



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 – Binic-Etables sur mer
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 // PLAINÉ-HAUTE // PLAINTÉL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÆUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIH // 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 destinée à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schéma de principes d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.

LÉGENDE COMMUNE DES OAP

Symbologie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

A. Habitat

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire

B. Economie

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Commerce et activité de service
-  Commerces, services et artisanats
-  Secteur où les activités industrielles sont compatibles avec l'habitat
-  Services, artisanats ou industries

C. Autres

-  Bâti à préserver
-  Bâtiment à démolir
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Local commun
-  Zone de loisirs
-  Bande inconstructible
-  Implantation imposée du bâti
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Retrait imposé

2. Principes de desserte et de mobilité

A. Voie et desserte



Mutualisation des entrées

— Voie de desserte locale



Voie primaire



Voie secondaire



Aménagement d'un
trottoir pour sécuriser
les flux piétons



Cheminement doux à créer

B. Stationnement et voie de retournement



Aire de stationnement



Aire de retournement

C. Accès



Accès principal



Accès secondaire



Carrefour à aménager



Carrefour à créer

3. Principes paysagers et environnementaux

A. Préservation de l'eau



Gestion Intégrée des
Eaux Pluviales



Zone humide

B. Eléments paysagers



Elément végétal
ponctuel à préserver



Perspective paysagère
à valoriser



Espace à végétaliser



Espace naturel



Espace à dominante végétale

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

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

 Aménagement paysager en multi-strates

 Connexions visuelles et physiques avec l'espace vert

 Frange naturelle paysagère

 Haie paysagère à créer ou à conserver

 Talus bocager

C. Préservation de la qualité de vie

 Aire de jeux

Explication des principes

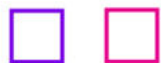
Principe d'accès : les sites devront être desservis selon le principe de positionnement des figurés sur le schéma. Cela signifie que l'accès pourra être réalisé directement depuis la voirie bordant ou desservant le secteur de projet.



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



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



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

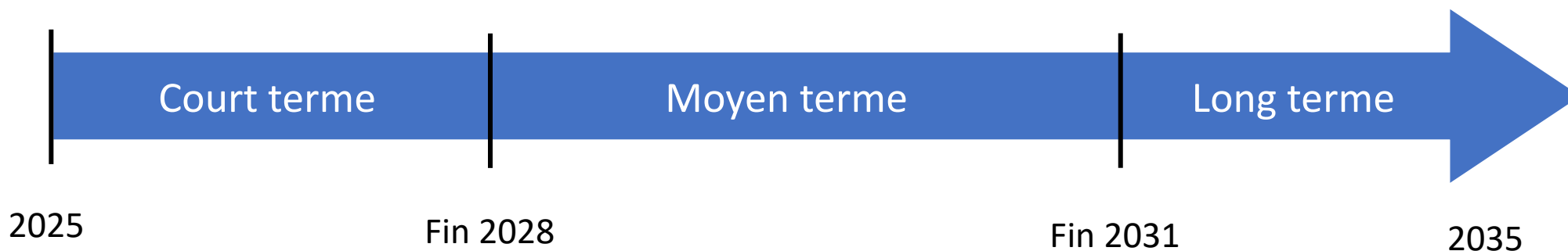
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Binic-Etables-sur-Mer

Allée de la Balancine

OAP n° 1 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.12 ha
Densité minimale	33 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	4
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_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaines, architecturales et paysagères. Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues (mer...), favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Mutualiser les espaces de dépôt des déchets.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Allée de la Balancine

OAP n° 1 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Accès piéton dans la profondeur de la parcelle sous la haie pour la desserte des logements. Escaliers d'accès aux logements de l'étage dans le prolongement de la desserte qui met en valeur la relation par rapport aux arbres de la haie.

Dispositif de desserte et d'accès : depuis la rue de la Balancine.

Voies à créer : voie douce de desserte des logements.

Stationnements libres et non goudronnés à créer : 4 places pour les habitants et 2 places pour les visiteurs. En partie créées sur domaine public, parcelle 399.

TOTAL = 6.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Opération d'ensemble en 1 tranche. 2 ensembles de 3 logements superposés : gabarit R+1+C+terrasse pour le bâtiment de logements situé au Nord et R+1+terrasse pour celui situé le plus au Sud. Les volumes s'installent dans la topographie, avec un retrait de la façade sud de l'étage pour ménager une terrasse aux logements situés en R+1. Toiture bi-pente asymétrique vers le Sud, avec structure brise soleil à l'étage.

Accroche à la rue par le volume annexe (local vélo commun), dans le prolongement de celui situé sur la parcelle 907.

Cour d'accès à l'arrière du volume annexe servant d'aire de stationnement (système de cour distributive) parcelle 591. Création d'une aire de stationnement complémentaire sur parcelle 399 publique.

Implantation des constructions sur la limite parcellaire Est.

Jardin ouvert et commun sur l'ensemble de l'opération. Annexes privatives interdites.

4) Principes paysagers et environnementaux

Aspect de "clairière boisée" à préserver, à travers la conservation de la trame boisée à l'Ouest de la parcelle.

Dispositif prescrit pour la GIEP :

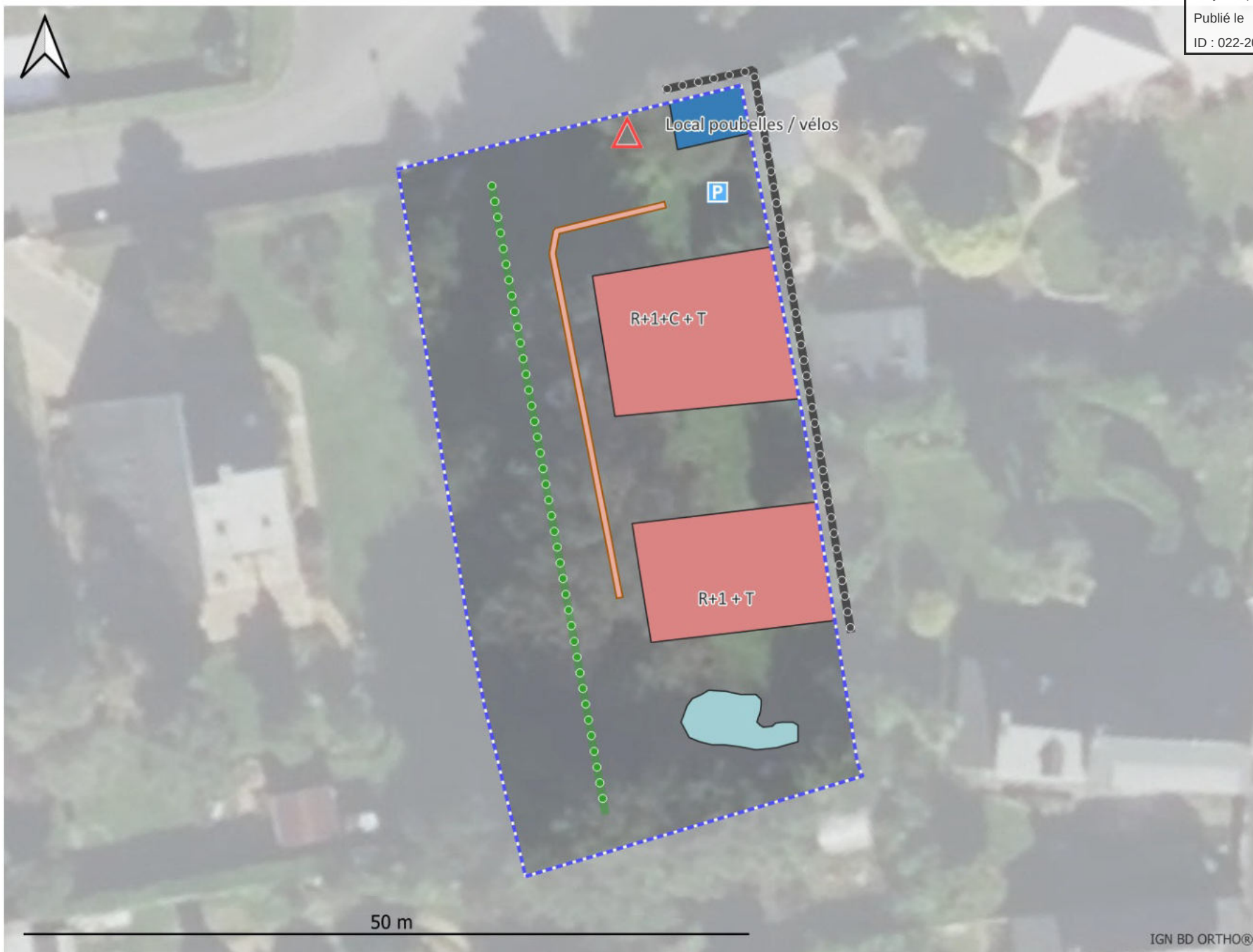
- Bâtiment Nord : infiltration sur chaussée réservoir.
- Bâtiment Sud : possibilité d'infiltration au Sud de la parcelle.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Allée de la Balancine

