

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

PORDIC

PLÉRIN
14 995 HAB.

TRÉMUSON
2 022 HAB.

LA MÉAUGON
1 333 HAB.

SAINT-BRIEUC
47 452 HAB.

LANGUEUX
7 760 HAB.

PLOUFRAGAN
11 947 HAB.

TRÉGUEUX
8 341 HAB.

SAINT-DONAN
1 490 HAB.

YFFINIAC
4 991 HAB.

SAINT-JULIEN
2 104 HAB.

PLÉDRAN
6 481 HAB.

PLAINE-HAUTE
1 545 HAB.

LE LESLAY
153 HAB.

LE FÆIL
1 534 HAB.

QUINTIN
3 028 HAB.

PLAINTEL
4 346 HAB.

T-BRANDAN
HAB.

SAINT-CARREUC
1 524 HAB.

Landes
de Lanfains
LANFAINS
1 100 HAB.

LA HARMOYE
4 07 HAB.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

OAP Sectorielles – Ploeuc-L'Hermitage
Dossier approuvé

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi en date du
26/06/2025

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 // PLAINTEL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÆUC-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 zones destinées 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 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

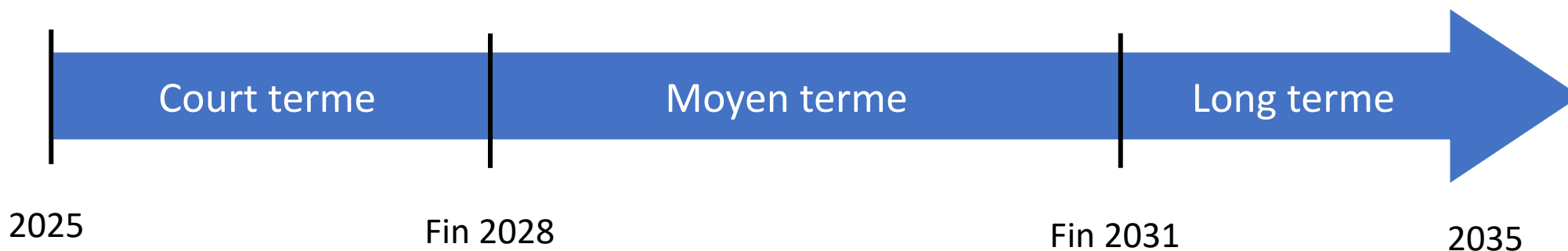
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Ploeuc-L'Hermitage

Bel Orient

OAP n° 16 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.18 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	29
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat vise à promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune.
Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant tout en préservant l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_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.

Ploeuc-L'Hermitage

Bel Orient

OAP n° 16 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue de la grande Bruyère.

La desserte de l'opération se fera par une voie principale, dont l'emprise sera idéalement limitée en terme de largeur. Les espaces partagés seront à privilégier.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles seront restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

