

QUINTIN

Côtes d'Armor

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION



Orientations d'aménagement

Arrêté le : 25 janvier 2008

Approuvé le : 22 décembre 2009

Rendu exécutoire le : 03 février 2010

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- INTRODUCTION	2
2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AUR	3
2.1. LES VOIRIES ET ACCES	3
2.2. L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE	3
2.3. L'IMPLANTATION DU BATI	3
2.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL	3
2.5. LA MIXITE SOCIALE ET LA TYPOLOGIE DU BATI	4
3- PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE AUR	5
3.1. SECTEUR DE LA CORDERIE : ZONE 2AUer	5
3.2 SECTEUR DE KERMAHO: ZONE 1AUr	7
3.3. SECTEUR DES PERRIERES : ZONE 2AUr	9
3.4. SECTEUR DE LA VILLE NEUVE : ZONE 3AUr	11
3.5. SECTEUR DU MARCHE AUX CHEVAUX : ZONE 4AUr	13

1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les élus de Quintin ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones à urbaniser constructibles à court terme : AUr. Seules les zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement. Les zones AUer à vocation d'équipements, appartenant toutes à des collectivités territoriales, sont exclues de cette étude, sauf la zone 2AUer. Cette zone correspond au site d'implantation du futur hôpital de Quintin (projet privé).

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage
- dans les différents articles du règlement

NB : La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), etc.

2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AUR

2.1. LES VOIRIES ET ACCES

- Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements : places privatives sur les lots, stationnements le long des voies, ...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

2.2. L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « petite cité de caractère ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces verts seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...
- Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture moderne.

2.3. L'IMPLANTATION DU BATI

- Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui tient compte de l'environnement naturel.
- Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.

2.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- Proposer une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales : noues,
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants, comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement

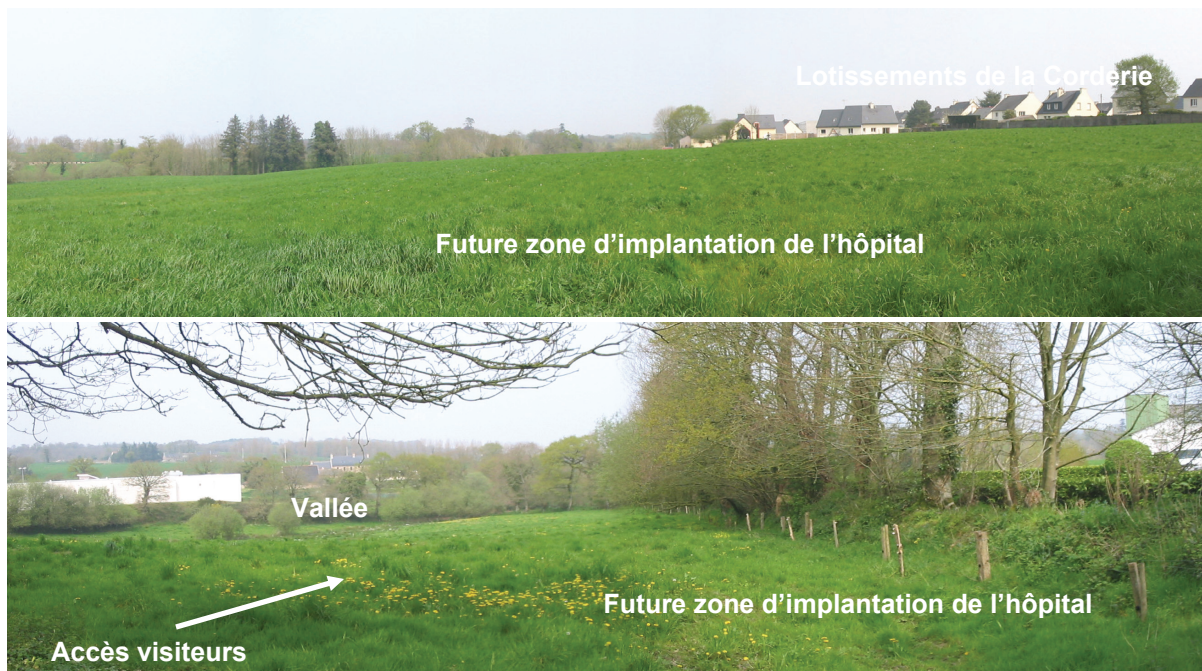
2.5. LA MIXITE SOCIALE ET LA TYPOLOGIE DU BATI

Uniquement pour les zones à vocation d'habitat

- Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes (petit collectif, logement individuel dense, logement individuel lâche, ...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.
- Privilégier les lots constructibles ayant une superficie moyenne de 700 m².

3- PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE AUR

3.1. SECTEUR DE LA CORDERIE : ZONE 2AUER



Vocation de la zone

- Implantation du nouvel hôpital de Quintin (équipement privé)

Superficie de la zone

- 2,87 hectares dont 3000 m² de surface déjà bâtie (menuiserie, qui sera prochainement déplacée)

Accès et voirie

- un accès principal (accès visiteurs et accès de service), prévu à partir de la rue des Carmes

Implantation des constructions

- par rapport aux voies, implantation des constructions en recul minimum de 5 mètres
- par rapport aux limites séparatives, implantations des constructions en retrait

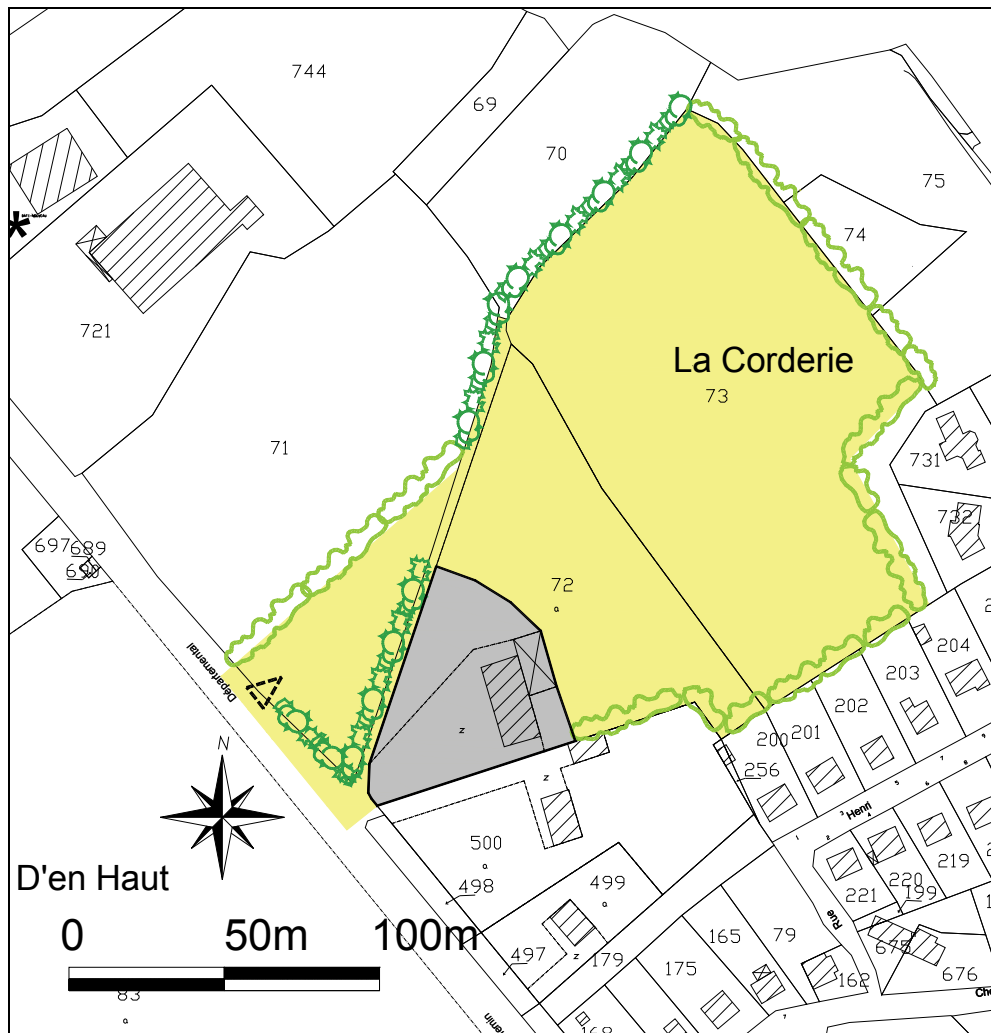
Architecture

- privilégier une architecture simple, sobre et homogène en volumes, en matériaux, en gabarits sur l'ensemble de la zone

