



Zonage du PLUi : 1 AUH  
Surface : 5 813m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

277

### PROGRAMME

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

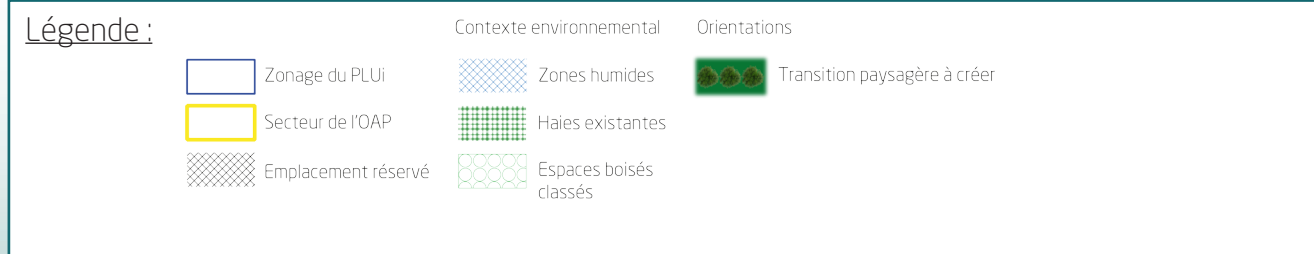
#### Organisation de l'urbanisation :

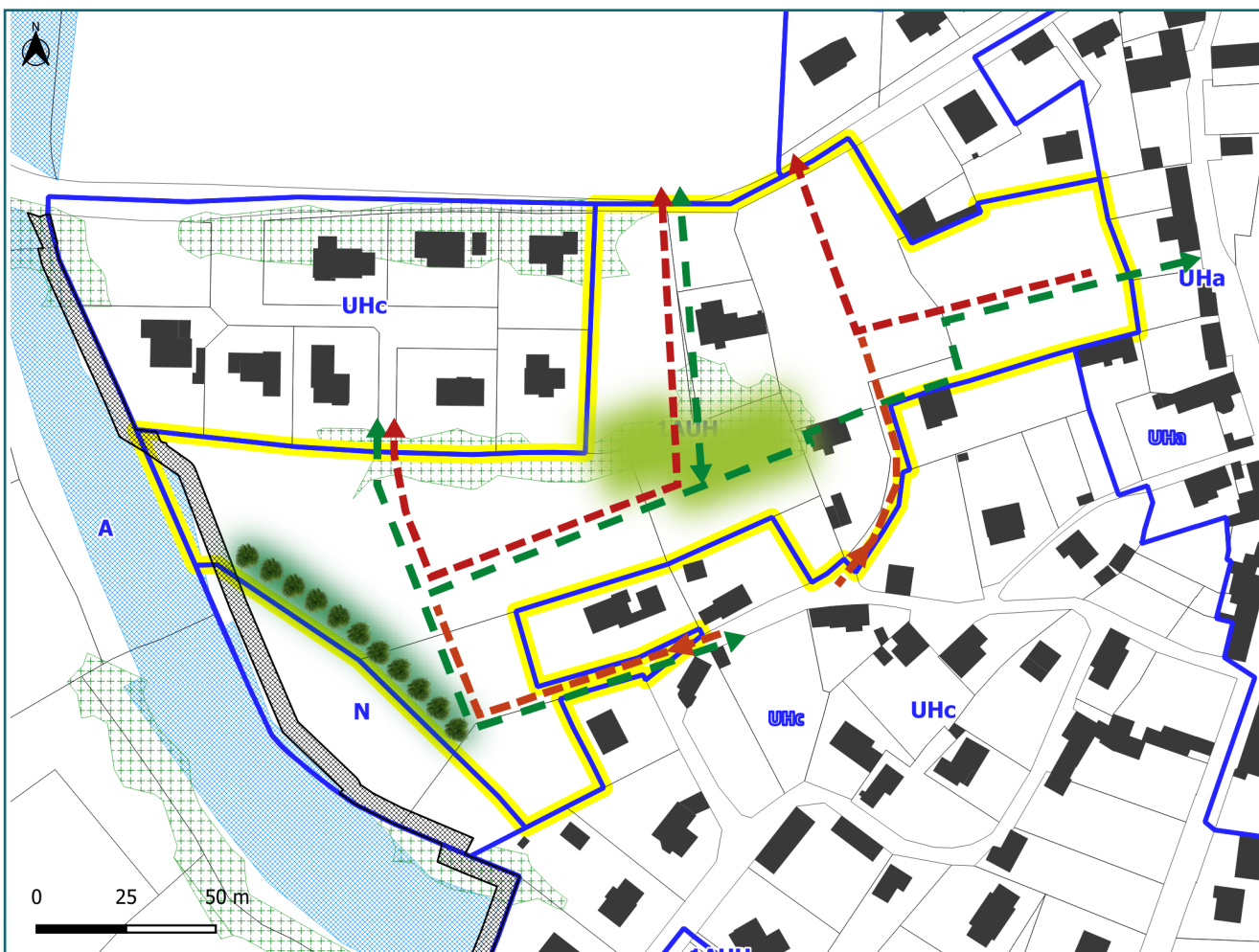
> Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménage.

#### Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.  
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces naturels adjacents.

*Opération d'aménagement d'ensemble*





Zonage du PLUi : 1 AUH  
Surface : 19 272 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et jardin privé  
Propriété : Maîtrise publique (EPF Bretagne) et privée (parcelle AE 81)  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

278

**PROGRAMME**

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha  
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut  
Programmation : Secteur secondaire (2) -  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager des accès double sens : au nord via le lotissement de la Résidence des Vergers, depuis la rue de Penze. Les accès depuis la rue de la Garenne seront réservés uniquement aux entrées au sein de la zone.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Intégrer le dénivelé du terrain lors de l'aménagement général de la zone.

**Patrimoine bâti et végétal :**

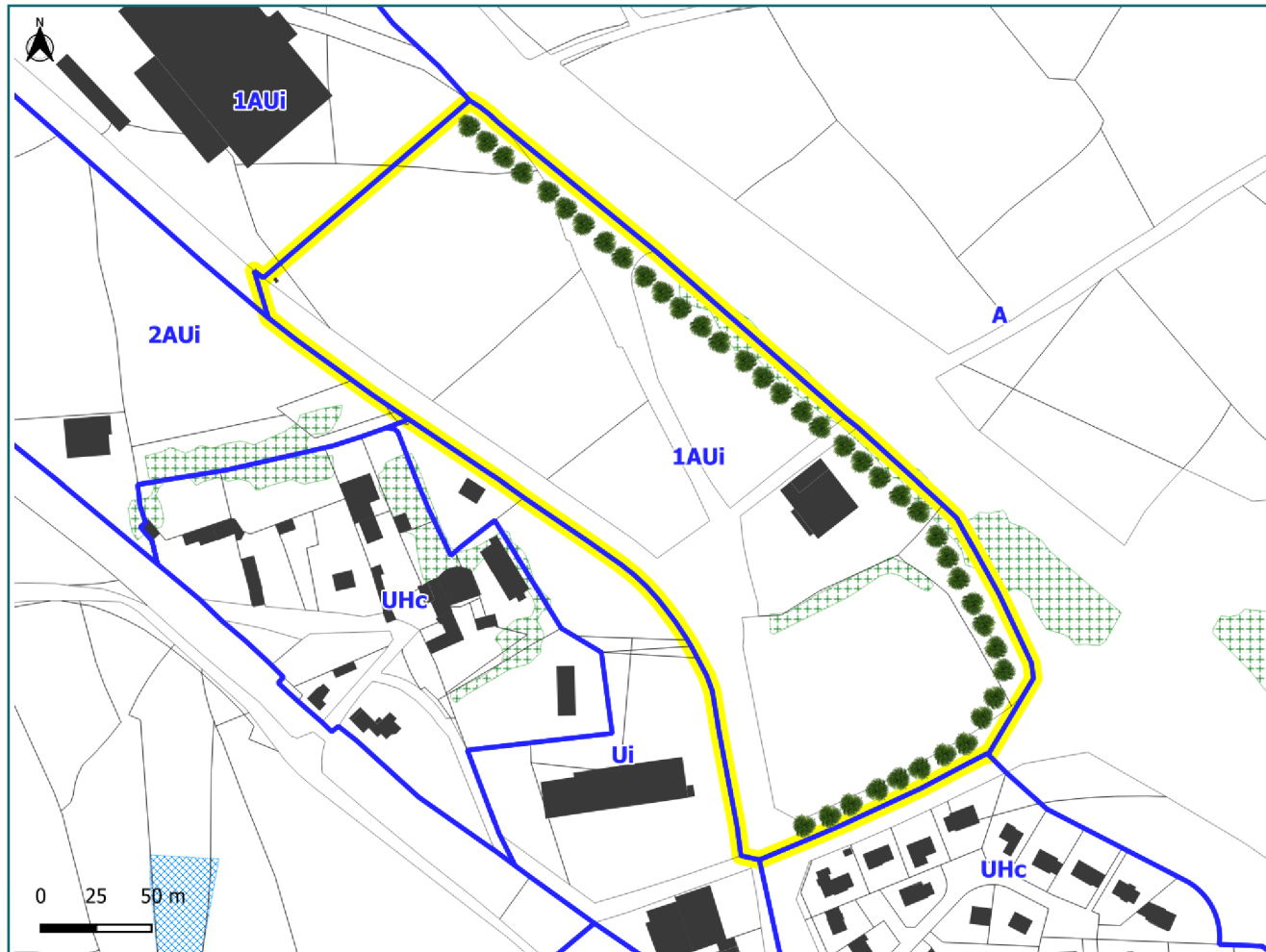
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et renforcer la transition paysagère en limite ouest et en interface avec la zone humide afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels.
- > Aménager des îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés.

