



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 – Pordic
Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun
📞📧📍📍📍📍 saintbrieuc-armor-agгло.bzh



BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FÆIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTTEL
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

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

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, les bâtiments destinés 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

 Elément 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 donnée 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

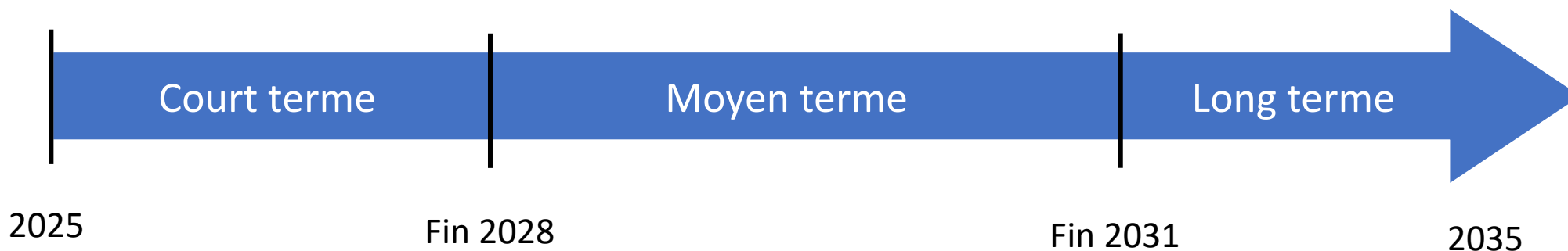
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Pordic

Centre Tréméloir Nord

OAP n° 19 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.22 ha

Densité minimale

35 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

7

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

1

1) Enjeux d'aménagement

Localisation au coeur de l'agglomération au contact des équipements publics : réalisation d'une opération habitat avec possibilité de commerces en rez-de-chaussée.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Centre Tréméloir Nord

OAP n° 19 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Les opérations de logements seront directement desservies uniquement par la rue Saint Méloir pour les automobiles.
Une liaison piétonne connectant l'opération à l'école aux rues adjacentes sera créée.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'implantation du bâti se fera en front de rue.
Le bâti existant en limite de la rue de la Mare sera conservé. Il s'identifie au coeur de ville par son implantation à l'alignement et ses caractéristiques architecturales.

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

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



Centre Tréméloir Nord

-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire

Alignement du bâti en front de voie

50 m

IGN BD ORTHO®



Pordic

Centre Tréméloir Sud

OAP n° 19 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.64 ha
Densité minimale	35 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	22
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

1) Enjeux d'aménagement

Localisation au coeur de l'agglomération au contact des équipements publics : réalisation d'une opération destinée à de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Centre Tréméloir Sud

OAP n° 19 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Les opérations de logements seront directement desservies uniquement par la rue Saint Méloir pour les automobiles.
Une liaison piétonne en lisière du site connectant l'opération à l'école et à la place de la salle Tremlez sera créée.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantation du bâti en front de la rue de Saint Méloir pour créer un sentiment de densité urbaine.

Les formes bâties pourront être variées (individuel pur, individuel groupé, petit collectif...) permettant de varier les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle.

4) Principes paysagers et environnementaux

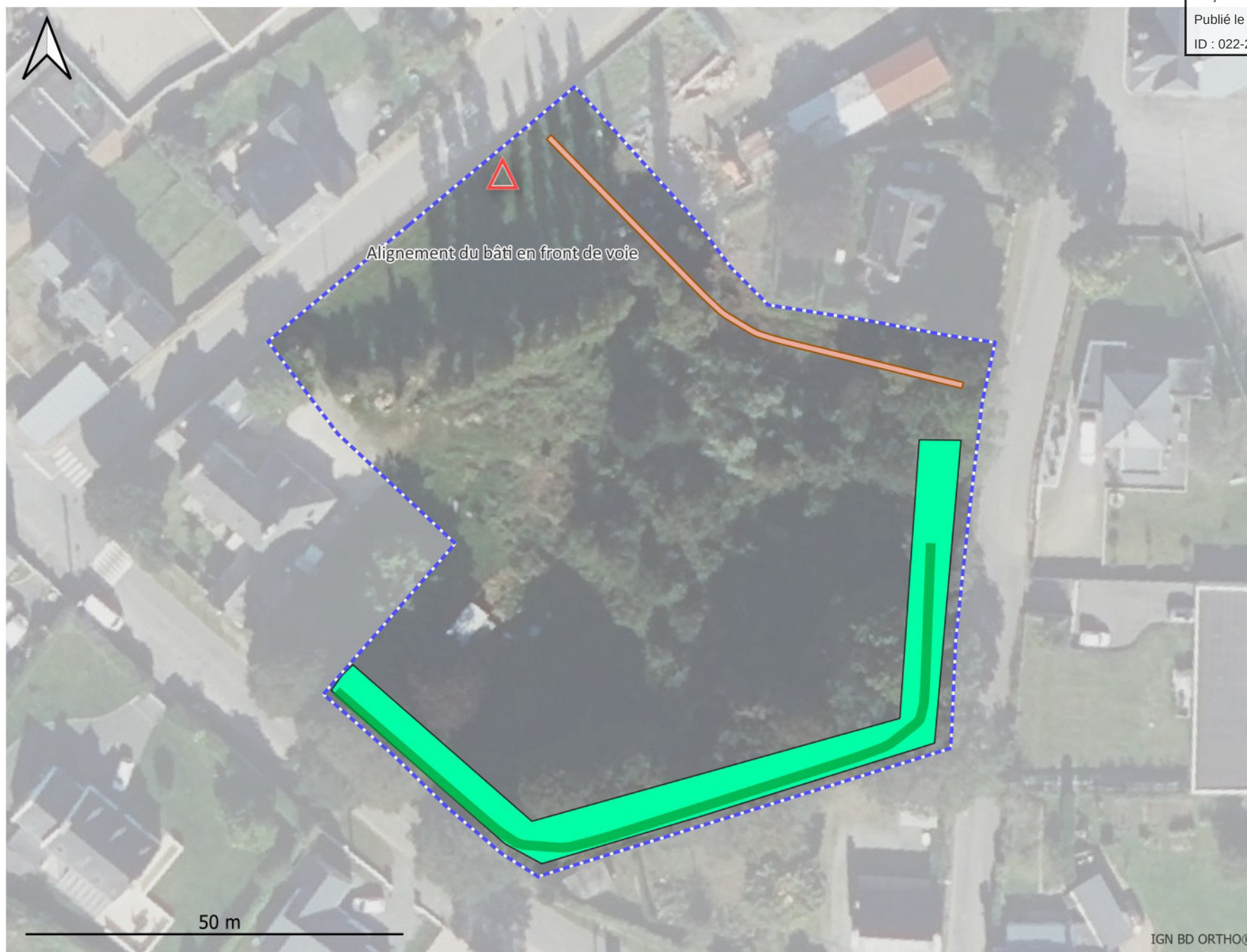
Protection des arbres de grand développement.
Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Centre Tréméloir Sud

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

Equipement - Rue des Rochettes

OAP n° 19 - 3



Échéancier

Vocation

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Equipment

Superficie	0.58 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public en lien avec le terrain de foot à proximité.

Pordic

Equipement - Rue des Rochettes

OAP n° 19 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

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

4) Principes paysagers et environnementaux

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum. L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.



Equipement - Rue des Rochettes

 Accès principal

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Pordic

Impasse Pierre Loti - rue
Louis Guilloux

OAP n° 19 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.26 ha
Densité minimale	61 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	15
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à de l'habitat.

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

Les constructions devront privilégier une orientation des toitures faîtages, dans le respect de l'orientation du bâti récent voisin.

Pordic

Impasse Pierre Loti - rue Louis Guilloux

OAP n° 19 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile depuis la rue Pierre Loti et la rue Louis Guilloux.

