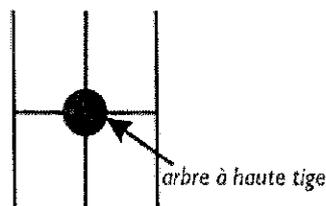
Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

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.

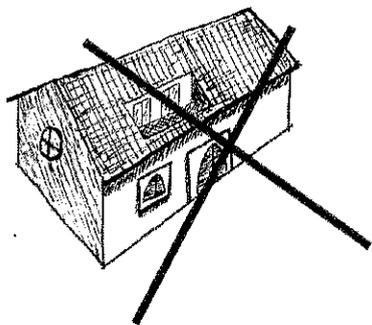
Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des plantations sur les parkings :

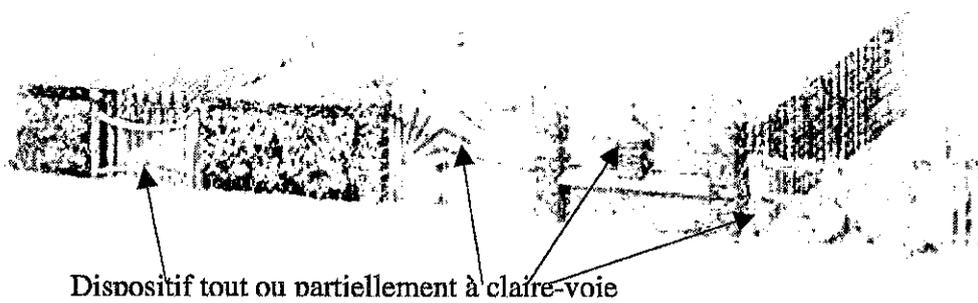


Modénature : ensemble des ornements des façades d'une construction.

. Tropézienne :

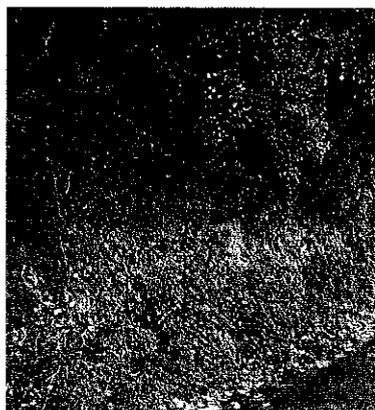


. Clôture à claire-voie :



Dispositif tout ou partiellement à claire-voie

. Talus traditionnels :



# **ANNEXE**

## **Nuancier Conseil**

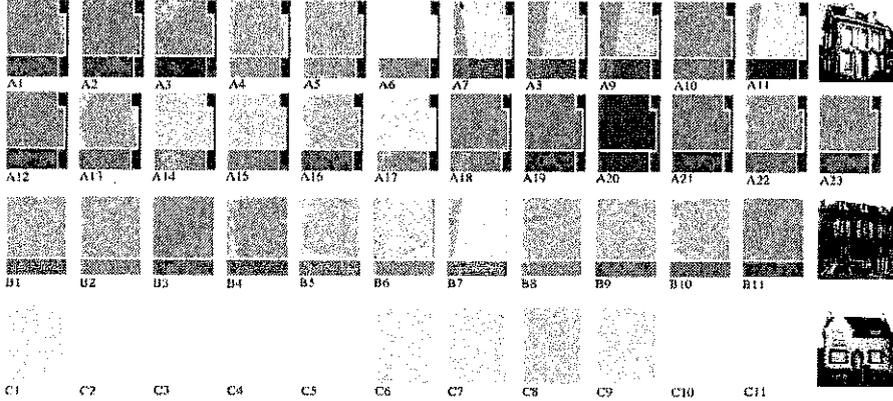
**N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie de Saint-Quay-Portrieux.**

**Le Normand**  
 Guide de qualification des façades  
*Saint-Quay-Portrieux*  
 P. 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 réaliser une unité de façade pour le reste fortifié de la Ville de Saint-Quay-Portrieux. Trois types de constructions ont été retenus. Chacun représentera dans les trois gammes proposées celle qui correspond à sa façade et choisira l'élément qu'il souhaite pour son projet de mise en couleur.

En suivant les conseils d'application des différentes teintes proposées, il sera able de réaliser un revêtement qui conviendra à son type de façade et qui s'intégrera dans l'environnement de la ville.

