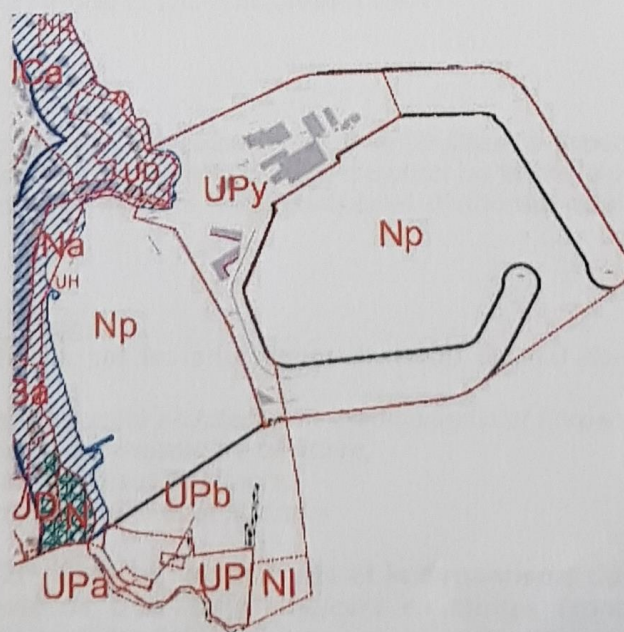


# SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION SAINT-QUAY-PORTRIEUX



## DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE SAINT-QUAY-PORTRIEUX



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-QUAY-PORTRIEUX

## Notice de présentation

### **A – Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de SAINT-QUAY-PORTRIEUX a été approuvé le 3 novembre 2011, modifié le 21 février 2013, mis en compatibilité le 6 juillet 2017, mis à jour le 3 mai 2018.

Ailes Marines a confirmé le choix du port de Saint-Quay-Portrieux comme lieu d'implantation pour la base de maintenance des éoliennes. Aussi, afin d'accompagner le projet de développement des énergies marines renouvelables de la Baie de Saint Briec et notamment l'implantation de la base de maintenance des éoliennes dans le Port d'Armor, la Commune entend procéder à une modification du règlement du PLU.

La présente modification simplifiée n°1 vise à adapter le règlement de la zone UP notamment en ajoutant une précision sur les activités pour lesquelles les constructions et installations sont autorisées dans la zone et en autorisant explicitement les zones de stockage.

### **B - Cadre réglementaire**

Les évolutions apportées au règlement d'urbanisme de la zone UP ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En vertu de l'article L153-41, **le projet d'évolution du règlement envisagé entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée** car il n'a pas pour effet de :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### **C-Justifications**

Les modifications apportées au règlement de la zone UP visent à apporter plus de clarté et de transparence par rapport au règlement. Il s'agit d'ajouter un terme plus précis portant sur les activités liées aux énergies marines renouvelables et d'autoriser explicitement les zones de stockage.

#### **Le PADD du PLU en vigueur**

La modification ne change pas les orientations du PADD du PLU dont les objectifs sont les suivants:

« -Préserver et affirmer la qualité architecturale traditionnelle et l'organisation du tissu urbain,  
-Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire,  
-Encourager l'arrivée de nouveaux habitants,  
-Protéger l'environnement naturel et le littoral.»

#### **OBJECTIF -Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire**

« La commune dispose de trois atouts majeurs en termes économiques: une notoriété ancienne en matière de tourisme balnéaire, une activité portuaire majeure à l'échelle régionale

*tant en plaisance qu'en pêche, une structure commerciale importante au regard de celle des communes de taille équivalente.*

*Les élus souhaitent maintenir la dynamique de ces atouts et y apporter une certaine diversification.*