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 aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.



**Impasse Pierre Loti - rue
Louis Guilloux**

 Accès principal

 Frange naturelle paysagère



50 m

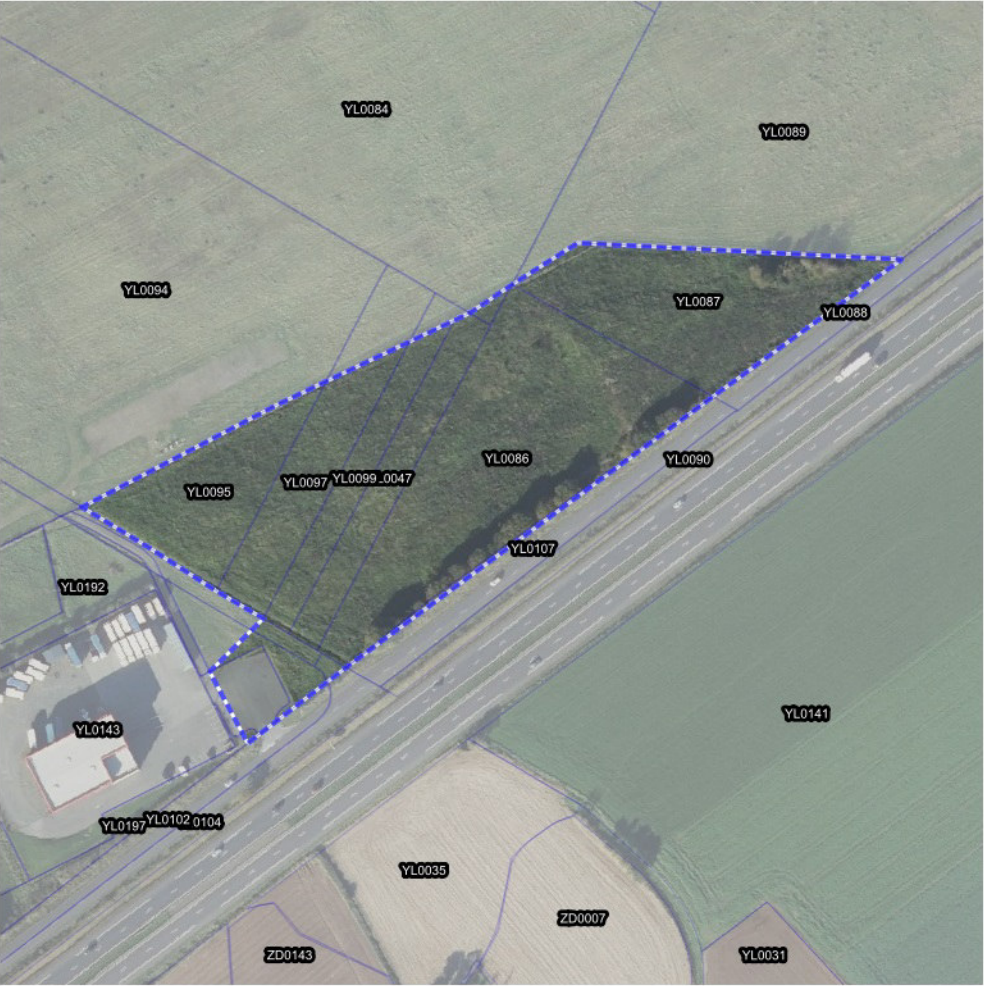
IGN BD ORTHO®



Pordic

PAE Aéroport

OAP n° 19 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie

2.54 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 a pour objet de finaliser l'urbanisation de la zone économique jouxtant l'aéroport.

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

Les aires de stockages des entreprises seront implantées sur des unités foncières, notamment pour ne pas être visibles depuis la RN12.

Pordic

PAE Aéroport

OAP n° 19 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires au secteur seront aménagés par la placette située au sud de la zone et potentiellement via la D706.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères doivent être préservées et développées.
L'aménagement paysager le long de la RN12 devra être soigné.
Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.



PAE Aéroport

-  Accès principal
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer



Pordic

Pierre Roche

OAP n° 19 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.45 ha
Densité minimale	35 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	50
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	15

1) Enjeux d'aménagement

L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager 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

Pordic

Pierre Roche

OAP n° 19 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

Accès automobile : création de deux accès rue Pierre Roche pour faciliter la circulation interne de l'opération. L'emprise des voies sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

Création de connexions pour les véhicules agricoles afin d'éviter l'enclavement des terres agricoles.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties pourront être variées (petit collectif...) permettant de varier les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement 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

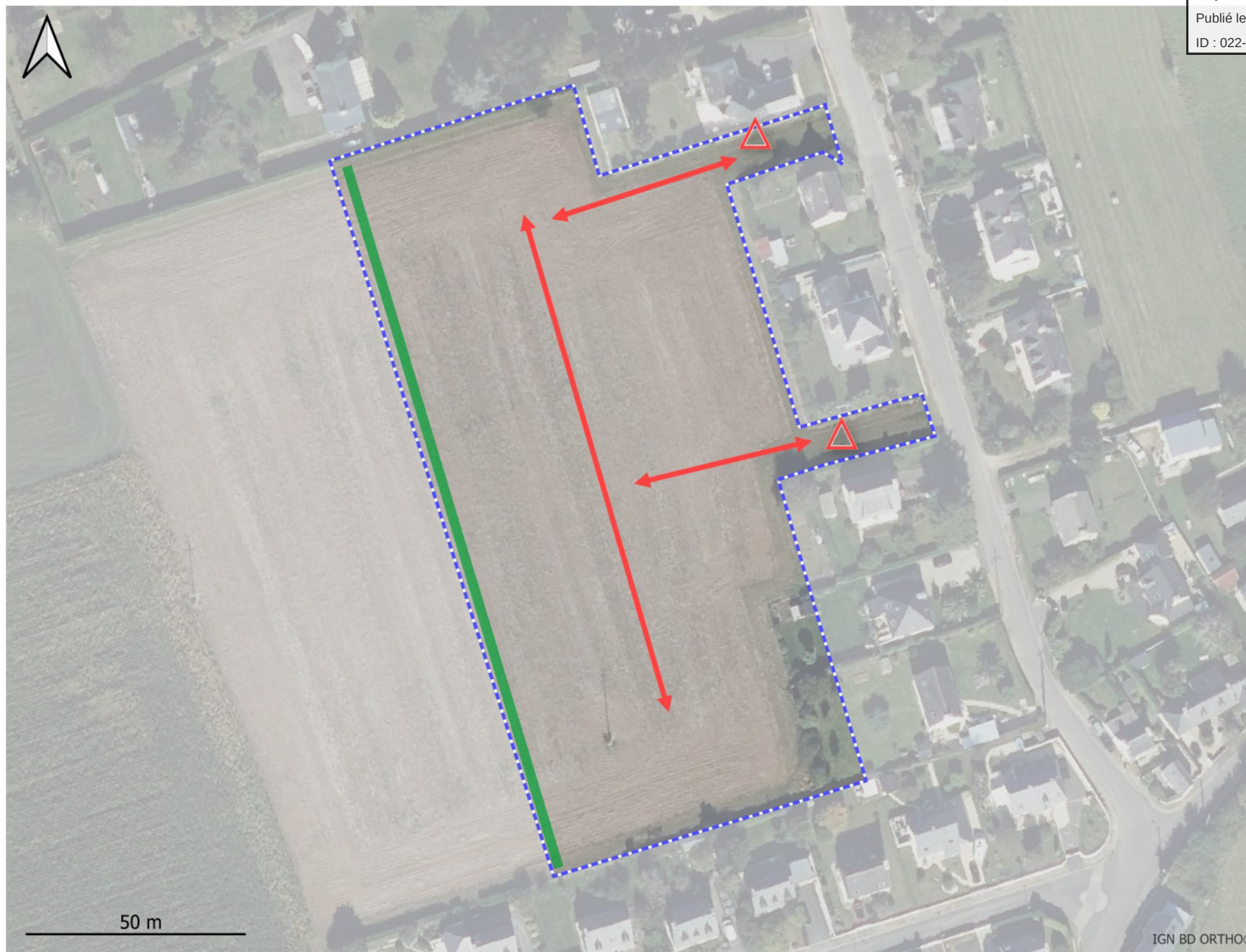
4) Principes paysagers et environnementaux

Création d'une haie pour créer un écran végétal à la terre agricole à l'ouest du projet.

Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.

Pierre Roche

-  Accès principal
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver





Pordic

Rue de l'Épine

OAP n° 19 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.47 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

L'opération est destinée à accueillir de l'habitat après démolition du hangar existant.

La forme particulière de la zone et sa taille imposent de structurer son urbanisation autour d'un espace public central permettant de desservir une majorité des logements programmés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Rue de l'Épine

OAP n° 19 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : pour des raisons de bonne visibilité, l'accès à l'opération se réalisera depuis un accès commun principal positionné dans le prolongement de la rue de l'Épine, offrant ainsi une bonne visibilité dans les deux directions.

Accessibilité piétonne : un accès piéton direct sur la rue de l'Épine sera aménagé pour rejoindre le centre-bourg.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il faudra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain 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

4) Principes paysagers et environnementaux

En limite nord, un traitement paysagé le long du chemin rural permettra d'intégrer l'opération dans le grand paysage.

L'opération devra prévoir un espace public central planté par des sujets d'essences locales dans l'objectif de créer un îlot de fraîcheur.



Rue de l'Épine

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



Pordic

Rue de la Croix Rouge

OAP n° 19 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.58 ha
Densité minimale	35 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	20
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Opération à vocation habitat.
L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager 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

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il faudra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Pordic

Rue de la Croix Rouge

OAP n° 19 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

Accès automobile : l'accès se fera à partir de la rue de la Croix Rouge.
Accessibilité piétonne : connexion avec les liaisons piétonnes existante à partir du lotissement limitrophe et de la rue de la Croix Rouge.

4) Principes paysagers et environnementaux

Création d'une haie pour créer un écran végétal en limite de l'espace agricole sur la partie nord du projet.
Les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.



Rue de la Croix Rouge

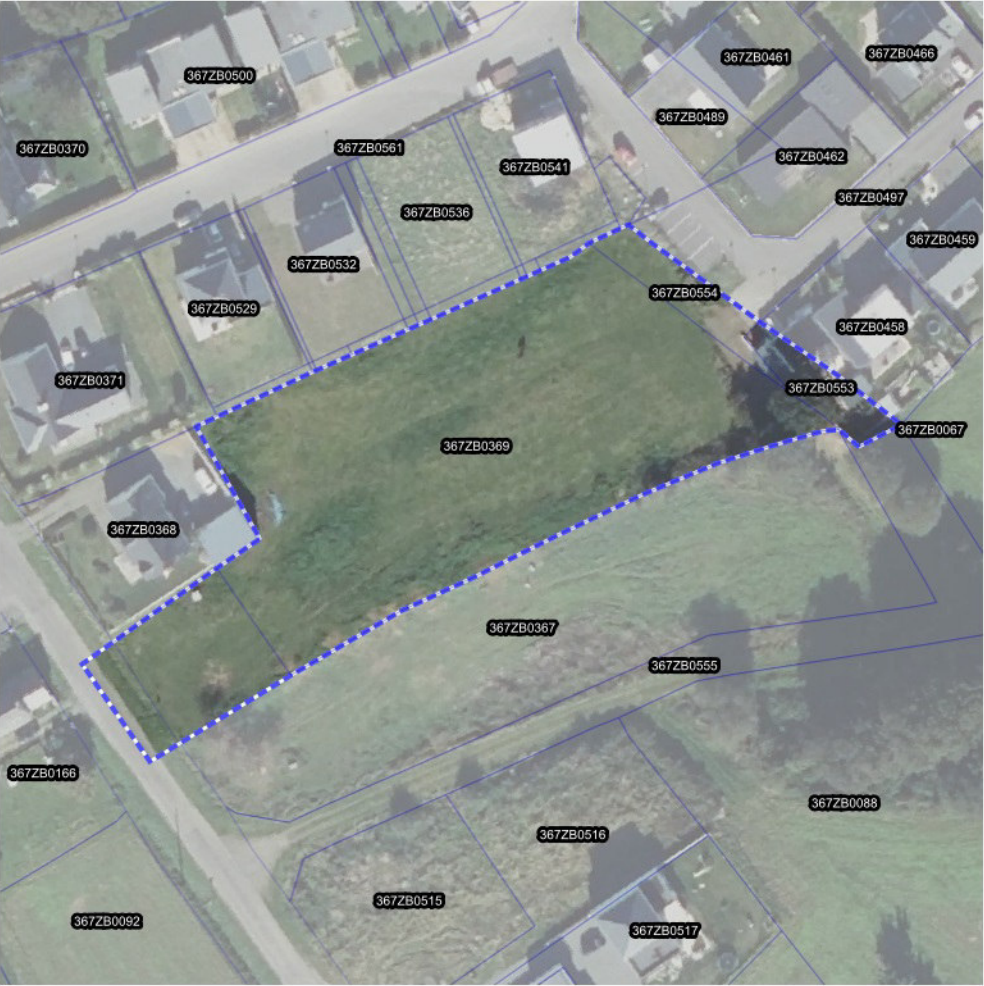
- △ Accès principal
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Cheminement doux à créer
- ↔ Voie primaire
- Haie paysagère à créer ou à conserver



Pordic

Rue de la Vallée

OAP n° 19 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.42 ha
Densité minimale	21 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à accueillir de l'habitat.
L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager 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

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il faudra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Pordic

Rue de la Vallée

OAP n° 19 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès automobile se fera pour l'essentiel à partir de la rue de la Vallée pour la partie Est. L'accès de l'extrémité Ouest de l'opération se fera par la rue de la Croix Pinaud sans connexion viaire avec le reste de l'opération.

4) Principes paysagers et environnementaux

Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.

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



Rue de la Vallée

△ Accès principal



Pordic

Rue des Champs Guéret

OAP n° 19 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.25 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	31
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	7

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à la vocation d'habitat.

L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager 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

Les constructions devront privilégier une orientation du bâti du reste du lotissement, dans le respect de l'orientation du bâti du reste du lotissement.

Pordic

Rue des Champs Guéret

OAP n° 19 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile depuis le nord dans le prolongement de la rue Alain Colas et en aménageant une connexion avec la rue Paul Vatin et la rue des Champs Guéret.

