

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



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 – Ploufragan
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 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 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

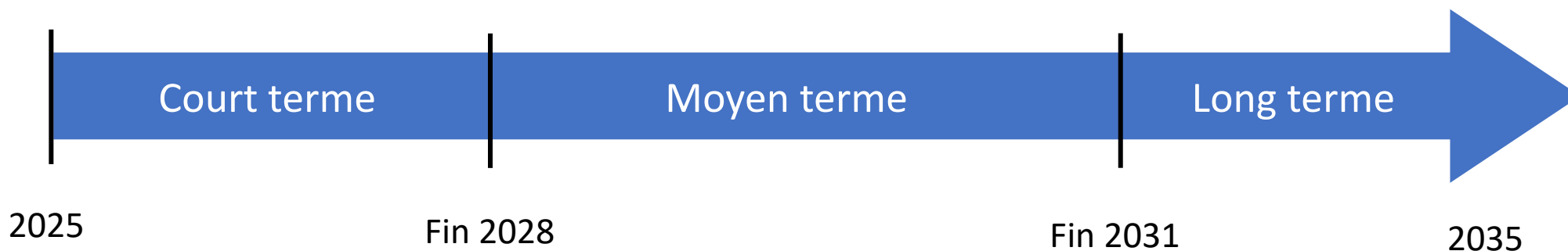
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Ploufragan

Beaucemaine

OAP n° 17 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie

8.11 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

Dernière tranche de la ZAC de Beaucemaine. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les espaces publics seront plantés et aménagés de façon à limiter leur entretien ultérieur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Beaucemaine

OAP n° 17 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire principal sera aménagé via un carrefour existant. Des voies internes desserviront les différents lots.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le cahier de prescriptions architecturales et environnementales existant sur la zone devra être respecté.

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

Préserver, maintenir et développer les linéaires bocagers, alignements d'arbres et les haies en limite de site.

Cours d'eau identifié sur le pourtour ouest, nord et est : maintien de la frange paysagère (préservation et indestructibilité à ses abords).



Beaucemaine

○ Aire de retournement

□ Carrefour à aménager

↔ Voie secondaire

●●● Alignement d'arbres à préserver ou à créer



Ploufragan

Brézillet Nord

OAP n° 17 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	25.72 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

Ce site devra faire l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain, notamment dans sa partie sud. Il s'agit de conforter la vocation "sports et loisirs" de cette zone en y implantant de nouvelles activités venant conforter les activités existantes.

La rue P. de Coubertin, qui constitue une entrée de ville majeure, devra être traitée de façon qualitative (vitesse apaisée, modes doux...) et l'accent sera mis sur la qualité des espaces publics.

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

Ploufragan

Brézillet Nord

OAP n° 17 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

La rue P. de Coubertin constitue l'axe principal de desserte de la zone de projet. Elle devra être réaménagée en lien avec les nouveaux projets, de façon à améliorer la place des modes doux (itinéraires sécurisés, traversées piétonnes, réduction de la vitesse...).

Les accès aux différents équipements seront réalisés sous forme de voies partagées. Les accès modes doux aux espaces naturels situés aux franges de la zone devront être favorisés.

La mutualisation des stationnements sera à prioriser.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Il sera recherché une qualité architecturale et paysagère, un caractère "vitrine" du site et sa position en entrée de ville.

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 doit permettre de créer des percées visuelles et liens modes doux vers les vallées et espaces naturels voisins (vallées).

Une connexion écologique est-ouest, permettant de rejoindre les deux vallées, devra être mise en oeuvre dans le cadre des aménagements urbains.

Les arbres remarquables du site seront préservés.

Brézillet Nord



P Aire de stationnement

 Élément végétal ponctuel à préserver

 Perspective paysagère à valoriser

 Cheminement doux à créer

 Frange naturelle paysagère



Ploufragan

Hautchamp - La Saudraie

OAP n° 17 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	2.87 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

Aménagement de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Le projet d'aménagement devra veiller à traiter de façon qualitative l'interface avec l'espace agricole environnant, ainsi qu'avec les constructions 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

Ploufragan

Hautchamp - La Saudraie

OAP n° 17 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal au secteur se fera par la rue de la Grande Métairie.
Une connexion piétonne sera à créer vers le parking Alice Milliat
notamment dans l'objectif de mutualiser cet espace de stationnement.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les aménagements intégreront les principes de gestion des eaux pluviales (GIEP). Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Les parkings aménagés dans la zone seront réalisés en matériaux drainants, pré-équipés pour véhicules électriques. Les projets de parking devront étudier les possibilités d'implantation d'ombrières photovoltaïques.

Les projets incluront un local sécurisé permettant la recharge des vélos électriques.

4) Principes paysagers et environnementaux

La zone humide présente en bordure Est du site sera préservée tout comme ses abords (10 mètres). Les aménagements envisagés ne devront pas avoir un impact sur cette zone humide.

La frange Nord du site fera l'objet d'un aménagement paysager de façon à limiter l'impact visuel des constructions et installations sur le paysage agricole 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

