

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 VII – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP

Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions et installations réservées aux activités portuaires et nautiques. Elle affecte le Domaine Public Portuaire.

Elle comporte trois secteurs :

- UPa et UPb, correspondant aux périmètres constructibles de l'aire de carénage sur lesquels des normes strictes d'insertion paysagère et architecturale sont prévues.
- UPy, correspondant au terre-plein du port d'Armor, destiné au fonctionnement et à l'animation du port.

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 DES SOLS

Article UP1 – occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article UP2, et notamment les dépôts et déchets sauvages, hors déchetterie prévue à l'article 2.

Article UP2 - occupation et utilisation des sols admises sous condition

I- Sont admises, sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- I - À condition qu'elles soient directement liées aux activités portuaires et nautiques :**
 - . les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux

- équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;
- . les aires de stationnement
- . les affouillements et exhaussements
- . l'aménagement et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement du secteur.

II –uniquement dans le secteur UPa :

- à condition qu'ils soient directement liés aux activités portuaires et nautiques :
 - . les constructions artisanales et commerciales,
 - . les constructions de bureaux et de services.
- les affouillements ou exhaussements du sol ;
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).

III –uniquement dans le secteur UPb :

- à condition qu'ils soient directement liés aux activités portuaires et nautiques :
 - . les déchetteries et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces activités,
 - . les locaux techniques et sanitaires liés à l'exploitation du port,
 - . les bureaux,
 - . les équipements collectifs.

IV – uniquement dans le secteur UPy :

- à condition qu'ils soient directement liés aux activités portuaires et nautiques, les constructions à usage :
 - industrielles, artisanales et commerciales
 - de bureaux et de services
 - d'entrepôts
 - d'équipements collectifs
 - hôtelier
 - les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;
 - les aires de stationnement
 - les affouillements et exhaussements

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UP3 – accès et voiries

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.

Article UP4 – 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 qui le requiert doit être reliée à un système de traitement des eaux usées, conforme à la réglementation. L'évacuation des eaux usées industrielles et des aires de stationnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les secteurs **UPa** et **UPb**, toute construction ou installation sera accordée directement au réseau d'assainissement collectif.

Pour toute installation de la zone **UP** dont l'activité est présente sur l'aire de carénage, l'assainissement sera assuré par un système spécifique autonome.

Pour le reste de la zone **UP**, c'est-à-dire *hors aire de carénage*, l'assainissement sera assuré par le réseau de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales (hors aire de carénage) seront raccordées sur le réseau de collecte public. Les aménagements réalisés sur les terrains de l'aire de carénage doivent garantir la collecte des eaux pluviales ainsi que leur traitement dans le système de collecte des eaux usées.

Le coefficient d'imperméabilisation à respecter est fixé à 0.85.

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 UP5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UP6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement avec un minimum de 0,50m.

Dans le secteur *UPa*, les constructions autorisées devront être implantées avec un retrait de 3 mètres par rapport à la voie.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques.

Article UP7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite ou en recul avec un minimum de 0,50m.

Dans le secteur *UPa*, les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale et laisser une marge d'isolement minimum de 3,00 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale.

Dans le secteur *UPb*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Sur l'ensemble de la zone, des dispositions particulières pourront être appliquées aux ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, postes de transformation électrique et autres ouvrages liés à l'exploitation des réseaux divers), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement.

Article UP8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur *UPa*, une seule construction est autorisée par parcelle en AOT.

Article UP9 – emprise au sol

En *UPa*, l'emprise au sol doit être de 50% maximum.

Article UP10 – hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment, (cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 10,00 mètres, elle est limitée à 5,00 mètres en *UPa* et *UPb*.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, ni pour les constructions et installations liées aux services d'intérêt collectif.

Article UP11 – aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

14) la volumétrie

Les constructions devront présenter une simplicité de volume.

15) les toitures et couvertures

Dans toute la zone, les toitures seront à deux pans issus d'un même faîtage. Leur couverture devra présenter les formes et teintes de l'ardoise. En *UPy*, d'autres formes peuvent être tolérées.

En outre, dans les secteurs *UPa* et *UPb*, les toitures seront orientées soit perpendiculairement soit parallèlement à l'accès. La pente de toit devra être au minimum de 15°.