**Maçonneries et soubassements**



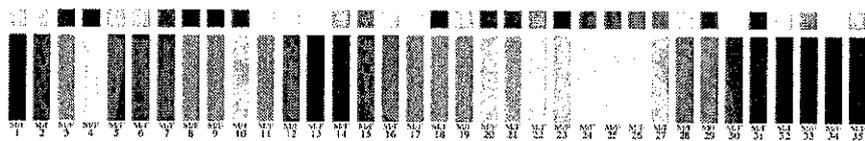
**A.** Cette gamme de teintes, présentes en rapport de taille différents est adaptée aux bâtiments de type « villa balnéaire ». Leur particularité à Saint-Quay-Portrieux est d'avoir des appareillages mitoyens « à l'ancienne » gris, souvent mis en valeur par un linteau blanc. Les briques doivent être lavées à la brosse pour ne pas les faire éclater.

**B.** Cette gamme est réservée aux typologies plus traditionnelles et apparaîtillage de pierre de taille et encastré.

**C.** Cette gamme concerne les constructions plus récentes, type habitation, souvent implantées au milieu d'espaces très végétalisés.

**Menuiseries et Ferronneries**

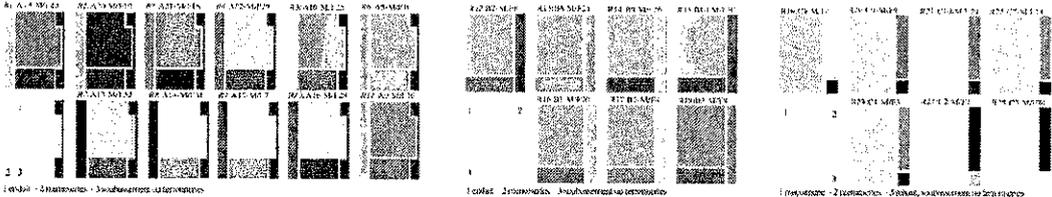
Cette gamme présente un choix de teintes pour les menuiseries et les ferronneries. Les couleurs proposées peuvent être appliquées seules ou en rapport de surface. Dans ce cas, la teinte la plus foncée est réservée aux ferronneries (garniture, grille, soupape, etc.) et aux portes qui se salissent plus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



permet d'avoir des touches de couleur saturée plus 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 de choisir des couleurs différentes entre les maçonneries et les menuiseries/ferronneries pour bien mettre en valeur les détails architecturaux.

**Exemples de rapport de teintes - Gammes A, B et C - Certaines de ces associations entraînent des résultats particulièrement intéressants.**



**Illustrations**

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



1. La pierre rustique doit rester visible sur une façade de type « villa balnéaire » (voir la teinte MF26).
2. La gamme B peut également s'appliquer aux constructions avec appareillage mixte en pierre et brique (voir R1R B2-S4P).
3. Il est important de conserver le linteau blanc qui permet d'assurer l'unité générale de cette façade (voir MF25).
4. Les vitres teintées des volets (MF22) sont utiles en cas de fortes exposition en plein soleil (voir MF22).
5. Cette façade plus récente peut sur 2 niveaux (C10 et C11) qui répondent aux 2 couleurs de plus d'appareillage rustique (voir MF31).
6. Cette façade rustique d'une construction plus récente peut sur 2 niveaux (voir MF25) et être mise en valeur par un linteau blanc (voir MF25).



Cette perspective propose deux solutions à utiliser en fonction du type de bâtiment. Les couleurs sont appliquées sur les parties vitrées (menuiseries, ferronneries) et les grandes surfaces de maçonnerie sont traitées avec des teintes plus sobres et sobres.

Les éléments de réhabilitation peuvent être réalisés plus sobres sur les façades traditionnelles (voir MF25). Ils permettent de faire les détails architecturaux qui font la qualité de ces constructions. Il est possible d'appliquer de plus sobres sur les éléments de réhabilitation (voir MF25).

Les détails architecturaux rénovés (l'éclaircie des fenêtres, les linteaux de bois, etc.) sont traités avec des couleurs sobres (voir MF25). Pour éviter des détails sobres, il est possible d'appliquer des couleurs sobres sur les éléments de réhabilitation (voir MF25).