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat collectif
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Implantation imposée du bâti



Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Acacias

OAP n° 1 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.55 ha
Densité minimale	14 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	7
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues (mer...), favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre. L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Acacias

OAP n° 1 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Accès depuis l'opération de coeur d'îlot situé au Sud et dans le prolongement de la voie créée. Stationnement commun libre et non goudronné dans le prolongement du système développé dans le projet Sud et création d'une annexe vélos commune. Accès voiture possible au droit de chaque parcelle projetée en suivant le dénivelé. Stationnements libres et non goudronnés à créer : 10 places habitants + 1 place visiteur.
TOTAL = 11

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Opération d'ensemble en 1 tranche. Annexe

Construire les limites des logements sur voie distributive intérieure pour gérer la topographie par des murets de soutènement, faisant office de clôture ou l'implantation de bâtis. Parcellaires créés dans la trame de l'existant : préservation des haies séparatives au maximum.

3 ensembles d'habitats jumelés et 1 maison individuelle :

- Au Nord de la voie de desserte à créer : création de murs de clôtures sur voie distributive pour préserver des vues directes.
- Au Sud, implantation en limite de la voie créée pour libérer un jardin sud et qualifier la voie.

Gabarits R+C

Façade sud ouverte (soleil +vue) – protection solaire à prévoir. Annexes privatives autorisées, implantées dans le respect de la préservation des cônes de vue pour les habitats situés à leur Nord.

Local vélos commun.

Montage opérationnel : opération d'ensemble.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation du bosquet au Nord-Est, préservation de la haie Sud-Ouest, et renforcement de cette trame végétale par la plantation d'essences locales (arbustes/arbres selon emprises). Renforcer la présence des essences locales et initier des corridors écologiques au travers des nouvelles haies séparatives.

Limiter la présence de l'arbre dans ces haies pour conserver les vues. Création d'un espace commun à l'ouest du parking, en belvédère (+1m) sous les arbres avec vue lointaine. Limites des parcellaires privés créées par haie existante ou clôture ajourée (type ganivelle). GIEP : Possibilité d'infiltration au Sud de chacun des bâtiments (cf. topographie), sous forme de dépressions/noues/jardins de pluie. Pour les bâtiments les plus au Sud, une gestion du pluvial au travers d'une chaussée réservoir est également envisageable.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Allée des Acacias

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Espace naturel
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Bouvreuils

OAP n° 1 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.64 ha
Densité minimale	10 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues (mer...), favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre (préservation d'une bande de pleine terre le long du chemin creux, à l'Ouest comme à l'Est).

Mutualiser les espaces (jardins, ordures ménagères...).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Bouvreuils

OAP n° 1 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : Depuis l'allée des Bouvreuils pour le secteur Ouest et la rue de Bellevue pour le secteur Est.

Voies à créer :

- Au nord : à partir de la voie existante, à prolonger (>60ml).
- Au sud : création d'une voie de desserte (<60ml).

Préserver l'îlot d'une voie de traversée automobile, ainsi le cheminement piéton n'est pas coupé, 2 secteurs, indépendants l'un de l'autre. Accès piéton possible depuis le chemin creux.

Stationnements libres et non goudronnés à créer :

- Au nord : 4 places habitants + 1 place visiteur
- Au sud : 4 places habitants + 1 place visiteur

TOTAL = 10

3) Principes urbanistiques et architecturaux

- En coeur d'îlot, partie Ouest du chemin habitats distribués par chemin privé existant (calibré pour >60ml), débouchant sur une cour de stationnement
 - En coeur d'îlot, partie Est : 1 ensemble de 3 habitats distribués par chemin à créer sur parcelle privée, débouchant sur une cour de stationnement.
- Commun aux parties Ouest et Est : les jardins sont mixtes : parties privatives et parties partagées.
- Implantations parallèles au courbe de niveau dito existant → vue lointaine. Implantation des bâtis en limite, ou en léger retrait (seuil) de la cour distributive (volume principal ou annexe).
- Installation de murs de clôture complémentaire aux abords de la cour afin de préserver les vues directes sur les terrasses / lieu de vie.
- Gabarits RDC ou R+C. Façade sud ouverte (soleil + vue), protection solaire à prévoir. Annexes privatives autorisées – secteur Nord : implantées dans la continuité des volumes d'habitations. Locaux communs par tranche. Opération d'ensemble par tranche.

4) Principes paysagers et environnementaux

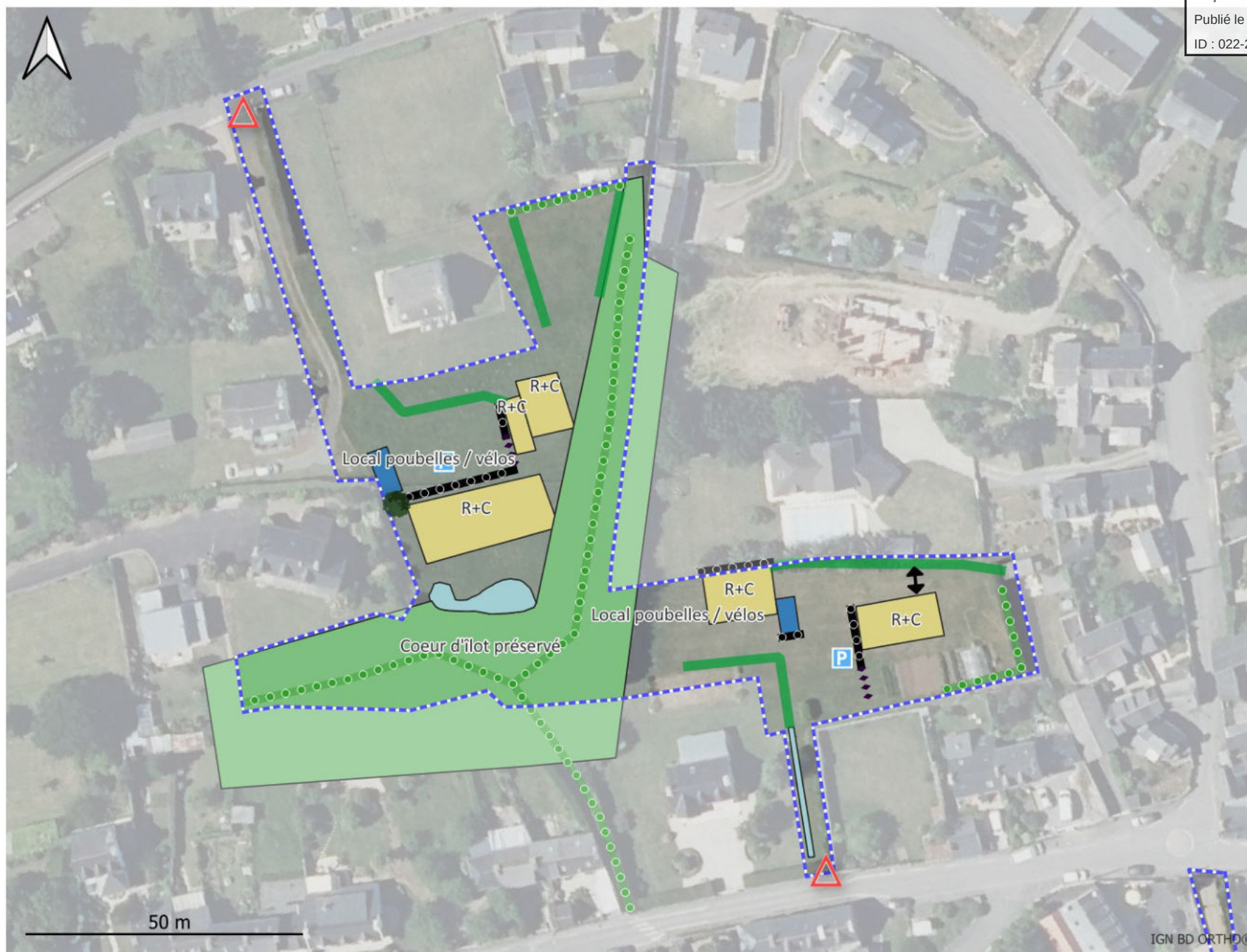
- Renforcer les corridors écologiques en s'appuyant sur le chemin creux et pour la délimitation parcellaire : haies champêtres au maximum, tout en conservant les vues vers le Sud.
- Pour le secteur Est : plantation complémentaire d'arbres dans les haies séparatives champêtres.
- Création éventuelle de vergers.
- Mutualisation au maximum des espaces de jardins (jardins communs).
- Dispositif prescrit pour la GIEP :
- Sur le secteur Ouest , privilégier la création de dépressions humides/jardins de pluie/noues, en partie basse du terrain.
 - Sur le secteur Est, une gestion au travers d'une chaussée réservoir.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Allée des Bouvreuils