16) les façades

Les façades destinées à être enduites le seront dans des teintes pâles (blanc, blanc-cassé, pierre...). Une seule couleur par bâtiment, ou par volume en cas de grand bâtiment, sera acceptée.

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

L'aspect du bois non traité est également possible de façon ponctuelle. L'aspect de la pierre est permis.

4) les clôtures

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètre, seront réalisées en treillis métallique, de couleur verte.

Elles pourront être accompagnées d'une haie vive, dont les essences seront choisies parmi celles énumérées à l'article UP13.

En *UPy*, elles seront soit dans le même matériau que celui de la façade du bâti, soit en harmonie avec ce dernier, soit en treillis métallique, de couleur noire.

Dans les secteurs *UPa* et *UPb*, les clôtures sont obligatoires sur chaque limite de

parcelle.

En **UPa**, elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive sur rue.

Dans le secteur **UPb**, elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Article UP12 – stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur **UPa**, une place de stationnement au minimum devra être prévue par parcelle construite.

Dans le secteur **UPy**, il doit être ainsi prévu, au minimum, pour :

- *les bureaux* : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à cet usage ;
- *les commerces* : une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente ;
- *les hôtels et restaurants* : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

Article UP13 – espaces libres et plantation

Les espaces non bâtis peuvent faire l'objet d'un traitement végétal paysager. Les essences végétales seront choisies dans la liste suivante :

- *arbres à hautes tiges* : mûrier, pin maritime, pins (maritime, incignis, parasol) acacia, cyprès, chêne vert, if, palmier, tamaris, peuplier neige.
- *arbustes* : genêt, mimosa, argousier, rince-bouteille, mauve, hortensia, oléaria, escallonia, romarin, filaria à feuilles étroites, ciste, lin de Nouvelle-Zélande, abelia, yucca.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UP14 - 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 :

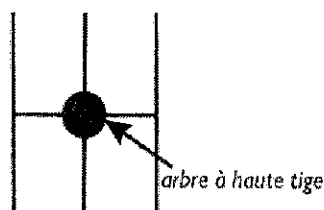
Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

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.

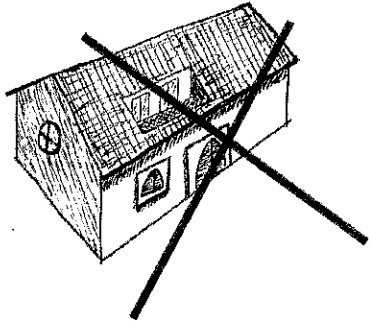
Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des plantations sur les parkings :

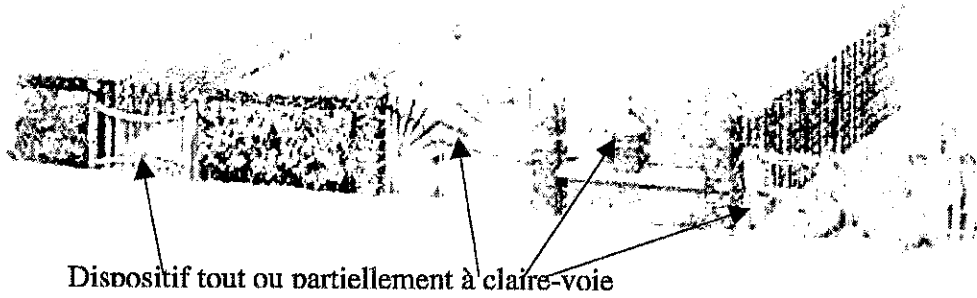


Modénature : ensemble des ornements des façades d'une construction.

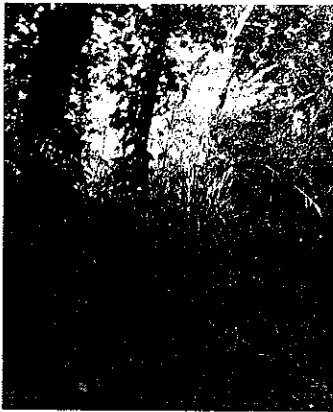
. Tropézienne :



. 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.