Hautchamp - La Saudraie



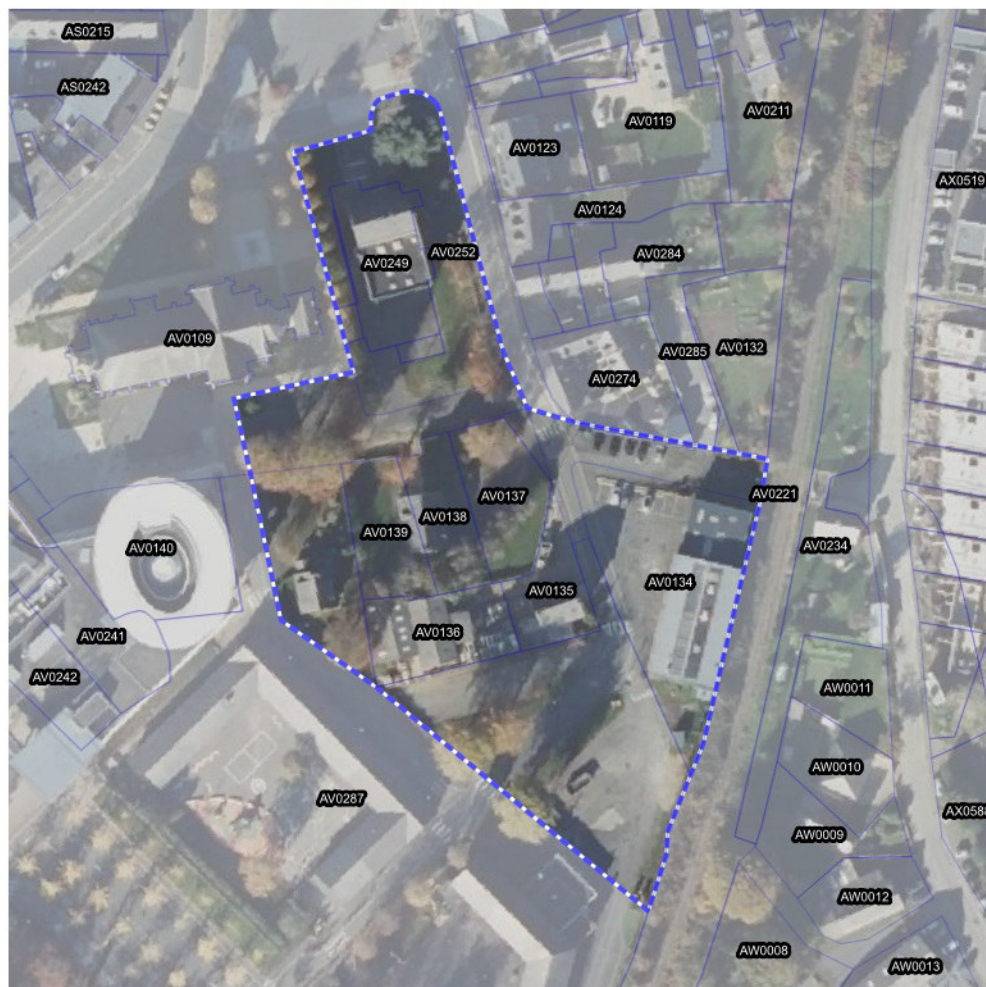
-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Espace naturel
-  Zone humide
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Frange naturelle paysagère



Ploufragan

Ilot La Poste

OAP n° 17 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

1.09 ha

Densité minimale

49 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

53

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

11

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération en renouvellement urbain et densification en coeur de ville. L'opération sera à vocation mixte : habitat, commerces et services. Les formes urbaines devront s'intégrer harmonieusement dans leur 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

Ploufragan

Ilot La Poste

OAP n° 17 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Accès principal par la rue de la Poste. La desserte du parking de l'Eglise sera préservée pour les véhicules, mais les voiries seront aménagées en voies mixtes piétons/voitures.

La rue Anne Frank et une partie de la rue Marcel Cosson pourront être piétonnisées. Une continuité de cheminement sera recherchée entre ce secteur, la vallée du Goëlo et la rue des combattants.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

- Logements collectifs en R+2+ combles des RDC pour des commerces ou des services (locaux associatifs, tiers lieux...). Les typologies de logements devront permettre de répondre aux besoins des seniors mais aussi de familles souhaitant s'installer en centre-ville. Des logements répondant aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR) seront prévus.
- Stationnement des VL : les parkings extérieurs seront en matériaux drainants, pré-équipés pour véhicules électriques. Il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés (logements collectifs T3 et +).
- Stationnement des vélos : les projets devront inclure un local sécurisé permettant la recharge des vélos électriques

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver la trame végétale existante. Les espaces libres seront plantés afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...). Les parkings extérieurs seront en matériaux drainants, pré-équipés pour véhicules électriques et les projets incluront un local sécurisé permettant la recharge des vélos électriques.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ilot La Poste

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Habitat collectif
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer





Ploufragan

Ilot Mairie

OAP n° 17 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.43 ha

Densité minimale

69 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

29

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

6

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et gabarits).

Il mêlera habitat et services (maison de santé, espaces de coworking et associatif).

Le projet devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux et il sera recherché, dans la mesure du possible, une mixité à l'échelle de l'immeuble.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Ilot Mairie

OAP n° 17 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par la rue d'Argoat, à l'arrière des logements Terres d'Armor Habitat existants.

Les voiries seront limitées en termes d'emprises et favoriseront les déplacements doux.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Logements collectifs en R+2+ combles ou des RDC pour des services (maison de santé, locaux associatifs, espaces de coworking...). Les typologies de logements devront permettre de répondre aux besoins des seniors mais aussi de familles souhaitant s'installer en centre-ville. Des logements répondant aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR) seront prévus.

Pieds d'immeubles en espace vert à usage collectif : jardin collectif, potager partagé...

Stationnement des VL : les parkings extérieurs seront en matériaux drainants, pré-équipés pour véhicules électriques. Il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés (logements collectifs T3 et +).

Stationnement des vélos : les projets devront inclure un local sécurisé permettant la recharge des vélos électriques.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver voire développer le verger existant.

Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisation des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Le projet prévoira l'aménagement de jardins et potagers à usage collectif.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Ilot Mairie

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Espace à dominante végétale
-  Espace à végétaliser
-  Habitat collectif



Ploufragan

La Croisée

OAP n° 17 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.3 ha

Densité minimale

33 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

10

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et 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

Ploufragan

La Croisée

OAP n° 17 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal au secteur se fera par la rue de la Croisée.
Un cheminement doux sera aménagé depuis le cœur d'îlot jusqu'à la rue de la Croisée.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site devra accueillir une mixité de formes : logements individuels, maisons en bande, logements intermédiaires, logements collectifs en R+1+combles ou attique...
Les aménagements réalisés intégreront les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).
Stationnement des VL : : il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés (notamment pour les logements individuels ou les logements collectifs en T3 et +).

4) Principes paysagers et environnementaux

Une trame végétale sera créée en partie Est de la zone.
Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).
Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).

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 Croisée

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



Ploufragan

La Fontaine

OAP n° 17 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.14 ha
Densité minimale	24 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	27
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et 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

Ploufragan

La Fontaine

OAP n° 17 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

Accès principal par la rue du Calvaire et par la rue de la Fontaine Morin.
Un cheminement doux sera aménagé depuis le cœur d'îlot jusqu'à la rue du Calvaire et vers le square Chouëmet existant le long de l'avenue de Bretagne.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site sera divisé en deux tranches (Est/Ouest) à l'Est des
logements adaptés pour les seniors sous forme de logements collectifs et
petits pavillons et à l'ouest un secteur d'habitat pavillonnaire.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les arbres identifiés au plan de l'OAP seront préservés. Les
aménagements réalisés intégreront les principes de la gestion intégrée
des eaux pluviales (GIEP).
Les projets de constructions devront étudier les possibilités de stockage
des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour différents usages :
usages domestiques, usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou
voiries...).