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace naturel
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Retrait imposé
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Magnolias Etables

OAP n° 1 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.26 ha
Densité minimale	42 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable. Conserver et prolonger les trames végétales, en particulier à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème en place et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Magnolias Etables

OAP n° 1 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : depuis l'allée des Magnolia et la rue du Général Leclerc.

Voies à créer :

- Au Sud : jusqu'à l'aire de stationnement – Puis cheminement piéton de desserte des habitations.
- Au Nord : 2 places habitants – au Sud : 6 places habitants dont 1 dans volume bâti situé sur l'allée – Places complémentaires et visiteurs sur parkings public à proximité.

TOTAL=8.

Stationnement libre et non goudronné à créer : 1 place par volume bâti.

Stationnements vélos dans les volumes bâtis.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

- Au Nord : densification sur le front de bâtis ou de murs en limite des voies. Nouvel accès à créer pour la maison existante sur la parcelle 0646. 2 habitats superposés implantés en front de rue + 1 habitat : gabarit R+1+C et R+C.
 - Au centre : implantation des bâtis en deux lignes majeures.
Linéaire Nord : accroche des bâtis en limites parcellaires et en retrait des arbres (suivant ombre portée de 53m) - 4 habitats dont 2 superposés : gabarits R+C à R+1.
Linéaire Sud : implantation sur l'allée des Magnolias – 2 ensembles de 2 habitats superposés : gabarits R+1+C. Jardin ou terrasse Sud pour l'ensemble des habitats. Protections des façades Sud à prévoir en structure brise-soleil légère en bois.
 - A l'Est, les habitats de l'étage sont desservis depuis des terrasses en structure légère nichée sous les arbres. Annexes privatives interdites. Locaux vélos communs.
- Phasage : 2 tranches : Nord et Sud. Montage opérationnel : Opération d'ensemble

4) Principes paysagers et environnementaux

Mettre en valeur la qualité du cœur d'îlot situé en bordure du périmètre de l'OAP :

- En le préservant.
 - En favorisant des relations visuelles et perspectives.
 - En ménageant un cœur d'îlot/jardin commun, mis à distance par rapport aux voiries publiques périphériques et aux riverains.
- Préserver le linéaire de résineux sur l'allée des Magnolias comme un filtre visuel entre les logements collectifs existants et le secteur de projet. Préserver les beaux sujets arborés présents en cœur d'îlot. Dispositif prescrit pour la GIEP : Solutions mixtes possibles (noues / jardins de pluie d'infiltration + chaussée réservoir), selon positionnement du bâti.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Allée des Magnolias Etables

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Elément végétal ponctuel à préserver
- Espace naturel
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Local commun
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Retrait imposé
- Muret, soubassement à préserver ou à créer
- Implantation imposée du bâti
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Prés verts

OAP n° 1 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.38 ha

Densité minimale

24 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

9

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère. Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Allée des Prés verts

OAP n° 1 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : depuis l'allée des prés verts avec aire de stationnement commun pour le secteur Ouest au bout de l'allée.

Voies à créer : création d'une desserte du fond de parcelle 0437 par voie routière depuis la rue des Prés Verts, à l'Est du secteur + cheminement doux Nord-Sud à créer et qui dessert une cour d'accès aux habitations projetées au Sud-Ouest du secteur.

Stationnements libres et non goudronnés à créer en entrée d'opération :

- Tranche Ouest : 7 places habitants.
- Tranche Est : 2 places par logement maximum et suivant la surface de plancher du logement.

TOTAL = 13

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Principe d'implantation des volumes bâtis

- Partie Ouest :

* Nord : 2 habitats superposés - terrasse du logement de l'étage sur volume de plain-pied du logement situé au RDC, accès par escalier extérieur - Gabarit R+1+C * Centre : 2 habitats superposés - terrasse du logement de l'étage sur volume de plain-pied du logement situé au RDC, accès par escalier extérieur - R+1 et RDC. * Sud : 2 habitats accolés organisés autour d'une courette piétonne distributive - R+C et R+1.

- Partie Est :

* Centre : 2 habitats individuels - R+1 et RDC (volume secondaire ou annexe suivant projet) – Gestion des stationnements à la parcelle avec 1 place par logement dans le volume bâti. * Sud /Est : habitat individuel sur fond de parcelle 0437 – R+C. Gestion des stationnements à la parcelle.

L'ensemble des habitats bénéficient d'un jardin ou terrasse Sud ou S/O privatif. Opération d'ensemble en 2 tranches Est/Ouest. Local commun vélos et jardin commun. Espaces communs gérés en copropriété à l'Ouest.

4) Principes paysagers et environnementaux

Renforcement du cône de vue sur les résineux depuis l'entrée de la rue des Prés Verts, rue de Bel air, par le cadrage créé par les implantations bâtis le long de la rue privée.

Préservation des grands arbres sur la parcelle 0743 comme filtre visuel sur le parking aérien, servant à l'ensemble du quartier.

Plantation d'arbres fruitiers sur le principe du verger, et de bosquets d'arbres ponctuellement sur les espaces communs (aire de stationnement et courette de distribution).

Jardins privés aux habitats, avec limites traitées en haies d'essences locales pour favoriser la biodiversité ou clôtures.