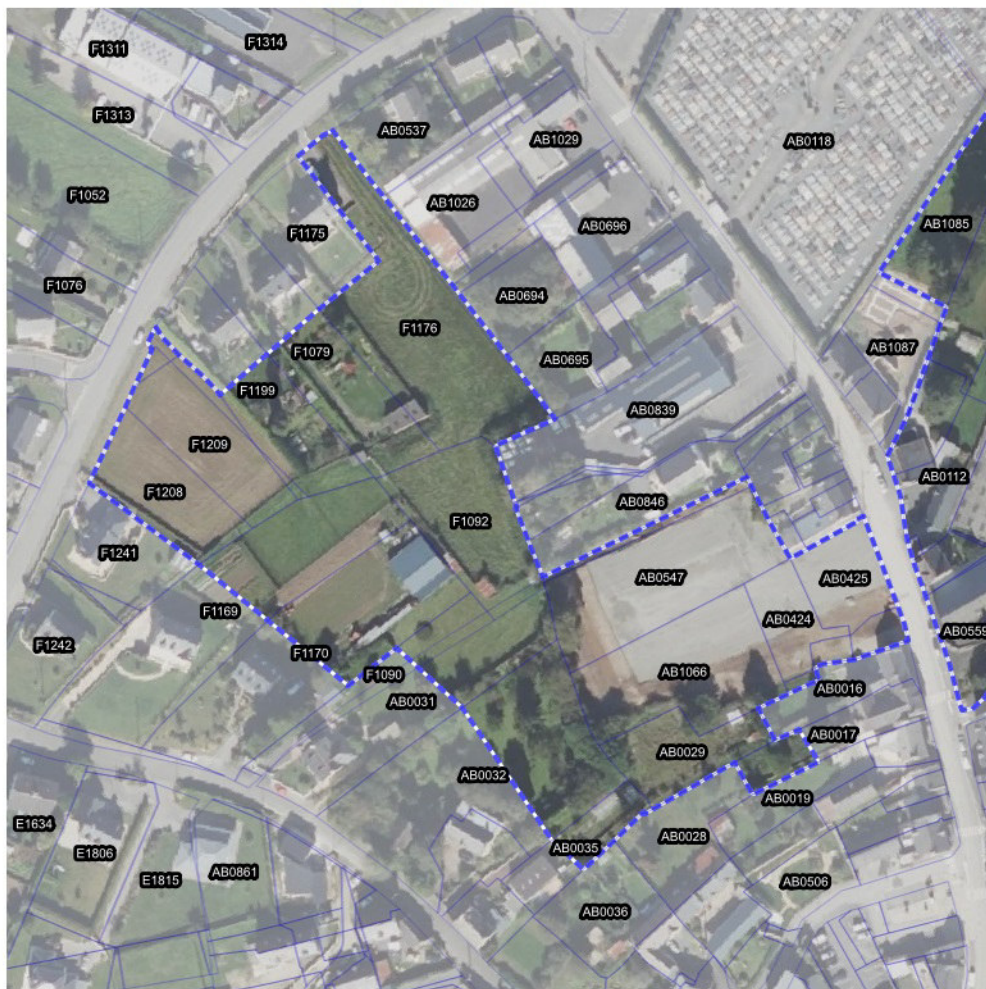


Bel Orient

-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

Boulodrome

OAP n° 16 - 2



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Habitat

Superficie	1.83 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	45
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	10

L'aménagement de cette zone prendra la forme d'une opération d'habitat. Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune. Utiliser les fonds de parcelles existants pour créer de nouveaux logements. Sauvegarder les éléments de trame verte existant. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Ploec-L'Hermitage

Boulodrome

OAP n° 16 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Accès principal par la rue Jean Denis et un accès secondaire par la rue de Montifault. Prévoir une largeur de 6m pour l'accès par la rue Jean Denis. Des cheminements doux allant vers le centre bourg seront à développer.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être développées, 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 02/07/2025
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