Opération d'aménagement d'ensemble

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Voie principale intégrant chaussée et entrée à double sens
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Voie secondaire intégrant chaussée et entrée à sens unique
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Liaison douce à créer
		Transition paysagère à préserver et à renforcer
		Îlot vert commun à créer





Zonage du PLUi : 1 AUi  
Surface : 48 320 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

### PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacements :

> Réaliser de l'accompagnement de la trame viaire.

#### Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires.

#### Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.  
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.  
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.  
> Maintenir / Renforcer la lisière paysagère sur les limites nord et est.

*Opération d'aménagement d'ensemble*

#### Légende :

Contexte environnemental		Orientations
Zonage du PLUi	Zones humides	Haie bocagère à conserver /renforcer
Secteur de l'OAP	Haies existantes	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	



Zonage du PLUi : 1AUi  
Surface : 119 394 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et prairies  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès principal sur la voie communale de Mézanrun Créis.
- > Prévoir éventuellement un accès secondaire depuis le chemin rural à l'Est et un second depuis le chemin rural à l'Ouest.
- > Garantir la desserte de l'ensemble de la zone à partir d'une voie interne. Cette voie comprendra une chaussée d'une largeur de 6 mètres maximum afin de limiter la vitesse. Elle sera bordée de trottoirs et ses abords seront végétalisés.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**