Espaces libres et plantations

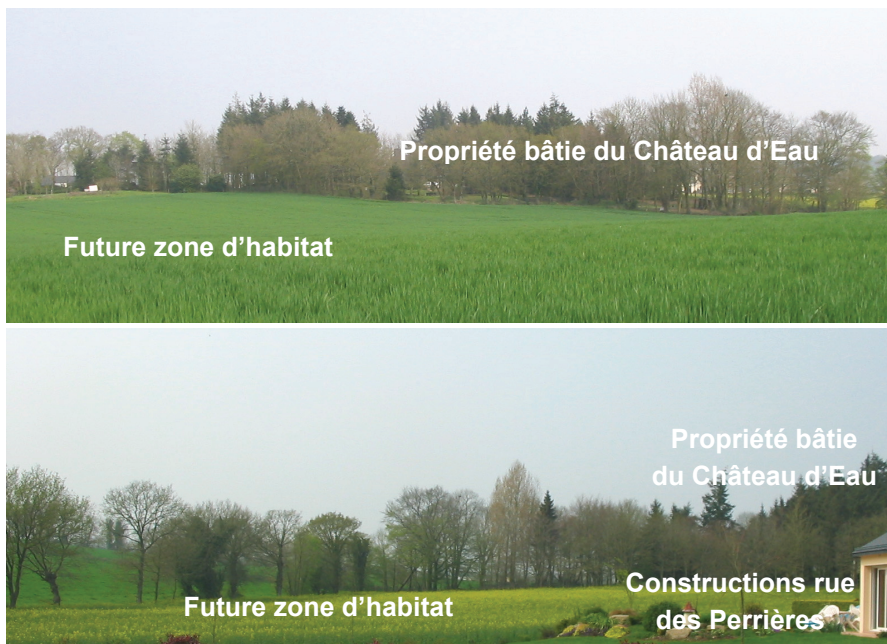
- les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées
- les éléments végétaux existants devront être maintenus : talus planté en direction de la vallée du Volozen

- des écrans végétaux (talus plantés ou haies bocagères) seront créés en bordure de zone, pour garantir une insertion paysagère de la zone
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales



LEGENDE	
	Zone d'urbanisation à court terme
	Voie à aménager ou à requalifier
	Principe d'accès
	Liaison viaire
	Interdiction d'accès
	Liaison douce à créer
	Liaison douce à préserver
	Placette paysagée à usage mixte
	Espace vert à créer
	Haie bocagère ou talus à conserver
	Haie bocagère ou talus à créer
	Espace déjà bâti ou projet en cours

3.2 SECTEUR DE KERMAHO: ZONE 1AUR



Vocation de la zone

- habitat et activités compatibles avec de l'habitat

Superficie de la zone

- 2,36 hectares dont 8000 m² de surface déjà bâtie (propriété du Château d'Eau)

Accès et voirie

- un accès unique, qui desservira la partie sud de la zone à partir de la rue des Perrières
- la voie principale se terminera en impasse, impasse aménagée en placette paysagée
- à partir de cette placette, une liaison douce sera créée afin de faire la connexion avec le quartier de St Thurian, par l'intermédiaire d'un chemin existant