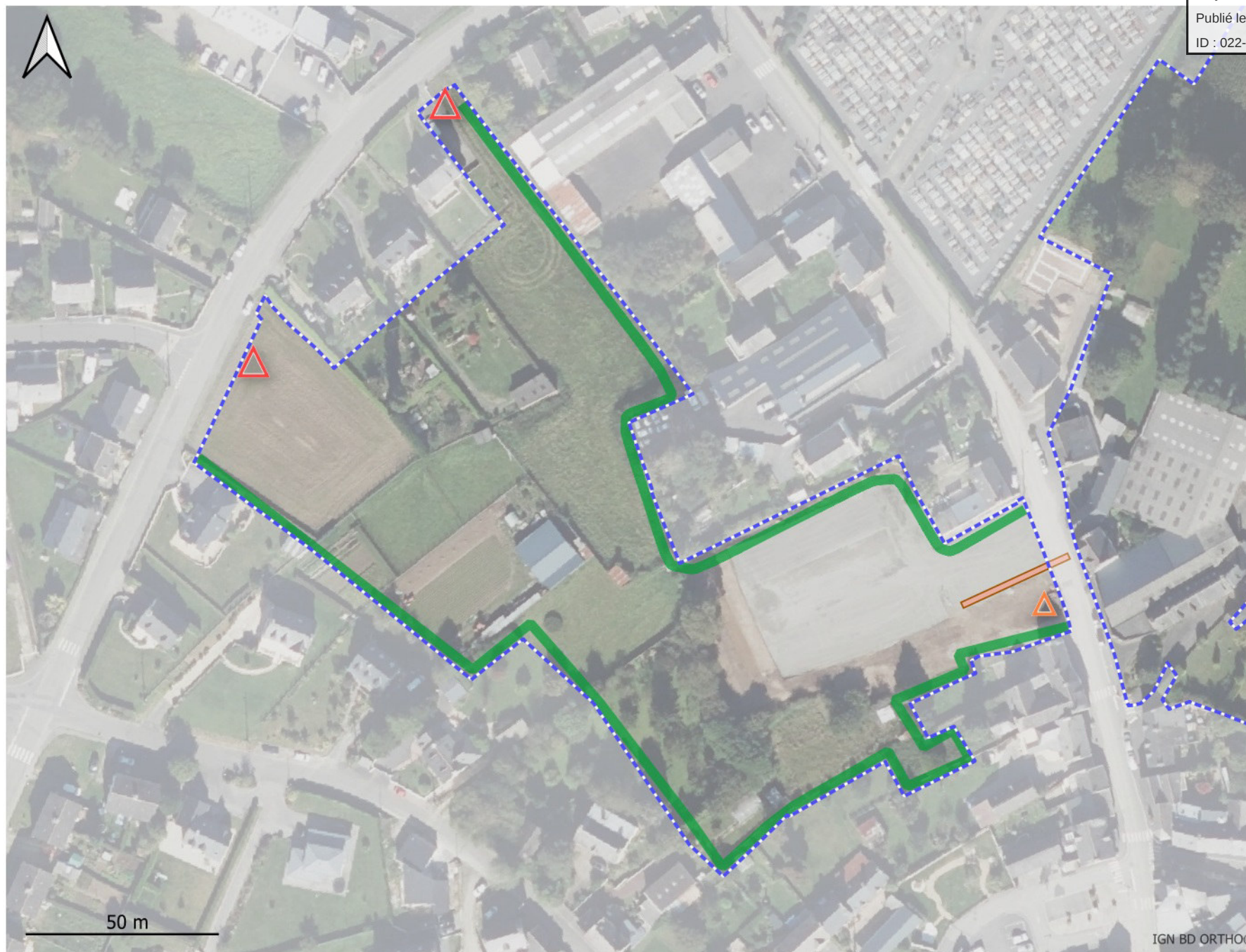
Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

Boulodrome

- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Cheminement doux à créer
- Haie paysagère à créer ou à conserver





Ploeuc-L'Hermitage

Clôture Neuve

OAP n° 16 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.89 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

22

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

5

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Opération d'habitat visant à promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune.

Développer une offre de logements adaptée au vieillissement de la population .par un projet d'habitations à destination des seniors.

Ploeuc-L'Hermitage

Clôture Neuve

OAP n° 16 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera par la rue de la Clôture Neuve.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

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.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Clôture Neuve

-  Accès principal
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Ilot Gicquel

OAP n° 16 - 4



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Habitat

Superficie	1.79 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	44
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	9

Créer des coutures avec les tissus urbains environnants. Assurer une cohérence bâtie avec l'existant et préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Ploeuc-L'Hermitage

Ilot Gicquel

OAP n° 16 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire principal se fera par la rue de l'Eglise.
Un accès secondaire est possible par la rue de Montifault.
Des cheminements doux allant vers le centre-bourg seront à développer.
Les voiries de desserte interne seront limitées en termes d'emprise.