#### *Développer l'activité portuaire*

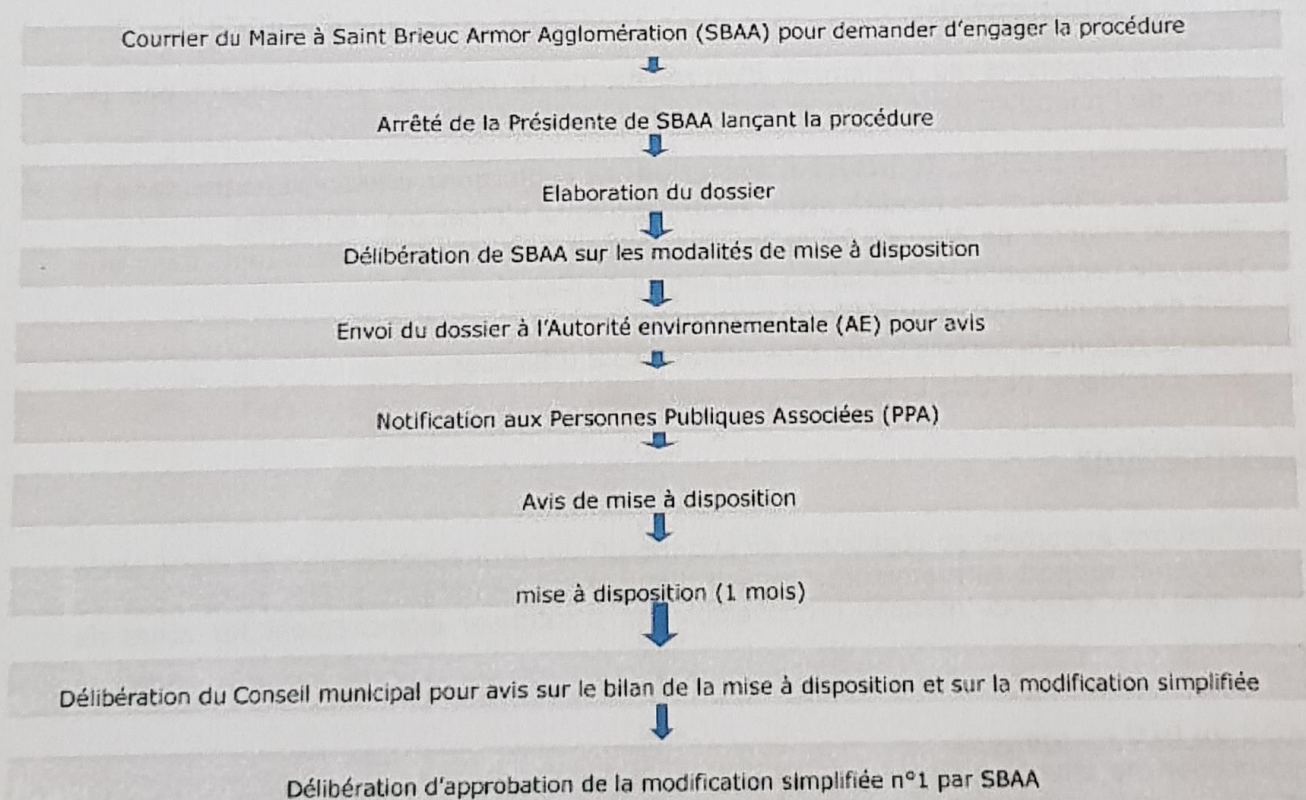
*La commune a pour objectif de développer le secteur portuaire. En créant une aire de carénage au port d'échouage, la commune répond à la demande croissante des plaisanciers et s'inscrit dans une démarche de développement durable en se conformant aux normes environnementales européennes. Ce projet permet également de développer une activité économique induite par le nautisme.*

*Le port d'Armor (port de pêche et port de plaisance) aujourd'hui mal intégré (bâtiments de mauvaise qualité, espace public mal défini, peu attractif), doit être rattaché à la ville. Dans le respect de la loi littoral, les nouvelles constructions autorisées feront le lien entre la ville et le port.»*

### **L'évaluation environnementale**

Les modifications apportées n'ont pas d'impact environnemental. Cependant, la Commune étant littorale, un examen au cas par cas est sollicité auprès de l'autorité environnementale.

