

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR



COMMUNE DE SAINT-QUAY-PORTRIEUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à notre délibération du 3 novembre 2011 approuvant le P.L.U.

**Le Maire**

Modifié par déclaration de projet approuvé en Conseil municipal le :

26 janvier 2017

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique de Saint-Quay-Portrieux, les « atouts / potentialités » et « faiblesses / contraintes » suivants ont pu être dégagés :

### **ATOUTS ET POTENTIALITES**

- Un environnement naturel riche
- Un très bon niveau d'équipements
- Une notoriété reconnue dans le tourisme balnéaire
- Un patrimoine architectural historique varié et de qualité
- Un pôle d'activité portuaire dynamique
- Une offre importante de commerces de proximité
- Une forte pression foncière
- Un pôle d'emploi important

### **FAIBLESSES ET CONTRAINTES**

- Un territoire de taille restreinte, déjà urbanisé à plus de 60%
- Un parc de logements composé à 50% de résidences secondaires
- Une richesse littorale à préserver
- Un taux d'activité de la population permanente plus faible que dans les territoires voisins
- Une pression des populations extérieures sur les services offerts par la commune
- Certaines extensions bâties réalisées sans référence à l'organisation de l'urbanisation traditionnelle

À partir de ce constat, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Les objectifs de la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont :

- ↳ **PRESERVER ET AFFIRMER LA QUALITE ARCHITECTURALE TRADITIONNELLE ET L'ORGANISATION DU TISSU URBAIN**
- ↳ **ASSURER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DU TERRITOIRE**
- ↳ **ENCOURAGER L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS**
- ↳ **PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE LITTORAL**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

## **PRESERVER ET AFFIRMER LA QUALITE ARCHITECTURALE TRADITIONNELLE ET L'ORGANISATION DU TISSU URBAIN**

La commune de Saint-Quay-Portrieux dispose d'un patrimoine architectural de grande qualité, qui constitue un atout important pour la commune et forge son identité. Sur une partie des quartiers périphériques, la trame traditionnelle subsiste, mais de plus en plus d'extensions récentes sont construites sans respecter une composition urbaine homogène. L'ensemble de ces secteurs constituent un enjeu fort pour le maintien de l'identité patrimoniale de la commune.

### **❖ Protéger les centres historiques**

Les trois centres (Kertugal, Saint-Quay et Portrieux), ainsi que quelques petits noyaux urbains, ont conservé en majeure partie un tissu bâti et une organisation urbaine traditionnels. L'architecture locale est caractérisée par des toits à double pente, en ardoise, des murs de pierres, et des constructions de hauteur peu excessive.

La trame urbaine est dense, mais sans effet de masse, et organisée généralement par îlot, dont les cœurs sont préservés.



Les élus souhaitent préserver ces formes et structures historiques.

Le PLU réglementera l'implantation, les hauteurs et l'aspect des constructions afin de respecter le tissu et le bâti urbain traditionnel, et d'éviter les effets de masse.

#### ❖ Pérenniser la trame urbaine de la périphérie des centres



Les élus ont également ciblé des secteurs qualifiés d'intermédiaires, entre les rues du Maréchal Foch, du Maréchal Joffre et Clemenceau, et le long de la rue des Trois Frères Salaün, sur lesquels les enjeux de développement sont forts.

Il s'agit de secteurs urbains majoritairement composés de constructions implantées en limite de la voirie, avec des cœurs d'îlots encore ouverts. Cependant, le règlement du POS en vigueur a permis des opérations en profondeur, ainsi que des constructions en net recul par rapport aux voiries, rompant la continuité du tissu bâti.

Aussi, les élus souhaitent renforcer la structure des îlots et en préserver le centre, afin notamment de conserver des espaces verts qui contribuent à la qualité urbaine, mais également à la qualité de vie. La qualité architecturale sera également prise en compte dans ce secteur.

En outre, pour une meilleure organisation de ces quartiers, le PLU pourra prévoir des emplacements réservés pour le passage de futures nouvelles voies.