Implantation des constructions

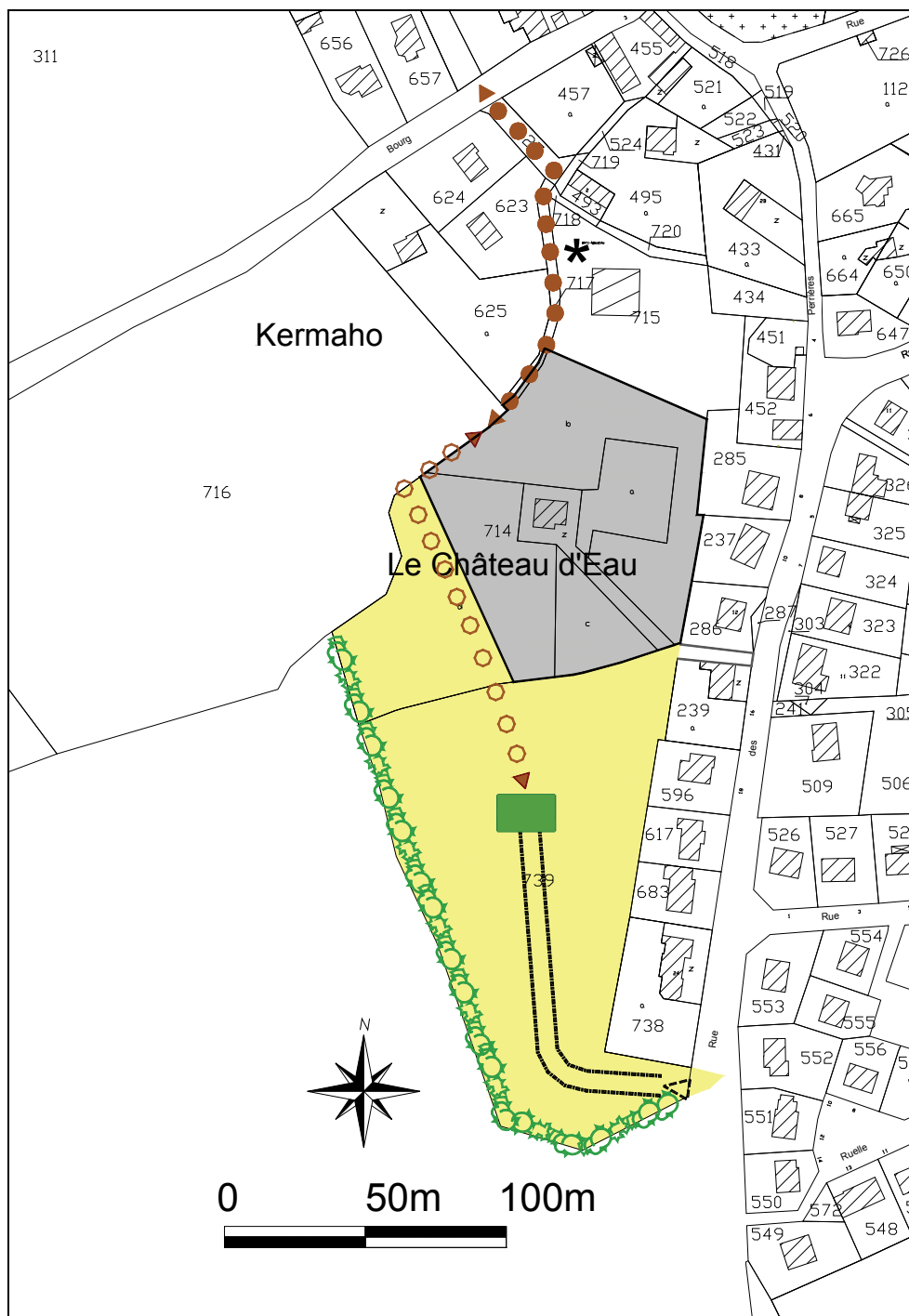
- par rapport aux voies, implantation des constructions en recul minimum de 5 mètres
- possibilités d'implantation des constructions sur une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives

Architecture et densité

- maison individuelle de type pavillonnaire

Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux existants devront être maintenus : talus en bordure ouest du site. Les plantations de résineux, situées à proximité de la construction existante, pourront toutefois être abattues
- les nouvelles plantations d'arbustes ou d'arbres seront d'essences locales



LEGENDE	
	Zone d'urbanisation à court terme
	Voie à aménager ou à requalifier
	Principe d'accès
	Liaison viaire
	Interdiction d'accès
	Liaison douce à créer
	Liaison douce à préserver
	Placette paysagée à usage mixte
	Espace vert à créer
	Haie bocagère ou talus à conserver
	Haie bocagère ou talus à créer
	Espace déjà bâti ou projet en cours

3.3. SECTEUR DES PERRIERES : ZONE 2AUR

Vocation de la zone

- habitat et activités compatibles avec de l'habitat

Superficie de la zone

- 0,81 hectares dont 700 m² de surface déjà bâtie (maison d'habitation)

Accès et voirie

- accès par la rue de Robien – plusieurs accès possibles
- conserver le chemin rural au sud pour les liaisons douces

Implantation des constructions

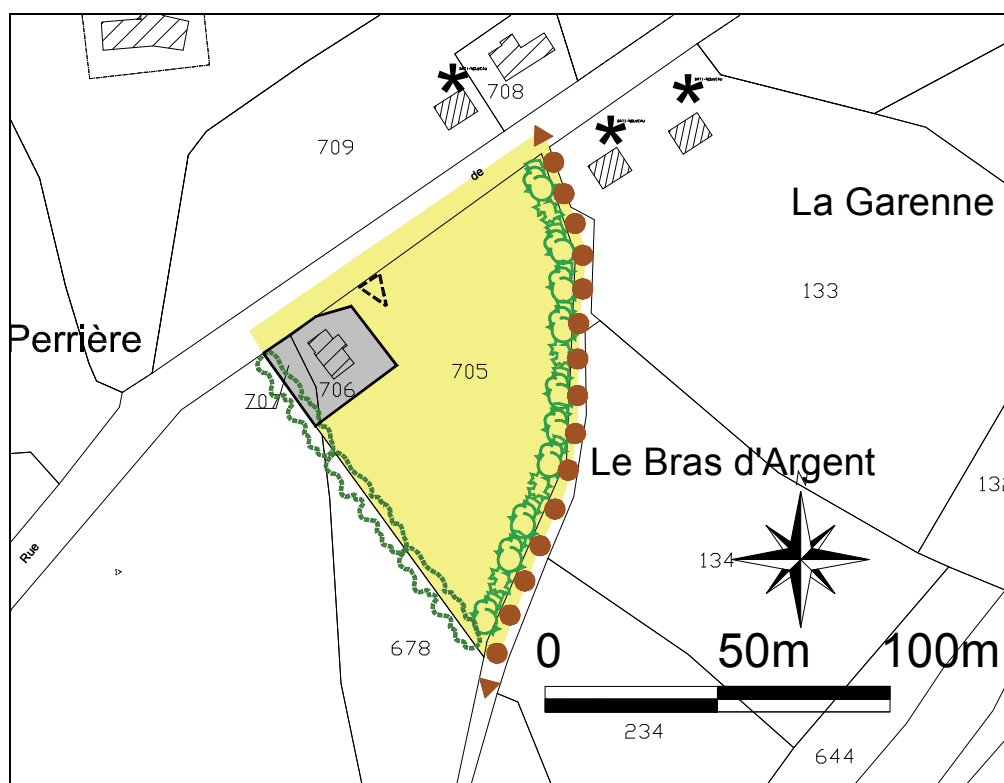
- par rapport aux voies, implantation des constructions en recul minimum de 5 mètres
- possibilités d'implantation des constructions sur une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives

Architecture et densité

- maison individuelle de type pavillonnaire

Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux existants devront être maintenus : talus en bordure est et sud de la zone
- un écran végétal (talus plantés ou haies bocagères) à l'ouest de la zone sera créé, pour garantir une insertion paysagère des futures constructions
- les nouvelles plantations d'arbustes ou d'arbres seront d'essences locales



LEGENDE	
	Zone d'urbanisation à court terme
	Voie à aménager ou à requalifier
	Principe d'accès
	Liaison viaire
	Interdiction d'accès
	Liaison douce à créer
	Liaison douce à préserver
	Placette paysagée à usage mixte
	Espace vert à créer
	Haie bocagère ou talus à conserver
	Haie bocagère ou talus à créer
	Espace déjà bâti ou projet en cours