Les espaces libres seront plantés de façon à lutter contre les îlots de
chaleur.

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 Fontaine

- △ Accès principal
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Habitat intermédiaire
- Cheminement doux à créer



Ploufragan

La Fontaine Morin

OAP n° 17 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.02 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	27
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant qui permet de finaliser un lotissement. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et gabarits). Il devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

La Fontaine Morin

OAP n° 17 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès principaux au secteur se feront par la rue de la Croix du Chêne et par le prolongement des rues Anjela Duval et Ernest Renan.
Le cheminement doux existant sur les 1ères tranches du lotissement sera prolongé jusqu'à la rue de la Croix du Chêne dans le but de finaliser la continuité piétonne/cyclable entre le secteur d'équipements publics du Hautchamp et le centre-ville.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site devra accueillir une mixité de formes : logements individuels, maisons en bande, logements intermédiaires, logements collectifs en R+1+combles ou attique...

La gestion des eaux pluviales sera assurée dans le bassin de rétention déjà aménagé ou selon les principes de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Stationnement des VL : il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés (notamment pour les logements individuels ou les logements collectifs en T3 et +).

4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation et développement des haies paysagères.

Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

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 Fontaine Morin

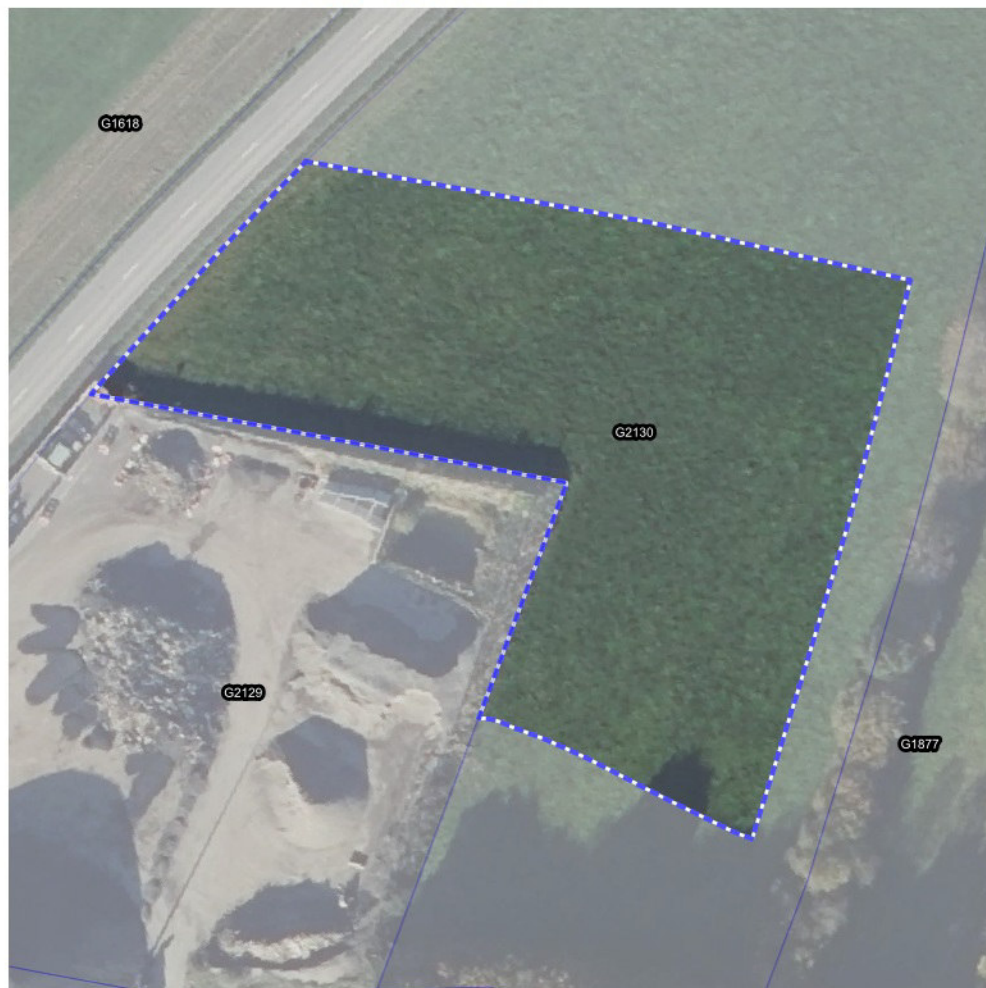
- △ Accès principal
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale



Ploufragan

La Grande Villemin

OAP n° 17 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	0.62 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
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 de permettre un projet d'extension de l'entreprise implantée sur la parcelle voisine.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront, dans leurs formes, limiter l'impact sur le paysage.

Ploufragan

La Grande Villemin

OAP n° 17 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

Pas d'accès sur la rue de la Grande Villemain.

La desserte de la zone se fera via la parcelle au sud, occupée par l'entreprise.

4) Principes paysagers et environnementaux

Veiller à préserver la zone humide qui jouxte le périmètre ainsi que ses abords. Les aménagements devront veiller à traiter l'interface avec l'espace naturel de façon qualitative, notamment par la création de plantations, qui contribueront à renforcer le maillage bocager voisin.



La Grande Villemin

- Zone humide
- Voie primaire
- Retrait imposé
- Frange naturelle paysagère



La Gravelle

OAP n° 17 - 10



Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.35 ha

Densité minimale

26 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

9

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et gabarits). Il devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Ploufragan

La Gravelle

OAP n° 17 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera réalisé par l'impasse de la Gravelle via une voie à sens unique.

Un sens de circulation sera défini comme suit : le sens entrant entre les parcelles AY n°211 et 212 ; le sens sortant par la parcelle AY n° 254.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération prendra la forme de logement bande.

La mise en place de points d'apports volontaires des déchets sera étudiée.

Les aménagements réalisés intégreront les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Stationnement : il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).

