



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 – Quintin
Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

 saintbrieuc-armor-agglo.bzh



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

 Élément végétal ponctuel à préserver

 Perspective paysagère à valoriser

 Espace à végétaliser

 Espace naturel

 Espace à dominante végétale

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

-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

-  Aménagement paysager en multi-strates

-  Connexions visuelles et physiques avec l'espace vert

-  Frange naturelle paysagère

-  Haie paysagère à créer ou à conserver

-  Talus bocager

C. Préservation de la qualité de vie

-  Aire de jeux

Explication des principes

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



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



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



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



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



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



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



ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

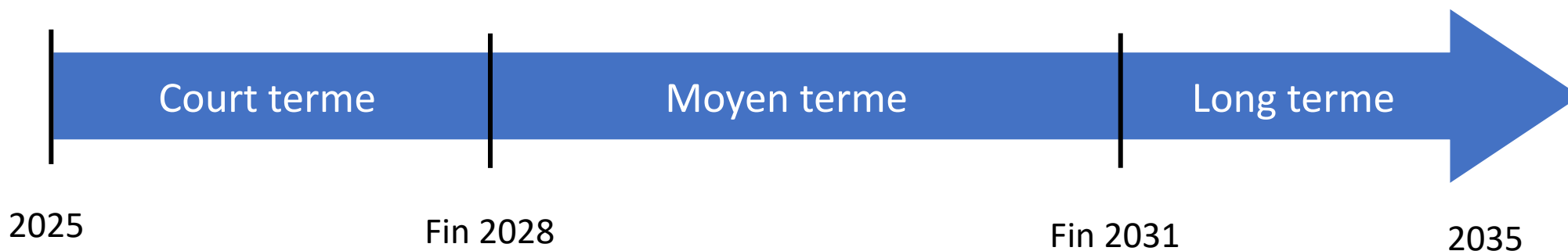
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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

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

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

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

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



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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



Quintin

Bellevue Quintin

OAP n° 20 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.81 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	20
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Le projet permettra de compléter l'urbanisation de ce secteur de la commune par une opération d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle. Le projet devra assurer une qualité paysagère sur ce site situé en frange entre la zone urbaine et les zones agricoles et naturelles. Assurer la densité nécessaire, tout en garantissant des espaces d'intimité.

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

Quintin

Bellevue Quintin

OAP n° 20 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera par la rue de Bellevue et la circulation se fera sur des voies partagées. L'aménagement devra permettre la desserte à minima par une voie verte. Il conviendra de limiter les raquettes de retournement dans la mesure du possible.

Un accès secondaire pourra être créé via la rue des Perrières au nord ouest de la parcelle A851. Cet accès pourra devenir principal dans le cas d'un projet sur cet unique parcelle.

Les voies à sens unique seront privilégiées et les largeurs de voiries devront être limitées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'architecture des constructions devra garantir l'intégration dans l'environnement proche. La mitoyenneté sera privilégiée. La construction de petits collectifs (R+1 – R+2) est encouragée.

Un parc d'habitats légers permanents pourra être envisagé sur tout ou partie de la zone.

Dans ce cas la mitoyenneté ne sera pas exigée. Les constructions devront être homogènes en terme de forme et de matériaux.

Ces derniers devront être qualitatifs, renouvelables et durables. La double pente des toitures ne sera pas exigée.

4) Principes paysagers et environnementaux

L'usage des enrobés se limitera aux bandes de roulement. Le stationnement sur l'espace public devra être réparti en îlots et constitué de surfaces perméables.

Les clôtures sur voiries devront être composées de dispositifs légers et bas (barrières basses, grillage léger bas...). Elles pourront être remplacées par des aménagements paysagers.

Dans le cas d'un parc d'habitats légers permanents, ce dernier devra prendre place au sein d'un parc arboré. L'emploi de l'enrobé sera limité et remplacé par des granulats perméables (sablés).