***Dans le cadre de la déclaration de projet « rue des Ecoles », la préservation de cœur d'îlots n'est pas justifiée.***

### ❖ **Préserver les secteurs balnéaires**

Le long de la bande littorale, sont implantées de nombreuses grandes bâtisses de types architecturaux variés, au milieu de parcs et jardins. Ces constructions font parfois l'objet de division et de transformation en petits collectifs.

Le souhait des élus n'est pas d'interdire ce phénomène, de plus en plus fréquent, mais de l'encadrer et le limiter afin de préserver les caractéristiques urbaines du tissu.

Le règlement doit également permettre de conserver la diversité déjà existante dans le secteur balnéaire, tant dans l'implantation que dans l'aspect des constructions, qui restera cependant traditionnel.



### ❖ **Intégrer les zones d'extension au tissu existant**

Pour une cohérence du développement urbain de Saint-Quay-Portrieux, l'enjeu est d'intégrer le mieux possible les zones d'extension au tissu bâti traditionnel, afin d'opérer de véritables greffes urbanisées. Le PLU veillera à éviter, à travers le règlement des zones d'urbanisation future, la réalisation de lotissements à l'organisation et à l'architecture banalisées.

## ASSURER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE 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.



### ❖ Développer l'offre touristique

En matière de tourisme, les élus souhaitent développer l'offre d'hébergement, notamment les hôtels, aujourd'hui en nombre insuffisant. Comme le POS en vigueur, le PLU autorisera donc les constructions à vocation hôtelière, notamment dans les centres et les secteurs proches du littoral.

L'acquis en matière d'hôtellerie de plein-air doit être conservé.

### ❖ Préserver la dynamique commerciale

La commune, en tant que station touristique et ville-centre d'un territoire en croissance, dispose d'un nombre élevé de commerces de proximité.

Pour garantir ce dynamisme, le PLU doit préserver les commerces afin que les centres restent attractifs et dynamiques.

Ainsi, le PLU continuera à autoriser les commerces dans les deux centres-villes de la commune. Il pourra également interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour des secteurs délimités et repérés aux documents graphiques.

Parallèlement, pour que ces commerces soient ouverts à l'année (et non seulement en période de vacances), il faut encourager la création de résidences principales et étaler la saison touristique, en maintenant le développement des animations et les activités hors-saison.





### ❖ Encourager l'activité tertiaire

Récemment, la commune a vu le nombre d'emplois dans le secteur tertiaire, et notamment les services aux entreprises (informatique, publicité, marketing ...), augmenter de façon très importante. Les élus souhaitent encourager la création de ces nouveaux emplois. Pour cela, le PLU continuera à autoriser les bureaux et services dans les centres-villes.

### ❖ Permettre le développement de la zone d'activité

Pour cela, le PLU confirme l'urbanisation d'une zone d'activité, située dans le secteur de Kertugal. Celle-ci vient agrandir la Z.A. existante. Sur cette dynamique, la commune souhaite encourager le développement d'une zone d'activité importante en continuité de celle de Kertugal.



## ENCOURAGER L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Elle se heurte cependant à des difficultés importantes : l'offre de foncier est très faible, et les prix élevés.

### ❖ Encourager la résidence principale

Certains secteurs sont susceptibles d'offrir du foncier.

Il s'agit d'abord des espaces résiduels non bâtis. Le PLU s'attachera à optimiser le foncier disponible dans les zones d'extension, tout en évitant une consommation trop rapide et inefficace.

Il s'agit ensuite, dans les secteurs déjà urbanisés, d'étoffer et de conforter le tissu bâti existant. Selon les quartiers, les règles d'urbanisme apporteront un potentiel d'évolution et d'occupation des sols variés.

Ces exigences différentes permettront de disposer d'une offre diversifiée (zones pavillonnaires plus ou moins denses, maisons de ville, petits collectifs...). Ces possibilités de construire permettront à une nouvelle population de s'installer, en résidence principale, dans la commune.

Le SCoT et le PLH appuient, notamment en matière de logements locatifs aidés, ces orientations sur le plan intercommunal.