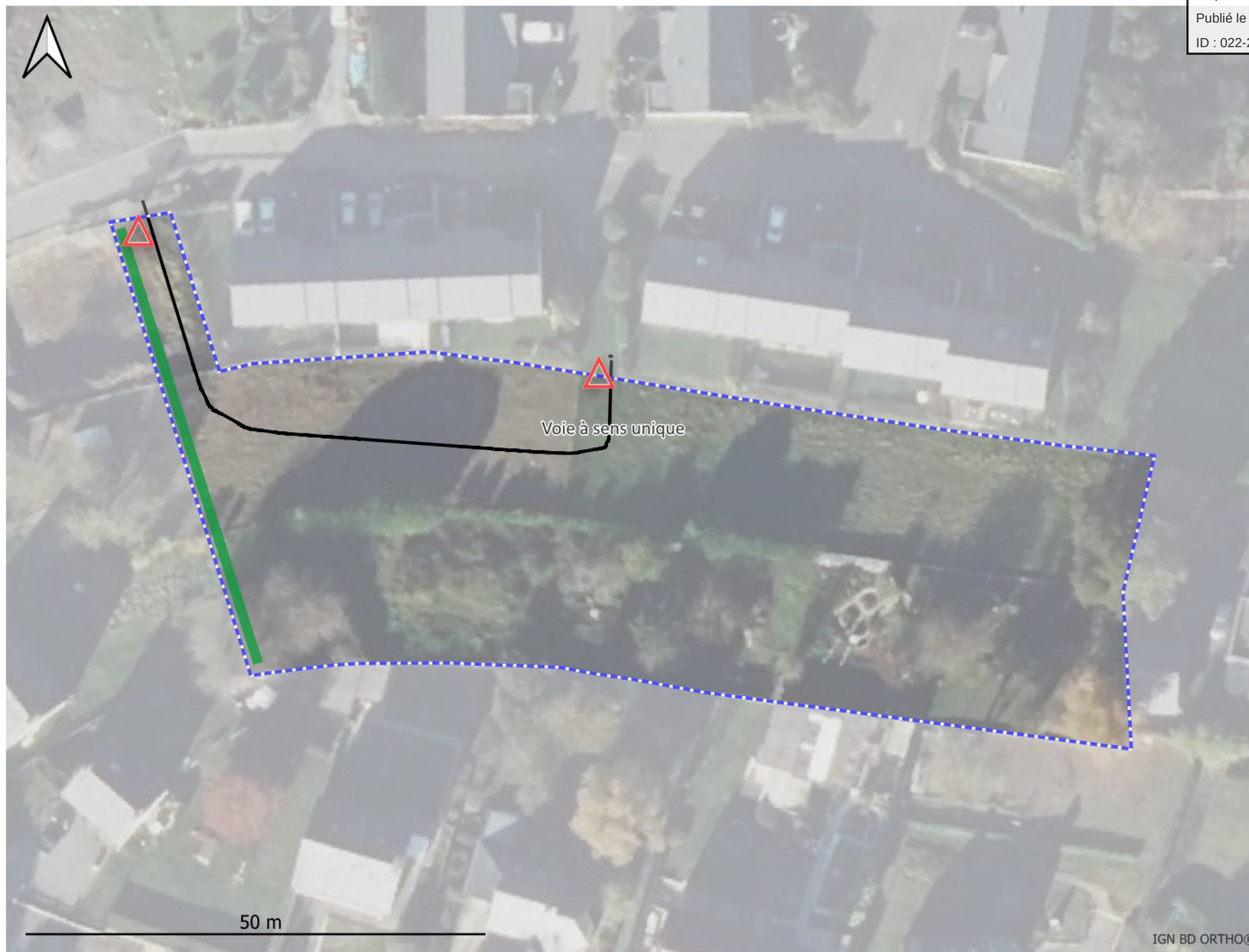
Les projets de constructions devront étudier les possibilités de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour différents usages : usages domestiques (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

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 Gravelle

-  Accès principal
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Ploufragan

La Poterie

OAP n° 17 - 11



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.29 ha
Densité minimale	17 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 d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et 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

Ploufragan

La Poterie

OAP n° 17 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par la rue de la Poterie et la rue de la Poterie d'en bas.

L'accès aux lots du fond de parcelles se fera par une voie située en bordure ouest du secteur.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site accueillera des logements individuels.
Les aménagements réalisés intégreront les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales.
Un point de regroupement sera prévu pour les ordures ménagères.
Stationnement des VL : il sera demandé a minima 2 places de stationnement par logement.

4) Principes paysagers et environnementaux

Une trame végétale sera créée en partie ouest de la zone. Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).
Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).

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 Poterie

-  Accès principal
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

Les Croix - Secteur 1

OAP n° 17 - 12



Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

1.22 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

30

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

6

Il s'agit d'une opération d'habitat en extension du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et gabarits).

Il devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Ploufragan

Les Croix - Secteur 1

OAP n° 17 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principale sera aménagé depuis la rue des Croix via un carrefour sécurisé.

Un parking sera créé à l'entrée de la zone permettant le stationnement de l'ensemble des véhicules. Les projets de logements seront uniquement desservis par des voies douces.

Le cheminement piéton assurera une connexion vers le chemin existant au nord permettant l'accès à la rue des Combattants et à la vallée du Goëlo.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Logements collectifs en R+1+combles ou R+2+combles.
Les projets incluront une mixité des typologies de logements (T1/T2/T3/T4...). Des logements répondant aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR) seront prévus.

En complément de l'habitat, le site devra accueillir un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : potager collectif, lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (verger, gestion des eaux pluviales, jeux...).

Stationnement des VL : le parking en entrée de zone sera réalisé en matériaux drainants, pré-équipés pour véhicules électriques. Il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés (logements collectifs T3 et +).

Stationnement des vélos : un local collectif et sécurisé, permettant la recharge des vélos électriques, pourra être réalisé à l'entrée de la zone, à proximité du parking. A défaut, les programmes de logements devront inclure un local sécurisé permettant la recharge des vélos électriques.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver au maximum la trame verte existante. Les clôtures sont déconseillées ; elles ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).

Les parkings seront en matériaux drainants, pré-équipés pour véhicules électriques et les projets incluront un local sécurisé permettant la recharge des vélos électriques.

Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Les Croix - Secteur 1

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Habitat collectif
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Ploufragan

Les Croix - Secteur 2

OAP n° 17 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.14 ha
Densité minimale	17 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	19
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Le site sera aménagé pour une opération d'habitat avec une mixité des offres (logements sociaux, habitat privé, logement étudiant). Le projet comportera de l'habitat "léger" pour étudiants.

