

# COMMUNE DE SAINT-QUAY-PORTRIEUX



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## 1- INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil de l'aménagement d'un secteur, sont définies par le code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme, les OAP du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Quay-Portrieux visent à définir les conditions d'aménagement du site de l'ancien centre technique municipal destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification n° 2 du PLU.

L'intégration de cet outil dans la structure du PLU signifie que les opérations projetées dans ce secteur devront s'inspirer des orientations d'aménagement avec un respect de l'esprit et de la philosophie initialement définie.

### **Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP doivent ainsi répondre aux objectifs et orientations générales du PADD du PLU de Saint-Quay-Portrieux , approuvé le 3 novembre 2011.

### **Article L151-7 du code de l'urbanisme :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, des voies et espaces publics,

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ces principes d'aménagement pour les zones d'urbanisation à court terme visent à permettre une urbanisation respectueuse de l'environnement, un développement en harmonie des activités économiques et du cadre de vie, et protéger et mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme : sur le plan de zonage et dans les différents articles du règlement.

**Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique (PLU, permis d'aménager).**

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Ainsi, nous pouvons affirmer qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement à leur réalisation.

## **2- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A LA ZONE DE L'ANCIEN CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL**

La commune recherchera la diversité des tailles et des types de logements afin d'assurer l'accueil de la population et de répondre aux populations spécifiques (jeunes, personnes âgées,). Il s'agit de concevoir un projet urbain dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie et de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers.

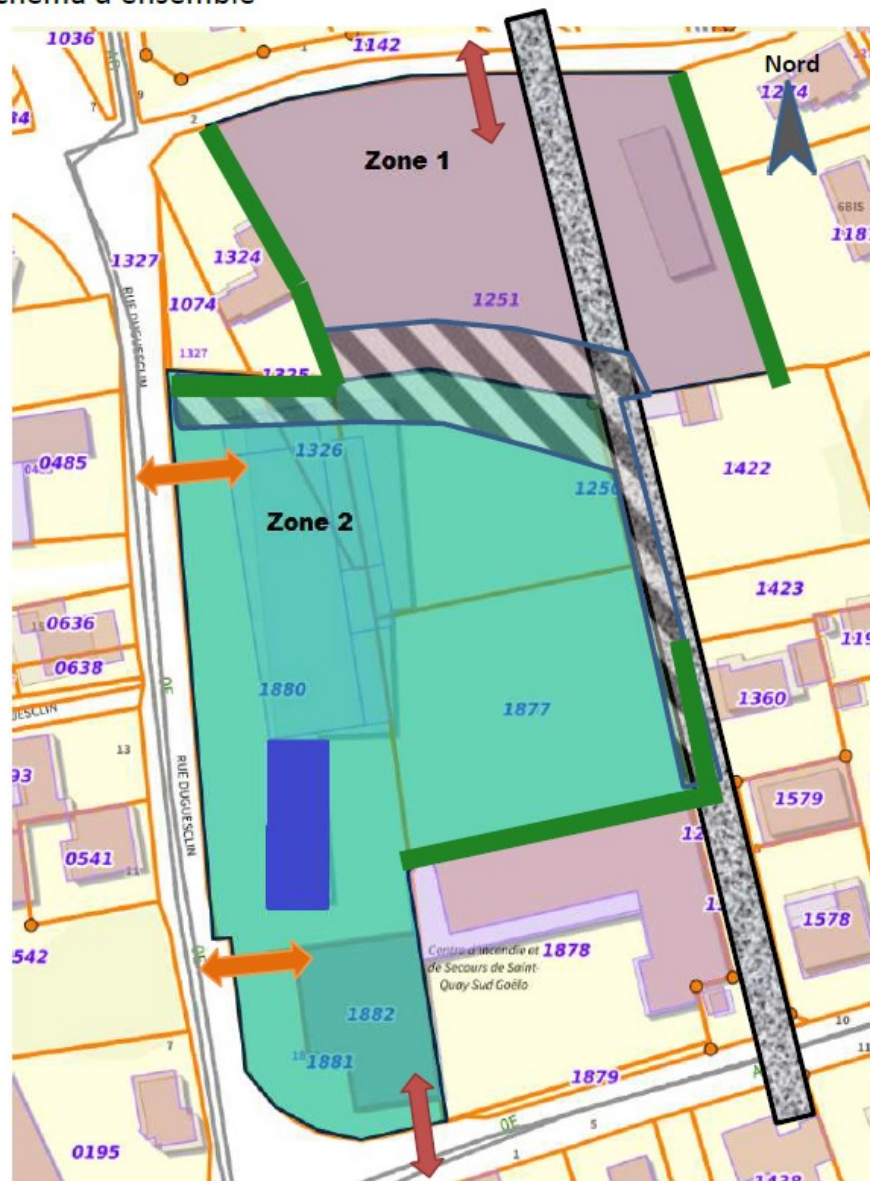
L'objectif est de définir un schéma d'organisation à court et moyen terme dont l'aménageur devra s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global du secteur.