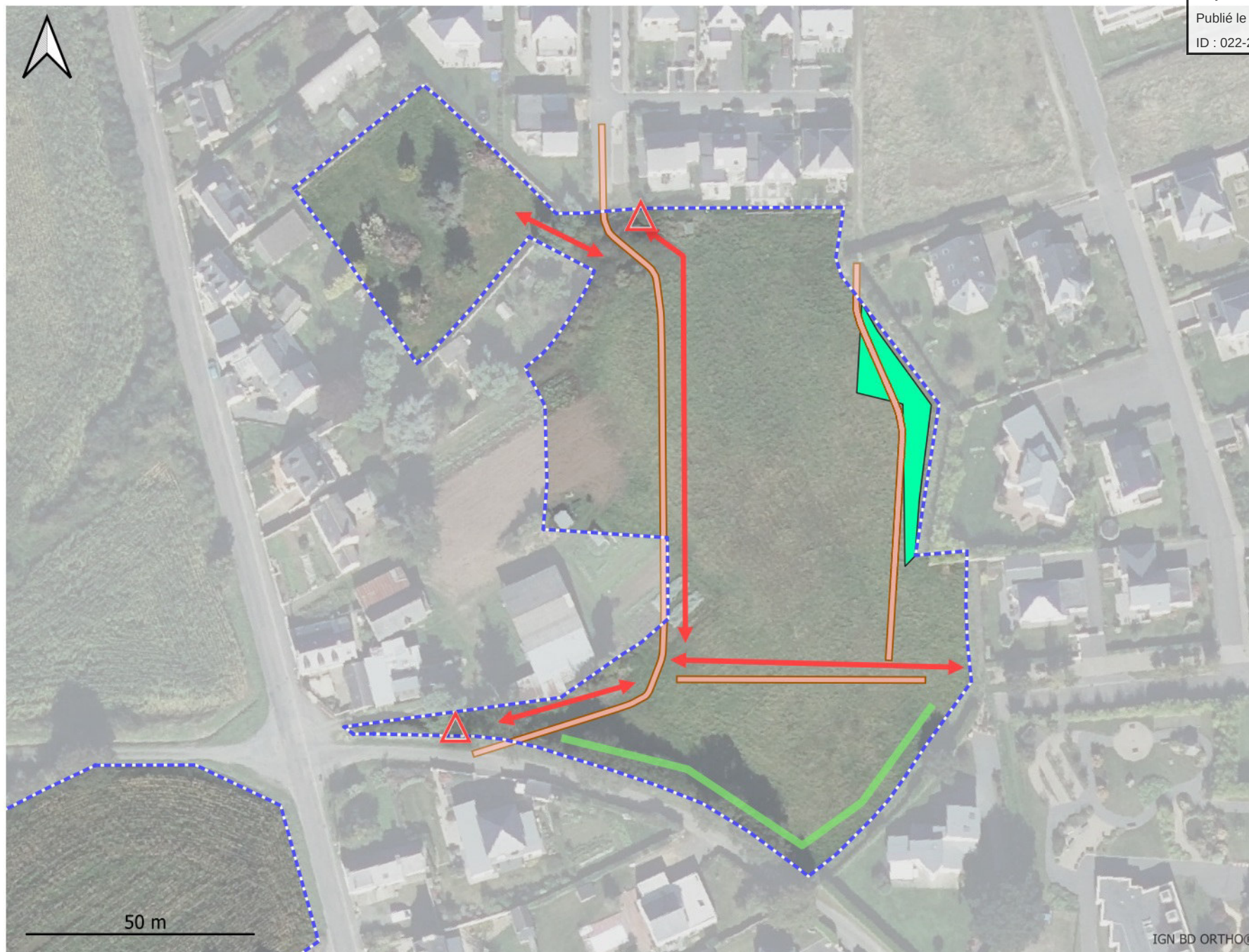
Accessibilité piétonne : Prolonger les liaisons piétonnes existantes et rejoindre la rue des Champs Guérets au sud vers le centre-ville.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Rue des Champs Guéret

-  Accès principal
-  Espace à végétaliser
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Frange naturelle paysagère





Pordic

Rue des Écoles

OAP n° 19 - 11



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.59 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	16
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat devra promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables et cohérentes avec l'environnement proche.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Rue des Écoles

OAP n° 19 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte uniquement depuis la rue de Saint-Brieuc ce qui permet de préserver le mur de pierres.

Accessibilité piétonne : création d'une liaison douce traversant l'îlot et rejoignant la rue de Saint-Brieuc, face au parc de la mairie.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties pourront être variées (petit collectif...) permettant de varier les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation du patrimoine (arbres au centre du parc, mur d'enceinte).
Préserver les hauts murs de clôtures sur une majorité des limites parcellaires constituant la limite du bourg ancien.
L'opération devra prévoir un espace planté en s'appuyant sur les sujets existants dans l'objectif de créer un îlot 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 Écoles

-  Accès principal
-  Espace à végétaliser
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Pordic

Rue des Mésanges

OAP n° 19 - 12



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.45 ha

Densité minimale

17 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

7

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

1

1) Enjeux d'aménagement

Opération destinée à de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Rue des Mésanges

OAP n° 19 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

Accès automobile : la partie nord à partir de la rue des Mésanges et la partie Sud à partir de la rue des Rochettes.

Accessibilité piétonne à partir du réseau piéton existant.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions, installations et aménagements doivent être réalisés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage (matériaux, gabarits...).

4) Principes paysagers et environnementaux

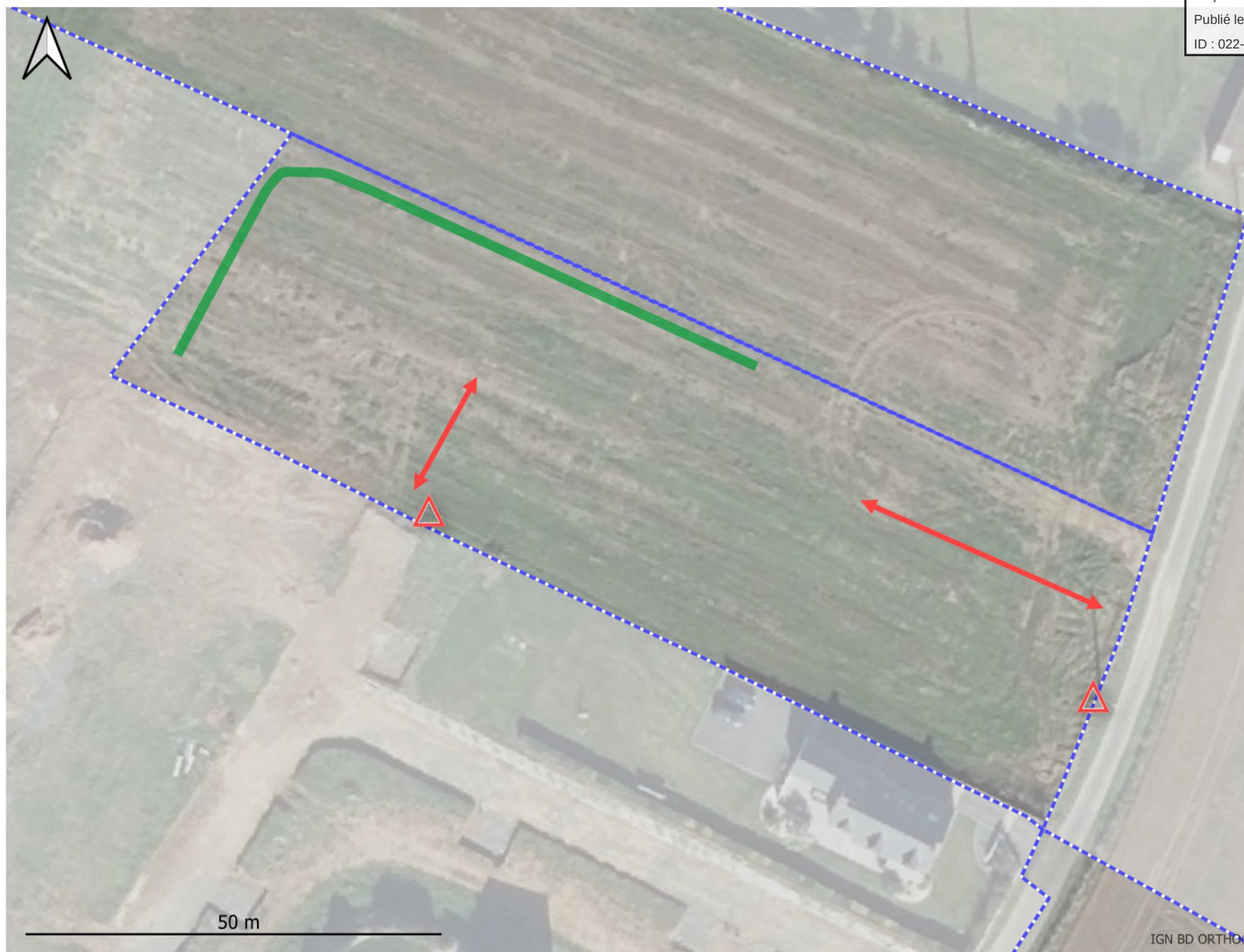
Haie à l'ouest de l'opération en continuité de celle existante en limite du lotissement limitrophe et en partie sur la partie nord du projet en limite avec l'espace agricole.

