

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.
- Nl** : 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 VI – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux hôtels.

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

Article UH1 - occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - d'habitation, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - d'artisanat
 - de bureaux et services, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - d'entrepôts commerciaux
 - industrielle
 - agricole
 - agricole à usage familial
 - stationnement de véhicules
 - 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 habitations légères de loisirs
 - 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 installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes
 - les aires de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - 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 UH2 - 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, à condition qu'elles soient strictement nécessaire au fonctionnement des hôtels autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les construction à usage :

- d'habitation à condition d'être situé dans le volume bâti principal
- de dépendance, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,
- de commerce et de bureau,
- les aires de stationnement.

III- En outre, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extension

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UH3 – accès et voiries

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 devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UH4 – 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 requière 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

Des dispositifs de maîtrise et de rétention des eaux pluviales à la parcelle, adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés.

Le coefficient d'imperméabilisation à respecter est fixé à 0.60.

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 UH5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UH6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

En cas d'implantation en recul, es constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

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 UH7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction principale n'est pas implantée 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.

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 UH8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH9 – emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UH10 – hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions et installations ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article UH11 – aspect 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.

Chaque parcelle supportant un projet sera traitée afin de respecter l'unité de la composition et du tissu urbain environnant.

1. La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

Elle doit être en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

Les constructions ne pourront excéder 20 mètres de longueur. Un changement de modénature et de hauteur de faîtage est imposé tous les 15 mètres au moins.

2. Les façades

Les façades des constructions seront enduites, sauf celles qui utilisent des matériaux destinés à rester apparents.

Les bardages autorisés devront être peints.

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

3. Les percements de façade

Les percements seront rectangulaires et verticaux. Les fenêtres devront avoir deux battants.

Les ouvertures rondes de petites tailles de type œil de bœuf peuvent être autorisées sur les pignons entre les deux rampants de toiture.

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 ne donnant pas sur le domaine public, uniquement en rez-de-chaussée et dans la mesure où les menuiseries présentent une verticalité dans leur découpage. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions typiques de l'architecture balnéaire.

4. Les devantures

Dans le cadre d'une création, la devanture sera en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

5. Les toitures

Les toitures des constructions principales auront deux pans au minimum. La pente du toit sera comprise entre 40° et 45°, sauf toiture à la Mansart.

Pour les extensions de constructions principales existantes, une pente inférieure est possible.

Toutefois, les extensions ou surélévations de constructions à toit terrasse existantes sont possibles dans cette même configuration.

Les couvertures des constructions seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise. Les terrassons des toitures 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 30m² et qui ne sont pas visibles du domaine public

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions typiques de l'architecture balnéaire.

Les toitures à la Mansart sont autorisées.

6. Les ouvertures de toit

Les châssis de toit seront autorisés. Leurs dimensions ne dépasseront pas 114x118 cm.

On leur préférera lucarne, chiens-assis, oculus...

Les tropéziennes seront interdites.

7. 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'une haie vive convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublée d'un grillage
 - soit d'un mur bahut enduit ou d'un mur en moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie le tout n'excédant pas 1,50 m ;
 - soit d'un talus traditionnel boisé
- . entre fonds voisins : elles ne pourront excéder 2,00 m de hauteur ; les murs devront être enduits ou présenter l'aspect de moellons apparents ou de briques. En cas de mur-bahut, sa hauteur maçonnée ne devra pas excéder 0,50 m..

Des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou place n'est pas compromise.

8. 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.

9. Les annexes et les dépendances

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

10. 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.

11. 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 UH12 – stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Article UH13 – espaces libres et plantation

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m² de terrain à répartir sur la surface totale du parking.

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : ajoncs, genêts, éleagnus, aubépines, pruneliers, troène, noisetiers, châtaigniers, fusain, spirée, hortensias, fuchsia, et abelia.

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : chênes pédonculés, châtaigniers, petits peupliers et alisiers ou les espèces fruitières.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UH14 - 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 :

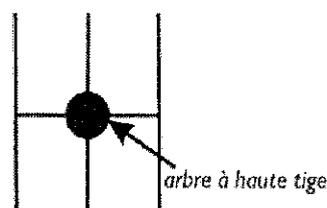
Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

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.