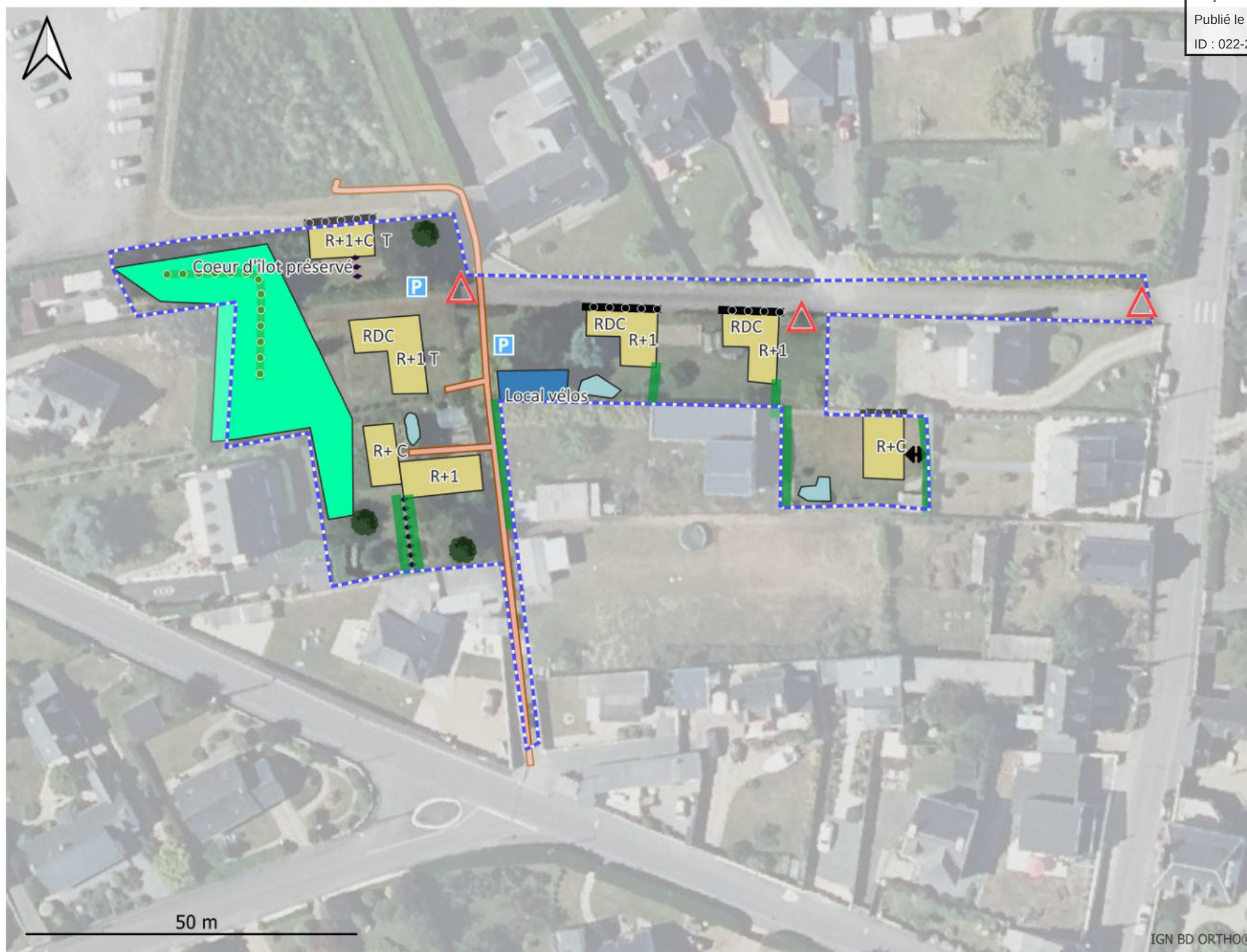
Dispositif prescrit pour la GIEP : création de dépressions humides/noues/jardins de pluie au Sud des différents bâtiments dans jardin privé ou gestion via des chaussées réservoir.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Allée des Prés verts

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Elément végétal ponctuel à préserver
-  Espace à végétaliser
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Retrait imposé
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Allée du Stade

OAP n° 1 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.35 ha
Densité minimale	46 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	16
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre. L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Allée du Stade

OAP n° 1 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

Accès depuis la zone d'accès de la résidence située au Nord.

Création d'une voie douce qui traverse l'îlot pour :

- Distribuer les habitats situés dans la profondeur de la parcelle le long du mur en pierre (mise en valeur de celui-ci).

- Liaisonner la zone sportive au quartier situé à l'arrière côté Est.

Stationnements libres et non goudronnés à créer en entrée d'opération :
16 places habitants sur secteur – places complémentaires et visiteurs sur le parking public du complexe sportif situé en face du secteur.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Mise en valeur du haut mur de pierres.

- A l'Ouest, côté voie : composition par 2 volumes bâtis d'habitats intermédiaires, distributions par coursives au Nord et au Sud, servant de terrasse et brise soleil pour les logements. Épannelage du R+1+C au R+2+C en cohérence avec les gabarits des bâtis avoisinants. Pour le volume situé au Sud, retrait de la limite de 5 m minimum pour l'installation de terrasses en R+1. Création de jardins privatifs pour les logements du RDC à l'Est et au Sud.

- En fond de parcelle : habitats (gabarit R+C) en bande distribués par voie piétonne avec jardin privatif au Sud Ouest, implantation en retrait du mur en pierre pour permettre la liaison piétonne. Mise en place de clôtures opaques (mur maçonné ou bardage bois) en limite séparative des terrasses de chaque logement sur 3 mètres de long (hauteur de 1m80) .

Annexes privatives interdites. Opération d'ensemble en 1 tranche. Vélos et locaux ordures ménagères le long du mur en pierre au Nord-Est.

4) Principes paysagers et environnementaux

Cépées de Tilleuls en limite Ouest de la parcelle qualifiant l'interface avec l'allée du stade à préserver.

Création d'un jardin commun au centre de la parcelle, dans la continuité des espaces ouverts des avoisinants situés au Sud sur rue, sous les tilleuls. Plantation de fruitiers pour le jardin commun central.

Traitement de la lisière Sud Ouest avec plantation complémentaire d'arbres (interface riverain, confort d'été des logements).

Plantation de haies au Sud Est pour habillage de la clôture et interface riverain. Traitement de l'interface avec la rue avec massifs (idem Nord).

Dispositif prescrit pour la GIEP.

Création de dépressions humides / noues / jardins de pluie pour qualifier l'espace commun central.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Allée du Stade

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Espace à dominante végétale
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Local commun
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Retrait imposé
- Muret, soubassement à préserver ou à créer
- Implantation imposée du bâti
- Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Chemin des Fontaines Gicquel

OAP n° 1 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.51 ha
Densité minimale	10 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	1

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre. L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Chemin des Fontaines Gicquel

OAP n° 1 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : depuis voies privatives existantes + rue.

Stationnement libre et non goudronné à créer :

Secteur Est : 4 places habitant + 1 place visiteur -2 places maximum par logement sur les lots libres et suivant la surface de plancher du logement.

TOTAL = 9 Poches de stationnement partagé au niveau de l'accès Est.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantations en limite parcellaire imposées

Habitat individuel et jumelé : 4 ensembles.

- Parcelle 283 : bâti implanté en retrait de la limite parcellaire Est afin de préserver la haie existante.
- Parcelle 282/279 : implantation en limite parcellaire Est afin de qualifier la voie de desserte et de limiter l'impact visuel et d'ensoleillement sur la maison existante.
- Secteur Est - Parcelle 896/984 : volume principal en retrait et annexe ou mur de clôture en accroche sur la voie, compris retournement sur voie distributive à l'Est. Ensemble de 2 habitats accolés - Gabarits R+1 – et 1 habitat individuel - Gabarit RDC+C - Annexe ou volume secondaire en RDC. Orientation Sud des façades principales, habitats traversants.
- Parcelle 283 et 282/979 : 1 habitat/parcelle.
- Gabarit RDC+C afin d'éviter les masques pour les maisons arrières - Annexe ou volume secondaire en RDC. Annexes privatives interdites à l'Est. Phasage à l'entité foncière : lots libres sur les parcelles 283/282/979, opération d'ensemble pour la partie Est.

4) Principes paysagers et environnementaux

Conservation du végétal en rive de voie - possibilité de renforcer des corridors écologiques Nord-Sud et Est-Ouest.

Conservation de la végétation sur parcelle C0283 imposé en limite Ouest, mais sinon essences très horticoles sur le reste de la parcelle : intérêt paysager éventuel, mais sans intérêt écologique.

Traitement de la limite Nord par des haies à l'interface avec riverains.

Prolongement de la haie en rive de voie en limite Sud, vers l'Est - essences champêtres + sujets arborés.

Plantation d'arbres imposée pour mise à distance du parking par rapport au bâti.

Autres espaces laissés ouverts sur le principe d'un jardin commun.

Dispositif prescrit pour la GIEP. Espaces potentiels au Sud des bâtiments pour infiltration des EP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Chemin des Fontaines Gicquel

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Local commun
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Muret, soubassement à préserver ou à créer
- Implantation imposée du bâti
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Extension Les Islandais

OAP n° 1 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie

0.3 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_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Extension du parc d'activités existant. Le site recoupe un réservoir de biodiversité boisé identifié à la Trame Verte et Bleue.

Limitier les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Binic-Etables-sur-Mer

Extension Les Islandais

OAP n° 1 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès se feront directement sur la rue de la Roche Garde.

4) Principes paysagers et environnementaux

Conserver et développer les haies bocagères, notamment en lisière avec l'espace agricole.



