

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Quay-Portrieux ainsi qu'au domaine public maritime (DPM).

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement;
- R. 111-21 : aspect des constructions;

2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme.

3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.

5) Les articles R. 600-1, R. 600-2 et R. 600-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

6) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

II- Se superposent en outre aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

2) Les articles R.111-38, R.111-39 R.-111-42 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme interdisant le stationnement de caravanes et les campings.

3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des

lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- 4) L'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.
- 5) La loi « Littoral » du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- 6) La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et ses décrets d'application.
- 7) La loi sur la protection et la mise en valeur du paysage du 8 janvier 1993 modifiée par la loi du 9 février 1994.
- 8) La loi relative à la protection du bruit du 31 octobre 1992 et l'arrêté ministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996.
- 9) Toute autre législation affectant l'occupation et l'utilisation du sol (loi d'orientation agricole...)

III- Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) est institué par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2011. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU) à l'exception de la zone UP.

Le droit de préemption urbain renforcé (D.P.U. r) est institué par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2011. Il porte sur la zone UA.

Article 3 : Division du territoire en zones

I- Les zones urbaines

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de Saint-Quay-Portrieux distingue plusieurs zones urbaines :

UA : zone d'habitat dense en centres anciens comprenant un secteur (UAa))

UB : zone d'habitat dense, tissu intermédiaire comprenant deux secteurs (UBa et UBb))

UC : zone d'habitat des quartiers périphériques, moins denses, comprenant deux secteurs (UCa et UCb)

UD : zone d'habitat des quartiers balnéaires

UE : zone à vocation d'accueil des équipements

UH : zone à vocation hôtelière

UP : zone à vocation d'accueil des activités portuaires et nautiques, comprenant trois secteurs (UPa, UPb, UPy)

UY : zone à vocation d'accueil des activités économiques

II- Les zones à urbaniser AU

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de Saint-Quay-Portrieux distingue plusieurs zones à urbaniser :

- 1AU** : zone d'urbanisation future ouverte, comprenant un secteur 1AUa,
- 2AU** : zone d'urbanisation future fermée, non urbanisable immédiatement.

III- Les zones agricoles

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "A".

IV- Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Ces zones naturelles comportent plusieurs secteurs :

- Na** : secteur autorisant des équipements légers
- Ne** : secteur réservé à l'implantation des équipements et des structures liés aux activités de sport.
- Ni** : secteur correspondant aux espaces remarquables de la loi Littoral
- Nc** : secteur destiné à l'accueil des campings.
- Nh** : secteur correspondant à des habitations existantes isolées
- Np** : secteur correspondant aux bassins et ouvrages du port d'Armor.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti,

identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet de démolition concernant un bâtiment remarquable repéré au plan de zonage est soumis à permis de démolir.

Les chemins existants à conserver, repérés sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : "Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Article 5 : Constructions non conformes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique du volume et de la surface de plancher des bâtiments pré-existants, édifiés régulièrement, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones, pendant une période de 10 ans.

Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées, sauf en A où seules les constructions et installations, citées à l'article 2 sont permises.

Article 8 : Espace Boisé Classé

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute coupe et abattage d'arbres, compris dans un Espace Boisé Classé figurant au plan, est subordonné à déclaration préalable.

Article 9 : Voies Bruyantes

A l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur les documents graphiques de part et d'autre de la RD 786, classée voie bruyante, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003.

Article 10 : Travaux, installations et aménagements divers

Divers travaux, installations et aménagements (parcs d'attractions et aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ; aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir au moins 50 unités...) sont soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, sont soumis à une déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à une déclaration préalable ou à permis d'aménager.

Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à une déclaration préalable.

Article 11 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable.

Article 12 : Protection des vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rennes.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article 13 : Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance ainsi que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments.

Article 14 : Changement de destination

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire conformément au Code de l'Urbanisme.

Article 15 : Permis de Démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour toute démolition dans le périmètre de protection des monuments historiques et sites repérés au plan des servitudes et sur les constructions remarquables repérées aux plans de zonage.

Il est également obligatoire dans toutes les zones repérées en annexe graphique.

Article 16 : Zones Humides

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, même non repérées aux plans, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... .

Article 17 : Prise en compte de la Loi Littoral

Dans les espaces proches du rivage de la mer, délimités aux documents graphiques, l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L146 4-2 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont, sur l'ensemble du territoire interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En outre, s'appliquent les règles afférentes aux espaces remarquables ainsi que le principe général d'urbanisation modérée.

CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est 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.

Elle comporte quelques constructions.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- . un secteur Na, autorisant des constructions légères non-viabilisées,*
- . un secteur Nc, site d'une activité de camping,*
- . un secteur Ne, réservé à l'implantation de constructions légères et installations sportives,*
- . un secteur Ni, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,*
- . un secteur Np, et correspondant au bassin et ouvrages du port en eau profonde et du port d'échouage*
- . un secteur Nh correspondant à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité*

Cette zone est concernée par un risque de submersion marine. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"

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

Article N1 - occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - d'habitation et de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - hôtelière
 - de restauration
 - commerciale, artisanale et industrielle
 - de bureaux et de services
 - d'entrepôts

- agricole
- agricole à usage familial
- d'équipement, sauf dans les cas visés à l'article 2
- de stationnement de véhicules
- Les équipements d'infrastructure, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les carrières
- Les caravanes et les maisons mobiles isolées
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage **sauf dans le secteur Nc**
- 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 jeux et de sport, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les parcs d'attraction,
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les dépôts de véhicules.

Article N2 - 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 :

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs, et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, informations touristiques) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités ;
- les aires de stationnement

Dans le secteur Na uniquement, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement

dans l'environnement :

- toutes les constructions et installations autorisées dans la zone,
- les équipements non viabilisés
- les aires de jeux et de sport
- les cabines de plage.

Dans le secteur Nc uniquement, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement:

- les terrains de camping et de caravanage;
- les aires de jeux et de sport ;
- les aires de stationnement nécessaires à ces activités.

Dans le secteur Ne uniquement, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :

- les équipements de sport, les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- les aires de stationnement nécessaires à ces activités ;

Dans le secteur NI uniquement, après enquête publique organisée suivant les modalités prévues par les textes en vigueur :

- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels dans les conditions fixées à l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme ;
- l'entretien et la remise en état, à l'identique, des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales) ;
- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information, quand ils sont nécessaires à la gestion des espaces et milieux naturels ou à leur ouverture au public et dans la mesure où ils constituent des aménagements légers et respectent les conditions fixées à l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les aires de stationnement dans les conditions fixées à l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme ;
- à titre exceptionnel, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- la pose de corps-morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin ou à l'intérêt paysager du secteur ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de SHON au sens de l'article R 112-2, ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour

répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans le secteur Np uniquement, à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement des ports :

- les constructions et installations d'infrastructures
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités ;

Dans le secteur Nh uniquement, à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement des constructions existantes :

- l'aménagement des habitations existantes et les extensions dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation du P.L.U. ;
- la réalisation d'une dépendance limitée à 30m² hors tout.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – accès et voiries

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

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, notamment en ce qui concerne les commodités de circulation, les accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article N4 – 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 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 une stabilisation du débit de fuite des eaux pluviales, au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation à respecter est fixé à 0.30. Il est porté à 0,40 en Nc et Ne, à 0,6 en Na, Np et Ni et à 0,70 en Nh.

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 N5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement existant ou par rapport à l'alignement des voies ou places.

Le long de ces voies ou places, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

- Toute construction, et installation, à l'exception des ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement doit être implantée au delà des retraits d'implantation de la RD 786 figurant aux documents graphiques

- 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.

En tout état de cause, ces dispositions particulières 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.

Article N7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas 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.

La marge d'isolement indiquée ci-dessus pourra néanmoins être réduite lorsque l'implantation de la construction en limite séparative est de nature à compromettre le libre écoulement des eaux ou le maintien d'une haie, d'un talus ou d'une clôture dont l'intérêt justifie la préservation.

- 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 N8 – implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 – emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Nc : 20%
- Na et Ne : 10%
- Nh : 50%
- Np : 10%.

Article N10 - hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, 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 pourra excéder 9,00 mètres au faîtage.

Dans le secteur **Nc**, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3,00 m.

Dans le secteur **Nh**, la hauteur maximale des dépendances est fixée à 4m au

faîtage.

Article N11 – 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 type de clôtures.

Clôtures : - Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir; ils devront être reconstruits à l'identique de l'existant.
- 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, est interdite sauf pour la réalisation d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les clôtures nouvelles seront édifiées soit de haies végétales d'essences locales (*cf. article N13*), soit de grillage simple sur poteaux, d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du terrain naturel, soit de murets traditionnels en pierres sèches, soit de talus boisé traditionnel.

