



Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du PLUi en date du  
26/06/2025

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

OAP Sectorielles – Saint-Quay-Portrieux  
Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

 [saintbrieuc-armor-agglo.bzh](https://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh)



BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE BODÉO // LE FÆIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINTEL  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÈUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

# SOMMAIRE

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                                                        |
| <i>Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</i> |
| <i>Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>           |
| <b>LÉGENDE COMMUNE DES OAP.....</b>                                             |
| <i>Symbologie.....</i>                                                          |
| <i>Explication des principes.....</i>                                           |
| <b>ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....</b>                |
| <b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....</b>     |

# INTRODUCTION

## Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives sur des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU et 2AU). Ces conditions d'aménagement concernent les qualités architecturales, urbaines, et paysagères d'un secteur donné.

## Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

Saint-Brieuc Armor Agglomération et les 32 communes qui la composent ont retenu environ 320 Orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles.

### Article L.151-6 et du Code de l'urbanisme

*Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

### Article L.151-7 et 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 destinée à la réalisation de commerces ;

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

5° Prendre la forme de schéma de principes d'aménagement et préciser les principales caractéristiques 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation.

#### **Article R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

#### **Article R151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.



# LÉGENDE COMMUNE DES OAP

## Symbologie

### 1. Principes urbanistiques et architecturaux

#### A. Habitat

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire

#### B. Economie

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Commerce et activité de service
-  Commerces, services et artisanats
-  Secteur où les activités industrielles sont compatibles avec l'habitat
-  Services, artisanats ou industries

#### C. Autres

-  Bâti à préserver
-  Bâtiment à démolir
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Local commun
-  Zone de loisirs
-  Bande inconstructible
-  Implantation imposée du bâti
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Retrait imposé

## 2. Principes de desserte et de mobilité

### A. Voie et desserte

 Mutualisation des entrées

 Voie de desserte locale

 Voie primaire

 Voie secondaire

 Aménagement d'un trottoir pour sécuriser les flux piétons

 Cheminement doux à créer

### B. Stationnement et voie de retournement

 Aire de stationnement

 Aire de retournement

### C. Accès

 Accès principal

 Accès secondaire

 Carrefour à aménager

 Carrefour à créer

## 3. Principes paysagers et environnementaux

### A. Préservation de l'eau

 Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

 Zone humide

### B. Eléments paysagers

 Élément végétal ponctuel à préserver

 Perspective paysagère à valoriser

 Espace à végétaliser

 Espace naturel

 Espace à dominante végétale

-  Espace public à dominante végétale
-  Percées visuelles
-  Secteur d'habitat d'espèces protégées

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

 Aménagement paysager en multi-strates

 Connexions visuelles et physiques avec l'espace vert

 Frange naturelle paysagère

 Haie paysagère à créer ou à conserver

 Talus bocager

### C. Préservation de la qualité de vie

 Aire de jeux

## Explication des principes

**Principe d'accès** : les sites devront être desservis selon le principe de positionnement des figurés sur le schéma. Cela signifie que l'accès pourra être réalisé directement depuis la voirie bordant ou desservant le secteur de projet.



**Principe de voie de desserte** : il permet d'effectuer la desserte du site de projet. Le tracé est indicatif et présente une intention, le principe de connexion de deux accès sera à respecter, tout comme le bouclage lorsque celui-ci est mis en évidence sur le schéma.



**Carrefour à créer ou à aménager** : identifier les carrefours à sécuriser ou aménager permet d'anticiper de futurs aménagements à réaliser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des sites de projet. Les aménagements à réaliser peuvent être des giratoires, ralentisseurs, etc.



**Principe de cheminement doux et d'accès piétons** : les cheminements doux existants ou à créer sont repérés sur les schémas. L'existant doit être conforté et sécurisé, le positionnement des éléments à créer doit être respecté dans l'intention qui est donné par le schéma.



**Éléments paysagers à créer ou à protéger** : ces éléments naturels de végétation devront dès qu'ils sont identifiés sur le schéma soit être réalisés soit être préservés et dans la mesure du possible renforcés, pour assurer la qualité paysagère des futurs secteurs de projet.



**Frange paysagère** : il s'agit d'une frange paysagère à créer. Celle-ci prendra la forme de plantations. Réaliser des plantations de végétat parcelles depuis des voies fréquentées, mais aussi de garantir des entrées de bourg qualitatives et également limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles et naturels en traitant les franges urbaines.



**Perspective paysagère à valoriser** : le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est vallonné et met en perspective des points de vue sur la campagne, la mer ou les centres bourgs. Ces points de vue identifiés seront à préserver en conservant par exemple des percées visuelles entre les futures constructions.



## ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

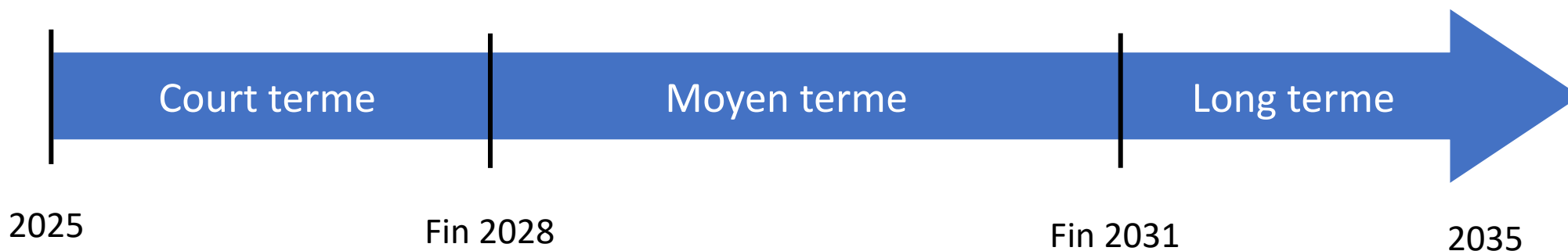
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps de l'ensemble des secteurs de projet prévus sur la durée du PLUi.