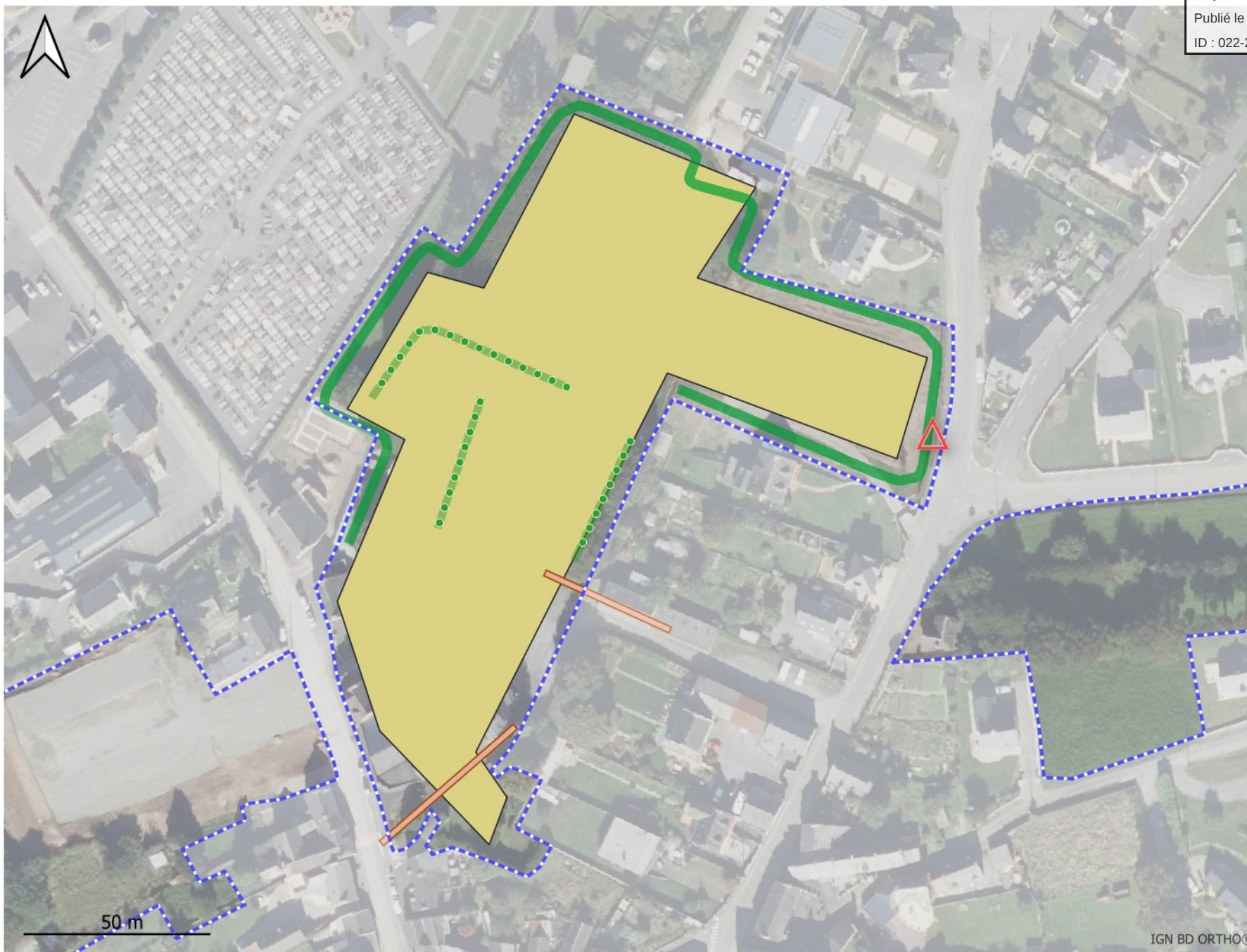
3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel, 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 02/07/2025
ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_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.
Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.
Les aménagements concernés devront intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.



Ilot Gicquel

-  Accès principal
-  Habitat individuel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Ploeuc-L'Hermitage

La Côte des Halles

OAP n° 16 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	1.58 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 consiste en l'aménagement d'un équipement sportif léger. Il devra veiller à la sauvegarde des éléments de trame verte existants et assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Ploeuc-L'Hermitage

La Côte des Halles

OAP n° 16 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Accès principal par la route des Halles succédant à la RD81.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales (couleurs, matériaux, etc.) du projet favoriseront une intégration harmonieuse du projet avec son environnement.

Les matériaux et couleurs utilisés devront permettre de limiter l'impact du projet sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Les espaces boisés du site devront être préservés. La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre le projet et l'espace agricole voisin.

Les aménagements concernés devront intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.



La Côte des Halles

△ Accès principal

— Frange naturelle paysagère



Ploeuc-L'Hermitage

La Grosse Roche

OAP n° 16 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.7 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	17
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Création d'un nouveau quartier d'habitation sous forme de lotissement. L'opération vise à promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables.