Extension Les Islandais

-  Accès principal
-  Frange naturelle paysagère



Binic-Etables-sur-Mer

Impasse Duguesclin

OAP n° 1 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.6 ha
Densité minimale	26 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	15
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Tenir compte de l'orientation et l'ensoleillement. Conserver et prolonger les trames végétales. Limiter les impacts sur l'écosystème en place et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Annexes communes implantées en lien avec les aires de stationnement. L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Impasse Duguesclin

OAP n° 1 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

Elargissement de l'allée des sœurs Goadec à 5 mètres pour desserte automobile et piétonne – Débouché potentiel sur l'impasse Duguesclin par une voie douce.

Voies à créer : voie de desserte des aires de stationnement et logements.

Stationnements libres et non goudronnés à créer en plus de la voie de desserte des aires de stationnement et logements.

Stationnements à créer : 18 places habitants + 3 places visiteurs

TOTAL = 21

Poches de stationnement le long de l'allée des sœurs Goadec et de la voie interne.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Habitats denses individuels accolés compacts.
Volumes fragmentés par l'installation de chaque habitat sur terrain naturel – gestion du dénivelé entre parcelles par murets de soutènement. Implantation des bâtis perpendiculairement à la voie et sur terrain naturel. Sens de faitage et typologies composés pour intégration dans la pente – gabarits RDC à R+1.

Les constructions qualifient la voie de distribution avec des implantations en limite, notamment celle des volumes secondaires - annexes ou habitat en RDC.

Annexes communes implantées en lien avec les aires de stationnement.

La faisabilité sera à interpréter en fonction d'un relevé topographique détaillé, notamment concernant les niveaux d'assises des bâtiments qui devront s'adapter au terrain naturel.

Création d'un jardin commun qui relie la partie sud-est de la parcelle à la voie distributive. Création de jardins à usage privatif. Annexes privatives interdites. Annexes communes (local vélos/ordures ménagères).

Opération d'ensemble en 1 tranche.

4) Principes paysagers et environnementaux

Jardin commun et cheminements paysagers à créer.

Patrimoine végétal à conserver.

Arbres sur parcelle 533 à conserver. Dispositif prescrit pour la GIEP : gestion possible par création de dépressions humides/noues sur espace vert attenants à la voirie ; de jardins de pluie dans jardins privatif au Sud des bâtiments et dans le jardin commun.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Impasse Duguesclin

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace naturel
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Retrait imposé
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Impasse Tertre Grall

OAP n° 1 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.63 ha
Densité minimale	21 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	13
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

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

Effacer la vue de la RD786.

Assurer la continuité et sécurité des déplacements doux.

Tenir compte de l'orientation et l'ensoleillement :

Bâtiments d'activités au sud : faire en sorte qu'aucune habitation ne soit majoritairement située dans la zone d'ombre des bâtiments d'activités voisins.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Impasse Tertre Grall

OAP n° 1 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

Requalifier les voies communales d'accès au site :

- Assurer la continuité et la sécurité des déplacements doux.
- Conserver une ambiance rurale par un traitement paysager adapté.
- Conserver un potentiel de stationnement des habitations rue Louais (libres et perméable).

Limiter la voirie à créer : accès directs sur l'impasse du Tertre Grall.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Privilégier une exposition de la façade principale pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. S'inspirer de la rue Louais dans les aménagements :

- Reproduire les parcelles en lanière aux façades étroites observées rue Louais, permettant de constituer un front bâti (pouvant être discontinu) le long de l'impasse du Tertre Grall.
 - Privilégier les matériaux naturels en clôture : pierre, bois, haies.
- Qualifier l'interface du site avec le domaine public :
- Maîtrise de l'aspect des clôtures.
 - Espace paysager en limite de la RD786.
 - Limiter l'artificialisation des sols en favorisant la perméabilité.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver l'intérêt écologique du site :

- Préservation du caractère naturel de la pointe Est.
- Conservation d'une bande naturelle tampon.
- Préservation autant que possible des arbustes existants sur la partie sud du site en les intégrant dans les jardins.
- Plantation des jardins et perméabilité écologique des clôtures.

Limiter les nuisances liées à la RD786 :

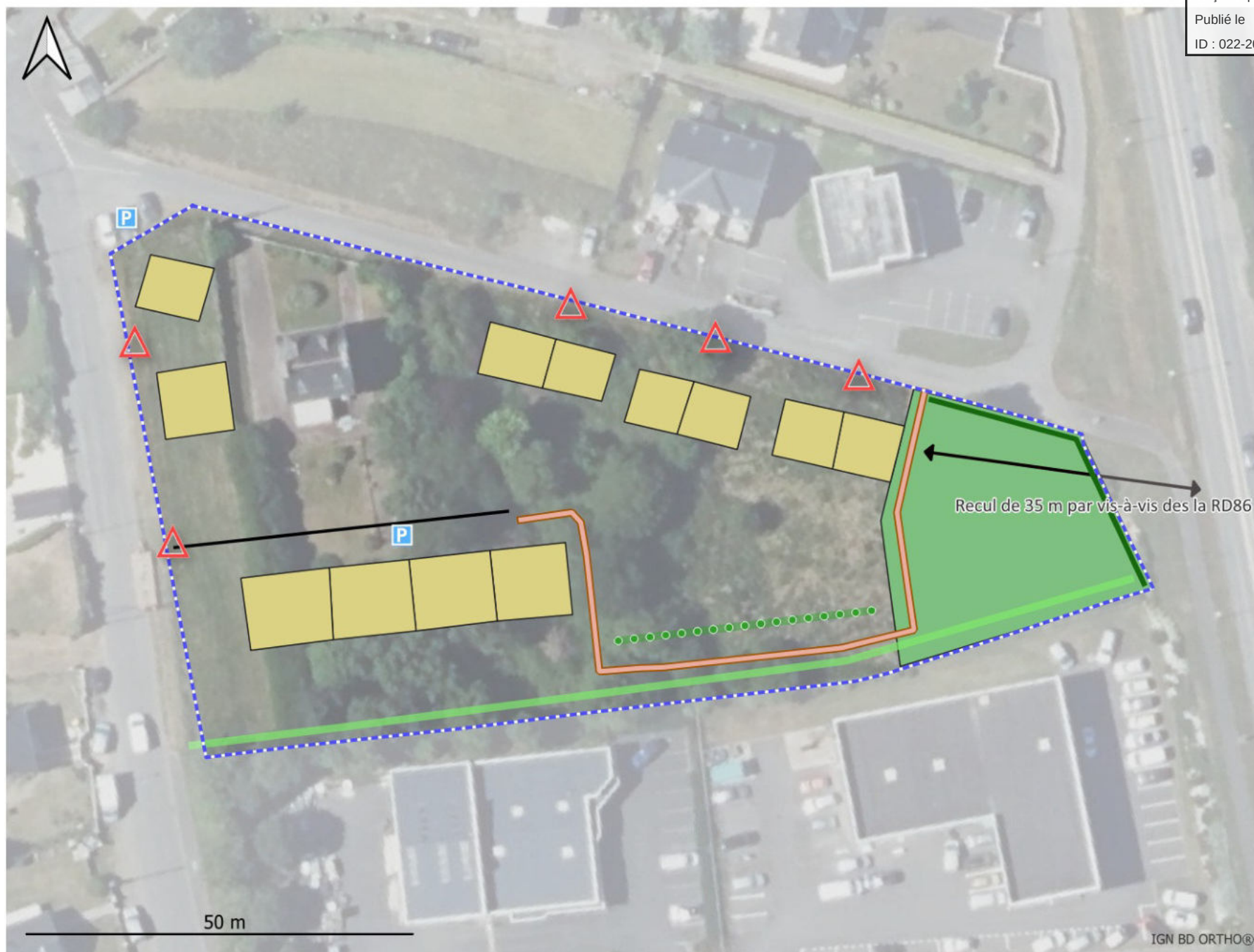
- Réduire l'impact sonore de la circulation par l'aménagement d'un talus bocager planté d'essences locales. Limiter le faible impact paysager des espaces libres/vides.
- En encourageant les constructions compactes et/ou compatibles avec la préservation d'espaces de pleine terre.
- Favoriser une lisière paysagère arbustive sur talus pour limiter la perception des bâtiments d'activités depuis le site.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Impasse Tertre Grall