Une lisière paysagère devra prendre place en limite ouest de la zone.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Bellevue Quintin

 Aire de stationnement

 Élément végétal
ponctuel à préserver

 Voie primaire

 Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Quintin

Hôpital - Brasserie

OAP n° 20 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

2.44 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

61

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'un vaste site de renouvellement urbain au cœur de la ville. Le projet devra permettre de mettre en œuvre une mixité de typologies architecturales (habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif, constructions neuves, réhabilitation).

Mise en œuvre d'une mixité programmatique alliant habitat (vocation dominante), activités économiques (ateliers-relais, activités tertiaire,...) compatibles avec la présence d'habitations à proximité et équipements publics.

Quintin

Hôpital - Brasserie

OAP n° 20 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

La rue Duault desservira les parties Nord et Sud de l'opération via des voies de desserte interne. Un second accès desservira la partie Nord via la rue des Carmes. L'ensemble des voies créées seront des voies partagées donnant priorité aux modes doux.

Les voies de desserte seront complétées par un maillage de cheminements doux permettant notamment de relier les voies de desserte entre elles via l'espace public central, ainsi que l'opération au Parc Roz Maria.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Mise en oeuvre d'une qualité architecturale simple, sobre, homogène en volumes, typologie de matériaux et gabarits se conformant au Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de l'opération.

Mise en œuvre d'un front urbain sur la rue Duault.

Prise en compte des bâtis avoisinants pour la définition du gabarit des volumes neufs.

4) Principes paysagers et environnementaux

Mise en œuvre d'un espace public central à dominante végétale, avec des places de stationnements paysagées. Les compositions paysagères et haies existantes devront être préservées et intégrées dans le projet, y compris celles en limite de site.

Le traitement des interfaces entre espaces publics et privés fera l'objet du plus grand soin et se conformera au Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de l'opération.

Les arbres présents seront préservés ainsi que les haies existantes.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

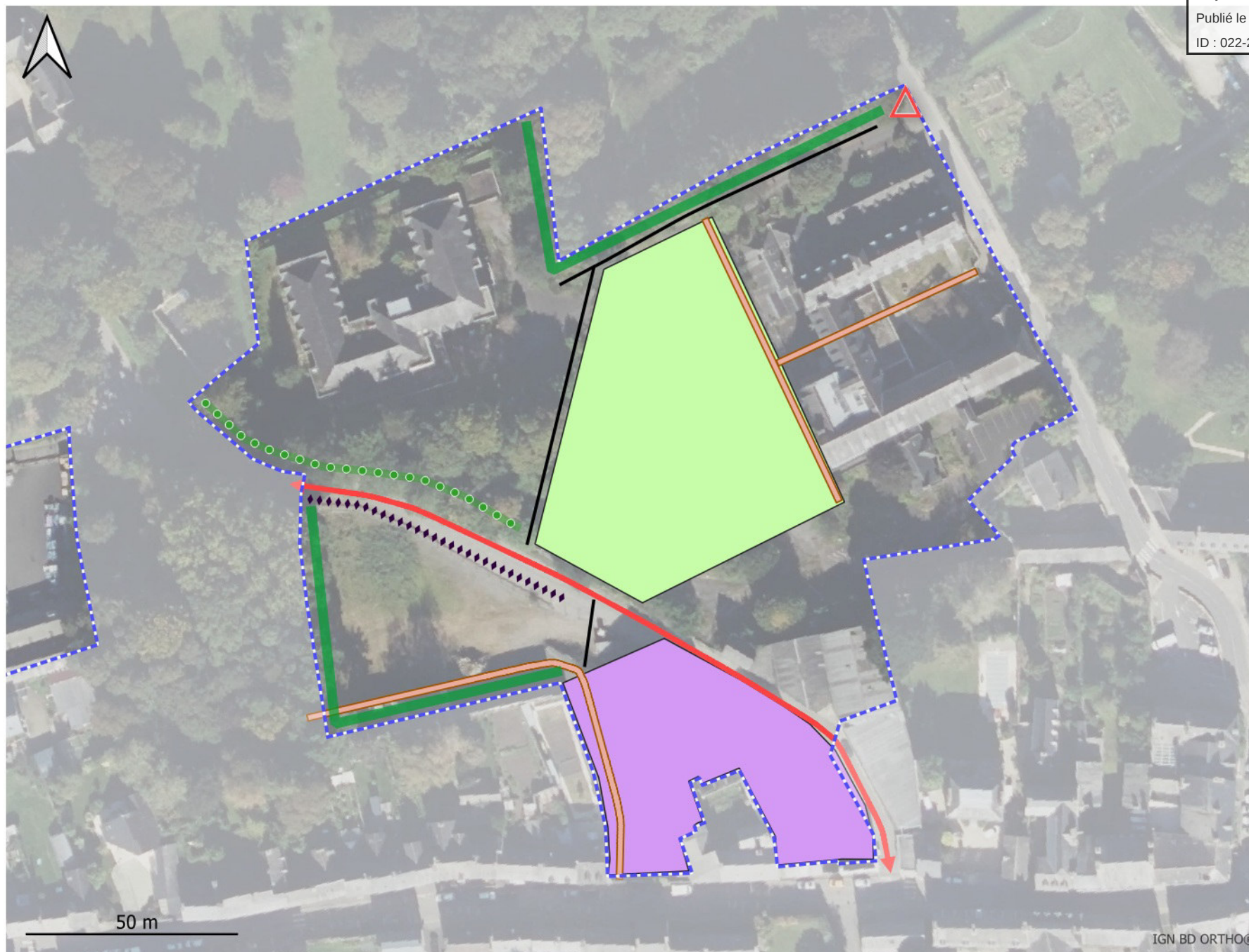
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Hôpital - Brasserie