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 Mésanges

- △ Accès principal
- ↔ Voie primaire
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

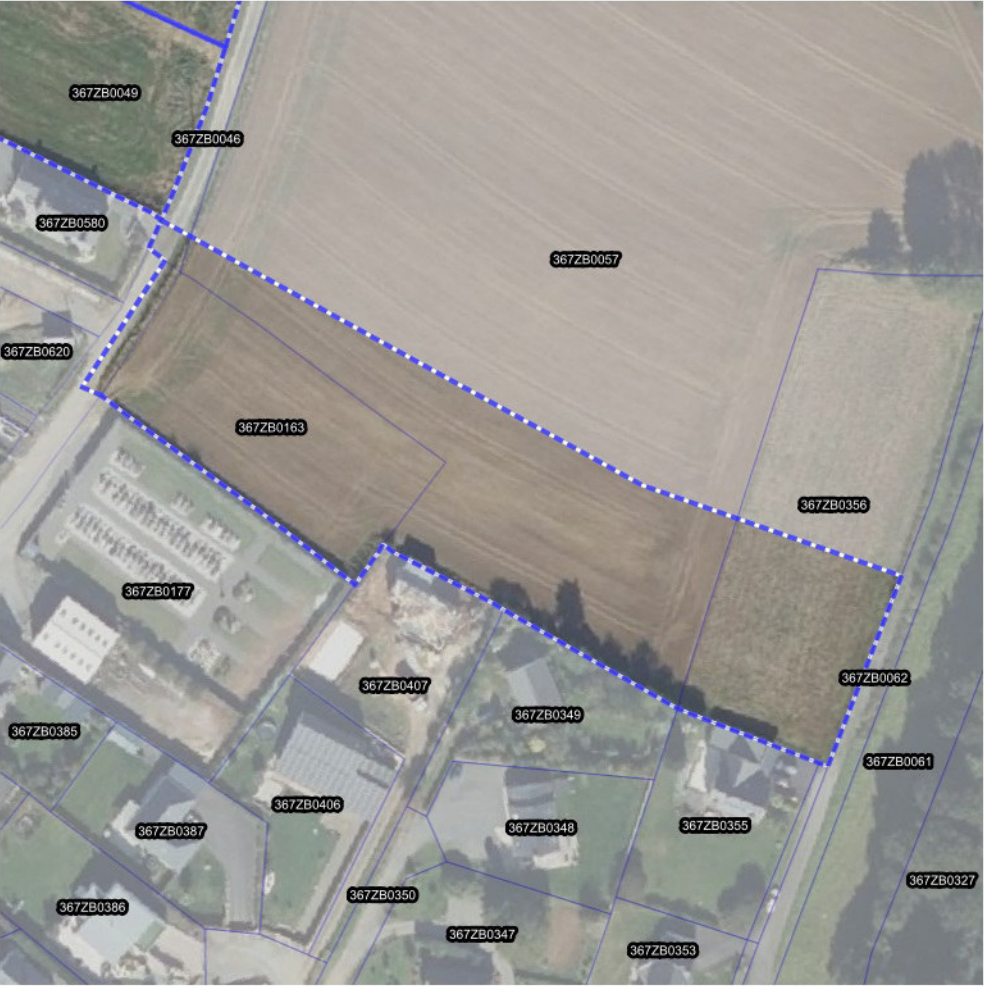
IGN BD ORTHO®



Pordic

Rue des Rochettes

OAP n° 19 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.69 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	18
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

1) Enjeux d'aménagement

L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager 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

Pordic

Rue des Rochettes

OAP n° 19 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : l'opération sera desservie par une voie centrale qui connectera la rue des Rochettes à l'ouest, au chemin rural à l'est.

Accessibilité piétonne : la voie principale permettra aux piétons et aux cyclistes de traverser l'opération. Cette circulation pourra être partagée avec celle des véhicules automobiles au regard du faible trafic de véhicules sur cette voie.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'orientation des constructions est contrainte par la configuration du site. Sa desserte par une voie centrale impose de réaliser une urbanisation sur chacune des rives de la rue, ce qui induit une orientation Nord-Ouest/Sud-Est des façades.

Les maisons implantées au nord de la voie pourront privilégier une implantation en retrait de la voie pour favoriser l'orientation sud de leur jardin.

4) Principes paysagers et environnementaux

En lisière nord de l'opération, un traitement paysagé permettra d'intégrer le projet dans le grand paysage.

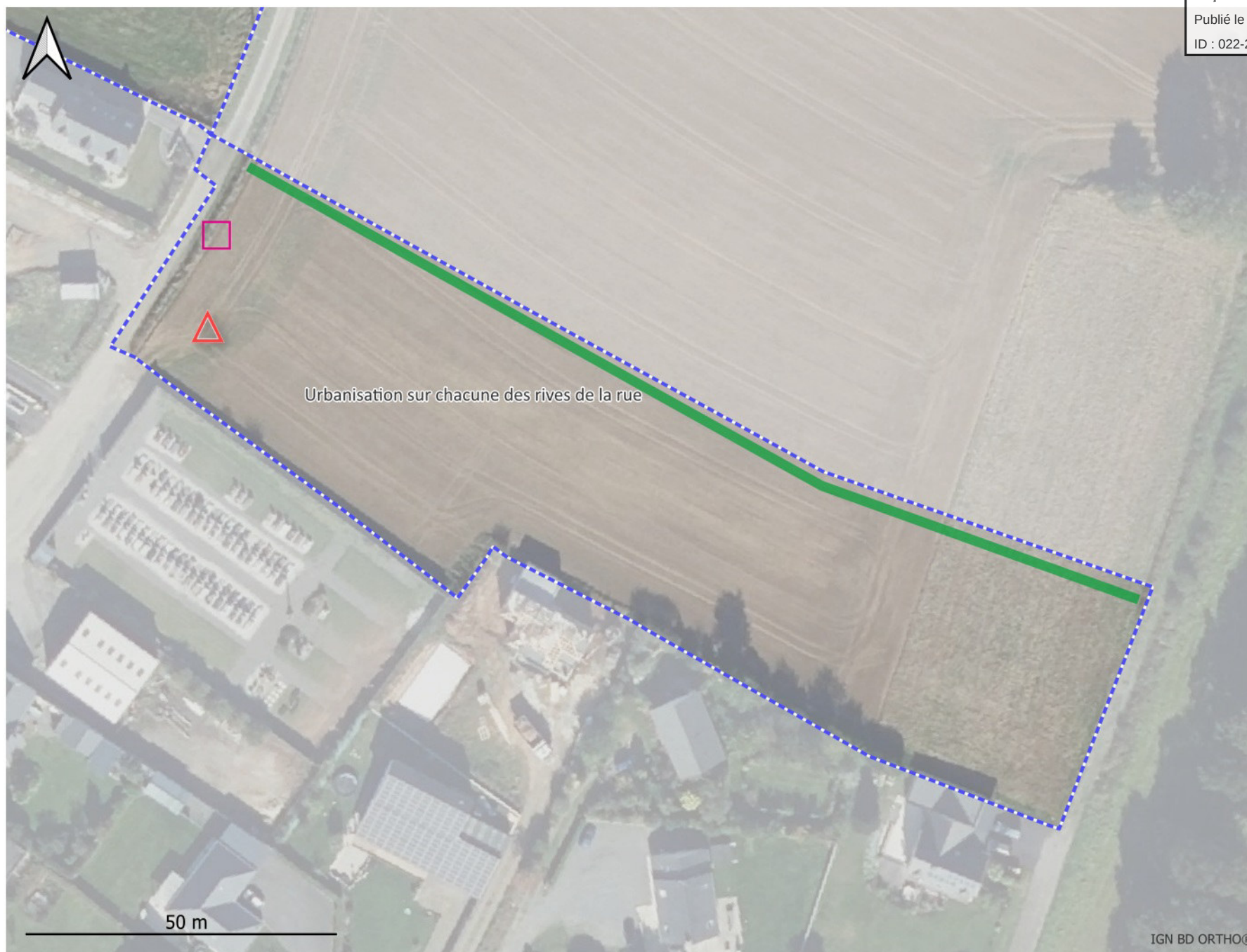
Les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