### ❖ Conserver un bon niveau d'équipements, les développer et les faire évoluer

La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipement qui lui assure la possibilité de recevoir de nouveaux habitants. Elle dispose par exemple de deux collèges et d'un lycée professionnel, d'une maison de retraite, d'équipements sportifs, d'un centre de congrès...

Il conviendra de maintenir ce niveau.



*collège*



*maison de retraite*

Cependant, il reste des améliorations à apporter, notamment en ce qui concerne les réseaux divers et la voirie.

Un nouveau zonage d'assainissement s'élabore parallèlement au P.L.U. . Il permet une gestion optimisée des systèmes de traitement des eaux usées et des eaux pluviales. La commune procède également à la remise en état des réseaux souterrains et à l'élimination des réseaux aériens préalables à toute opération sérieuse de rénovation de voirie.

#### **❖ Améliorer le stationnement et les modes de déplacement**

Bien que le nombre de place soit important, la commune doit faire face à d'importants problèmes de gestion du stationnement. Il sera tenu compte de la problématique du stationnement. Le PLU affirmera les normes de création de stationnement résidentiel. Chaque nouveau pétitionnaire devra prévoir des places de stationnement sur le terrain d'assiette de sa construction. Dans les zones urbaines denses, qui ne permettent peut être pas toujours la création de place de stationnement, le règlement du PLU pourra prévoir des normes de stationnement alternatives.

Certains points de circulation sur la commune sont difficiles. Pour y remédier, l'élargissement de la rue de la Croix Tomelot est en réflexion. Le PLU devra favoriser cette réalisation.

Le projet de déviation de la RD 786 prévu au S.Co.T. pourra faciliter les échanges avec l'agglomération de Saint-Brieuc.

## PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE LITTORAL

Saint-Quay-Portrieux est soumise à la Loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Le littoral est le lieu d'enjeux et de pressions contradictoires : attractivité résidentielle et urbanisation croissante d'une part, forte sensibilité environnementale et paysagère d'autre part.

La question de la protection du littoral est d'autant plus forte à Saint-Quay-Portrieux, où le ban communal est restreint et où l'urbanisation couvre déjà plus de 60% du territoire.

### ❖ Préserver des espaces naturels

Le territoire communal est déjà en grande partie urbanisé, mais quelques espaces ont été préservés. Il s'agit principalement, au centre de la commune du Parc de la Duchesse Anne, poumon vert au milieu de l'urbanisation dense des alentours, et des Prés Mario, au Sud-Ouest.



Des terres agricoles exploitées, situées au Nord-Est dans le vallon des Fontaines, en tant qu'espaces ouverts, seront préservées dans le PLU.

Enfin, on trouve des espaces naturels encore sauvages au Nord, dans les landes du Romeur, et dans le bois du vallon des Fontaines. Les Landes du Romeur sont comprises dans le périmètre de la ZNIEFF de la Grève-Saint-Marc.



#### ❖ Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation

Les espaces d'extension de l'urbanisation prévus dans le cadre du PLU se doivent d'être optimisés en terme d'intégration dans le paysage urbain, afin de protéger les espaces naturels en périphérie de l'urbanisation.

Parallèlement, le PLU réglementera les hauteurs, volumétries, et aspects extérieurs des constructions nouvelles afin qu'elles respectent les caractéristiques des lieux et la qualité de l'environnement bâti.

À Saint-Quay-Portrieux, les espaces proches du rivage sont presque entièrement urbanisés. Néanmoins, il reste quelques possibilités d'urbanisation. Dans ces secteurs plus particulièrement, le PLU s'attachera, dans le règlement, à n'autoriser que des constructions s'intégrant dans le tissu urbain existant et à refuser les effets de masse.