Compte tenu de sa configuration, le secteur pourrait être découpé en 2 tranches :

- Secteur Nord pour de l'habitat pavillonnaire.
- Secteur Sud pour de l'habitat étudiant ou de courte durée (habitat léger...).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Les Croix - Secteur 2

OAP n° 17 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès au secteur nord sera aménagé depuis la rue P. Jackez Hélias.
L'accès au secteur sud sera aménagé depuis la rue de la Hameletterie.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Partie Nord :

Le site pourra accueillir une mixité de formes urbaines : logements individuels, maisons en bande, logements intermédiaires...
Stationnement des VL : il sera demandé 2 places de stationnement par logement.

Partie Sud :

Compte tenu de la configuration de la parcelle, le secteur pourrait accueillir une offre d'habitat à destination des étudiants et des professionnels intervenants sur les sites de formations du Technopôle (CNAM, CFA, INNOZH...). Le site pourrait ainsi accueillir des formes « d'habitat léger » (tiny house organisées autour d'un espace commun...). Dans ce cadre, le secteur pourrait recevoir une végétalisation assez dense.

Stationnement des VL : il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement.

4) Principes paysagers et environnementaux

Une frange paysagère sera réalisée le long de la rue des Croix.
Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).
Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Les Croix - Secteur 2



-  Accès principal
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Habitat individuel
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère



Ploufragan

Les Croix - Secteur 3

OAP n° 17 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	6.66 ha
Densité minimale	28 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	186
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	38

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat. Elle sera aménagée en deux tranches qui devront respecter la présente OAP. L'opération devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Ploufragan

Les Croix - Secteur 3

OAP n° 17 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès principaux au secteur se feront par la rue des Croix. Un accès secondaire (en sens unique entrant dans la zone) sera réalisé par la rue des Fusillés.

Un cheminement doux (piétons et cycles) sera réalisé sur la frange sud de la zone afin de créer une liaison douce entre la rue des Fusillés à la rue de Tréfois.

Ce cheminement sera également connecté, à travers la zone d'habitat, vers la piste cyclable existante le long de la rue des Croix.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site devra accueillir une mixité de formes d'habitat : logements individuels, maisons en bande, logements intermédiaires, logements collectifs en R+1+combles ou attique, voire R+2 maximum. Un certain équilibre sera recherché entre les différentes typologies de logements. Stationnement des VL : il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés (notamment pour les logements individuels ou les logements collectifs en T3 et +). Chaque tranche devra accueillir, en complément de l'habitat, un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : aire de jeux, lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (verger, gestion des eaux pluviales, jeux...). Des prescriptions architecturales devront être établies par tranche afin de donner une identité propre à chaque tranche.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les franges avec la rue des Croix figurant au plan devront être végétalisées (talus plantés...).

Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisations des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).

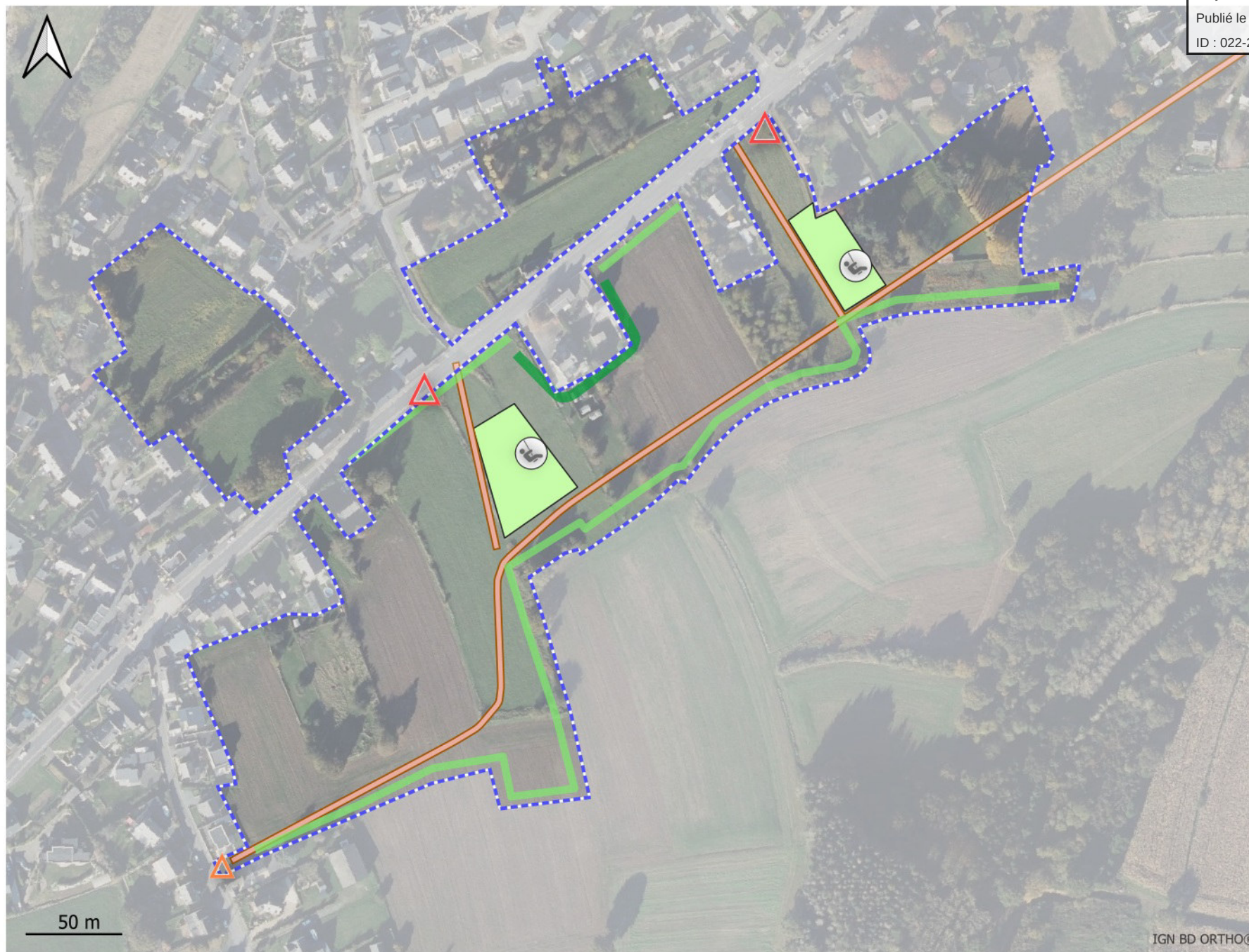
Des haies bocagères seront plantées en limite de l'espace agricole afin d'assurer une insertion paysagère de l'opération et de limiter les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Les Croix - Secteur 3