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 Rochettes

-  Accès principal
-  Carrefour à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Pordic

Rue des Sentes Est

OAP n° 19 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.48 ha
Densité minimale	30 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	14
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à accueillir de l'habitat.

L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager 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

Pordic

Rue des Sentes Est

OAP n° 19 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès se feront par la rue Louis Blanc et la rue des Sentes. Des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

Accessibilité piétonne : pas de liaison spécifique à créer, accès piéton au centre ville en empruntant la rue du lotissement récent.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront privilégier une hauteur maximale de 10 mètres, des faîtages, avec des retraits plus ou moins importants par rapport aux voiries futures.

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.



Rue des Sentes Est

 Accès principal

IGN BD ORTHO®



Pordic

Rue des Sentes Ouest

OAP n° 19 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.5 ha
Densité minimale	30 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	14
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à accueillir de l'habitat dans le prolongement du lotissement récent.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Rue des Sentes Ouest

OAP n° 19 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : nécessité de créer une voie structurante.

Accessibilité piétonne : pas de liaison spécifique à créer, accès piéton au centre-ville en empruntant la rue du lotissement récent.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération nécessite de réaliser une opération principale depuis le lotissement récent à l'Est.

Les constructions devront privilégier une orientation est-ouest des façades, avec des retraits plus ou moins importants par rapport aux voiries futures pour optimiser les espaces de jardin au sud.

4) Principes paysagers et environnementaux

Au nord, un traitement paysage viendra prolonger les haies bordant actuellement la lisière de l'espace aggloméré.

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 Sentes Ouest

- △ Accès principal
- Carrefour à créer
- ↔ Voie primaire
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Pordic

Rue Roger Collin

OAP n° 19 - 16



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.38 ha
Densité minimale	143 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	54
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	17

1) Enjeux d'aménagement

La localisation en coeur de ville justifie de s'adapter à ce tissu urbain environnant en proposant un urbanisme dense venant composer des fronts de rue sur les voies.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Rue Roger Collin

OAP n° 19 - 16

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : les opérations de logements seront directement desservies depuis la rue Louis Juvet et la rue Saint Yves (l'essentiel des places de stationnement seront en souterrain).

Accessibilité piétonne : assurer une accessibilité douce à partir des rues Louis Juvet, rue Saint Yves et rue Roger Collin.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Composer des fronts de rue sur les voies caractéristiques en harmonie avec le bâti environnant.
L'intérieur de l'îlot peut s'organiser autour de cours privatives.
L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie de logements collectifs.

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

Créer un parc au cœur du projet végétalisé avec des sujets d'essence locale en composant avec la topographie, en créant du lien avec le tissu urbain (création de lieu de rencontres), en préservant une perspective sur le clocher.



Rue Roger Collin

- △ Accès principal
- Espace public à dominante végétale
- Cheminement doux à créer



Pordic

Rue Saint Yves

OAP n° 19 - 17



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.44 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à accueillir de l'habitat.
L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager 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

Pordic

Rue Saint Yves

OAP n° 19 - 17

2) Principes d'accès et de desserte

Création d'une voie de desserte interne connectée à la rue Saint Yves.
Accessibilité piétonne : assurer une connexion piétonne de l'opération vers le centre-bourg.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Structurer le bâti le long de la voie centrale en respectant les caractéristiques d'une venelle urbaine (voie étroite, bâti proche des voies).

Traiter la frange sud-ouest le long de la RD 786 par un écran boisé masquant le projet et préservant l'intimité des jardins des futures habitations.

4) Principes paysagers et environnementaux

La trame boisée en lisière de la RD786 sera à préserver.
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 Saint Yves

- △ Accès principal
- Espace à végétaliser
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- ↔ Voie primaire



Pordic

Vélodrome

OAP n° 19 - 18



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	3.85 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

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Vélodrome

OAP n° 19 - 18

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès au site se fera par la rue de Keribet.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions, installations et aménagements devront être réalisés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage (matériaux, gabarits...).

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

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum. L'opération devra prévoir au moins un espace planté par des sujets d'essences locales dans l'objectif de créer un îlot de fraîcheur. Les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.



Vélodrome

 Accès principal

Ville Auvray Nord

OAP n° 19 - 19



Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	2.29 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

Extension du pôle productif support.

Pordic

Ville Auvray Nord

OAP n° 19 - 19

2) Principes d'accès et de desserte

Accès par la voirie interne au PAE et éventuellement un second accès par la rue Jean Epivent peut être créé.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions, installations et aménagements doivent être réalisés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage (matériaux, gabarits...).

4) Principes paysagers et environnementaux

Traitement qualitatif à l'arrière des zones d'habitation.
Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.
L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

