

Commune de Saint-Quay-Portrieux

*Réalisation d'une opération de construction de dix
logements aidés rue des écoles*



DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT

PROJET DE RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UBc

*Cette zone correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines, intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent.
Elle concerne la déclaration de projet située rue des écoles.*

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

Article UBc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - agricole à usage familial
 - d'activités, sauf pour les cas visés à l'article 2

- Les carrières
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures

- Les 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.

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

Article UBc 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I – Rappels

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

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

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UBc 3 – Accès et voiries

~~La création de nouveaux accès directs à la RD 786 et à la rue des Trois Frères Salaün 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, desservant deux constructions et plus, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UBc 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

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

- Eaux pluviales

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

Le coefficient d'imperméabilisation à respecter est **fixé à 0.70**.

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 UBC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UBC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales* s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

~~– Les constructions principales doivent être implantées, en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupe de constructions existants, soit à l'alignement de la voie ou place, soit avec le même recul que l'une ou l'autre des constructions voisines, dans la limite d'un recul maximum de 10 mètres.~~

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

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

Article UBC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~– Toute construction principale située sur un terrain d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 11 mètres doit être obligatoirement implantée sur une limite séparative latérale au moins, à l'exception des extensions de constructions principales existantes.~~

~~– Lorsque la construction principale est située sur un terrain d'une largeur sur rue supérieure à 11 mètres, la construction peut être implantée sur les limites séparatives ou en retrait.~~

Lorsque la construction principale* ne joint pas la limite séparative, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Article UBC 8 – 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.
Non réglementé~~

Article UBc 9 – Emprise au sol

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

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

Article UBc 10 – Hauteur des constructions

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

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

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

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

En cas de terrain en pente, la hauteur maximum doit être respectée en tout point du faîtage de la construction.

La hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder **9,00 mètres à la sablière et 12,50 mètres au faîtage.**

~~— En UBa : 9 mètres à la sablière et 12.50 mètres au faîtage~~

~~— En UBb : 6 mètres à la sablière et 9 mètres au faîtage~~

Elle est limitée à 4 mètres au faîtage pour les annexes et dépendances.

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

Article UBc 11 – 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.

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

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

1) La volumétrie

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

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

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

2) Les façades

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

La modénature des façades doit être simple et sobre.

Sont interdits :

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

Les façades de pierres apparentes reprendront l'appareillage et le jointement des constructions anciennes :

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

Les bardages autorisés devront être peints.

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

3) Les percements de façade

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

~~Les fenêtres devront avoir deux battants.~~

~~Lorsqu'une ouverture large est proposée, elle sera obtenue par deux fenêtres jumelées et verticales séparées par un meneau d'une largeur minimale de 15 cm.~~

~~Les baies vitrées portes-fenêtres, plus larges peuvent être autorisées en façade secondaire ou pour des vitrines, uniquement en rez-de-chaussée et dans la mesure où elles présentent visuellement un rythme vertical une verticalité dans leur découpage.~~

~~Toutefois, il ne devra pas y avoir de percements en bandeau.~~

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

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

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

5) Les devantures

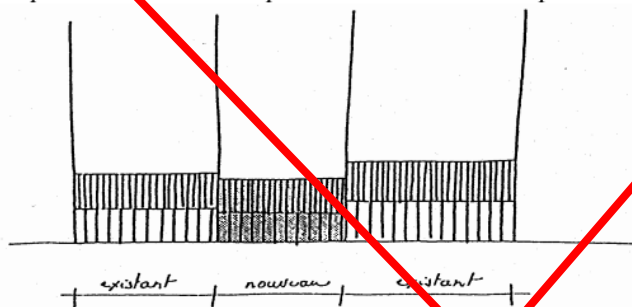
~~Dans le cadre d'une création, la devanture sera coupée par des éléments menuisés ou maçonnés, afin de créer une rythmique en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.~~