Chaque fiche d'OAP précise une échéance de mise en œuvre, selon trois pas de temps distincts et équivalents répartis sur les dix années d'application du PLUi.

- **Court terme** : Les OAP dont l'échéance est à court terme peuvent être mise en œuvre dès l'approbation du PLUi, avec une réalisation ciblée à partir du premier tiers d'application du document d'urbanisme à savoir entre 2025 et 2028 inclus ;
- **Moyen terme** : Les OAP dont l'échéance est à moyen terme peuvent faire l'objet d'une mise en œuvre à partir du deuxième tiers d'application du PLUi à savoir de début 2029 à 2031 inclus.
- **Long terme** : Les OAP dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une mise en œuvre avant l'année 2032, la période ciblée étant de début 2032 à 2034 inclus.

La date de référence à prendre en compte pour apprécier le positionnement du projet par rapport au pas de temps de l'échéancier est définie comme la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'échéancier cible une échéance de possibilité d'ouverture à l'urbanisation, ainsi une OAP à court terme pourra faire l'objet d'une mise en œuvre sur l'ensemble de la durée du PLUi. A l'inverse une OAP à moyen terme pourra être mise en œuvre qu'à partir de la fin de 2028 et sur la suite de la durée du PLUi.



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont classées par communes dans l'ordre alphabétique.



# Saint-Quay-Portrieux

## Boulevard de Gaulle

### OAP n° 28 - 1



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.2 ha          |
| Densité minimale                                 | 10 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 2               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

## 1) Enjeux d'aménagement

Permettre l'urbanisation d'un coeur d'îlot.  
Typologie et taille de logements diversifiée permettant la mixité sociale et générationnelle, favoriser un parcours résidentiel, 22% de logements sociaux pour opération de plus de 10 logements.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025  
Reçu en préfecture le 02/07/2025  
Publié le  
ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE



# Saint-Quay-Portrieux

## Boulevard de Gaulle

### OAP n° 28 - 1

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Les accès se feront par la rue Jeanne d'Arc et le boulevard De Gaulle. Des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Favoriser une orientation des logements  
Proposer une insertion harmonieuse de l'opération dans le contexte urbain dans lequel elle s'inscrit.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Prévoir un espace commun de convivialité paysagé et des haies en limites d'opération.

L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

Des lisières végétalisées seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.



Boulevard de Gaulle

- △ Accès principal
- Espace à végétaliser
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



# Saint-Quay-Portrieux

Charcot

OAP n° 28 - 2



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.53 ha         |
| Densité minimale                                 | 13 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 6               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

## 1) Enjeux d'aménagement

Aménager un nouveau secteur d'habitat plus cohérent.

L'opération prévoiera un minimum de 22% de logements sociaux si elle comprend au moins 10 logements.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE



# Saint-Quay-Portrieux

## Charcot

### OAP n° 28 - 2

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Un accès commun sera créé sur la rue de Bel Air au Sud du site de projet et une sortie commune à l'ensemble des lots sera créé à l'Est du périmètre sur la rue du Commandant Charcot. Cet accès commun se prolongera en une voie de desserte interne, qui traversera le site de projet du Sud au Nord-Est, pour assurer la desserte de l'ensemble des Lots. La voirie sera à sens unique de circulation et de faible dimensionnement, contribuant ainsi au maintien de l'intimité et de la sécurité aux abords des lots.

Pour assurer un bon fonctionnement au sein du lotissement, 4 places de stationnements banalisées sont prévues aux abords de la voie de desserte interne. Ces stationnements banalisés permettront l'accueil de visiteurs. Ils seront réalisés en matériau perméable afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ces stationnements seront réalisés dans deux poches de stationnement

qui sont prolongées en espaces vert commun planté afin d'assurer un traitement paysager interne au lotissement.

En complément de cette offre, chaque acquéreur des lots devra aménager deux places de stationnements aériennes sur son lot au sein d'une enclave privative, conformément au plan de composition.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Réaliser une urbanisation cohérente avec

Implanter des constructions pouvant atteindre la hauteur de R+C, afin de s'intégrer harmonieusement avec l'environnement.

Privilégier une exposition favorisant l'ensoleillement des logements.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Pour assurer L'insertion paysagère du projet, des bandes enherbées plantées seront réalisées aux abords de la voie de desserte, conformément au plan de composition. Ces plantations assureront un traitement paysager interne au projet et formeront une transition paysagère avec les constructions et leurs jardins avoisinant Le site de projet.

Ces plantations prennent place dans les espaces verts communs du projet, assurant ainsi leur entretien et préservation dans la prolongement des stationnements banalisés réalisés en revêtement perméables de façon à limiter l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration des eaux pluviales tout en assurant un traitement paysager.

Végétaliser les limites de l'opération afin d'assurer une transition vers la zone naturelle à proximité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