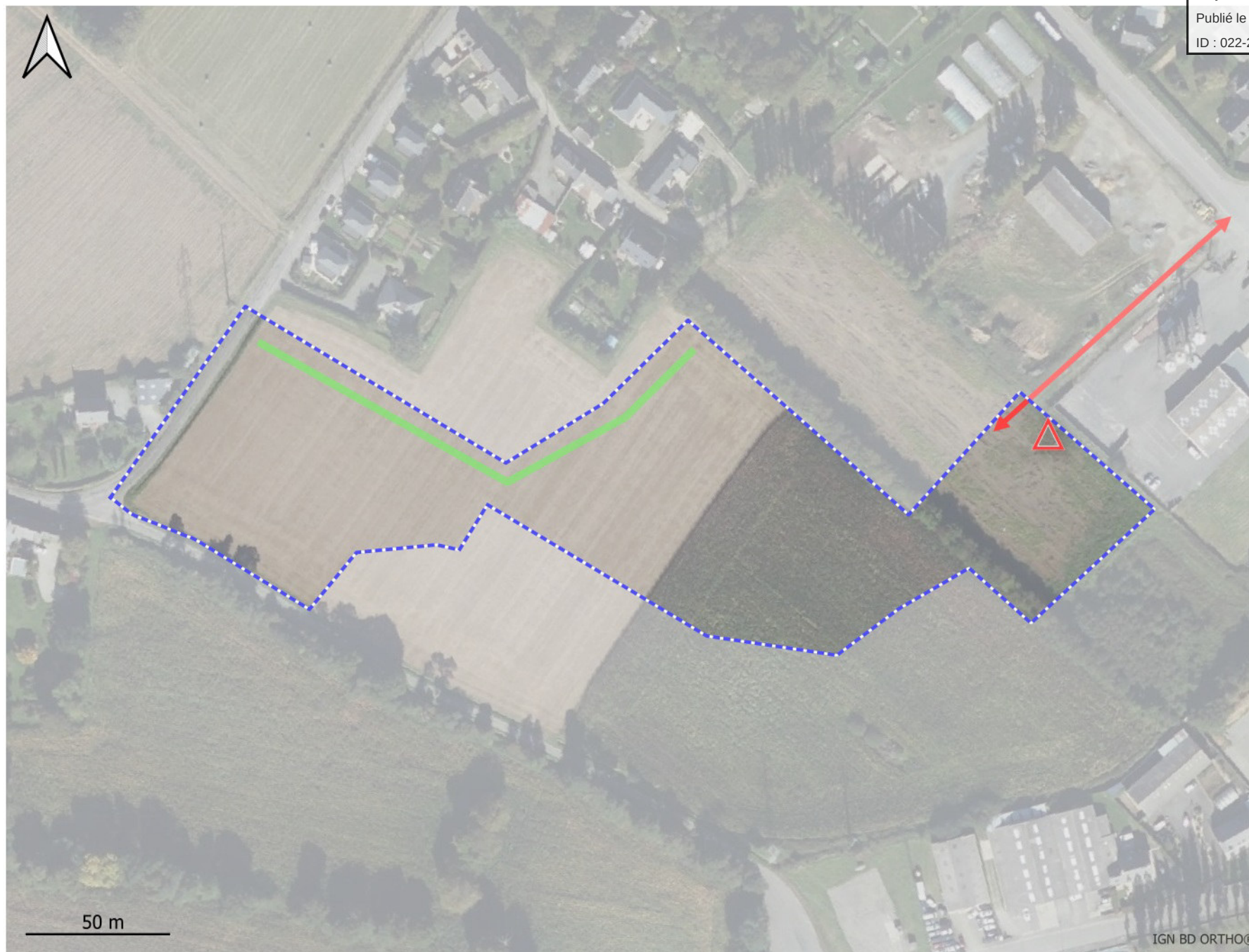
Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Ville Auvray Nord

-  Accès principal
-  Voie primaire
-  Frange naturelle paysagère



50 m

IGN BD ORTHO®



Pordic

Ville Auvray Sud

OAP n° 19 - 20



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	1.89 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

Extension du pôle productif support.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

Ville Auvray Sud

OAP n° 19 - 20

2) Principes d'accès et de desserte

Accès par la voirie existante interne à la ZAE et création d'une voirie d'accès sur la parcelle appartenant à la commune.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions, installations et aménagements doivent être réalisés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage (matériaux, gabarits...).

4) Principes paysagers et environnementaux

Traitement qualitatif à l'arrière des zones d'habitation.
Des lisières végétalisées seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.
Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ville Auvray Sud

 Accès principal

 Frange naturelle paysagère

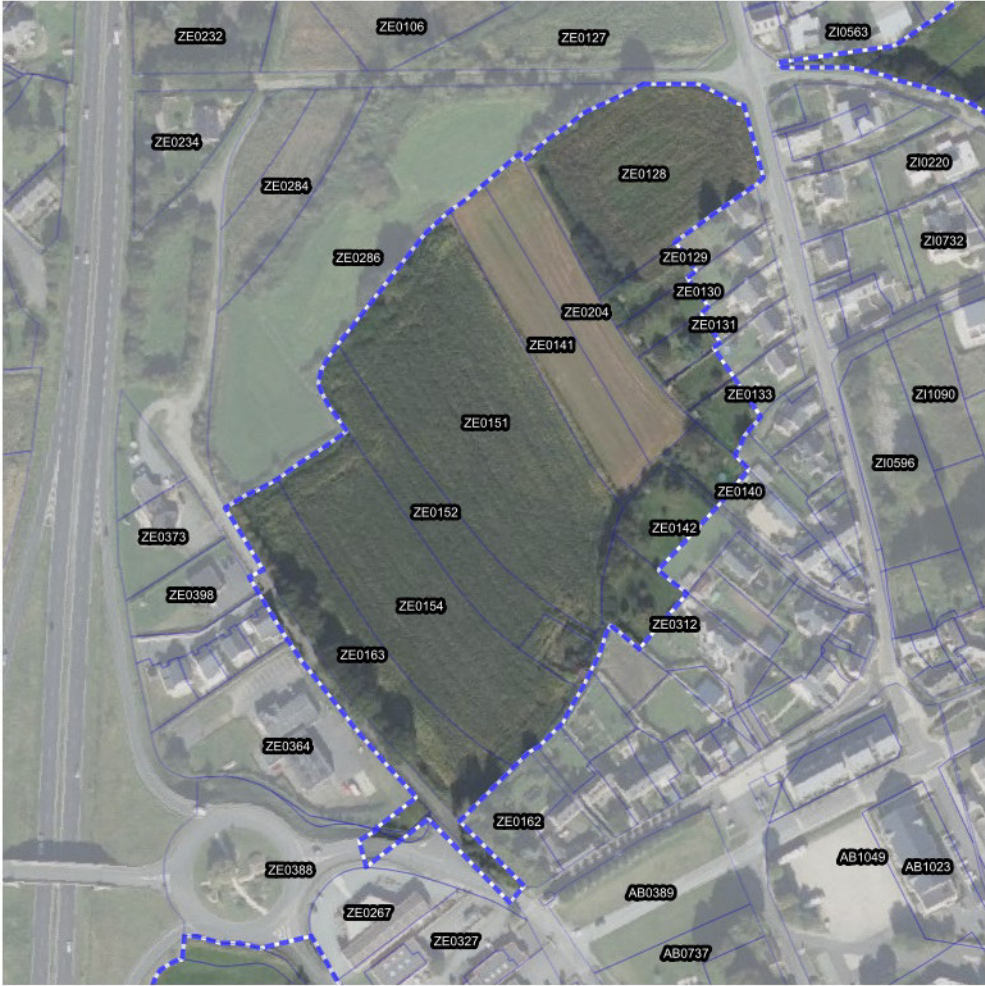




Pordic

ZAC de l'Ic (partie Nord)

OAP n° 19 - 21



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	4.03 ha
Densité minimale	49 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	197
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	57

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à de l'habitat.
La voirie sera aménagée pour éviter le transit des VL.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Pordic

ZAC de l'Ic (partie Nord)

OAP n° 19 - 21

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : le site sera desservi par un réseau de voirie interne au lotissement. Trois accès sont prévus depuis l'impasse Harel de la Noé et rue de l'Ic.

Accessibilité piétonne : prolonger les deux liaisons venant du Sud pour rejoindre le centre-ville, et garantir des accès sécurisés sur les autres voies bordant le site, notamment la rue du Général Leclerc et la rue de l'Ic.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Privilégier une orientation est-ouest pour les nouvelles constructions.

Orientation des constructions privilégiant les apports solaires.

4) Principes paysagers et environnementaux

Aménager un espace vert en lisière Nord de l'opération, permettant de gérer les eaux pluviales mais aussi de réaliser une transition paysagère entre le secteur urbanisé et les espaces agricoles et naturels au Nord. Conserver et renforcer la trame bocagère existante au Nord et à l'Ouest du site, en périphérie de l'opération.