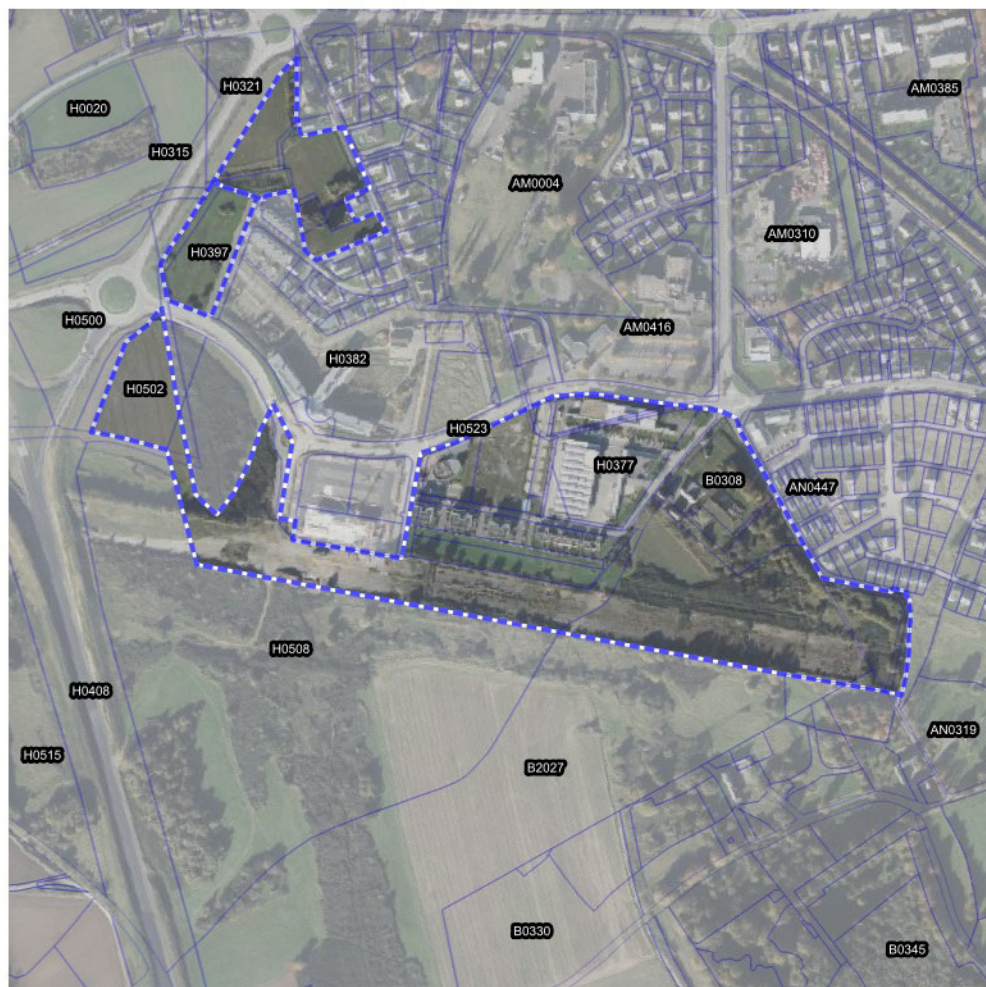
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Aire de jeux
-  Espace public à dominante végétale
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère



Ploufragan

Plaines Villes

OAP n° 17 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie	12.91 ha
Densité minimale	22 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	283
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	56

1) Enjeux d'aménagement

Finaliser l'aménagement de ce secteur stratégique, en valorisant un espace fortement artificialisé (ancienne piste de l'aérodrome), à proximité des zones d'emplois et desservi par les transports en commun et un axe structurant (rocade).

L'aménagement de ce secteur permettra une continuité de l'habitat entre les communes de Saint-Brieuc et de Ploufragan. Cette continuité se fera notamment via la voirie existante et les cheminements piétons.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Plaines Villes

OAP n° 17 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès principaux se feront à partir de la rue Jean le Faucheur, la rue Jacqueline Auriol et rue Roland Garros. Ces rues sont des axes perpendiculaires à l'avenue des Plaines Villes, qui offre un accès rapide à la rocade.

L'avenue des Plaines Villes restera la voie d'accès principale du secteur.

La ligne de bus TEO dessert le secteur.

Des cheminements doux permettront de traverser le secteur du nord au sud et d'est en ouest.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'habitat présentera une mixité de formes d'habitat : habitat groupé et habitat pavillonnaire à l'habitat collectif et/ou intermédiaire. Des logements sociaux types PLI et PSLA seront à prévoir. A l'est, un espace de convivialité (commerces, services, salle associative). Ces activités s'installeront dans les bâtiments existants, réhabilités. Des logements pourront être prévus. Des espaces publics végétalisés seront à prévoir La zone sera aménagée d'est en ouest en continuité avec Saint-Brieuc.

4) Principes paysagers et environnementaux

La bande de végétation au sud de l'ancienne piste de l'aérodrome a vocation à devenir un espace public à dominante végétale, traversé par un cheminement piéton et cycliste. Le lieu sera très peu aménagé pour le préserver au maximum.

Au sud, une haie paysagère composée d'arbres de hauts jets et d'essences locales sera créée.

Au sein des îlots d'habitations, des espaces publics végétalisés sont possibles. Les compositions paysagères et les haies existantes devront être préservées.