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Espace naturel
- Habitat individuel
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale
- Talus bocager
- Retrait imposé
- Frange naturelle paysagère

Recul de 35 m par vis-à-vis des la RD86

50 m

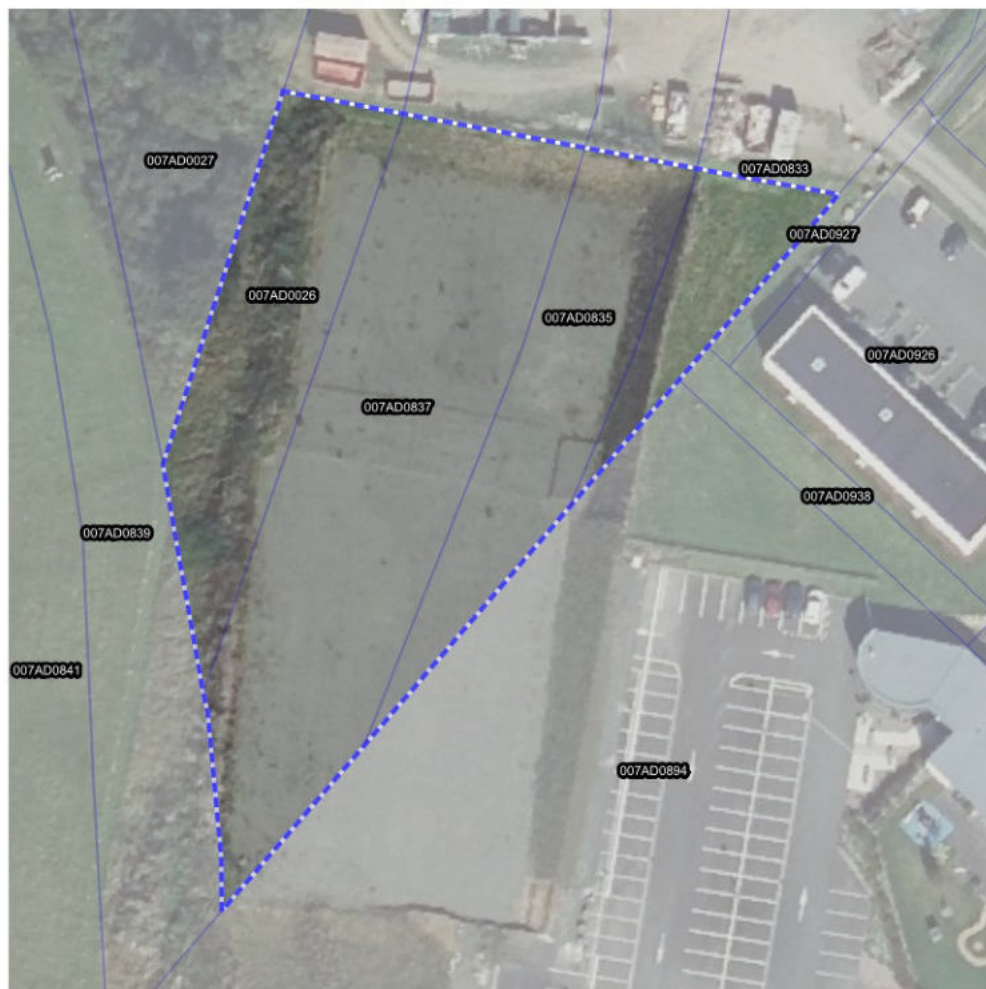
IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Pierre de Coubertin

OAP n° 1 - 11



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.39 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

Site à vocation d'équipements publics, dans le prolongement des équipements existants à proximité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Pierre de Coubertin

OAP n° 1 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

Accès par impasse des Fontaines Gicquel. Les accès devront être aménagés depuis les voiries existantes.

4) Principes paysagers et environnementaux

L'interface avec l'espace naturel et agricole devra être paysagé et planté afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Les aménagements doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.



Pierre de Coubertin

— Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Rue de Bellevue Binic

OAP n° 1 - 12



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.57 ha
Densité minimale	12 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	7
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

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

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues (mer...), favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre. Mutualiser les espaces pour les ordures ménagères.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue de Bellevue Binic

OAP n° 1 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

Accès viaire à aménager depuis la rue de Bellevue,
Création d'une voie distributive avec aire de stationnement en contre bas (retournement pompier à prévoir), murs de soutènement afin de gérer la plateforme de stationnement et dérober les voitures des vues directes depuis le haut. Distribution du parcellaire privatif par voie douce depuis l'aire de stationnement.
Stationnements libres et non goudronnés à créer : 9 places habitants + 1 place visiteur.
TOTAL = 10 places

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Préservation des cônes de vue vers le littoral et les hauteurs avec implantation de bâtis en quinconce.
Annexes partagées (vélos, déchets) attachées à l'aire de stationnement.
Attention à porter à la gestion de la topographie : implantation des bâtis dans la topographie avec gestion des terrassements par soutènement au moyen de muret.
7 habitats individuels avec parcellaires privatifs – Gabarit R+C maximum afin de limiter l'obstruction des vues lointaines. Implantation sur l'une des limites parcellaires.
Limites libres pour les habitats situés sur le même foncier. Annexes privatives autorisées, implantées en fond de parcelles Sud (bas du terrain).
Locaux vélos communs.
Phasage 1 tranche.
Montage opérationnel : opération d'ensemble.

4) Principes paysagers et environnementaux

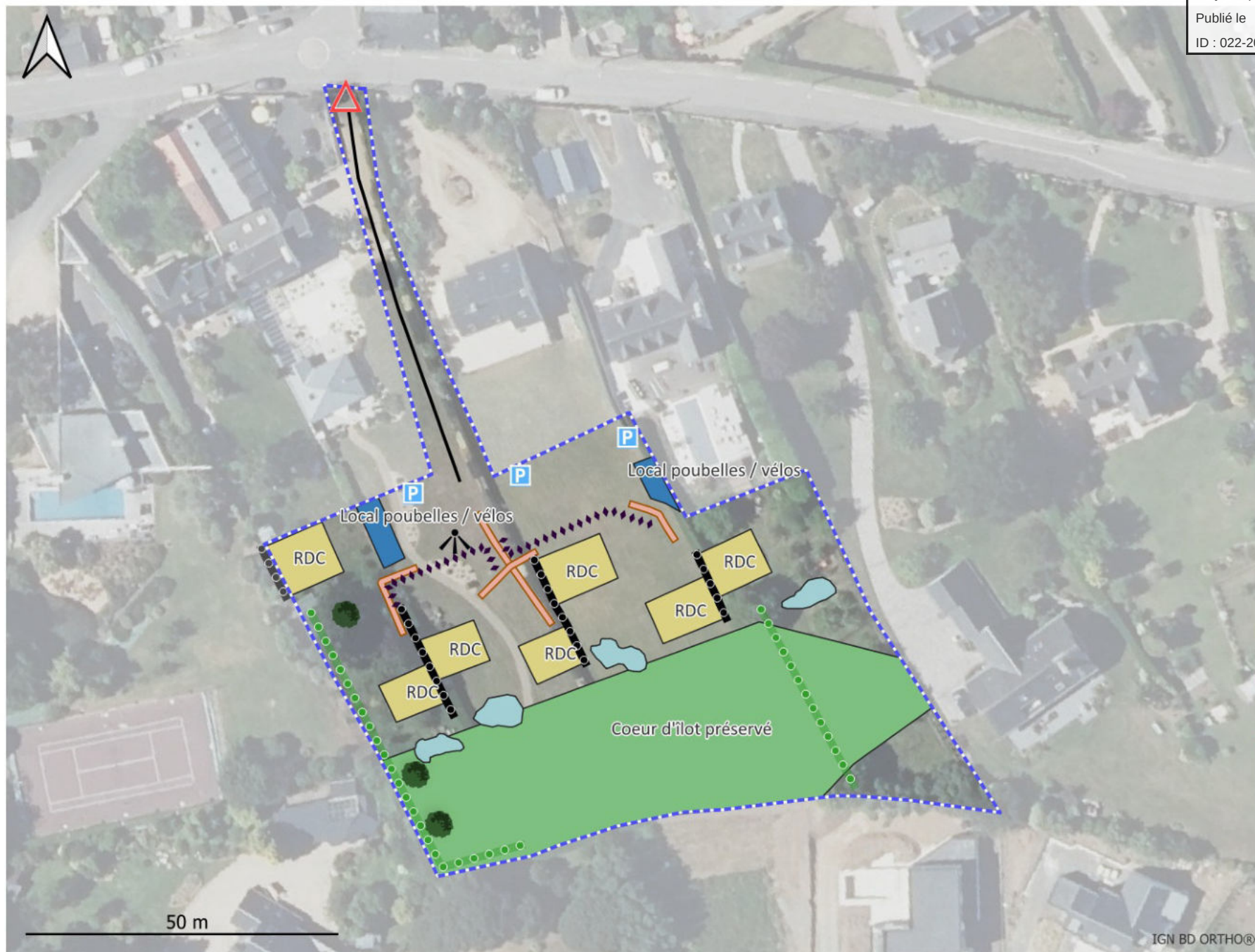
Préservation du bosquet de résineux au Sud et des trames arbustives en limites séparatives.
Création de parcellaire dans la trame existante.
Plantation de bosquets d'arbres au Nord des habitations pour limiter les vis à vis. Interdiction de haie Est/Ouest en limites de la parcelle située au Sud.
Renforcement de la présence arborée au Sud, entre la parcelle 220 et 221.
Plantation d'arbres sur l'aire de stationnement. Dispositif prescrit pour la GIEP : création possible de dépressions humides/noues/jardins de pluie au Sud des différents bâtiments (voir topographie).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue de Bellevue Binic