Annexes et Dépendances:

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

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.

Article N12 – stationnement des véhicules

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs **Ne** et **Nc**, la capacité de stationnement doit être appréciée en fonction de l'importance de l'équipement projeté, de ses caractéristiques et de l'importance prévisible de sa fréquentation.

Article N13 – espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme devront être conservés à l'identique.

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

Dans les secteurs **Ne** et **Nc**, toute unité foncière doit être engazonnée ou plantée en pleine terre ⁴ sur au moins 40% de sa surface. Ceci exclut les surfaces bâties, les surfaces de roulement et de stationnement.

Les aires de stationnement nécessaires aux activités de la zone 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 espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige.

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.

⁴ La notion de pleine terre exclut également les revêtements filtrants (béton alvéolé, ...)

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 – 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 :

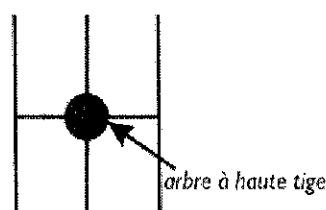
Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

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.

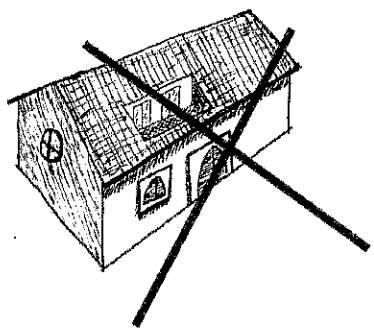
Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des plantations sur les parkings :

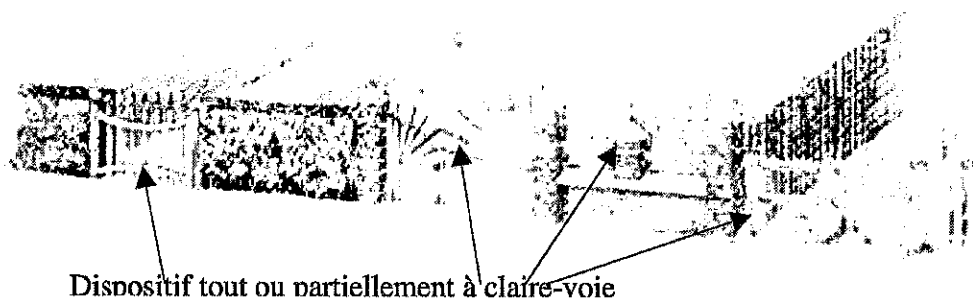


Modénature : ensemble des ornements des façades d'une construction.

. Tropézienne :

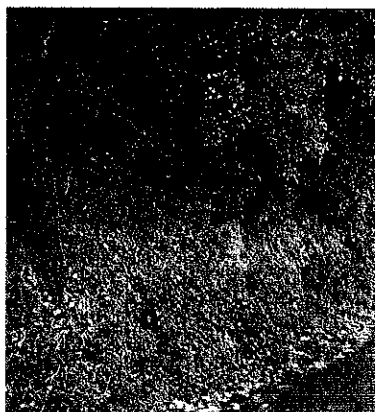


. Clôture à claire-voie :



Dispositif tout ou partiellement à claire-voie

. Talus traditionnels :



ANNEXE

Nuancier Conseil

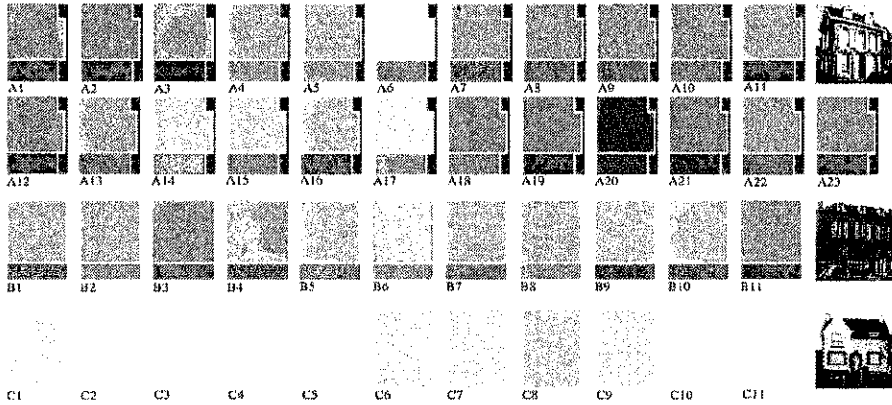
N.B. : Pour obtenir les couleurs exactes, prière de se référer au nuancier original disponible en mairie de Saint-Quay-Portrieux.