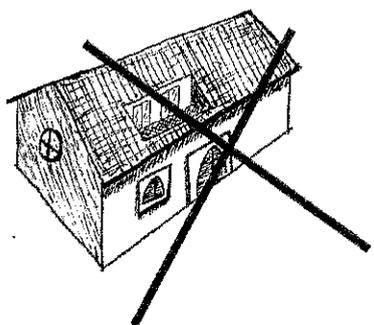
Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des plantations sur les parkings :

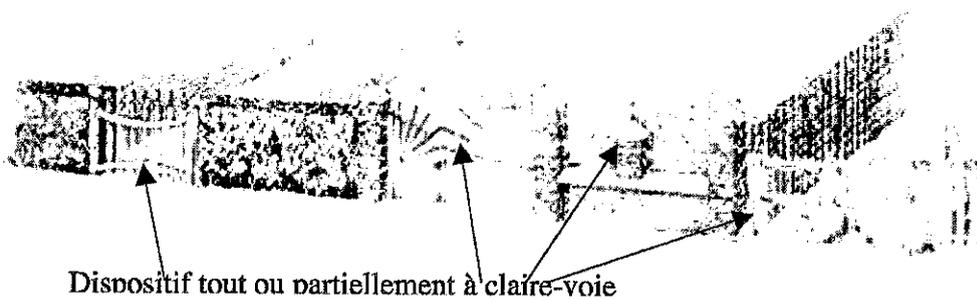


Modénature : ensemble des ornements des façades d'une construction.

. Tropézienne :

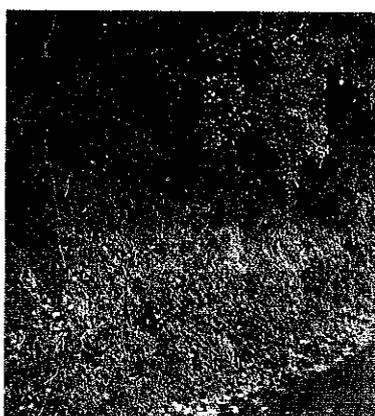


. Clôture à claire-voie :



Dispositif tout ou partiellement à claire-voie

. Talus traditionnels :



ANNEXE

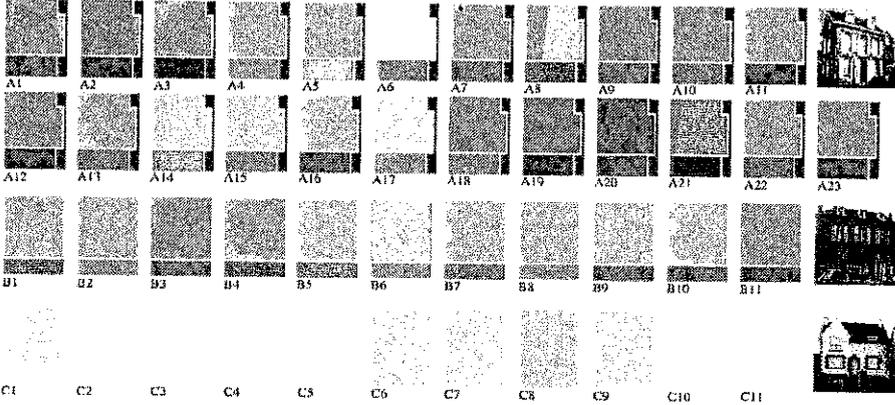
Nuancier Conseil

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

Le Normandien
 Guide de qualification des façades
 Saint-Quay-Portrieux
 P. Robinson

Ce fascicule est conçu pour et offert d'abord à la disposition pour le particulier soucieux de préserver la qualité architecturale de son patrimoine immobilier. Ce document généraliste donne les conseils adaptés pour traiter une façade de façade pour le vaste territoire de la Ville de Saint-Quay-Portrieux. Trois types de construction ont été retenus. Chacun présentera dans les trois gammes proposées celle qui correspond à sa façade et illustrera l'ensemble qu'il souhaite pour son projet de mise en œuvre. En suivant les conseils d'application des différents schémas proposés, il sera able de réaliser un traitement qui conviendra à son type de façade et qui s'intégrera dans l'environnement de la ville.

Maçonneries et soubassements

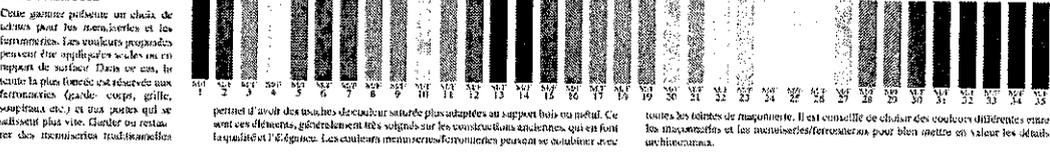


A. Cette gamme de teintes, présentée en rapport de taille différents est adaptée aux bâtiments de type villa habitatives. Leur particularité à Saint-Quay-Portrieux est d'avoir des appareillages mixtes (brique/grès), sous-jant être en sautoir par un liseré blanc. Les briques doivent être lavées à la brosse pour ne pas les faire éclater.