#### ❖ Préserver les fronts de port et de mer

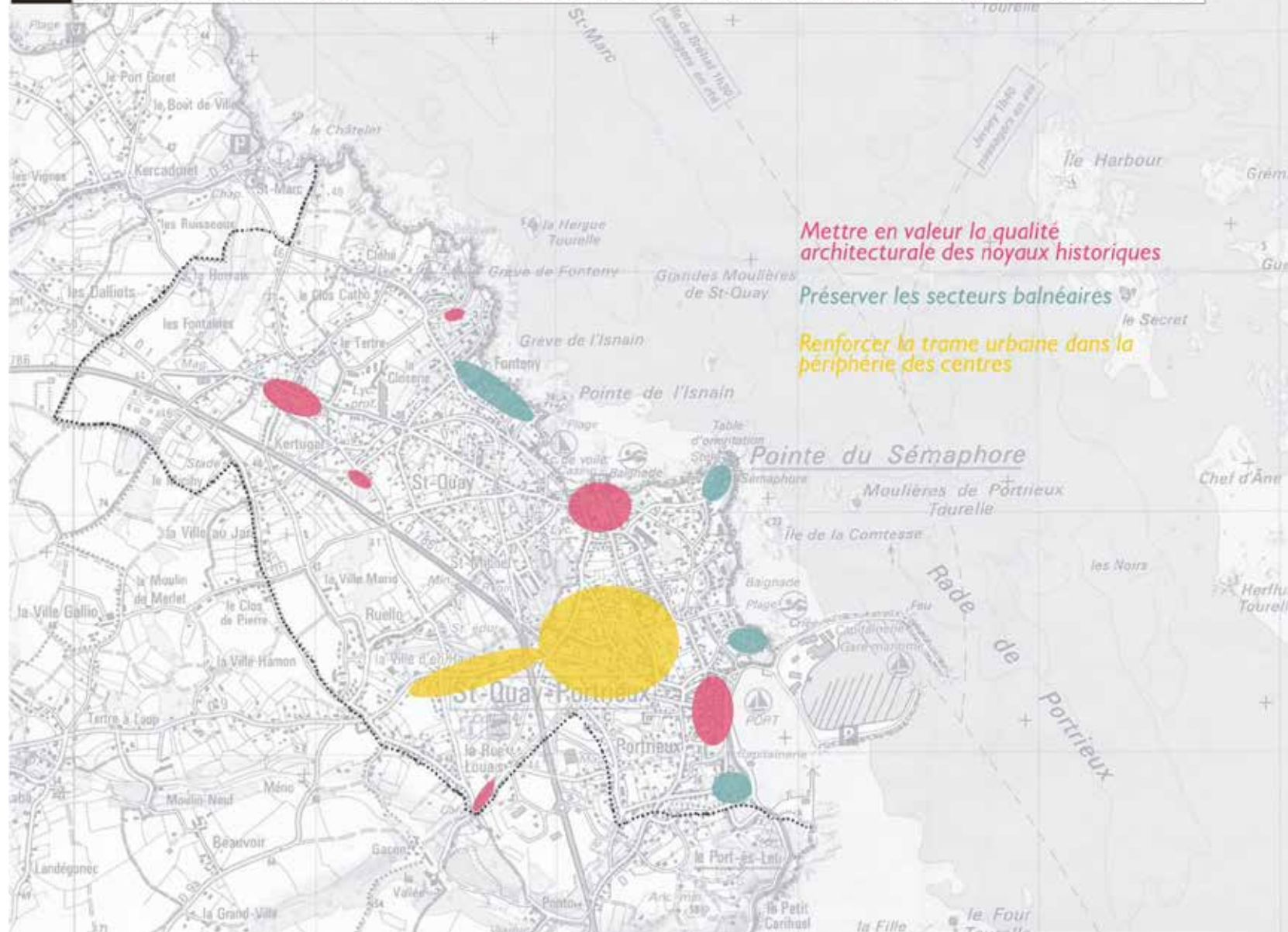
La loi Littoral protège les fronts de mer en interdisant toute construction dans une bande de 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés. A Saint-Quay-Portrieux, cette bande de 100 mètres est d'ores et déjà urbanisée, mis à part le secteur du Romeur.

Aussi, les élus souhaitent-ils maintenir un aspect général de qualité sur cette bande littorale, dont l'enjeu environnemental et paysager est important.