### **D- Procédure**



## E- Exposé des modifications

Le règlement est ainsi modifié :

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<p><b>CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP</b></p> <p>Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions et installations réservées aux activités portuaires et nautiques. Elle affecte le Domaine Public Portuaire.</p>	<p><b>CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP</b></p> <p>Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions et installations réservées aux activités portuaires, <b>et nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables</b>. Elle affecte le Domaine Public Portuaire.</p>
<p><b>Article UP 2 - occupation et utilisation des sols admises sous condition</b></p> <p><b>I- Sont admises, sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après:</b></p> <p><b>I -</b> À condition qu'elles soient directement liées aux activités portuaires et nautiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;</li> <li>. les aires de stationnement</li> <li>. les affouillements et exhaussements</li> <li>. l'aménagement et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement du secteur.</li> </ul>	<p><b>Article UP 2 - occupation et utilisation des sols admises sous condition</b></p> <p><b>I- Sont admises, sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après:</b></p> <p><b>I -</b> À condition qu'<b>elles</b> ils soient directement liés <b>liés</b> aux activités portuaires, <b>et-nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;</li> <li>. les aires de stationnement</li> <li>. les affouillements et exhaussements</li> <li>. l'aménagement et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement du secteur.</li> </ul>
<p><b>IV – uniquement dans le secteur UPy :</b></p> <p>- à condition qu'ils soient directement liés activités portuaires et nautiques, les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- industrielles, artisanales et commerciales</li> <li>- de bureaux et de services</li> <li>- d'entrepôts</li> <li>- d'équipements collectifs</li> <li>- hôtelier</li> <li>- les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;</li> <li>- les aires de stationnement</li> <li>- les affouillements et exhaussements</li> </ul>	<p><b>IV – uniquement dans le secteur UPy :</b></p> <p>- à condition qu'ils soient directement liés <b>aux</b> activités portuaires, <b>et-nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables</b> :</p> <p>-les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-industrielles, artisanales et commerciales</li> <li>- de bureaux et de services</li> <li>- d'entrepôts <b>et zones de stockage structurées</b></li> <li>- d'équipements collectifs</li> <li>- hôtelier</li> </ul> <p>-<b>les zones de stockage,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages et installations d'intérêt général nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ;</li> <li>- les aires de stationnement</li> <li>- les affouillements et exhaussements</li> </ul>
<p><b>Article UP 11 – aspect extérieur des constructions</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Article UP 11 – aspect extérieur des constructions</b></p> <p>L'autorisation <del>d'occupation du sol</del> <b>d'urbanisme</b> 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.</p>

# **CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UP**

**Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions et installations réservées aux activités portuaires, nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables. 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 UP 1 – 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 UP 2 - 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'ils soient directement liés aux activités portuaires, nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables:*

- . 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, nautiques et aux activités liées aux énergies marines renouvelables :

- les constructions à usage :
  - . industriel, artisanal et commercial
  - . de bureaux et de services
  - . d'entrepôts et zones de stockage structurées;
  - . d'équipements collectifs
  - . hôtelier
- les zones de stockage
- 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 UP 3 – 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 UP 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 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 UP 5 – caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article UP 6 – 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 UP 7 – 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 UP 8 – 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 UP 9 – emprise au sol**

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

#### **Article UP 10 – 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 UP 11 – aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'urbanisme 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.

#### **1) la volumétrie**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume.

#### **2) les toitures et couvertures**

Dans toute la zone, les toitures seront à deux pans issus d'un même faitage.

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°.

#### **3) 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 UP 12 – 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage ;

*Modification simplifiée n°1 Saint-Quay-Portrieux 2019*



- *les commerces* : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- *les hôtels et restaurants* : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **Article UP 13 – 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 UP 14 - coefficient d'occupation du sol**

Non fixé