Créer des coutures avec les tissus urbains environnants. Assurer une cohérence bâtie avec l'existant et préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg. 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_ZC146_2025-DE

Ploeuc-L'Hermitage

La Grosse Roche

OAP n° 16 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire se fera par la rue de la Grosse Roche. Les voies de desserte interne devront être limitées en terme d'emprise.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

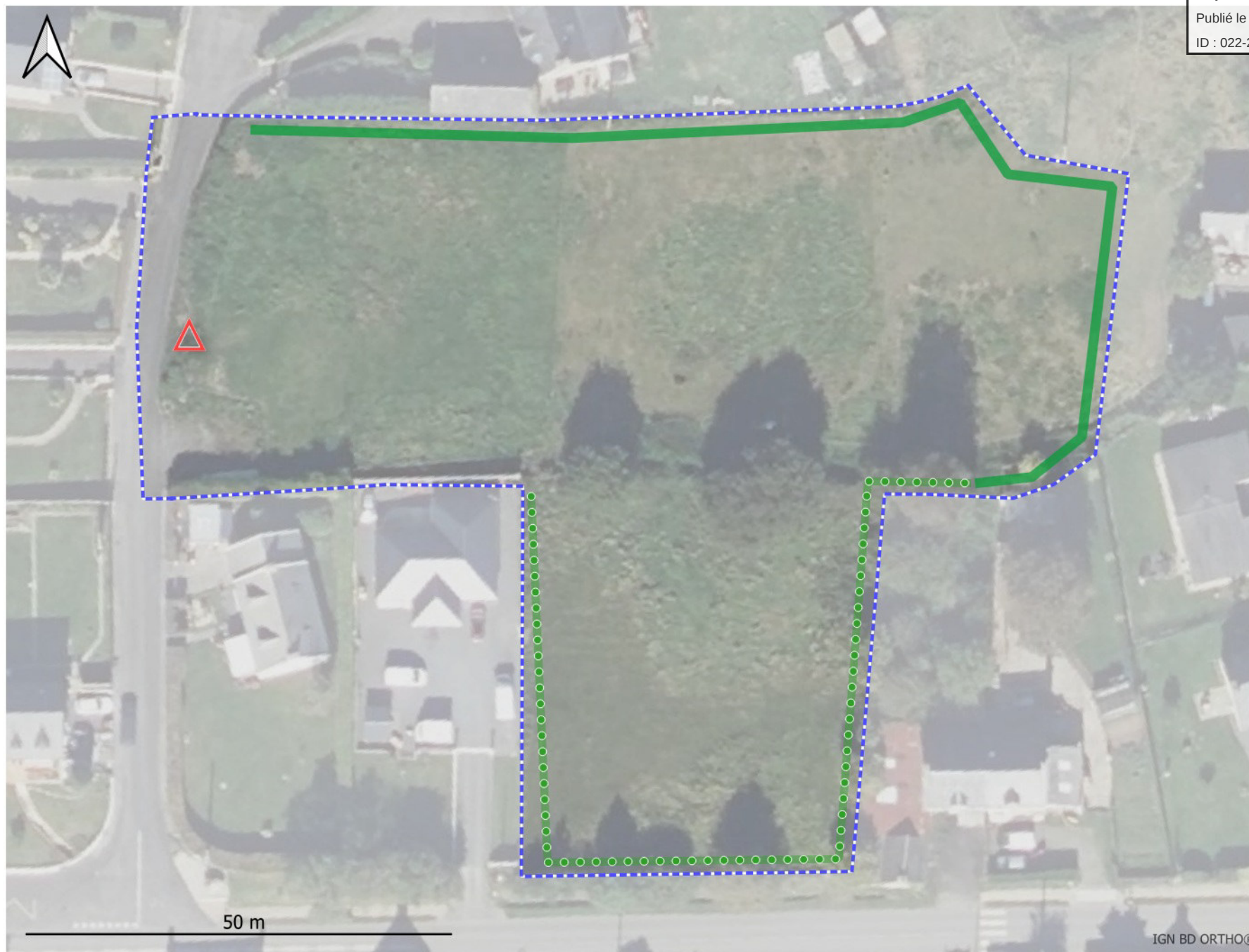
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

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.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.