3.4. SECTEUR DE LA VILLE NEUVE : ZONE 3AUR

Vocation de la zone

- habitat et activités compatibles avec de l'habitat

Superficie de la zone

- 0,73 hectares

Accès et voirie

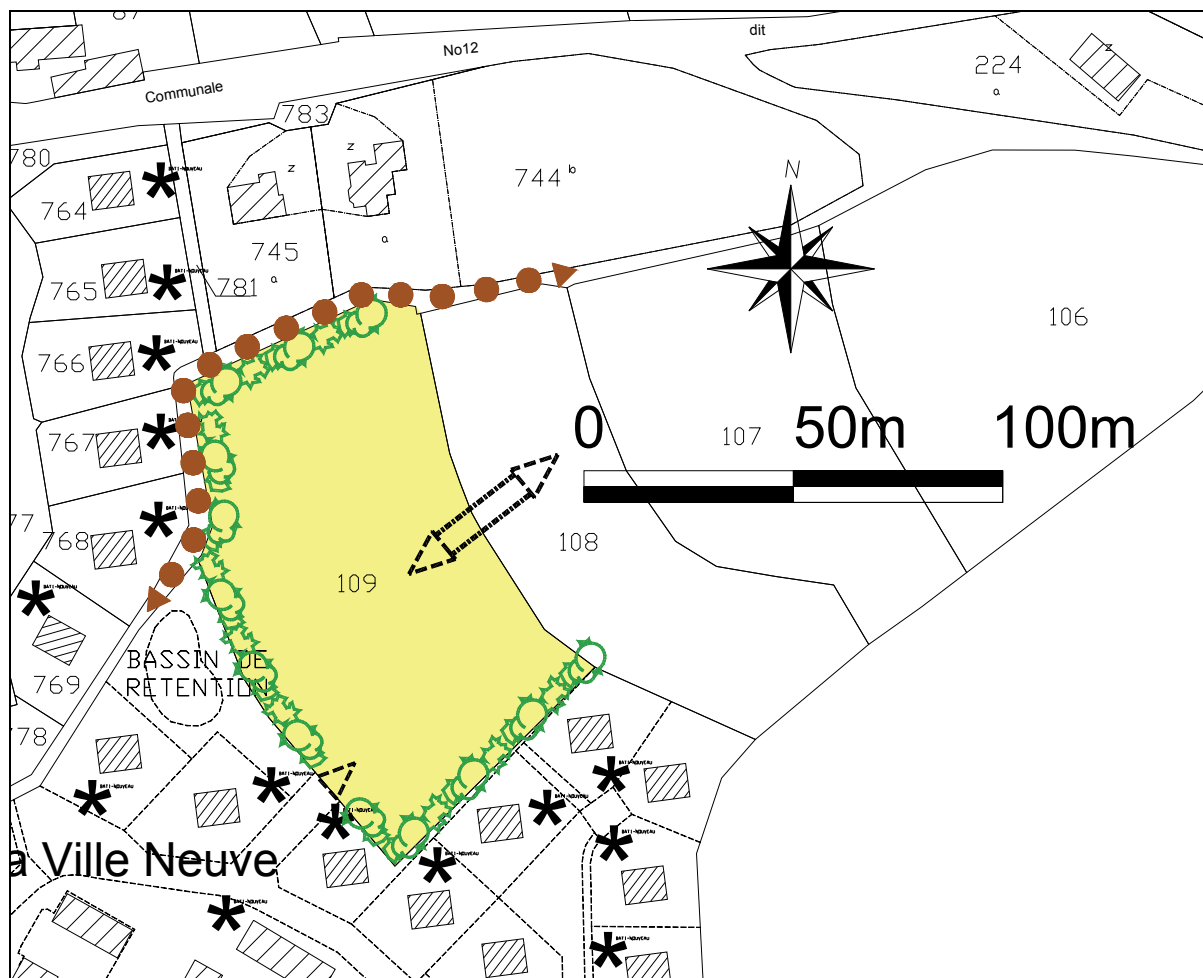
- accès par le lotissement de la Ville Neuve
- prévoir une connexion viaire avec la zone 8AUs
- maintien du chemin rural pour les déplacements doux au nord de la zone

Implantation des constructions

- par rapport aux voies, implantation des constructions en recul minimum de 5 mètres
- possibilités d'implantation des constructions sur une des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives

Espaces libres et plantations

- les éléments végétaux existants devront être maintenus : talus boisé situé à l'ouest et au nord de la zone
- les nouvelles plantations d'arbustes ou d'arbres seront d'essences locales



LEGENDE	
	Zone d'urbanisation à court terme
	Voie à aménager ou à requalifier
	Principe d'accès
	Liaison viaire
	Interdiction d'accès
	Liaison douce à créer
	Liaison douce à préserver
	Placette paysagée à usage mixte
	Espace vert à créer
	Haie bocagère ou talus à conserver
	Haie bocagère ou talus à créer
	Espace déjà bâti ou projet en cours

3.5. SECTEUR DU MARCHÉ AUX CHEVAUX : ZONE 4AUR



Vocation de la zone

- habitat et activités compatibles avec de l'habitat

Superficie de la zone

- 1,09 hectares dont 1000 m² de surface réservé à un projet (installation d'une structure médicale)

Accès et voirie

- requalification de la RD 7 en boulevard urbain et requalification de voie communale située au sud de la zone : rétrécissement de chaussée, aménagement des abords
- accès uniquement par la rue du Marché aux Chevaux – pas de limitation du nombre d'accès pour créer une ambiance de rue.