## **SCHEMAS DE SYNTHESE**

## PRÉSERVER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET L'ORGANISATION DU TISSU BÂTI



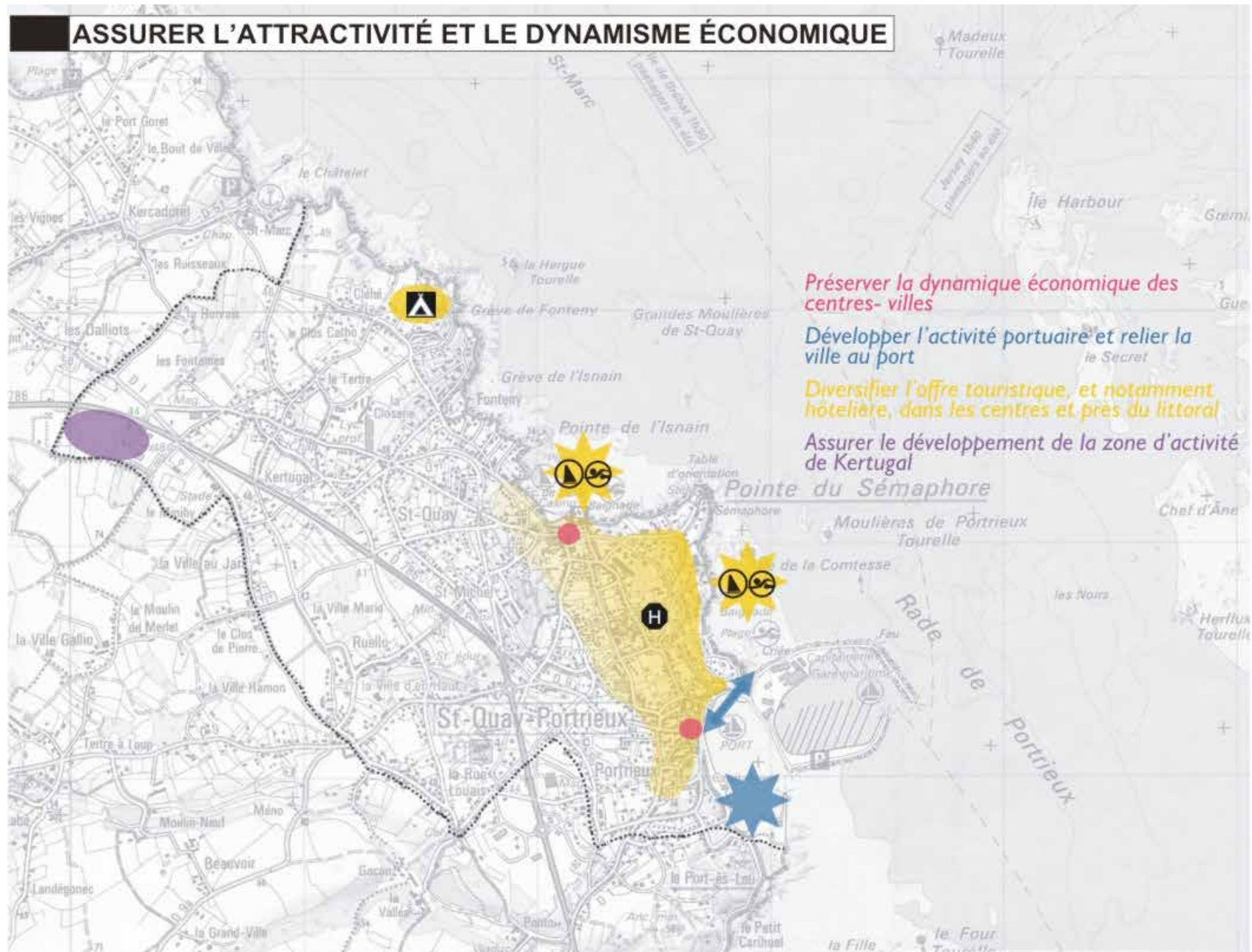
Mettre en valeur la qualité architecturale des noyaux historiques