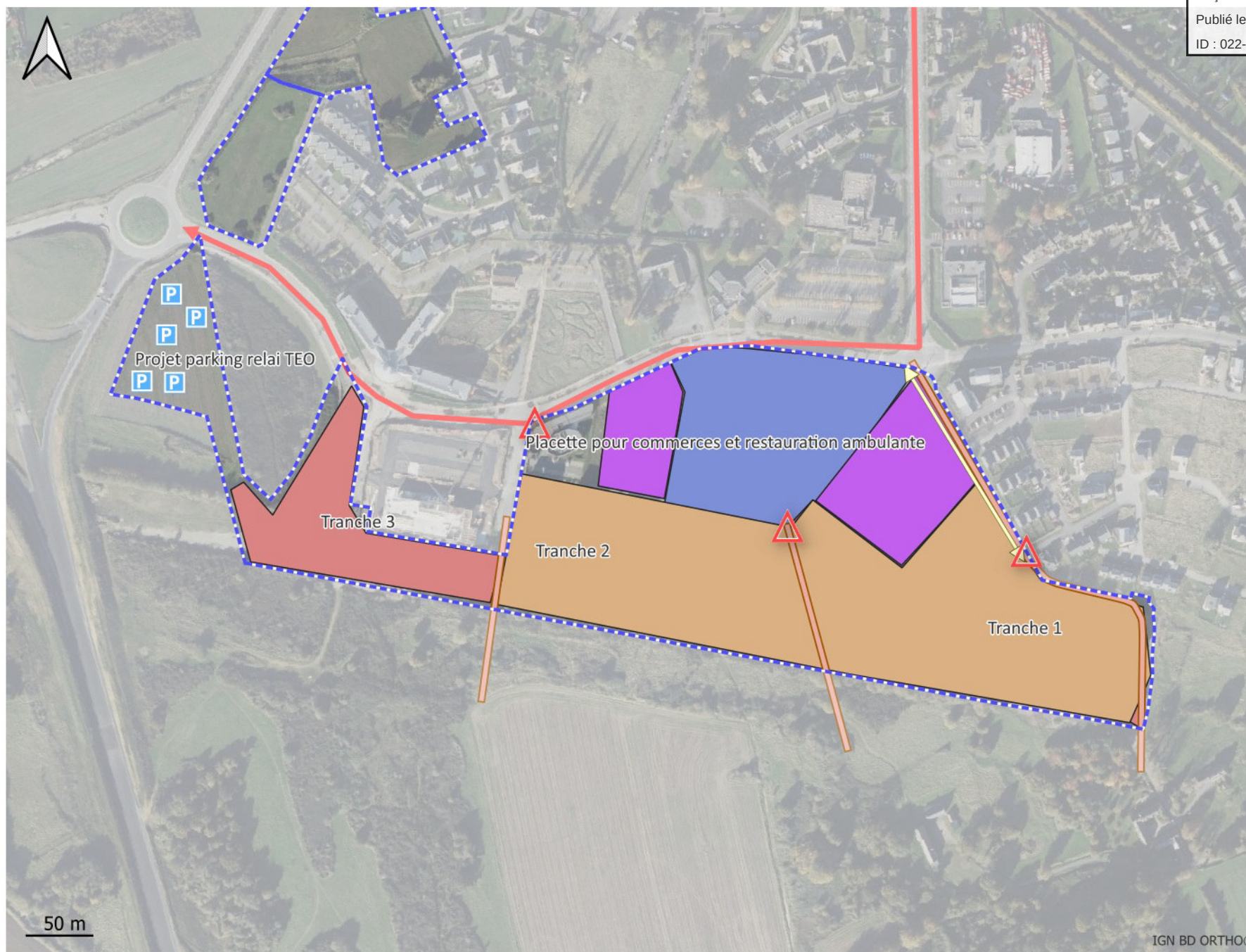
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Plaines Villes



-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Commerce et activité de service
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire
-  Voie secondaire
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire

IGN BD ORTHO®



Ploufragan

Rue Clément Ader

OAP n° 17 - 16



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.77 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	20
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

1) Enjeux d'aménagement

Opération d'habitat, dont les formes pourront être variées (individuel, groupé, collectif).

L'aménagement devra achever l'urbanisation de ce secteur de façon qualitative.

L'opération devra prévoir un minimum de 20% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Rue Clément Ader

OAP n° 17 - 16

2) Principes d'accès et de desserte

Le ou les accès viaires à la zone seront à aménager depuis la rue Clément Ader.

Les voiries seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront privilégiées.

Les cheminements doux au sein de la zone devront notamment permettre de rejoindre aisément le terminus de la ligne de BHNS TEO situé à proximité immédiate. Ces cheminements devront pouvoir se prolonger au nord de la zone au sein de la zone d'habitat prévue à proximité immédiate.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties et naturelles devront s'intégrer à l'environnement voisin (formes et 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

- Une frange paysagère sera créée en partie Sud et Ouest de la zone.
- Les aménagements réalisés intégreront les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).
- Les projets de construction devront étudier les possibilités de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour différents usages : usages domestiques, usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).
- Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).



Rue Clément Ader

-  Accès principal
-  Voie de desserte locale
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Ploufragan

Rue de la Clôture

OAP n° 17 - 17



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.41 ha
Densité minimale	34 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	14
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification de l'urbanisation. Compte tenu de sa configuration, le secteur sera découpé en 2 parties :

- Une partie Nord pour de l'habitat pavillonnaire groupé ou en bande.
- Une partie Sud pour de l'habitat collectif.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Rue de la Clôture

OAP n° 17 - 17

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la rue de la Clôture.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Partie Nord du secteur :

Le site accueillera des logements individuels denses (maisons groupées par deux ou maisons en bande).

Stationnement des VL : il sera demandé a minima 2 places de stationnement par logement.

Partie Sud du secteur :

Logements collectifs en R+1+combles ou attique, voire R+2 maximum.

Stationnement des VL : les parkings extérieurs seront en matériaux drainants, pré-équipés pour véhicules électriques. Il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés, notamment pour les logements collectifs (T3 et +).

Stationnement des vélos : les projets devront inclure un local sécurisé permettant la recharge des vélos électriques.

Le front bâti sera traité de façon qualitative.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les projets de constructions devront étudier les possibilités de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour différents usages : usages domestiques (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustrats...).

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 Clôture

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel



Ploufragan

Rue Jean Mermoz

OAP n° 17 - 18



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.51 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	40
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	9

1) Enjeux d'aménagement

Opération d'habitat, dont les formes pourront être variées (individuel, groupé, collectif).
L'opération devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Rue Jean Mermoz

OAP n° 17 - 18

2) Principes d'accès et de desserte

Le ou les accès viaires à la zone seront à aménager depuis la rue Mermoz.

Les voiries seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et 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

Une frange paysagère sera créée en partie Nord-Ouest en limite avec la route départementale. Les aménagements réalisés intégreront les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les projets de construction devront étudier les possibilités de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour différents usages : usages domestiques, usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).