La Grosse Roche

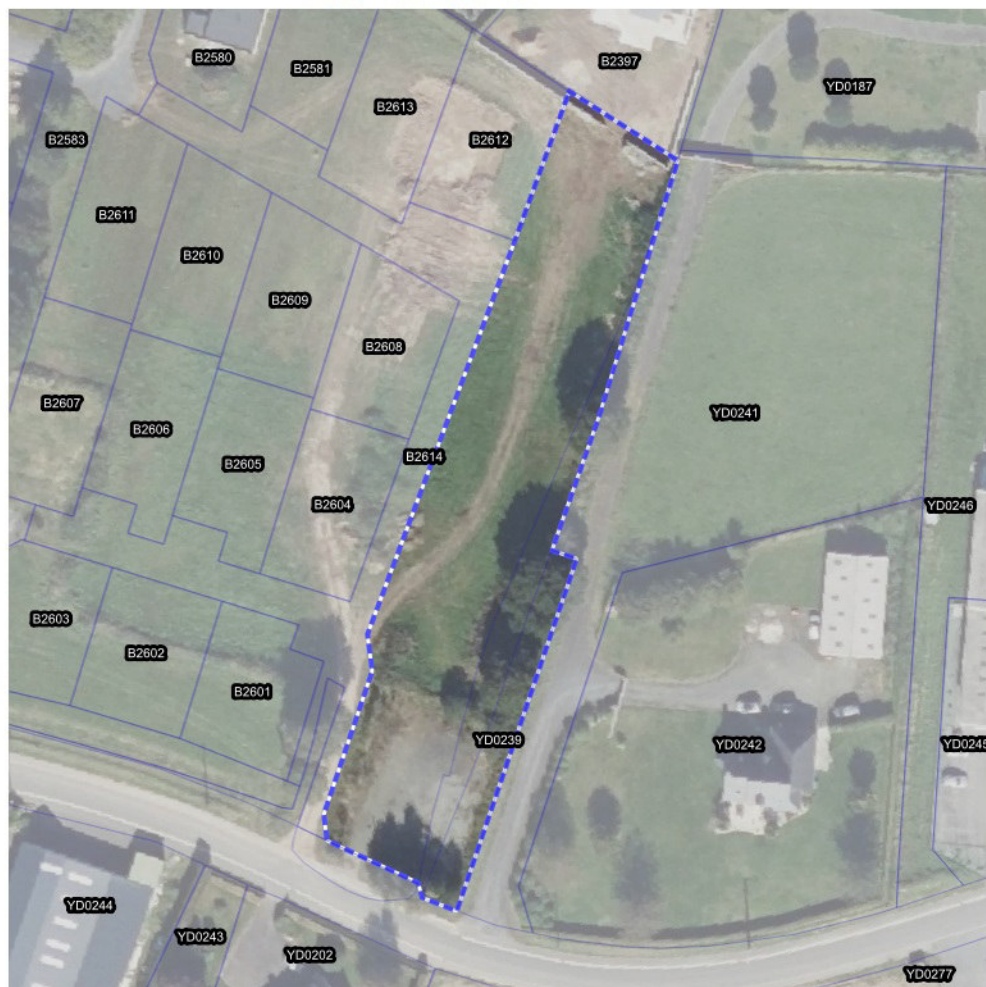
-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Ploeuc-L'Hermitage

Lotissement du Mitan (Partie 2)

OAP n° 16 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.35 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Prolongement du lotissement "Le Mitan".
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_ZC146_2025-DE

Ploeuc-L'Hermitage

Lotissement du Mitan (Partie 2)

OAP n° 16 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires se feront dans le prolongement des accès existant du lotissement "Le Mitan".

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Insertion et implantation du bati au regard des maisons du lotissement "Le Mitan").