B. Cette gamme est réservée aux typologies plus traditionnelles en appareillage de pierre de taille et enduit.

C. Cette gamme concerne les constructions plus récentes, type immeubles, souvent implantés au milieu d'espaces très végétalisés.

Menuiseries et Ferronneries

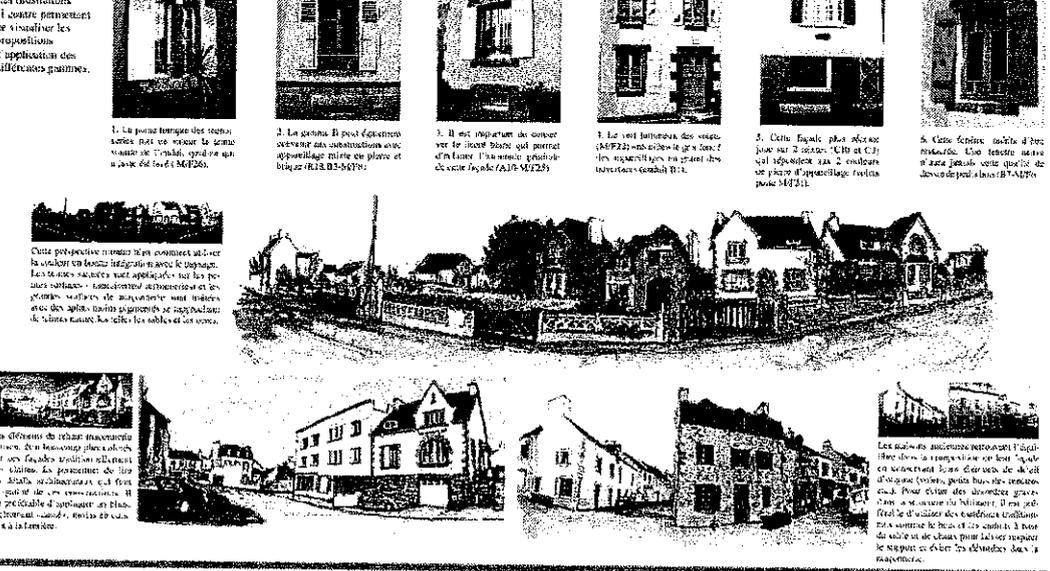


Cette gamme présente un choix de teintes pour les menuiseries et les ferronneries. Les couleurs proposées peuvent être appliquées seules ou en rapport de surface. Dans ce cas, le blanc la plus foncée est réservée aux ferronneries (quand corps, grille, suspentes etc.) et aux portes qui se salissent plus vite. Garder ou restaurer des menuiseries traditionnelles permet d'avoir des touches décoratives situées plus adaptées au support bois ou métal. Ce sont ces éléments, généralement très vulgaires sur les constructions antérieures, qui en font la qualité d'Égérie. 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 nos associations enduit/menuiseries-ferronneries donnent des résultats particulièrement intéressants.



Illustrations



Les illustrations et contre-projet de visualiser les propositions d'application des différentes gammes.

1. La pose simple des briques sur le mur de tôle, avec le joint blanc (M1-M2).

2. La gamme B peut également s'appliquer aux constructions avec appareillage mixte de pierre et brique (B1-B2-M2-M3).

3. Il est important de conserver le liseré blanc qui permet d'identifier l'habitat traditionnel de cette ville (M2-M3).

4. Les enduits blancs (M2-M3) sont adaptés à la fois à des constructions traditionnelles et à des constructions plus récentes.

5. Cette façade plus récente peut être traitée avec les gammes A, B et C, en fonction de l'appareillage et des matériaux utilisés (M2-M3).

6. Cette façade, issue d'une construction plus récente, est traitée avec la gamme A, en fonction de l'appareillage et des matériaux utilisés (M2-M3).

Cette perspective montre les résultats obtenus en appliquant les gammes de teintes proposées. Les maisons sont traitées avec les gammes A, B et C, en fonction de leur type de construction et de leur emplacement. Les gammes A, B et C sont adaptées à différents types de constructions et de matériaux. Les gammes A, B et C sont adaptées à différents types de constructions et de matériaux.

Les éléments de réhabilitation proposés sont des gammes de teintes adaptées à différents types de constructions et de matériaux. Les gammes A, B et C sont adaptées à différents types de constructions et de matériaux.

Les gammes A, B et C sont adaptées à différents types de constructions et de matériaux. Les gammes A, B et C sont adaptées à différents types de constructions et de matériaux.