Préserver les secteurs balnéaires

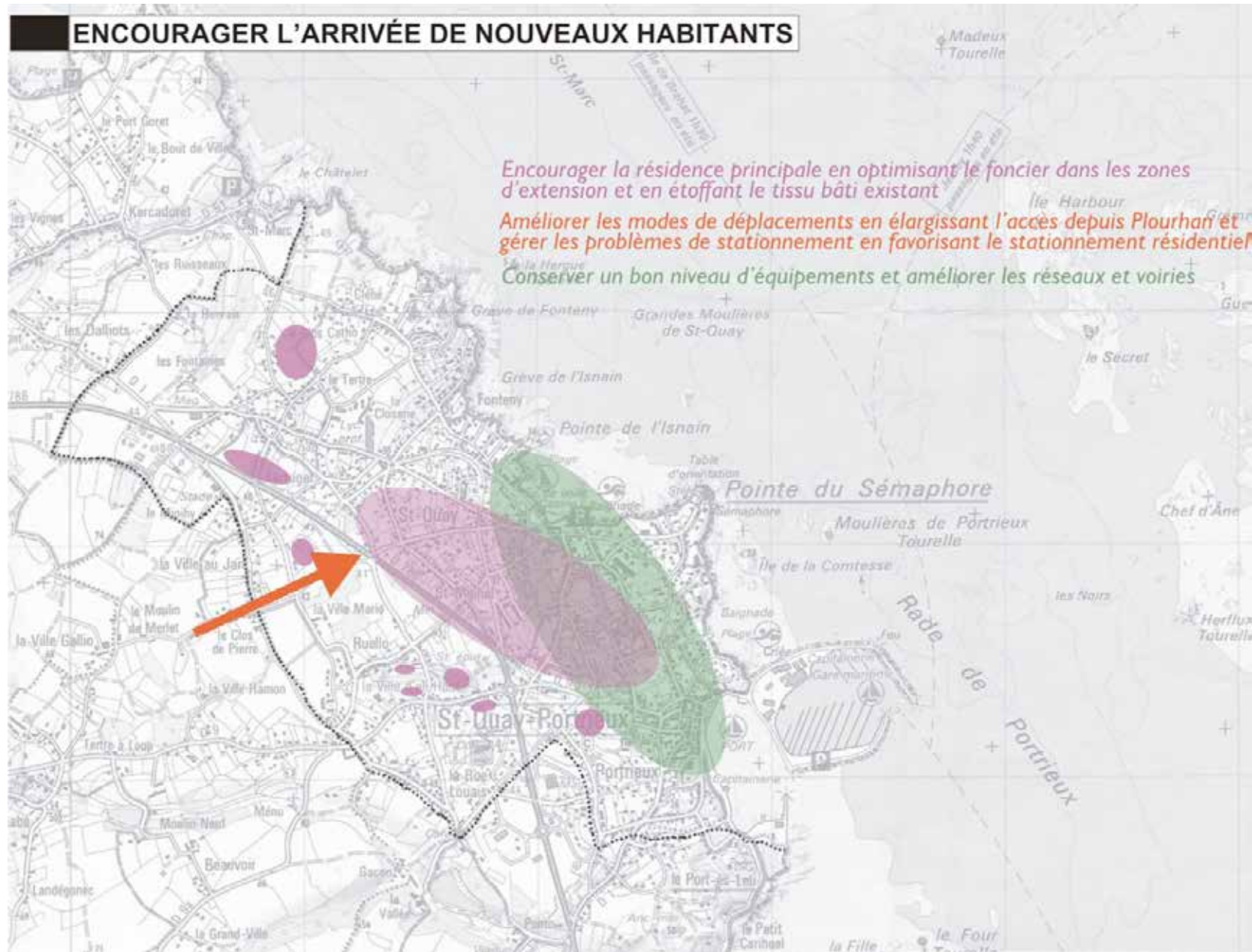
Renforcer la trame urbaine dans la périphérie des centres