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Espace naturel
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Implantation imposée du bâti

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Rue de Bellevue
Étables-sur-Mer

OAP n° 1 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.79 ha
Densité minimale	24 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	19
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre. Création d'un quartier avec cohérence urbaine.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Rue de Bellevue Étables-sur-Mer

OAP n° 1 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : depuis la rue de Bellevue pour les accès véhicules et la rue de Couestineau pour accès modes doux.

Voies à créer : traversée de l'îlot avec accès modes doux uniquement entre le coeur d'îlot et la rue Couestineau.

- Secteur Nord : création d'une voie de pénétration de l'îlot afin de pouvoir desservir le coeur des parcelles avec mise en place d'une aire de stationnement libre et non gourdonnée. Liaison piétonne uniquement jusqu'à la rue Couestineau.

- Secteur central et Sud : création de petites aires de stationnement, sur la voie créée ou depuis la rue de Bellevue, maillage des secteurs par des voies douces.

Stationnements à créer : 22 places habitants réparties par tranche suivant nombre de logements + 2 places visiteurs.

TOTAL = 24 places.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantation des bâtis hors masque des

Sur la rue de Bellevue, implantation des bâtis en retrait.

En limite avec la rue, création de muret de soutènement en pierre sèche pour favoriser la présence de la faune afin de gérer le dénivelé avec le terrain.

Sur rue de Couestineau, parcelle 394, implantation des bâtis en limite parcellaire N/O, avec retrait de la rue.

Habitats individuels, en bande et intermédiaire. Composition et orientation des faîtages adaptés suivant masque des haies, terrain naturel et vis-à-vis.

Gabarits courant en R+C, R+1+C dans la continuité du mitoyen situé au Sud (habitat intermédiaire) et R+1 au Nord de la voie créée dans le secteur Nord. Création de murs de clôture (1,8m ht) entre jardins privatifs (pour chaque logement) sur 3ml pour séparer les terrasses privatives des habitats accolés. Annexes privatives autorisées pour maisons individuelles si contigües. Opération d'ensemble en 3 tranches. Locaux communs pour les vélos et les ordures ménagères.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver les trames de haies bocagères existantes et création de bandes de pleine terre non constructibles.

Renforcer ces trames par des plantations bocagères (arbustes et arbres d'essences locales), dans la continuité de celles existantes.

Ne pas mettre en place des sujets d'arbres trop hauts dans la haie Nord, et privilégier les essences de développement moyen et de 15m de hauteur maximum pour éviter des ombres portées trop importantes sur le bâti (érable champêtre, alisier torminal, sorbier, poirier à feuilles de coeur ou commun, arbres fruitiers).

Dispositif prescrit pour la GIEP : solutions mixtes possibles (noues/jardins de pluie d'infiltration + chaussée réservoir), selon positionnement du bâti.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

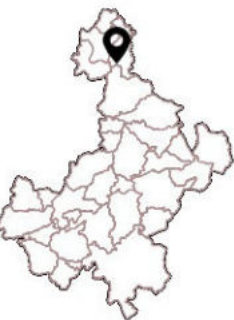
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue de Bellevue Étables-sur-Mer

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Local commun
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale
- Muret, soubassement à préserver ou à créer
- Implantation imposée du bâti
- Haie paysagère à créer ou à conserver

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Rue de la Quintaine

OAP n° 1 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.57 ha
Densité minimale	6 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	9
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Densification en périphérie de l'îlot uniquement afin de préserver le coeur du site.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

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

Binic-Etables-sur-Mer

Rue de la Quintaine

OAP n° 1 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

Voies à créer pour desservir le stationnement situé sur parcelle 260. Création d'une liaison douce de traversée de l'îlot en lien avec le cours d'eau.

Stationnements à créer : partie Nord Est : 4 places habitants – Partie Nord Ouest : 3 places habitants – Partie Sud : 6 places habitants + 1 place visiteur.

TOTAL : 14

Les voitures n'entrent pas dans la profondeur de l'îlot.

- Au Nord : accès et stationnement dans le prolongement du stationnement de la parcelle 0101.

- A l'Ouest : création d'une aire d'accès et de stationnement libre et non goudronnée dans le prolongement de celle existante pour les habitations situées au Nord.

- Au Sud : accès et stationnement depuis la poche existante parcelle 0078 pour les 2 ensembles d'habitations.

Cheminements doux pour relier les habitats situés plus au Nord depuis l'aire de stationnement. Les aires de stationnement sont libres et non goudronnées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Densification en périphérie de l'îlot unique cœur. Annexes privatives autorisées secteur Nord. Opération d'ensemble en 3 tranches. Locaux vélos communs secteur Nord-Ouest et Sud.

- Secteur Nord Est : 2 habitats individuels dont 1 implanté en limite sur voie Ouest et limite parcellaire Nord et l'autre dans l'alignement des constructions plus récentes. Gabarits R+1.

- Secteur Nord Ouest : Un ensemble de 2 logements composé en 2 volumes. Gabarits R+C et R+1 + local vélo commun en lien avec la liaison douce.

- Secteur Sud : A l'Est : un ensemble composé de 3 habitats dont 1 en étage desservi par escalier extérieur avec local vélo commun sous la terrasse du logement de l'étage. Implantations sur voie du volume secondaire. Gabarits RDC sur voie et R+1+C - à composer dans la trame de l'existant.

- A l'Ouest : un ensemble composé de 2 logements adossé à la maison existante et distribué par une courette. Local vélo commun dans le volume bâti en mitoyenneté. Gabarits R+C et R+1.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver la qualité paysagère et environnementale du cœur d'îlot, essentiellement par la préservation des sujets d'arbres (parcelle 413).

Préservation de la haie bocagère, et éventuellement des arbres fruitiers sur parcelle 260. Conservation de la masse boisée, y compris des beaux sujets, sur parcelles 104 et 247.

Abattage d'un sujet de feuillu sur parcelle 247 compensée par la plantation de 3 sujets de feuillus en continuité avec la masse boisée de la parcelle 413.

Plantations d'arbres sur parcelles 75 et 76 pour mise à distance du futur bâti par rapport au bâti existant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue de la Quintaine

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Elément végétal ponctuel à préserver
-  Espace naturel
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Rue de la République

OAP n° 1 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.54 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Mutualiser les espaces pour les ordures ménagères.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Rue de la République

OAP n° 1 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : depuis les rues.

Voies de desserte interne à créer : voie de desserte limitée à 60 mètres de longueur qui monte sur le terrain naturel (+90cm) depuis la rue de la République pour l'ensemble situé à l'Est.