Implantation des constructions

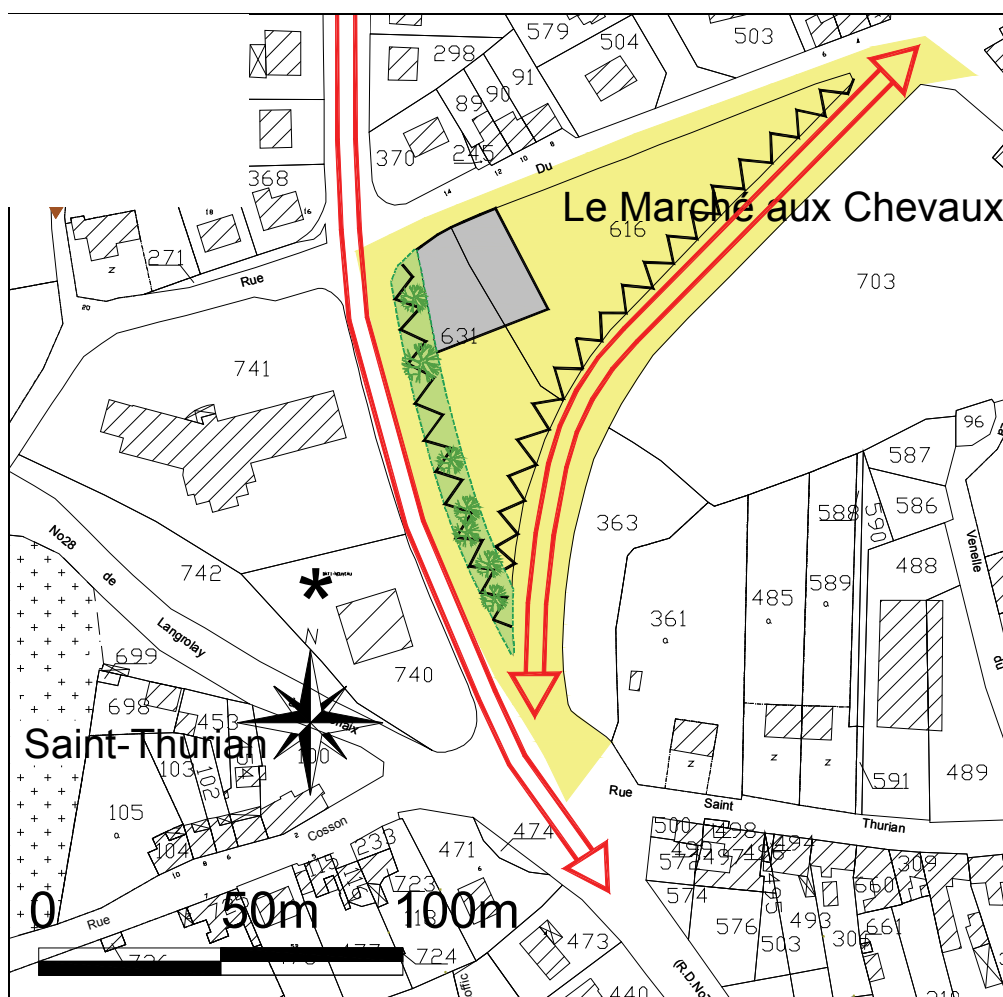
- respecter un recul minimal de 5 mètres par à la RD 7
- par rapport aux autres voies, implantation des constructions à l'alignement ou en recul maximal de 5 mètres
- alignement des façades des bâtiments par rapport à la RD 7 et par rapport à la rue du Marché aux Chevaux
- afin de permettre une densité assez élevée sur ce secteur, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives.

Architecture et densité

- petit collectif - maisons de ville : R+1+Combles

Espaces libres et plantations

- un espace vert sera aménagé le long de la RD 7 : bande de 5 mètres. Cet espace sera traité de la manière suivante : plantation d'arbres de haute tige et une bande enherbée de type "prairie"
- les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes seront d'essences locales



LEGENDE	
	Zone d'urbanisation à court terme
	Voie à aménager ou à requalifier
	Principe d'accès
	Liaison viaire
	Interdiction d'accès
	Liaison douce à créer
	Liaison douce à préserver
	Placette paysagée à usage mixte
	Espace vert à créer
	Haie bocagère ou talus à conserver
	Haie bocagère ou talus à créer
	Espace déjà bâti ou projet en cours