-  Accès principal
-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Espace public à dominante végétale
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Voie de desserte locale
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver





Quintin

La Couaille

OAP n° 20 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.17 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	4
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit de créer une opération d'habitat en densification avec des formes urbaines s'intégrant harmonieusement dans l'environnement bâti proche.

Les logements devront être intégrés qualitativement dans la topographie. Valoriser le caractère paysager du site.

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

Quintin

La Couaille

OAP n° 20 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès pourront se faire par la rue Pleven et devront satisfaire aux exigences de sécurité.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel.

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 compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès.

Une frange paysagère non bâtie sur la limite nord-est où se situe l'EBC sera à prévoir.

Les murs en pierre existants doivent être préservés, notamment ceux donnant sur la venelle et sur la rue Pleven.



La Couaille

-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Quintin

La Garenne

OAP n° 20 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.43 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	10
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification urbaine. Le projet devra garantir la qualité paysagère du site et l'identité de parc arboré. Maintenir la trame urbaine constituée de grandes propriétés entourées de hauts murs en pierres.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Quintin

La Garenne

OAP n° 20 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Accès via la voirie existante, rue de la Garenne. Un accès dédié aux mobilités douces pourra être créé côté nord.

L'accès au site pourra se faire par la création d'une ouverture dans le mur existant. Cette accès pourra être fermé par un portail ou une grille.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Création d'un ensemble résidentiel composé de logements R+2.

Privilégier les formes architecturales simples et les mitoyennetés.

4) Principes paysagers et environnementaux

Conservation et renforcement du parc arboré. Conservation des murs périphériques.

Les limites du projet seront composées de haies bocagères.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



La Garenne

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Aire de jeux
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire
-  Voie secondaire
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Quintin

Le Haut Bras d'Argent

OAP n° 20 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.67 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	16
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Aménager une opération d'habitat qui devra assurer une qualité paysagère sur ce site situé en frange entre la zone urbaine et les zones agricoles et naturelles.

Assurer la densité nécessaire, tout en garantissant des espaces d'intimité. Sauvegarder les éléments de trame verte existants.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Quintin

Le Haut Bras d'Argent

OAP n° 20 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera par la rue du Chemin de Bellevue et la circulation se fera sur des voies partagées. Il conviendra de limiter les raquettes de retournement dans la mesure du possible.