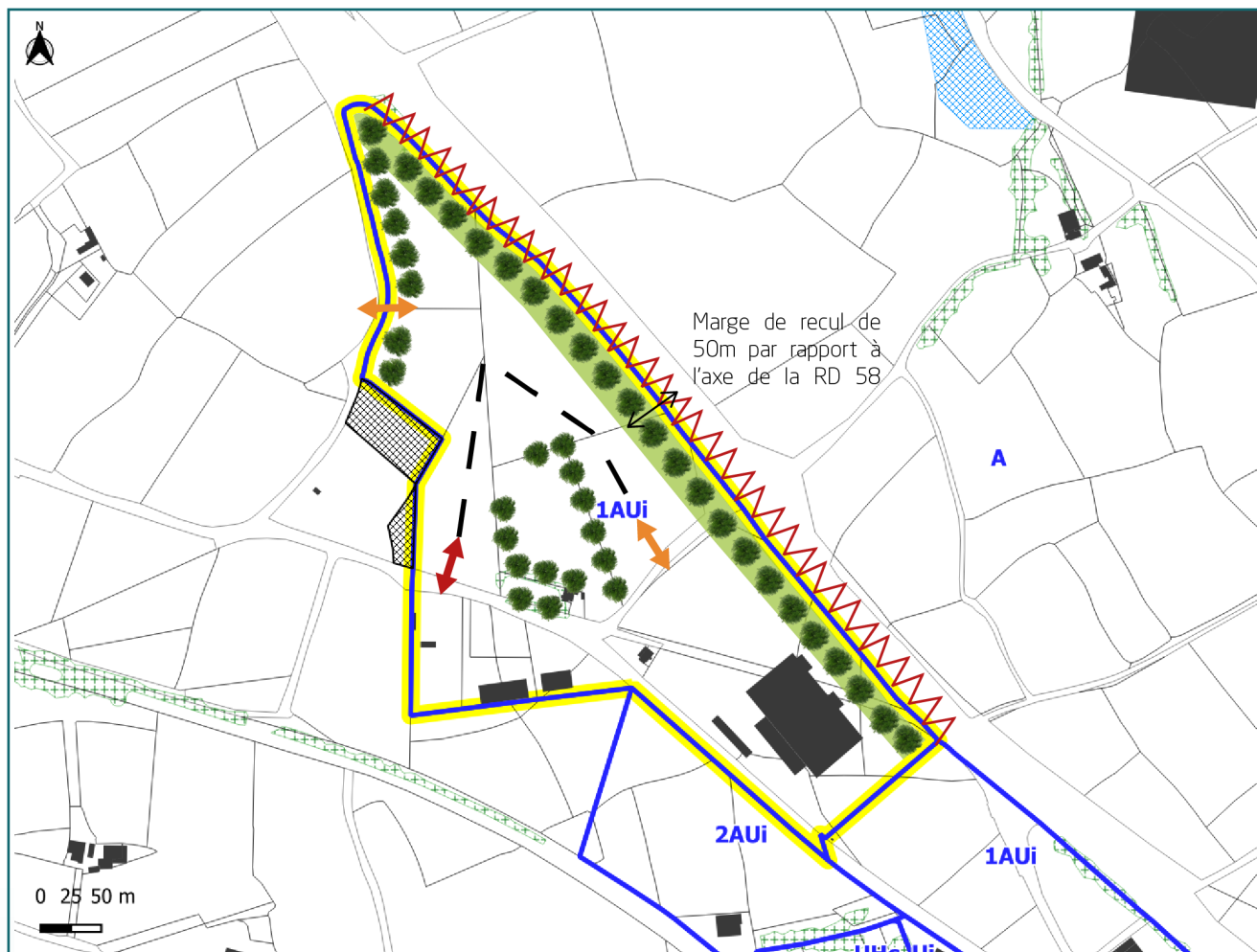
- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- > Conserver la trame bocagère.
- > Maintenir / Renforcer la lisière paysagère sur la limite nord.
- > Maintenir / Renforcer les haies bocagères autour de l'habitation présente au sein du secteur afin de créer un espace tampon.

Point de vigilance : Marge de recul inconstructible de 50 m à partir de l'axe de la RD 58.

Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Accès	Haie bocagère à conserver /renforcer
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Accès secondaire	Espace paysager inconstructible
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Accès interdit	
		Desserte automobile	







OAP Secteur d'aménagement





Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

La commune de Saint-Martin-des-Champs s'est saisie de cet outil afin d'édicter les principes d'aménagement relatifs au projet de rénovation du quartier de la gare.

L'objectif est de conforter les synergies entre le centre-ville de Saint-Martin-des-Champs et le nouveau quartier du Pôle d'échange multimodal de la gare, de renforcer l'offre résidentielle et de développer les modes de déplacements doux.

Contrairement aux OAP sectorielles et thématiques, cette OAP s'applique seule. Les dispositions du règlement ne s'appliquent pas sur ce secteur.



Zonage du PLUi : UHa  
Surface : 47 879 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Habitat et équipements  
Propriété : Maîtrise publique partielle  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