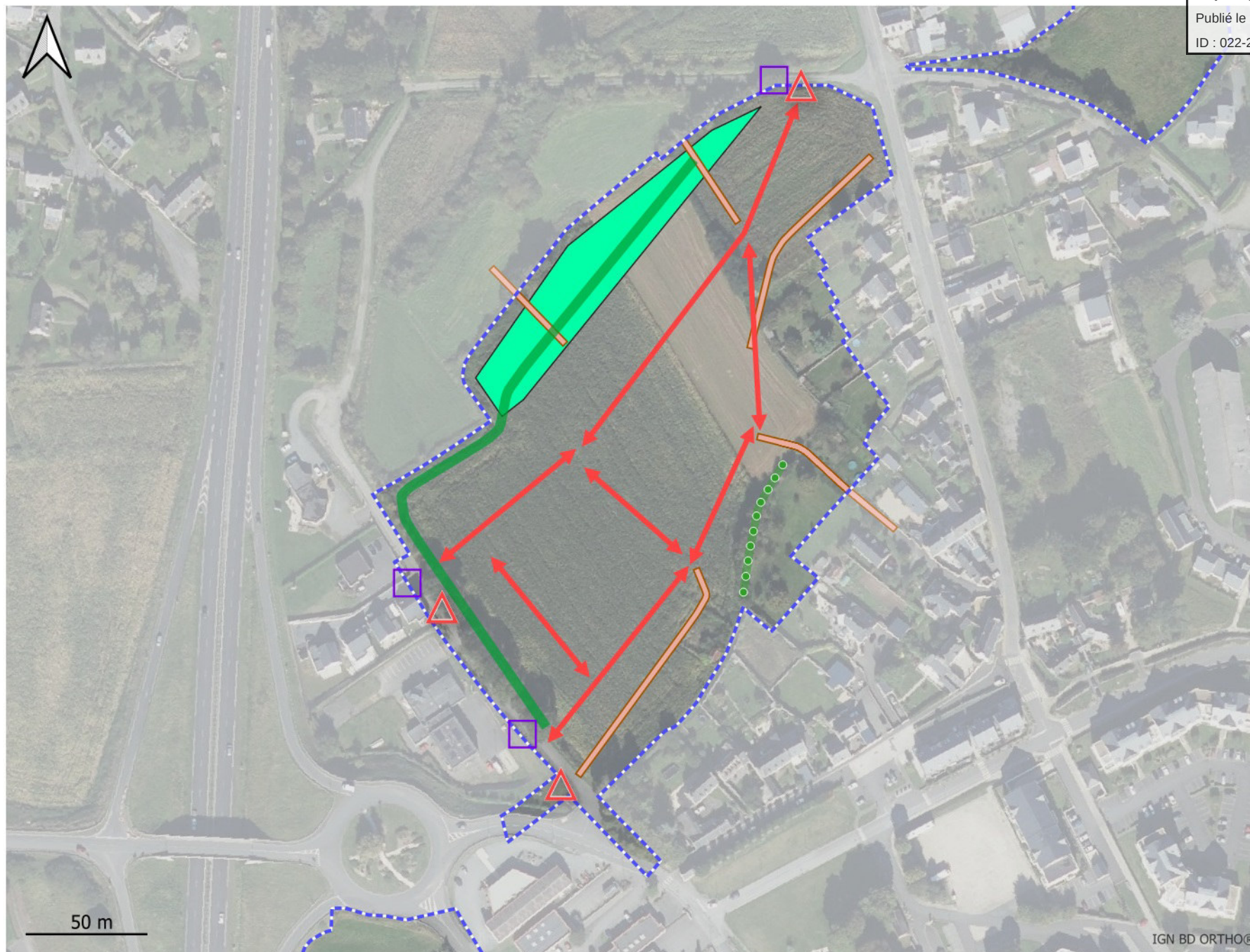
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

ZAC de l'Ic (partie Nord)



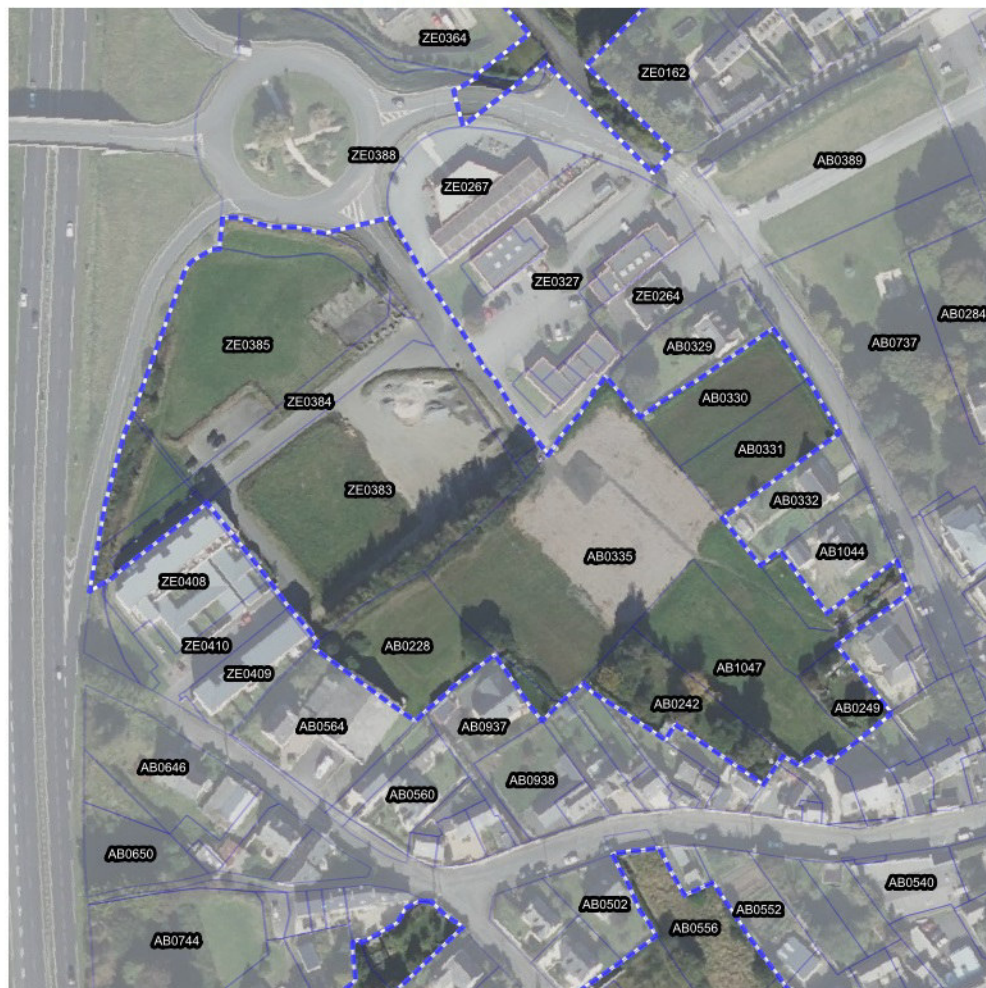
-  Accès principal
-  Carrefour à aménager
-  Espace à végétaliser
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Pordic

ZAC de l'Ic (partie Sud)

OAP n° 19 - 22



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	2.43 ha
Densité minimale	101 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	245
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	75

1) Enjeux d'aménagement

L'opération est destinée à accueillir de l'habitat. Plus proche du centre-ville, ce secteur est toutefois appelé à accueillir une densité urbaine plus élevée que la partie Nord.

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

Orientation des constructions privilégiant

Pordic

ZAC de l'Ic (partie Sud)

OAP n° 19 - 22

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : la liaison structurante du projet se connecte sur le giratoire en entrée Nord et permet de traverser l'opération pour rejoindre la rue de l'Ic.

Accessibilité piétonne : réaliser des liaisons piétonnes est-ouest connectant la rue de l'Ic à la rue Louis Jouvét et sur l'axe nord/sud entre le cœur de l'îlot et la rue Louis Jouvét près de la supérette.

4) Principes paysagers et environnementaux

Haie à protéger située en haut d'un talus.

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

ZAC de l'Ic (partie Sud)

- △ Accès principal
- Carrefour à aménager
- Cheminement doux à créer
- ↔ Voie primaire
- Haie paysagère à créer ou à conserver