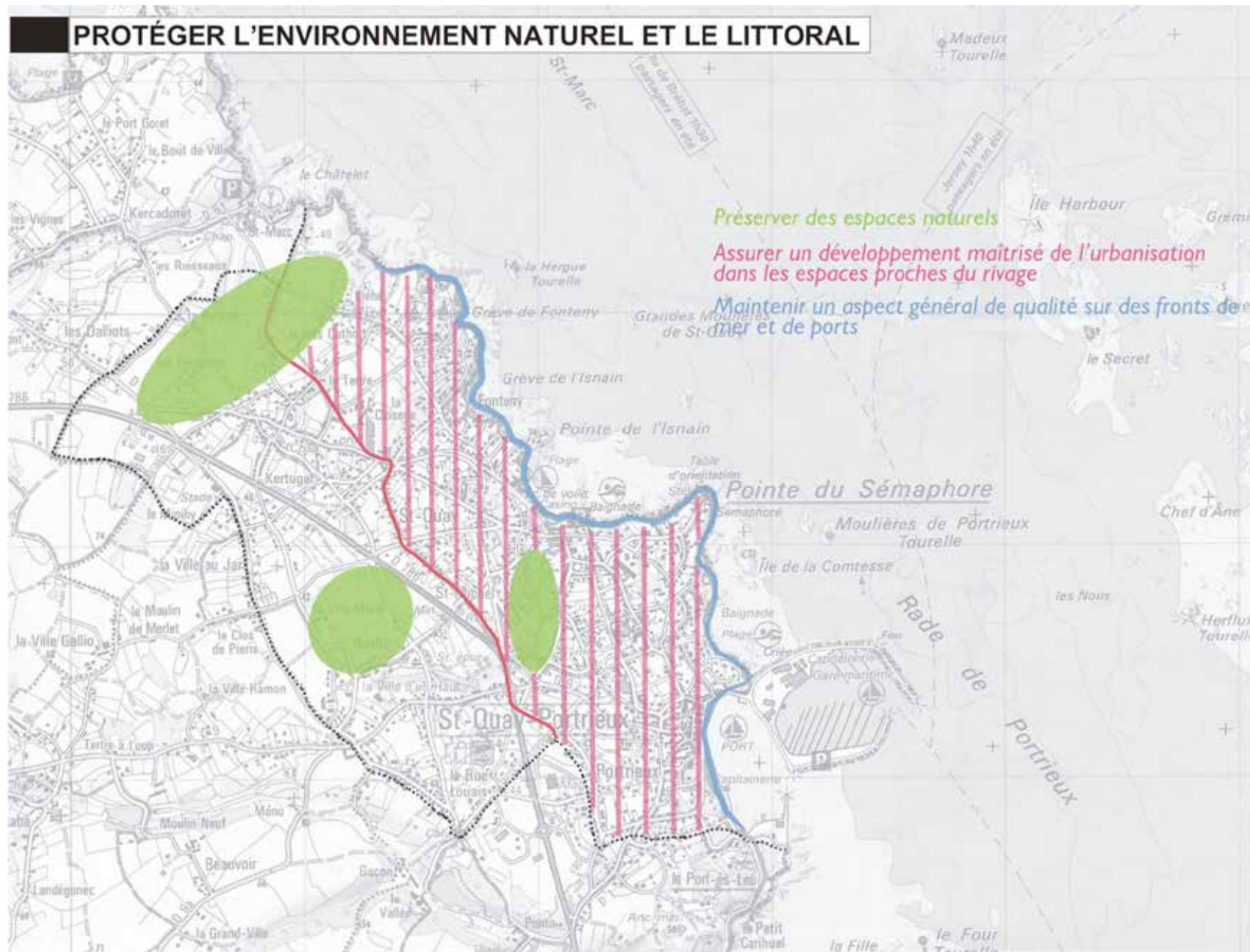
## ASSURER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE



## ENCOURAGER L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS



## PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE LITTORAL



Préserver des espaces naturels

Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Maintenir un aspect général de qualité sur des fronts de mer et de ports