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

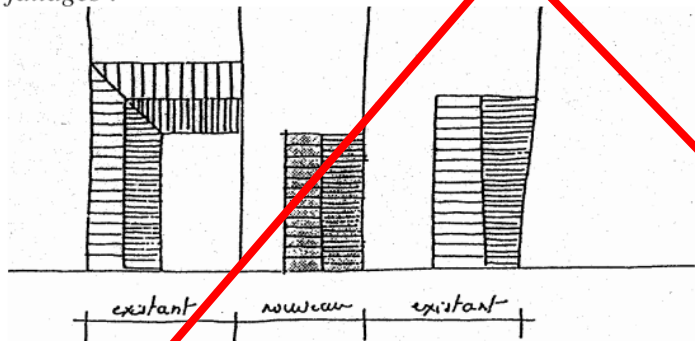
5) Les toitures

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

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



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



~~Les toitures des constructions principales auront deux pans au minimum. La pente du toit sera comprise entre 40° et 45°. Dans le cas d'une architecture de style balnéaire ou de toiture à la Mansart, une pente plus importante peut être acceptée.~~

~~Pour les extensions de constructions principales existantes, une pente inférieure est possible, sauf en façade sur rue.~~

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

~~La toiture des constructions principales* disposera de deux pans. Les toitures terrasses seront toutefois autorisées seulement sur les volumes secondaires à rez-de-chaussée.~~

~~* La notion de construction de construction principale comprend la construction elle-même et ses extensions. La construction principale peut comprendre plusieurs volumes : un principal et des secondaires.~~

6) Les couvertures

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

La couverture des constructions principales sera de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise, exceptée pour les toitures terrasses. ~~Les terrasses des toitures dites "à la Mansart" pourront présenter l'aspect et le grain du zinc de couleur ardoise ainsi que les toitures des extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30m² et qui ne sont pas visibles du domaine public.~~

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

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

7) Les ouvertures de toit

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés par rapport aux ouvertures inférieures. Leurs dimensions ne dépasseront pas 114x118 cm. On leur préférera lucarne, chiens-assis... Les tropéziennes seront interdites.

8) Les clôtures

Clôtures existantes :

Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir ; les murs en pierre anciens devront être impérativement conservés ou réhabilités ; ils pourront être reconstruits à l'identique de l'existant.

Clôtures nouvelles :

. sur rue : elles seront constituées :

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

. entre fonds voisins : elles seront constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie vive, ou de végétaux séchés, et ne pourront excéder 2,00 m de hauteur ;
- d'un mur présentant l'aspect pierre de taille ou brique, n'excédant pas 1,80 m.

9) 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.

10) Les annexes et dépendances

La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. ~~Les toitures terrasses seront autorisées sauf quand elles sont implantées à l'alignement. Dans ce cas, la toiture devra être traitée à 2 pans avec une couverture présentant un matériau de formes, de couleurs et de grains identiques à l'ardoise.~~

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

~~Les modifications ou extensions devront respecter :~~

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

~~Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante. Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows, quant à elles, sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.~~

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 UBc 12 – 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.

Il doit être ainsi prévu, au minimum :

- **un emplacement par logement locatif aidé.**
- pour les autres constructions à usage d'habitation : un emplacement pour les studios et deux pièces, deux places de stationnement pour les autres logements.

Ces règles sont augmentées, dans le cas d'immeubles collectifs, d'une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale.

- *les bureaux et assimilés* : 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 pour deux chambres et pour 10 m de salle de restaurant.
- *les discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature* : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- *les établissements d'enseignement* : 1 place par classe pour les établissements du 1^{er} degré, 2 places par classe pour les établissements du 2^{ème} degré.
- *les établissements hospitaliers, foyers-logements et maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes* : une place de stationnement pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non cités ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par les articles L.123-1-2, L.123-1-3 et L.332 7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UBc 13 – Espaces libres et plantation

20% au moins de l'unité foncière doivent être plantés en pleine terre¹. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

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.

¹ La notion de pleine terre exclut également les revêtements filtrants (béton alvéolé, ...)

~~Les éléments de paysage identifiés par le plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage devront être conservés à l'identique, sauf pour ménager un accès. 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 UBc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé