

## **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.

**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 VIII – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UY**

*Cette zone correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques.*

*Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.*

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

### **Article UY1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à vocation :
  - d'habitation, sauf dans les cas visés à l'article 2
  - de dépendances
  - hôtelière et de restauration
  - agricole
  - agricole à usage familial
- 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 installations et travaux divers 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

### **Article UY2 - 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 équipements collectifs autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les logements de fonction, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.

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

### **Article UY3 – accès et voiries**

La création d'accès directs à la RD 786 est interdite.

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 adaptée au trafic des poids-lourds.

### **Article UY4 – desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

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

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

En l'absence de réseaux, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle, adaptés à l'opération et au terrain doivent

être réalisés.

Les eaux venant des aires de stationnement doivent être traitées au préalable.

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 UY5 – caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article UY6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long de la RD 786, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'implantation du bâti fixée aux documents graphiques.

Cette disposition ne s'applique cependant pas pour :

- les services d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- la réfection des constructions existantes.

Pour les autres voies ou places, elles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement existant.

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.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UY7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Un bâtiment peut s'implanter soit en limite séparative, soit en recul.

Dans ce cas, la distance, comptée horizontalement, de tout point de celui-ci 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 :

- 5,00 m pour les constructions à usage d'activités ;
- 3,00 m pour les logements prévus à l'article UY 2.

Un bâtiment pourra être implanté en limite séparative si des mesures suffisantes et adaptées sont prévues pour éviter la propagation des sinistres (dispositif coupe-feu en particulier).

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 des limites séparatives.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UY8 – 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 UY9 – emprise au sol**

Non réglementé

### **Article UY10 – hauteur des constructions**

- Lorsque des zones de hauteur limitée figurent au document graphique, la hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 7 mètres.

- En dehors des zones de hauteur limitée figurant au document graphique, la hauteur totale d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, (cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 12,00 m

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques édifiés par E.D.F. ni pour les ouvrages tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

### **Article UY11 – 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 ;

et devra être particulièrement démontré pour les ouvrages dont la hauteur n'est pas réglementée au titre de l'article UY 10.

### **1) Façades**

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

Les bardages autorisés devront être peints.

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

### **2) Toitures**

Les toitures devront présenter la teinte de l'ardoise.

Les toitures du bâtiment principal devront être à deux pans. Les toits des bâtiments d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> pourront être à une pente ou plat.

Pour les bâtiments implantés dans les 30 premiers mètres comptés à partir de l'emprise de la RD786, le faîtage devra être perpendiculaire à la voie.

### **3) Clôtures**

Pour les clôtures sur voies et celles en limite séparative à l'intérieur des marges de recul éventuelles, l'utilisation de plaques de matériaux industriels, y compris à claire-voie, les clôtures d'aspect bois, PVC et ciment sont interdites.

Les grilles, de couleur verte et sombre, seront doublées par des haies végétales.

Elles seront implantées sur des murets maçonnés, enduits, d'une hauteur limitée à 0,50m.

## **Article UY12 – stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte du trafic quotidien ainsi que des besoins d'exploitation, du personnel et des visiteurs.

## **Article UY13 – espaces libres et plantation**

Toute unité foncière accueillant une activité doit être engazonnée et plantée en pleine terre sur au moins 20% de la surface de sa partie comprise dans la zone. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige.

### *Zone de plantation obligatoire :*

Lorsque des plantations obligatoires figurent au document graphique, celles-ci doivent être organisées selon les modalités suivantes :

- la bande située le long de la RD786 sera plantée d'espèces arbustives mêlés d'arbres à haute tige, le point le plus à l'Est sera plus densément planté d'arbres à haute tige formant un bosquet ;
- la bande située en limite du ban communal de Treveneuc, sera plantée à l'Ouest, d'une végétation mixte, et au Sud d'une végétation arbustive en partie basse et d'arbres à haute tige dans la moitié haute ;
- le long de la voie de desserte de l'opération, au moins une ligne d'arbres à haute tige sera plantée au Sud de cette voie.

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.

Les éléments de paysage identifiés par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage devront être conservés à l'identique.

Lorsque des travaux sont rendus nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ils devront être reconstitués à l'identique.

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

### **Article UY14 - 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 :

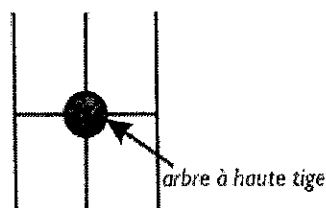
Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

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.

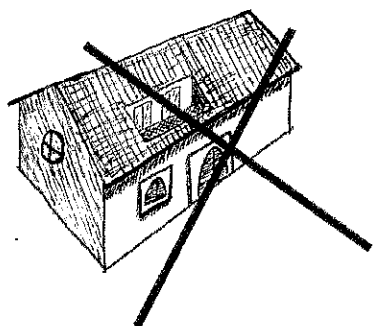
. Implantation des plantations sur les parkings :



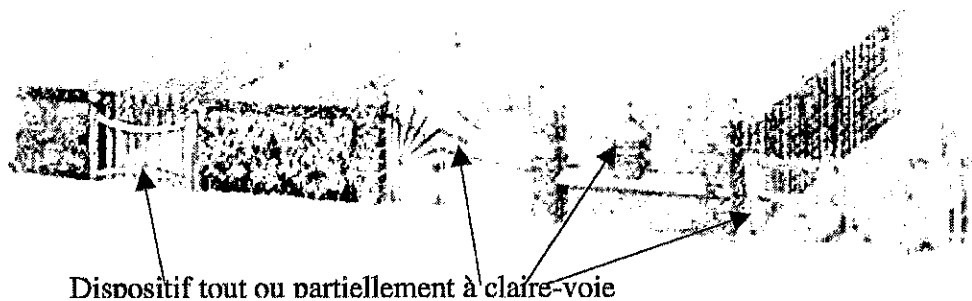
. Modénature : ensemble des ornements des façades d'une construction.



. 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.**