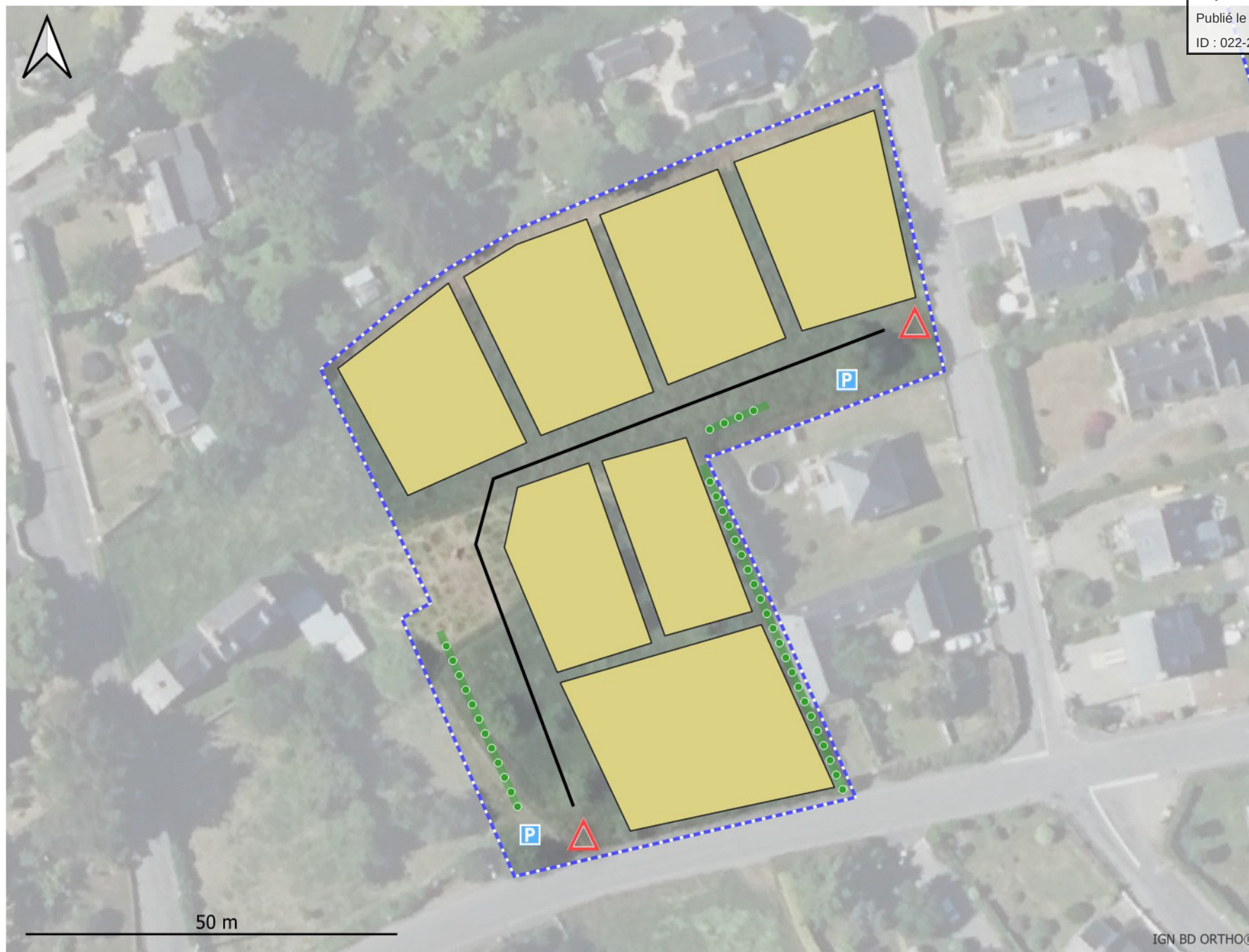
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

## Charcot

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Habitat individuel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Voie de desserte locale







# Saint-Quay-Portrieux

## Équipement rue des Chênes

OAP n° 28 - 3



### Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Superficie                                       | 0.37 ha        |
| Densité minimale                                 | 0 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 0              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0              |

### 1) Enjeux d'aménagement

La zone a vocation à accueillir un centre municipal de santé.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Equipement rue des Chênes

### OAP n° 28 - 3

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera par la voirie existante allée de Port Royal.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement proche.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

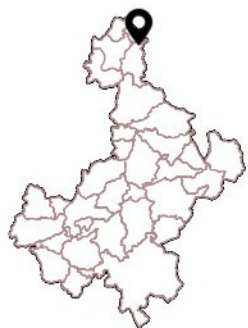
Le talus planté rue des Chênes est à conserver.  
L'opération devra permettre de conserver une partie de la végétation existante ou replanter les espaces libres afin de lutter contre les îlots de chaleur.



## Équipement rue des Chênes

- △ Accès principal
- Alignement d'arbres à  
préserver ou à créer





# Saint-Quay-Portrieux

## Ilot du CTM

### OAP n° 28 - 4



## Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

1.02 ha

Densité minimale

22 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

22

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

5

## 1) Enjeux d'aménagement

Aménager la zone avec un programme d'habitat diversifié permettant la mixité sociale et générationnelle.

Conserver, préserver et valoriser le patrimoine de l'ancienne gare du Portrieux présent sur le site.

L'opération prévoit un minimum 22% de logement sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Ilot du CTM

### OAP n° 28 - 4

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Prévoir 2 accès principaux (rue Duguesclin). Possibilité de création d'accès secondaires (rue du Tertre Breton, rue Ambroise Paré). En cas de voie en impasse, prévoir une placette de retournement pour véhicules.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Prévoir des constructions à R+1+comble ou R+2+comble sur le secteur sud.  
Favoriser une gestion économe des espaces et favorable à la performance thermique.  
Inscrire l'opération en harmonie avec le tissu urbain environnant.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Prévoir des zones de respiration végétale.  
Prévoir des écrans végétaux en bord de liaisons et entre les secteurs bâtis.  
Privilégier des essences végétales adaptées au climat local et non invasives.