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel mais devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

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.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et 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_ZC146_2025-DE



Lotissement du Mitan (Partie 2)

-  Accès principal
-  Habitat individuel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Ploeuc-L'Hermitage

Porte Louce

OAP n° 16 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.62 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	15
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Opération d'habitat visant à développer une offre de logements adaptée aux besoins et notamment à ceux des seniors. Le projet devra sauvegarder les éléments de trame verte existants. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Ploeuc-L'Hermitage

Porte Louce

OAP n° 16 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par l'impasse de la Porte Louce et la rue de la Croix Bouvet.
Des cheminements doux allant vers le centre bourg seront à développer.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle de formes urbaines différentes sont autorisées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

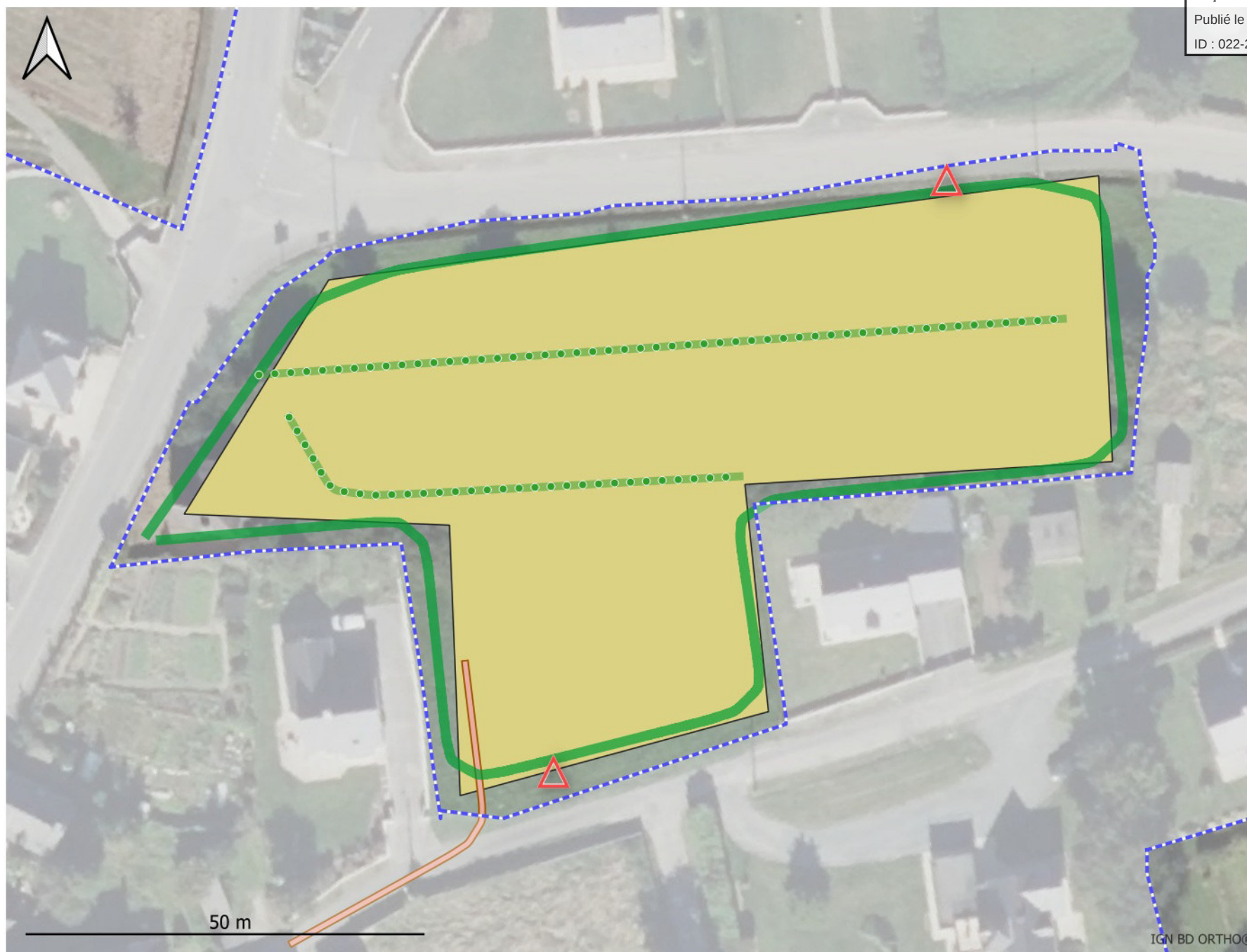
Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_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.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.



Porte Louce

-  Accès principal
-  Habitat individuel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Ploeuc-L'Hermitage

Rue de la Croix Bouvet

OAP n° 16 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.65 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	16
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

1) Enjeux d'aménagement

Créer une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Ploeuc-L'Hermitage

Rue de la Croix Bouvet

OAP n° 16 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire se fera par la rue de la croix Bouvet (prévoir une largeur de 6m).