Rue Jean Mermoz

△ Accès principal

— Frange naturelle paysagère



Ploufragan

Saint-Hervé - Cotrelles

OAP n° 17 - 19



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.31 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	35
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	7

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et gabarits).

Le projet devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Saint-Hervé - Cotrelles

OAP n° 17 - 19

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès seront aménagés par la rue des Cotrelles et la rue de la Chapelle.

Un cheminement doux reliera la rue de la Horvée à la rue de la Chapelle.

Les voiries internes seront limitées en termes d'emprise et les espaces partagés seront privilégiés.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site devra accueillir une mixité de formes d'habitat : logements individuels, maisons groupées et logements collectifs en R+1+combles ou attique, voire R+2 maximum.

L'ancienne école fera l'objet d'une extension pour accueillir une nouvelle salle polyvalente de quartier (en remplacement de l'actuelle salle Alain Le Du). A minima la façade de l'ancienne école, qui présente une valeur patrimoniale, sera conservée.

En complément de l'habitat, le site devra accueillir un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (verger, gestion des eaux pluviales).

Stationnement des VL : : il sera demandé a minima 1 place de stationnement par logement. Ce nombre pourra être augmenté en fonction de la typologie des logements projetés (notamment pour les logements individuels ou les logements collectifs en T3 et +).

4) Principes paysagers et environnementaux

L'espace arboré au sud de la zone sera conservé afin d'offrir un îlot de fraîcheur.

Les projets de constructions devront étudier les possibilités de réutilisation des eaux pluviales : usages intérieurs (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).

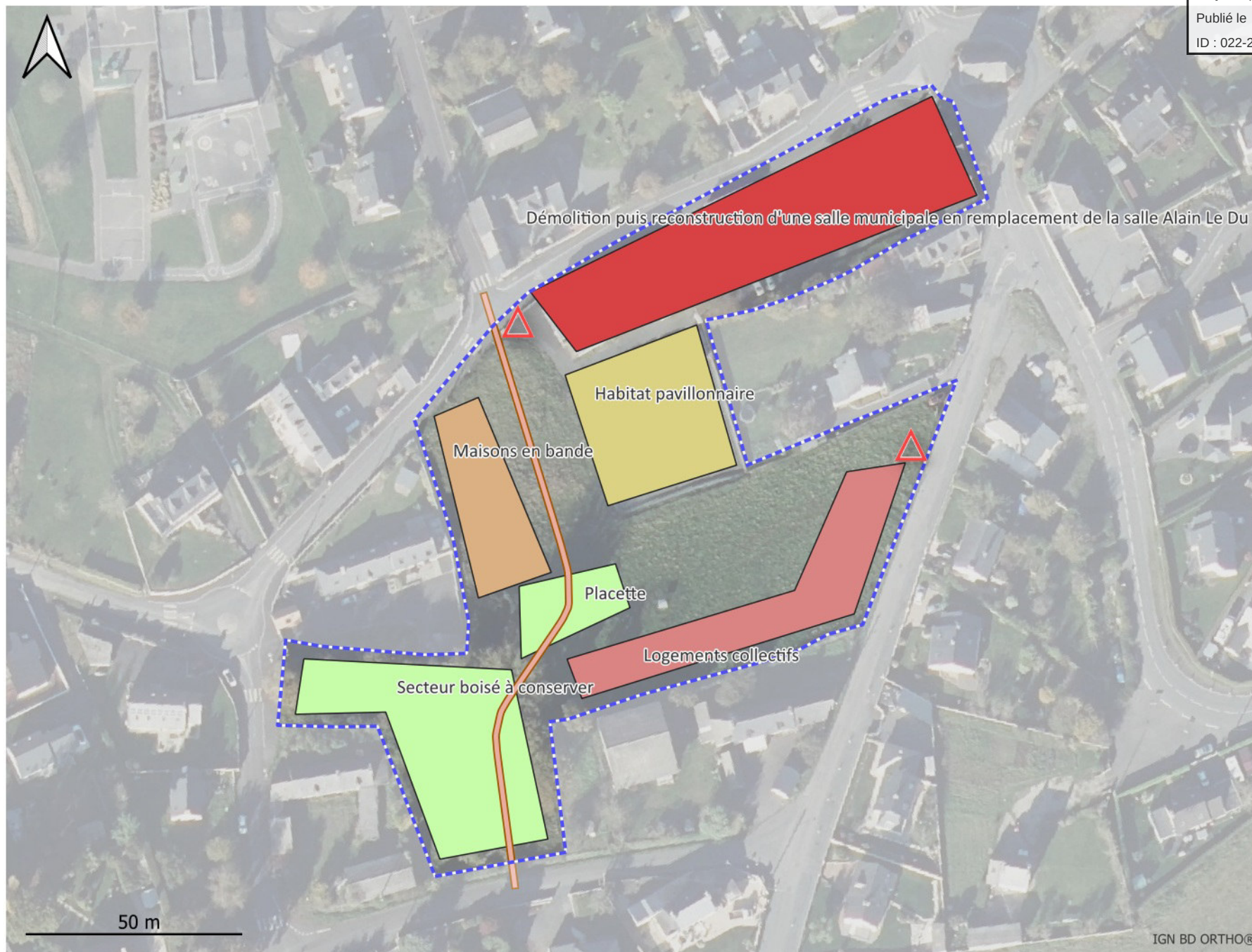
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Saint-Hervé - Cotrelles



-  Accès principal
-  Bâtiment à démolir
-  Espace public à dominante végétale
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire
-  Cheminement doux à créer



Ploufragan

Saint-Hervé - Rue de la Chapelle

OAP n° 17 - 20



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	4

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant. Le projet devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche (formes et gabarits).
Le projet devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Ploufragan

Saint-Hervé - Rue de la Chapelle

OAP n° 17 - 20

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé depuis la rue de la Chapelle.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site accueillera des logements individuels.
Les projets de construction devront étudier les possibilités de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour différents usages : usages domestiques (sanitaires...), usages extérieurs (arrosage, entretien des sols ou voiries...).

Stationnement : il sera demandé a minima 2 places de stationnement par logement.

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

L'arbre remarquable située à l'entrée du site est à conserver.
Les clôtures ne pourront pas être réalisées sous forme de murs (matériaux naturels uniquement : haies, grillages doublés de brandes de bruyères, claustras...).



Saint-Hervé - Rue de la Chapelle

-  Accès principal
-  Élément végétal ponctuel à préserver