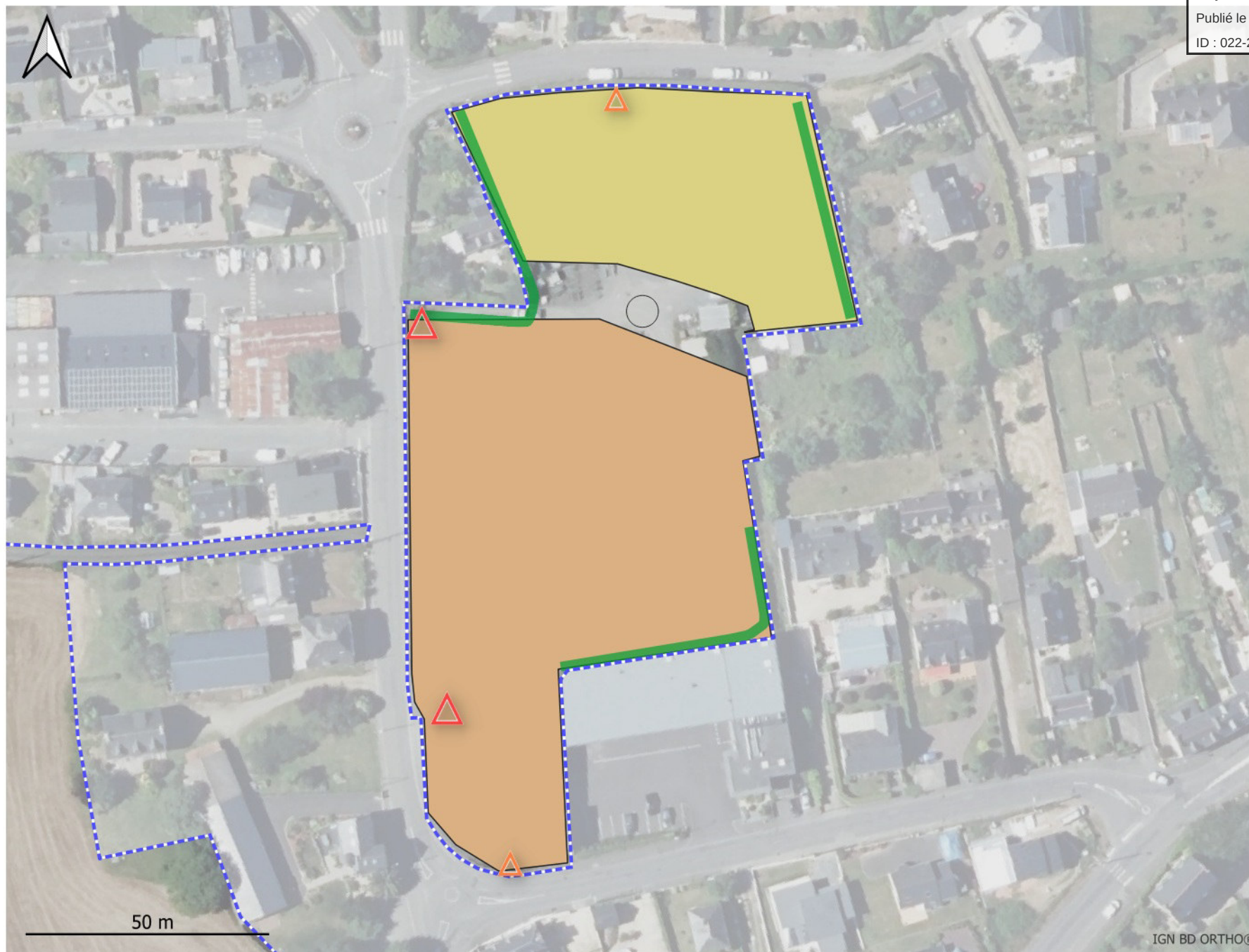
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE





## Ilot du CTM

- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Aire de retournement
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Haie paysagère à créer ou à conserver



# Saint-Quay-Portrieux

## La Mare d'en Haut

OAP n° 28 - 5



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.39 ha         |
| Densité minimale                                 | 20 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 7               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

## 1) Enjeux d'aménagement

Permettre l'aménagement d'un coeur d'îlot.

L'opération prévoiera un minimum de 22% de logements sociaux si elle comprend au moins 10 logements.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE



# Saint-Quay-Portrieux

## La Mare d'en Haut

### OAP n° 28 - 5

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire se fera d'une part par l'impasse de la Mare d'en Haut et d'autre part par la rue Jeanne d'Arc.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Favoriser une bonne insertion de l'opération dans le respect de la loi littoral.  
Favoriser une orientation des logements permettant l'ensoleillement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