Des cheminements doux allant vers le centre bourg seront à développer.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel. Des formes différentes sont autorisées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

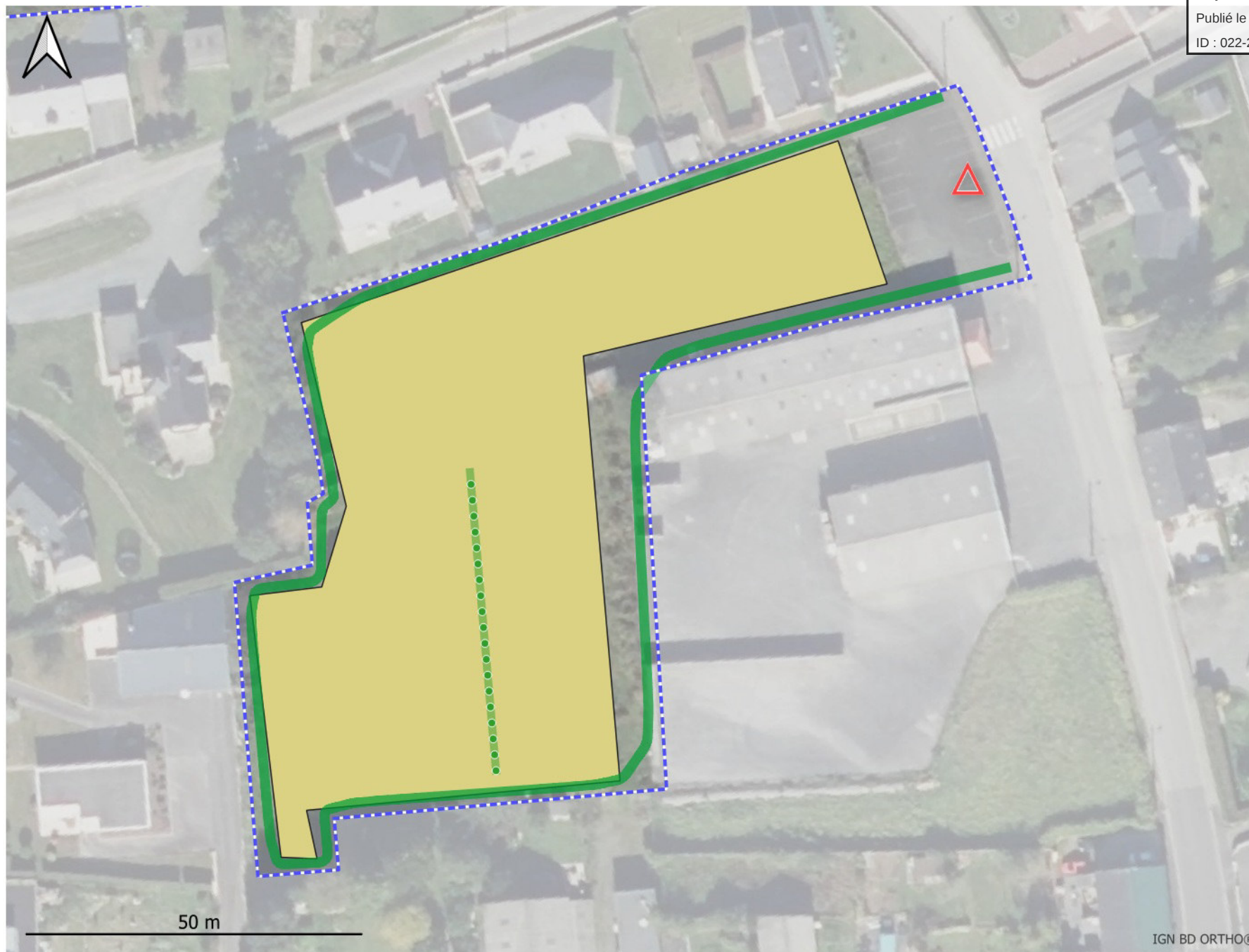
Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_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.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.



Rue de la Croix Bouvet

- △ Accès principal
- Habitat individuel
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®