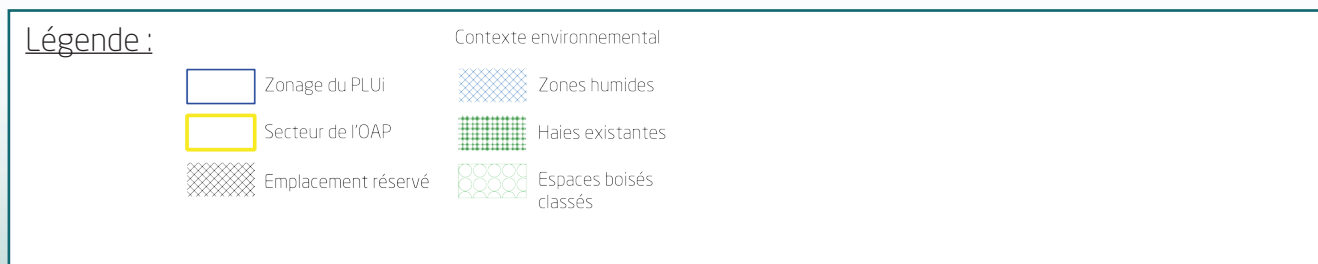
286

### PROGRAMME

Vocation principale : Habitat  
Nombre de logements minimum à créer : 33  
Forme(s) urbaine(s) :  
- Secteur 1 : Typologie intermédiaire - 8 à 10 logements T2/T3  
- Secteur 2 : Typologie collective - 6 logements T2/T3  
- Secteur 3 : Typologies individuelles - 3 T3/T4  
- Secteur 4 : Typologies « Petites maisons » - 3 T1/T2  
- Secteur 5 : Typologies individuelles - 3 T3/T4  
- Secteur 6 : Typologie collective - 10 logements T3/T4  
Nombre de logements ciblés pour la réhabilitation : 8  
Forme(s) urbaine(s) :  
- Secteur 2 : Typologie individuelle - 1 logement  
- Secteur 3 : Typologies individuelle + collective - 4 logements  
- Secteur 4 : Typologies individuelles - 3 logements  
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Vocation secondaire : Equipement public (Maison commune de quartier)  
- Secteur 1 : Partie centrale du Centre Gallouédec

Programmation : Secteur prioritaire (1)



OAP Quartier Gare Saint-Martin-des-Champs réalisée par l'agence Alphaville



## Principale

### La sente de traverse de la Gare au Centre-Ville

Le grand projet de revitalisation du secteur du Quartier de la Gare à Saint-Martin-des-Champs s'appuie depuis le début des réflexions sur l'intention de réorganiser les îlots autour d'une nouvelle infrastructure de cheminement doux appelée « Sente de traverse de la Gare au Centre-ville ».

Cette nouvelle infrastructure revêt de multiples objectifs essentiels à l'intention de redynamisation du quartier :

- Sur le plan physique, à travers les réhabilitations et constructions de nouveaux logements et de nouveaux espaces publics,
- Sur le plan de la vie sociale, avec de nouvelles mises en relation des différents sous-secteurs qui le compose ; les secteurs résidentiels entre eux et les secteurs résidentiels avec les polarités, commerciales ou de services et équipements publics.

Le projet sur l'îlot Gallouédec a donc pour objectif d'initier cette sente qui aura donc vocation à se poursuivre sur le reste de l'opération, que ce soit vers la Gare à l'Est ou vers le cimetière et le centre-ville de Saint-Martin-des-Champs à l'Ouest.

La déclivité du terrain et sa pente naturelle en direction de la Gare doit permettre de construire un nouveau cône de vue unique dans cette direction, à même de révéler toute la qualité de ce quartier historique de la Ville.

## Secondaire

### Le Square Gallouédec

La sente de traverse est à la fois un élément de mobilité et de paysage. La création de squares de proximité, arrimés à cette infrastructure, a pour objectif majeur de fixer la vie des quartiers à une échelle plus fine en créant les conditions d'accueil propices au vivre ensemble. Le Square Gallouédec est un de ces espaces publics qui met en tension la sente de traverse et la nouvelle traversée Nord-Sud de l'îlot, au droit de la future Maison de Quartier.

## INSCRIPTION URBAINE

### Implantation des constructions

#### Retraits (R) et alignements par rapport aux rues périphériques

- Secteur 1 : R=6,5 m par rapport à la rue de la Mairie
- Secteur 2 : R=6,5 m par rapport à la rue de la Mairie
- Secteur 3 : A minima, alignement sur façades de bâtiments existants
- Secteur 4 : A minima, alignement sur façades de bâtiments existants
- Secteur 5 : R=5 m par rapport à la rue Gustave Flaubert
- Secteur 6 : R=5 m par rapport aux rues Jean Jaurès et Gustave Flaubert

#### Retraits (R), alignements et prospects (P) par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble des secteurs, les règles sont :

- Retrait  $R \geq H \cdot 1/2$  avec un minimum de 2 m, si la façade présente des ouvertures
- $R \geq 0$  ; alignement à la parcelle mitoyenne possible si la façade ne présente pas d'ouverture
- Prospect  $P \geq 0$  entre les constructions, la mitoyenneté est autorisée

### Gabarits

De manière générale, le velum est établi en prenant référence sur les hauteurs maximales actuellement présentes sur le quartier ; le 45 rue Jean Jaurès servant en quelque sorte d'étalon et réglant la hauteur maximale au faitage des nouvelles constructions sur l'ensemble de l'îlot Gallouédec.