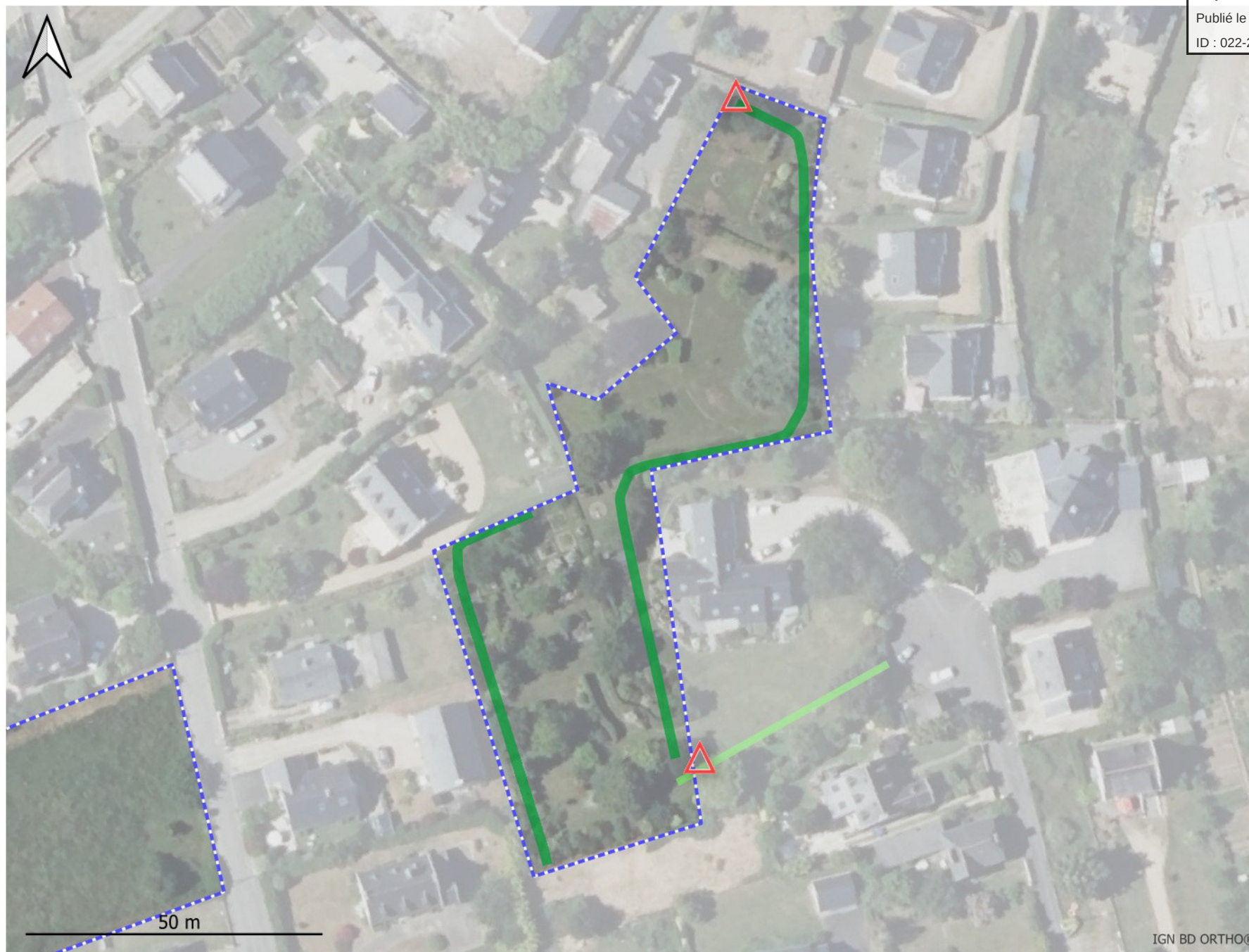
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Des lisières végétalisées seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.  
Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.



## La Mare d'en Haut

- △ Accès principal
- Haie paysagère à créer ou à conserver
- Frange naturelle paysagère





# Saint-Quay-Portrieux

## Manoir

OAP n° 28 - 6



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.33 ha         |
| Densité minimale                                 | 20 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 6               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

## 1) Enjeux d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée en continuité du lotissement voisin avec une attention particulière sur la cohabitation harmonieuse avec l'espace naturel et dans le respect de la loi littoral.

L'opération prévoiera un minimum de 22% de logements sociaux si elle comprend au moins 10 logements.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Manoir

### OAP n° 28 - 6

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès à la zone se fera par la rue Mélusine, rue du lotissement du Clésieux.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération devra se faire en cohérence avec le lotissement existant, en favorisant une exposition des logements en fonction de l'ensoleillement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025  
Reçu en préfecture le 02/07/2025  
Publié le 02/07/2025  
ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Travailler de façon qualitative les franges paysagères en contact avec l'espace naturel et les haies sur les limites avec les constructions existantes.

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.





## Manoir

 Accès principal

 Haie paysagère à créer ou à conserver

 Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



# Saint-Quay-Portrieux

## Rue de Gâcon

OAP n° 28 - 7



### Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.5 ha          |
| Densité minimale                                 | 22 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 11              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 2               |

### 1) Enjeux d'aménagement

Opération d'habitat en cohérence avec le tissu urbain environnant pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.  
L'opération prévoiera un minimum de 20% de logements sociaux si elle comprend au moins 7 logements.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025  
Reçu en préfecture le 02/07/2025  
Publié le  
ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Rue de Gâcon

### OAP n° 28 - 7

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue de Gâcon et des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