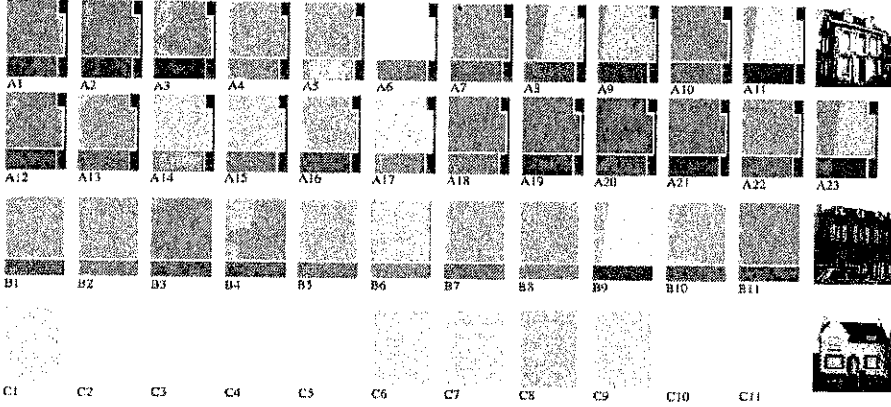
Le Normandier

Qualité de qualification des Espaces
Saint-Quay-Portrieux
P. Portrieux

Ce manoir 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 garantir une unité de façade pour le vaste territoire de la Ville de Saint-Quay-Portrieux. Trois types de constructions ont été retenus. Chacun rassemble dans les trois gammes proposées ce qui correspond à sa façade et choisis l'ensemble qu'il souhaite pour son projet de mise en œuvre.

En tenant les conseils d'application des différents éléments proposés, il sera sûr de réaliser un aménagement qui contribuera à son ensemble de façade et qui s'intégrera dans l'environnement de la ville.

Maçonneries et soubassements



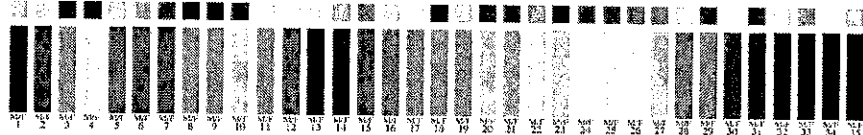
A. Cette gamme de teintes proposées en rapport de taille différents est adaptée aux bâtiments de type « villa traditionnelle ». Leur particularité à Saint-Quay-Portrieux est d'avoir des appareillages mixtes (chaînes/ joints), sous-tout mis en valeur par un liseré blanc. Les briques doivent être lavez à la brosse pour ne pas les faire éclater.

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

C. Cette gamme concerne les constructions plus récentes, type habitat neuf, souvent implantées au milieu d'espaces verts 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 (grilles, volets, grilles, serrures, etc.) et aux parties qui se salissent plus vite. Garder un maximum des menuiseries traditionnelles.



permet d'avoir des touches de couleur saturée plus ou moins sur support bois ou métal. Ce sont ces éléments, généralement très saignés sur les corniches dans certaines, 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 couleurs/maçonneries-ferronneries donnent des résultats particulièrement intéressants.



Illustrations

Les illustrations et croquis permettent de visualiser les propositions d'application des différentes gammes.



1. Le joint blanc des menuiseries fait sa valeur la teinte saignée de l'enduit qui est en rapport de surface.
2. La gamme B peut également s'associer aux constructions avec appareillage mixte en pierre et brique (A1, B1, B2, B3, B4).
3. Le mixte apparent de chaînes et le liseré blanc qui permet d'être dans l'ensemble général de la ville (A1, B1, B2, B3, B4).
4. La vert tendresse des enduits (M1, M2) s'associe très bien avec les appareillages en grès des constructions traditionnelles (B1).
5. Cette façade plus récente pose sur 2 teintes (C10 et C11) qui répondent aux 2 couleurs de pierre d'appareillage traditionnelles (A1, B1).
6. Cette façade mixte à deux couleurs, une façade traditionnelle sera jamais une façade de deux couleurs (A1, B1).



Les éléments de menuiseries traditionnelles (volets, grilles, serrures, etc.) sont en rapport de surface avec les détails architecturaux qui font la qualité de ces constructions. Il est conseillé d'appliquer un blanc légèrement saigné, sous-tout mis en valeur à la brosse.

Les maçonneries traditionnelles (pierre de taille, enduit) sont en rapport de surface avec les détails architecturaux qui font la qualité de ces constructions. Il est conseillé d'appliquer un blanc légèrement saigné, sous-tout mis en valeur à la brosse.