## Tableau de l'OAP - Ilot CTM

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	ORIENTATIONS	RECOMMANDATIONS
<b>Tissu urbain</b>	<p><b>Type de zone</b> : UBa</p> <p>Le site est situé entre la rue Duguesclin, la rue du Tertre Breton et la caserne des pompiers.</p> <p>L'urbanisation du site est conditionnée à la démolition des bâtiments de l'ancien Centre Technique Municipal et de l'ancienne caserne des pompiers.</p> <p><b>Superficies</b> : Surface totale : 10 093 m<sup>2</sup> Surface urbanisable : à déterminer selon l'aménagement</p> <p><b>Densité minimale envisagée</b> : 22 logements / ha urbanisable (hors voirie et équipements collectifs).</p>	
<b>Programme de logements</b>	<p>Programme pouvant accueillir des logements individuels denses (maisons mitoyennes), collectifs ...</p> <p>Programmes favorisant le parcours résidentiel : logements intermédiaires, primo-accession ...</p> <p>Créer au minimum 22 % de logements sociaux pour toute opération ≥ 10 logements.</p>	Si mitoyenneté : privilégier une mitoyenneté d'un seul côté des constructions.
<b>Typologie et implantation du bâti</b>	<p><b>Mixité urbaine</b> : prévoir une typologie et des tailles de logements diversifiées, permettant de favoriser la mixité sociale et générationnelle.</p> <p><b>Patrimoine : conservation, préservation et valorisation de l'ancienne gare du Portrieux en totalité : corps principal, 2 hangars, quai.</b></p> <p><b>Favoriser une gestion économe de l'espace, favorable à une performance thermique</b> (lutte contre l'étalement urbain, maisons mitoyennes, habitat groupé, à étage ...).</p> <p>Les constructions privilégieront un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions existantes dans les secteurs alentours.</p> <p><b>Favoriser la réduction de consommation énergétique</b> (implantation, exposition, matériaux ...). Privilégier des systèmes de production d'énergies renouvelables. L'utilisation de panneaux solaires est conditionnée à une bonne intégration afin de limiter l'impact visuel.</p> <p><b>Hauteur des bâtis</b> : cette zone se divisera en 2 parties : prévoir des hauteurs du style R + 1 + combles sur la zone 1 et R + 2 + combles sur la zone 2</p> <p><b>Favoriser une qualité architecturale</b> : soigner le traitement architectural des façades, privilégier des matériaux de qualité pérenne dans le temps, simplicité des volumes, compositions harmonieuses, homogénéisation des couleurs, prévoir des espaces extérieurs privatifs (jardins, balcons, cours ...)</p> <p>Transition entre les espaces privés et les espaces collectifs</p>	Possibilité d'établir des zones non-aedificandi (non constructibles) végétalisées sur les parcelles ou sur les espaces collectifs (bord de liaisons douces, par exemple),
<b>Implantation des espaces libres</b>	<p>La zone ne présente pas d'espaces paysagers existants.</p> <p>Création de zones consacrées aux espaces communs.</p> <p><b>Perméabilisation des sols</b> : matériaux de revêtements drainants, perméables (dalles béton enherbées, gravillons, pavés non jointoyés, pas japonais ...) afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales</p>	Espaces conviviaux, attrayants, végétalisés ... Adaptés aux besoins (aire de jeux pour jeunes enfants, bancs de repos ...)
<b>Éléments paysagers</b>	<p>Prévoir des zones de respiration végétale.</p> <p>Prévoir des écrans végétaux en bord de liaisons et entre les secteurs bâtis.</p> <p>Privilégier des essences végétales adaptées au climat local et non invasives.</p>	Cf liste des essences végétales à proscrire.
<b>Accès, dessertes, stationnements et équipements</b>	<p><b>Accès et desserte véhicules</b> : 1 ou 2 accès principaux (rue Duguesclin) et des accès secondaires (rue du Tertre Breton, rue Ambroise Paré).</p> <p>En cas de voie en impasse, prévoir une placette de retournement pour véhicules.</p> <p><b>Accès et desserte piétons internes.</b></p> <p><b>Stationnements</b> privatifs et collectifs seront fonctionnels.</p> <p><b>Équipements</b> : prévoir les fourreaux nécessaires au passage des divers réseaux (y compris la fibre).</p> <p><b>Collecte des ordures ménagères</b> : - des aires dédiées devront être réalisées aux entrées ou en bordure du site. Elles pourront prendre la forme de conteneurs enterrés.</p> <p><b>Conduite de gaz</b> : une conduite de gaz traverse le site. Aucun bâti ne pourra être implanté sur cette servitude. Elle pourra éventuellement accueillir une voirie.</p>	<p>Envisager une voie piétonne traversante. Le projet pourra aménager des liaisons douces piétons ou voies partagées (piétons + vélos).</p> <p>Stationnements privatifs : prévoir 2 "stationnements-midi" par lot. Prévoir des espaces de stationnement adaptés pour le stationnement et le remisage des vélos</p> <p>Veiller à la facilité d'accès pour les habitants</p>
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opération en une seule phase.	
<b>Traitement des eaux</b>	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement aux points existants.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Lots privés : infiltration à la parcelle (puits d'infiltration, récupération-recyclage-réutilisation de l'eau des toitures ...) Espaces collectifs : techniques favorisant l'infiltration rapide des eaux pluviales (bassins, noues paysagées, fossés enherbés ...)</p>	

## Orientations d'Aménagement et de Programmation « Ilot CTM »

### Schéma d'ensemble








### Programme d'habitat diversifié

répondant à :

- Densité minimale de 22 logements / ha
- Mixité sociale de 22 %

### Légende :

-  Zone 1 – gabarit max R + 1 + combles
-  Zone 2 – gabarit max R + 2 + combles
-  Zone « tampon »
-  Accès voie principal
-  Accès voie secondaire
-  Servitude gaz
-  Trames paysagères suggérées
-  Ancienne gare (à conserver)