L'emprise des voies sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

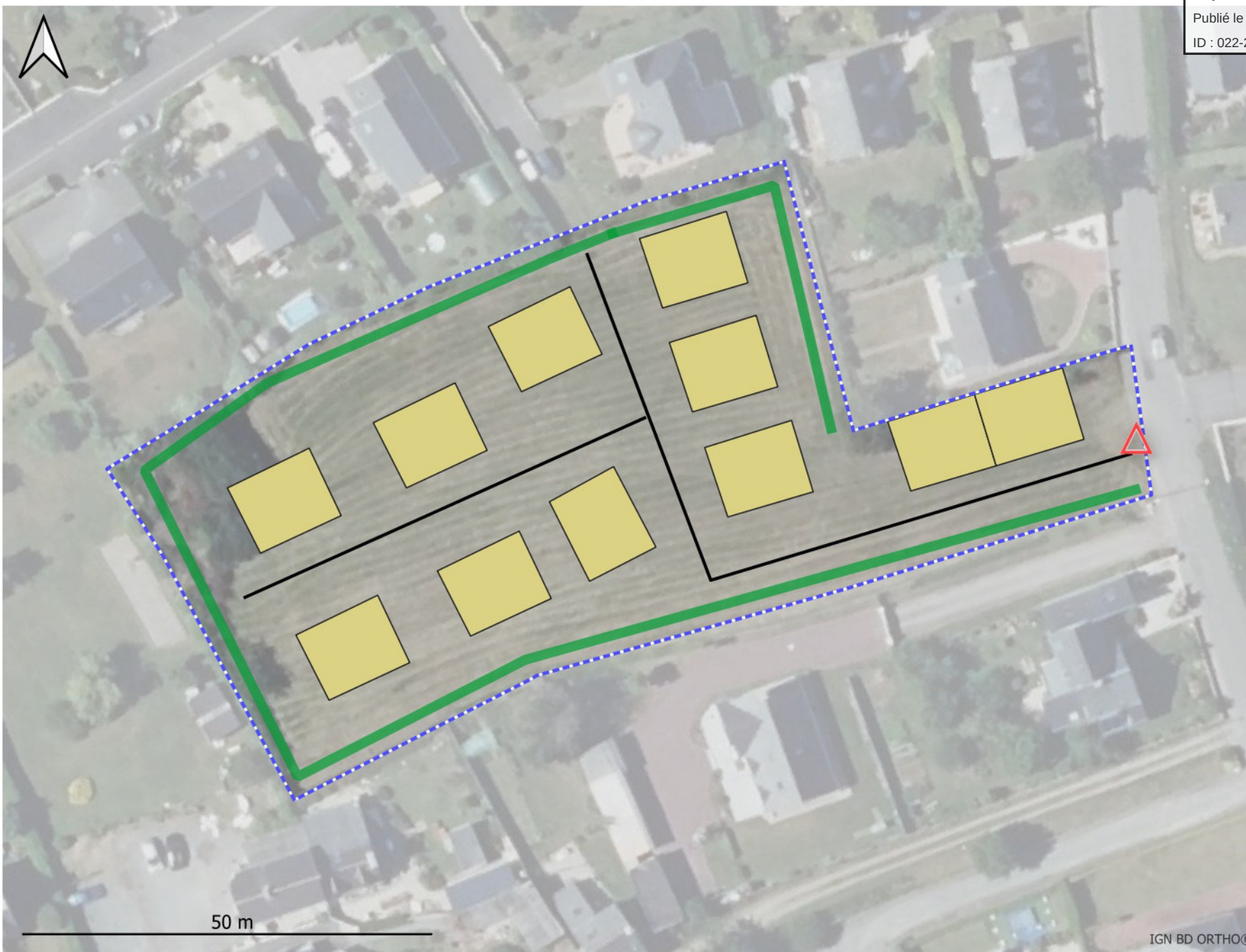
Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum. Des plantations complémentaires seront favorisées.

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.





## Rue de Gâcon

-  Accès principal
-  Habitat individuel
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®





# Saint-Quay-Portrieux

## Rue de la Garenne

### OAP n° 28 - 8



## Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.56 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

15

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

4

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

## 1) Enjeux d'aménagement

Créer une zone à vocation d'habitat favorisant le logement abordable (option BRS).

La zone est en limite de l'espace naturel avec lequel elle doit composer de façon qualitative; de la mixité de fonction peut y être envisagée (équipement...).

Créer des typologie et taille de logements diversifiée permettant la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel.  
22% de logs sociaux en opération de plus de 10 logements.

# Saint-Quay-Portrieux

## Rue de la Garenne

### OAP n° 28 - 8

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Prévoir un accès à l'opération en double sens par la rue de la Garenne.  
Prévoir un cheminement piéton depuis les Prés Mario.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

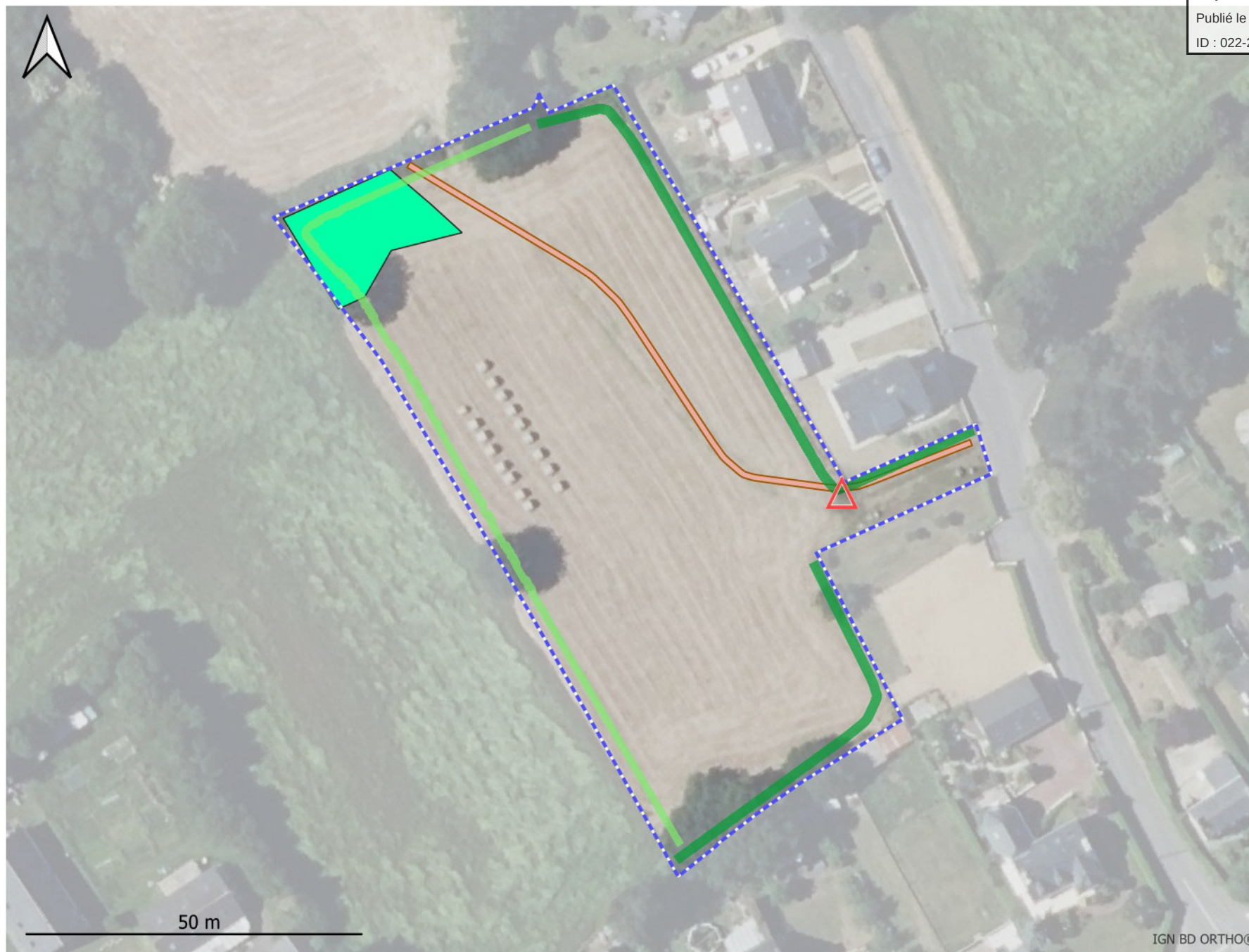
Inscrire harmonieusement l'opération dans la composition urbaine et sa conception architecturale.  
Favoriser une exposition des logements en fonction de l'ensoleillement.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver et étoffer les haies et arbres existants sur les pourtours de l'opération et créer un écran végétal par rapport aux maisons côté rue de la Garenne.  
Travailler les franges de l'opération afin d'assurer une transition vers le milieu naturel et assurer un écran de protection de la zone humide voisine.  
Assurer le maintien des haies bocagères en limite de site.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025  
Reçu en préfecture le 02/07/2025  
Publié le  
ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE





## Rue de la Garenne

-  Accès principal
-  Espace à végétaliser
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®





# Saint-Quay-Portrieux

## Rue des Landes

OAP n° 28 - 9



### Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.46 ha         |
| Densité minimale                                 | 27 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 12              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 3               |

### 1) Enjeux d'aménagement

Réalisation de l'opération en continuité de l'urbanisation actuelle. Typologie et taille de logements diversifiée permettant la mixité sociale et générationnelle, favoriser un parcours résidentiel. 22% de logs sociaux en opération de plus de 10 logements. Veiller à la bonne insertion de l'opération compte tenu sa proximité avec un espace naturel protégé.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025  
Reçu en préfecture le 02/07/2025  
Publié le  
ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Rue des Landes

### OAP n° 28 - 9

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Réaliser les accès à l'opération depuis la rue des Landes et la rue Le Goffic.

Aménager et sécuriser les carrefours permettant l'accès à l'opération.

Aménager un emplacement pour 5 places de stationnement supplémentaires ouvertes aux quartiers existants, notamment de la rue Le Goffic, traité de façon paysagère et perméable à l'eau.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Prévoir des constructions pouvant atteindre 10 mètres de hauteur sous la forme de petits collectifs, accolés si possible pour limiter les déperditions énergétiques.

Insérer harmonieusement l'opération dans le milieu dans lequel elle s'implante.

Favoriser une exposition des constructions tenant compte de l'ensoleillement.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Conserver et étoffer les haies existantes.

Créer et soigner une frange paysagère entre la rue et le projet, entre le projet et l'espace naturel existant, maintenir/renaturer le talus planté notamment à l'angle des deux rues.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE



## Rue des Landes

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Espace à végétaliser
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®





# Saint-Quay-Portrieux

## Rue des Prés Mario

OAP n° 28 - 10



## Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Superficie                                       | 1.25 ha        |
| Densité minimale                                 | 0 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 0              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0              |

## 1) Enjeux d'aménagement

L'opération consiste à accueillir l'extension du cimetière.  
Elle devra s'intégrer en harmonie dans le tissu pavillonnaire environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Un recul de 35m par rapport aux habitats existants sera respecté. Une zone technique pourra être aménagée.

# Saint-Quay-Portrieux

## Rue des Prés Mario

### OAP n° 28 - 10

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera par la rue de la Croix Tomelot. Une aire de stationnement en entrée de site sera à aménager.

Des connexions piétonnes avec le cimetière existant seront à créer. Les circulations piétonnes seront rendues perméables au maximum.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

La marge de recul de 35 mètres appliquée par rapport aux habitations devra être paysagée au même titre que l'ensemble des franges de l'opération.

Les éléments paysagers existants sur le site seront préservés au maximum.

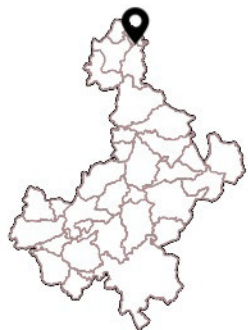




## Rue des Prés Mario

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Cheminement doux à créer
-  Frange naturelle paysagère