Le Numérique
 Guide de qualification des façades
Saint-Quay-Portrieux

Ce manuel est avant tout un outil d'aide à la décision pour le particulier ouvrier de préserver la qualité architecturale de son patrimoine bâti. Les 60 exemples photographiques donnent les conseils adaptés pour garder une unité de façade pour le vaste territoire de la Ville de Saint-Quay-Portrieux. Trois types de construction ont été retenus. Chaque recommandation des trois gammes proposées celle qui correspond le mieux et choisira l'harmonie qu'il souhaite pour son projet de mise en œuvre.

En suivant les conseils et recommandations des différents tableaux proposés, il sera sûr de réaliser un revêtement qui correspond à sa typologie de façade et qui s'intègre 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/maître), souvent mis en valeur par un liseré blanc.

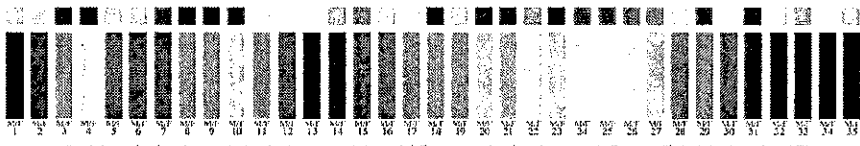
Les briques doivent être lissées à la brosse pour ne pas les faire éclater.

B Cette gamme est réservée aux typologies plus méditerranéennes en appareillage de pierre de taille et entêt.

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

Menuiseries et Ferronneries

Cette gamme propose un choix de teintes pour les menuiseries et les ferronneries. Les couleurs proposées passent avec les différents vitres en un rapport de couleur. Dans ce cas, la teinte la plus foncée est réservée aux ferronneries (garde-vue, grille, soupapeaux etc.) et aux portes qui se salissent plus vite. Garder ou restaurer des menuiseries traditionnelles permet d'avoir des touches de couleur saturee plus adaptées au support bois ou métal. Ce sont ces éléments, généralement très soignés sur les constructions anciennes, qui en font la qualité et l'élégance. Les couleurs menuiseries/ferronneries peuvent varier légèrement avec toutes les teintes de maçonnerie. Il est conseillé de choisir ces couleurs différentes entre les menuiseries et les menuiseries/ferronneries pour bien mettre en valeur les détails architecturaux.



Exemples de rapport de teintes - Gammes A, B et C



Illustrations



1. La partie supérieure des murs blancs peut en valeur le détail sculptural de l'élément qui se trouve au-dessus (A17-A18-A19).
2. La gamme B peut également convenir aux constructions avec appareillage mixte en pierre et brique (A18-B2-B4-B7).
3. Il est important de respecter le liseré blanc qui permet d'éclaircir l'élément qui se trouve au-dessus (A17-A18-A19).
4. Les vitres traditionnelles (A17-A18-A19) sont adaptées à la typologie des constructions traditionnelles (A17).
5. Cette façade plus récente peut être 2 gammes (C10 et C11) qui respectent les 2 couleurs de pierre d'appareillage (A17-A18).
6. Cette façade traditionnelle peut être 2 gammes (A17-A18-A19) qui respectent les 2 couleurs de pierre d'appareillage (A17-A18).



Cette perspective nous aide à comprendre l'importance de la couleur et de la texture dans le paysage. Les couleurs sont appliquées sur les façades traditionnelles et les grandes surfaces de maçonnerie sont traitées avec des pigments grisés et respectent la même esthétique que les vitres.

Les éléments de façade traditionnelle peuvent être beaucoup plus adaptés sur une façade traditionnelle traditionnelle. Les détails architecturaux qui font la qualité de ces constructions. Il est possible d'appliquer un liseré blanc sur les vitres, mais il est important de respecter les détails des éléments de façade.

Les façades anciennes traditionnelles peuvent être 2 gammes (A17-A18-A19) qui respectent les 2 couleurs de pierre d'appareillage (A17-A18). Pour éviter des dimensions graves, il est important de respecter les détails de façade et de choisir les couleurs qui respectent les détails des éléments de façade.