L'autre point essentiel concernant le gabarit des futures constructions réside dans l'objectif de gradation des densités, du cœur d'îlot à sa périphérie ; cet objectif passe par la :

- Consolidation des fronts bâtis périphériques à l'îlot, lui conférant un vocabulaire urbain et une densité conforme à sa localisation entre le centre-ville de Saint-Martin-des-Champs et la Gare de Morlaix,
- Conservation d'un cœur d'îlot moins dense, plus aéré, capable de créer des adresses de qualité en milieu urbain.

### Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égeout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris



au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne pourra excéder les hauteurs à l'égout du toit H(e) données ci-après (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses). Dans le cas où une hauteur de x mètres au faitage H(f) est autorisée, la hauteur maximale au faitage est égale à la hauteur à l'égout augmentée de 3 mètres. En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,20 m.

- Secteur 1 :  $H(e)=6\text{ m} / H(f)=9\text{ m} > R+1+c$  ou  $R+1+Attique$
- Secteur 2 :  $H(e)=6\text{ m} / H(f)=9\text{ m} > R+1+c$  ou  $R+1+Attique$
- Secteur 3 :  $H(e)=3\text{ m} / H(f)=6\text{ m} > R+c$  ou  $R+Attique$
- Secteur 4 :  $H(e)=3\text{ m} / H(f)=6\text{ m} > R+c$  ou  $R+Attique$
- Secteur 5 :  $H(e)=3\text{ m} / H(f)=6\text{ m} > R+c$  ou  $R+Attique$
- Secteur 6 :  $H(e)=6\text{ m} / H(f)=9\text{ m} > R+1+c$  ou  $R+1+Attique$

## ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

### Accès routier et stationnement des véhicules motorisés

La volonté de créer un cœur d'îlot apaisé nécessite de limiter la présence des véhicules motorisés au cœur du quartier. Pour ce faire, un système de poches de stationnement périphériques s'adressent directement sur les rues Jean Jaurès, de la Mairie et Gustave Flaubert et permettent un accès aux logements en restreignant fortement la circulation en cœur d'îlot ; aucun shunt routier ne sera autorisé sur l'îlot Gallouédec.

En fonction des situations, une voirie partagée à sens unique, pourra être proposée pour permettre un accès direct aux parcelles résidentielles, notamment pour les cas d'emménagement/déménagement ou pour décharger des courses. Dans tous les cas, un cheminement piéton reliera les poches de stationnement mutualisées aux entrées de logement.

Les poches de stationnement déportées seront dimensionnées à hauteur d'1 place maximum par nouveau logement construit. Ce ratio résulte d'une analyse précise de l'offre, actuelle et projetée, dans l'environnement proche du projet et notamment le long des rues de la Mairie et Jean-Jaurès. En effet, les places disponibles sont aujourd'hui largement excédentaires vis-à-vis des besoins futurs du quartier et se

verront encore confortées, en nombre et en confort, dans le projet de requalification à venir de ces deux axes, autorisant cette limitation forte des nouvelles places de stationnement au cœur du quartier.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement

### Circulations des modes actifs et stationnement des vélos

La création d'un nouveau réseau de sentes et traversées douces dans le quartier participe de la volonté forte des élus de faciliter l'usage de la marche et des modes actifs de déplacement, notamment pour tous les déplacements de proximité, encore trop largement réalisé en voiture.

Outre l'amélioration de l'infrastructure de circulation, il est important également d'accroître l'offre de stationnement dédiée aux vélos et autres modes actifs. Ainsi, dès création de 6 places de stationnement voiture, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Dès la création de 4 logements, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 logements. En ce qui concerne le commerce, activités de service et équipements collectifs / services publics, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.

## PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL

### Bâtiments remarquables

Le projet s'attache à conserver au maximum l'identité faubourienne du Quartier de la Gare. Une étude préalable a permis de déterminer le plan des réhabilitations et des démolitions. Les bâtiments remarquables sur lequel le projet doit s'appuyer sont principalement :

- La partie centrale du Centre Gallouédec, par l'héritage qu'il représente et sa qualité constructive
- Le 45 rue Jean-Jaurès, par son gabarit et sa qualité constructive

### Murets de schistes

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur