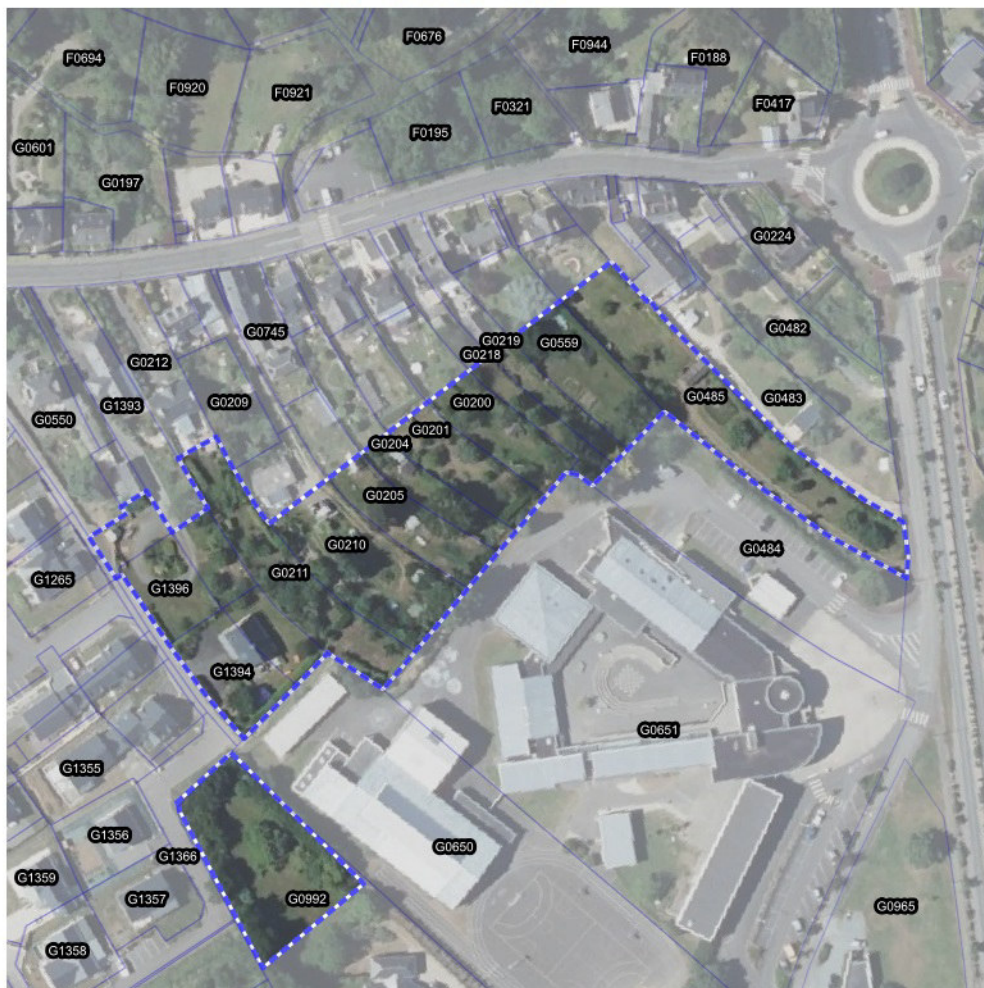




# Saint-Quay-Portrieux

## Rue des Trois Frères Salaun

OAP n° 28 - 11



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.88 ha         |
| Densité minimale                                 | 21 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 18              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 5               |

## 1) Enjeux d'aménagement

Répondre à un besoin en logements, fonds de parcelles à désenclaver. Prévoir une typologie et taille de logements diversifiée permettant la mixité sociale et générationnelle et favoriser un parcours résidentiel. L'opération d'habitat sera réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble en 2 tranches successives. L'opération respectera un minimum de 22% de logements sociaux sur l'opération.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Rue des Trois Frères Salaun

OAP n° 28 - 11

### 2) Principes d'accès et de desserte

Aménager une voie primaire avec une aire de retournement au sein de l'opération.

Raccorder cette voie aux rues du lotissement Le Courtil de Louais et à la rue du Calvaire.

Renforcer/prévoir une liaison douce vers la rue du Calvaire notamment pour les collégiens.

### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Prévoir une organisation urbaine et une compte de l'existant.

Favoriser une orientation des logements en fonction de l'ensoleillement.

### 4) Principes paysagers et environnementaux

Accompagner le projet d'une frange paysagère et créer des haies le long des limites de l'opération.

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

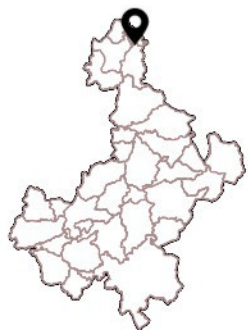




## Rue des Trois Frères Salaun

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère





# Saint-Quay-Portrieux

## Rue Louais

### OAP n° 28 - 12



## Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Superficie                                       | 0.14 ha        |
| Densité minimale                                 | 0 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 0              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0              |

## 1) Enjeux d'aménagement

L'opération consiste à permettre une opération liée au collège.  
L'opération en continuité du tissu pavillonnaire devra se faire en harmonie avec les bâtiments existants.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025  
Reçu en préfecture le 02/07/2025  
Publié le  
ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Rue Louais

### OAP n° 28 - 12

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'opération n'aura pas d'accès direct sur la voie publique. Les accès se feront par le site du collège.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site étant à l'interface du collège et d'habitat individuel, les formes urbaines devront s'intégrer au mieux en harmonie avec l'existant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

La frange paysagère ainsi que les éléments paysagers existants devront être conservés au maximum.

L'opération devra garantir le maintien au maximum des arbres présents sur le site. Les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

Rue Louais

— Frange naturelle paysagère







# Saint-Quay-Portrieux

## Saint-Quay - Rue des Grèves

OAP n° 28 - 13



### Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.36 ha         |
| Densité minimale                                 | 20 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 7               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

### 1) Enjeux d'aménagement

Permettre une opération sur des fonds de parcelles en cœur d'îlot en respectant les dispositions de la loi littoral.

L'opération prévoiera un minimum de 22% de logements sociaux si elle comprend au moins 10 logements.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZD146\_2025-DE

# Saint-Quay-Portrieux

## Saint-Quay - Rue des Grèves

OAP n° 28 - 13

### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé depuis la rue Pierre Loti, sous la forme d'une impasse avec espace de retournement.

Accès piéton à créer au nord de l'opération pour rejoindre le lotissement de Port Royal.

### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions pourront atteindre R+2 recherché. Les formes urbaines devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant.

### 4) Principes paysagers et environnementaux

Des franges paysagères seront à créer pour préserver les vues. Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409;20250626-DB\_ZD146\_2025-DE



## Saint-Quay - Rue des Grèves

-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer
-  Frange naturelle paysagère