Les voies à sens unique seront privilégiées et les largeurs de voiries devront être limitées.

Un accès à la parcelle agricole voisine devra être conservé.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'architecture des constructions devra garantir une bonne intégration dans l'environnement proche. Les toitures du corps principal des constructions sera à double pente. La mitoyenneté devra être privilégiée. La construction de petits collectifs (R+1 - R+2) est encouragée.

4) Principes paysagers et environnementaux

L'usage des enrobés se limitera aux bandes de roulement. Le stationnement sur l'espace public devra être réparti en îlots et constitué de surfaces perméables.

Les clôtures sur voiries devront être composées de dispositifs légers et bas (barrières basses, grillage léger bas...).

Elles pourront être remplacées par des aménagements paysagers. Une lisière paysagère prendra place en limite ouest de la zone.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Le Haut Bras d'Argent

 Aire de stationnement

 Habitat individuel

 Habitat intermédiaire

 Voie primaire

 Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Quintin

Le Volozen

OAP n° 20 - 6



Programmation

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

Équipement

Superficie	0.44 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

Zone à vocation d'équipement en vue d'y implanter des équipements communaux.

Veiller à une intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement.

Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.

Quintin

Le Volozen

OAP n° 20 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

Accès viaire via la rue du Chemin des Sentes.

Les espaces de stationnement éventuels comprendront des espaces perméables et seront plantés. Des espaces de stationnement pour les 2 roues devront être installés.

Des cheminements piétons seront aménagés afin de relier la zone au reste de la commune (centralité,...).

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales (couleurs, etc.) du projet favoriseront une intégration harmonieuse du projet avec l'habitat existant à proximité.
Privilégier des formes bâties simples.

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 compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.



Le Volozen

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Aire de stationnement
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Quintin

Pissot

OAP n° 20 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.21 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Ce site peut faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain afin d'y créer une petite opération d'habitat, qui viendra en complément des opérations voisines.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Quintin

Pissot

OAP n° 20 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire se fera par la ruelle du Pissot. Une liaison piétonne sera créée en frange sud de l'opération permettant de relier les opérations d'urbanisation situées à l'est et ainsi créer une liaison est-ouest vers le centre-ville.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération prendra la forme d'habitat à densité moyenne.
Les formes bâties devront respecter le caractère 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

Le projet devra permettre de mettre en valeur le lavoir situé à proximité, notamment grâce à la création d'une perspective visuelle vers celui-ci. Une frange paysagère sera créée au sud de l'opération, support d'une liaison piétonne.



Pissot

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Quintin

Rue de la Madeleine

OAP n° 20 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.29 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	7
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Ce site sera aménagé pour une opération d'habitat, qui devra présenter des formes urbaines en harmonie avec l'environnement bâti voisin. Le projet devra sauvegarder les éléments de trame verte existants et maintenir les éléments paysagers en alignement sur rue. Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable. Sauvegarder les éléments de trame verte existant. Maintien des éléments paysagers sur alignement de rue.

Quintin

Rue de la Madeleine

OAP n° 20 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

Le projet devra limiter les accès viaires sur la rue de la Madeleine : mutualiser les accès par le chemin communal.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle de la rue à deux pans.
Les toitures à deux pans seront privilégiées notamment sur les volumes principaux.
Retrait des constructions avec un minimum de 5 mètres par rapport à la rue de la Madeleine.

4) Principes paysagers et environnementaux

Maintenir une haie bocagère le long de la voie.
Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet (projet éco-paysager, aménagement multi-strate, points d'eau...), garantissant le maintien de la biodiversité.
La frange Nord de la zone sera paysagée et plantée afin d'assurer une transition avec l'espace agricole et naturel voisin.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Rue de la Madeleine

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Habitat intermédiaire
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère



50 m

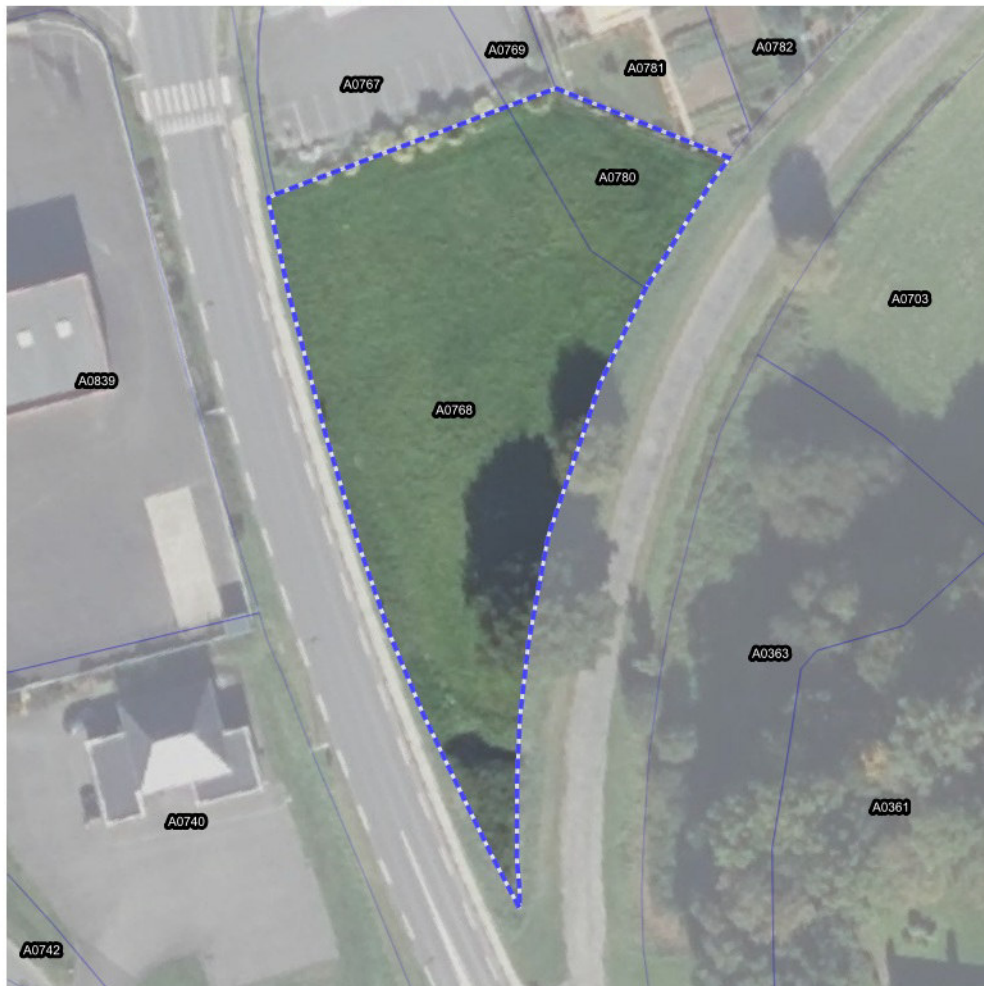
IGN BD ORTHO®



Quintin

Rue du Marché aux Chevaux

OAP n° 20 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.21 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

5

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

La zone est à vocation d'équipements, stationnement ou habitat.
L'extension du cabinet de kiné sera permise sur cette zone.

Quintin

Rue du Marché aux Chevaux

OAP n° 20 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire à la zone devra se faire obligatoirement par la rue du Marché aux Chevaux.

Une liaison piétonne pourra permettre de rejoindre la voie verte au sud de l'opération.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront être en harmonie avec les constructions de ne devra pas dépasser l'existant.
Les toitures à deux pans sont obligatoires.

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

Garantir le maintien d'un cône de vue depuis l'entrée du cimetière vers le Manoir de Genfol.

Les arbres existants devront être maintenus.

Une haie paysagère devra être aménagée en bordure de la RD, tout en préservant le cône de vue.



Rue du Marché aux Chevaux

-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®