Création d'une aire de stationnement libre et non goudronnée et d'espaces plantés au terme de cette voie.

Stationnements à créer :

- Secteur Nord : 1 place habitant.
- Secteur Ouest : 5 places habitants + 1 place visiteur.
- Secteur Est : 7 places habitants + 2 visiteurs - dont 4 sur parking public à créer sur voie.

TOTAL = 16

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantation des bâtis dans la profondeur

- A l'Ouest : dépose des annexes existantes sur parcelle 0195 et 0194.

Parcellaire privatif avec accès véhicule (1 place sur chaque parcellaire à créer). 2 habitats accolés - Gabarit R+1 - et 1 habitat individuel – gabarit R+C. Implantation en limite parcellaire Nord, et sur voie – possibilité d'un volume annexe en accroche sur la rue.

- Au Nord : Densification de la parcelle 411. 1 habitat implanté en retrait pour préserver l'arbre existant, et en limite Ouest – gabarit R+C. Chacun des logements bénéficie d'un jardin privatif et d'une orientation Sud – Protection solaire + gestion des vis à vis à prévoir dans le traitement des terrasses pergolas. A l'Est : 2 ensembles type longère implantés dans la profondeur de la parcelle :

- 4 habitats superposées – gabarit R+1+C (habitats au RDC + duplex)

- 3 habitats en bande – gabarit R+C. Annexes privatives interdites.

Opération d'ensemble par tranches. Local vélos communs sur secteur Est.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver et renforcer les éléments paysagers existants : arbres fruitiers en coeur de parcelle (jardin commun comme espace tampon avec la maison existante sur parcelle 342) et haie sur front de voie à l'Est, renforcée par des plantations complémentaires pour mise à distance de la voirie.

Partie Ouest : plantation d'arbres en limite Nord pour qualifier les accès et renforcer l'îlot de fraîcheur et plantations ponctuelles d'arbres dans les perspectives du jardin commun. Proximité de la zone agricole à valoriser : essences locales uniquement.

Solution d'infiltration au travers d'une chaussée réservoir possible pour la partie Est.

Dispositif prescrit pour la GIEP à l'ouest et au Nord : infiltration des EP gérée par habitat (noue, dépression humide, jardin de pluie).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue de la République

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Elément végétal ponctuel à préserver
- Espace naturel
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Implantation imposée du bâti
- Haie paysagère à créer ou à conserver
- Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Écoles / Rue Wilson

OAP n° 1 - 16



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.4 ha
Densité minimale	60 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	24
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

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 de logements en 1 tranche comprenant la requalification de l'espace public, création de sanitaires publics et intégration de la maison communale située au 10 rue des écoles.

S'appuyer sur la résorption d'une friche pour accentuer le dynamisme de la centralité, avec :

- Une offre de logements concertée avec le PLH
- Une requalification des espaces publics, des flux et stationnements.

Assurer l'intégration du projet d'ensemble en s'appuyant sur les qualités du patrimoine bâti, urbain et paysager afin de valoriser et préserver les ambiances du centre-ville de Binic.

Intégrer les spécificités géographiques du secteur et les contraintes qui y sont liées afin d'assurer, notamment :

- L'adaptation des constructions et la gestion des accès à la topographie.
 - Des qualités d'ensoleillement et de lumière pour les logements à créer, tout comme pour les logements existants dans l'environnement proche.
- L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Écoles / Rue Wilson

OAP n° 1 - 16

2) Principes d'accès et de desserte

Opération de logements :

Desserte par véhicules depuis la rue des Écoles avec stationnements à l'aire libre ou en RDC de bâtiments :

- Sur aires ouvertes à la rue.
- Dans l'îlot, parcelle 25. Traversée à créer pour sortir rue Wilson.
- 1 place de stationnement par logement.

Favoriser des aires de stationnements des vélos par bâtiment.

Créer des liaisons piétonnes entre les différents niveaux de jardins créés sur les parcelles 25,26,27.

Espace public :

La place Nord de l'église devra être pensée comme une séquence urbaine à articuler avec la place de la Cloche et l'amorce des quais, avec création d'un plateau piétonnier.

Création d'un parking dans le prolongement de la parcelle de l'ancien presbytère.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Opération de logements par plusieurs bâtiments « en peigne » sur terrain naturel parallèlement aux courbes de niveaux.

Faîtage des bâtiments situés en partie basse de la rue Wilson parallèle à la voie.

En limite sur rues, implantation des bâtis ou de murets en pierres maçonnés de façon traditionnelle (réemploi de la pierre).

Volumétries définies à partir d'une étude des masques solaires et de l'épannelage indiqué au schéma.

Types d'habitats intermédiaires avec des distributions verticales extérieures principalement.

Pour chaque logement : orientation Sud privilégiée et espace privatif extérieur de 4m² minimum (jardinnet ou loggia principalement).

Traitement des limites des aires de stationnement et des soutènements par murets de pierres.

4) Principes paysagers et environnementaux

Déblais limités par un travail de terrasses dans la topographie.

Continuités vertes en lien avec le paysage environnant, par l'aménagement de :

- jardinets privatifs.
- jardin commun agrémenté d'un arbre à grand développement et d'essence locale comme le chêne pédonculé ou l'orme.
- limites séparatives entre les jardins traitées par des haies arbustives diversifiées en port libre.
(troène, cornouiller sanguin,...)

Gestion durable des eaux pluviales et limitation de l'imperméabilisation des sols, par le biais de :

- espaces paysagers en creux pour l'infiltration dans les jardins.
- stationnements perméables.
- bassin enterré sous les stationnements ou sous voiries si nécessaire.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue des Écoles / Rue Wilson

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace à végétaliser
- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Voie secondaire
- Voie primaire
- Muret, soubassement à préserver ou à créer
- Implantation imposée du bâti

Assurer liaisons piétonnes vers : place de la Cloche, rue Joffre, rue des Falaises.

50 m

IGN BD ORTHO®

Rue des Fontaines

OAP n° 1 - 17



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Habitat

Superficie	0.55 ha
Densité minimale	24 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	13
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Fontaines

OAP n° 1 - 17

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : accès depuis la rue des Fontaines et via l'impasse privée au Nord. Voies à créer jusqu'aux aires de stationnement.

Stationnements à créer : 15 places habitants + 2 visiteurs.

TOTAL = 17.

Stationnement libre et non goudronné par poches (3) dès l'accès afin de préserver l'ambiance du cœur de parcelle jardiné.

Annexes communes associées aux aires de stationnement (vélos, déchets...)

Liaison douce qui relie la rue des Fontaines à l'accès Nord.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantation des bâtis sur la partie Est et la lisière boisée à l'Ouest - Masque calculé pour la haie : hauteur des arbres à 15m.

Implantation des constructions sur terrain naturel, parallèle aux courbes de niveaux. Principe d'une copropriété sans limites parcellaires privatives.

- À l'Ouest : 2 habitats individuels – R+C.

- Au Nord Est : ensemble de 6 habitats superposés avec accès à l'étage par coursive extérieure – Implantation sur voie privative Nord pour partie – gabarit R+1+C. A l'Est : 3 ensembles composés de 5 habitats accolés ou individuels – implantations avec accroche d'un volume en limite parcellaire Nord et sur Rue des Fontaines par un volume secondaire – gabarits R+1 au Nord et R+C pour les autres bâtis.

Création d'annexes communes (local vélo, ordures ménagères) au droit des poches de stationnement. Possibilité de créer un abri commun lié au jardin partagé. Opération d'ensemble en 1 tranche. Annexes privatives autorisées si contigües au bâti.

4) Principes paysagers et environnementaux

Masse boisée et bosquet à l'interface avec la rue des Fontaines préservée. Lisière boisée en limite Ouest à conserver, en perspective depuis le cœur d'îlot.

Résineux en cœur de parcelle à conserver si possible. Plantation d'arbres complémentaires ponctuels dans les perspectives depuis les espaces communs et/ou les bâtiments.

Préservation du caractère jardiné de la parcelle avec jardin commun, verger, potager dans l'axe SO/NE (axe la lisière boisée Ouest <=> masse boisée est sur rue des Fontaines).

Traitement paysager de l'aire de stationnement située au Nord et de la limite avec parcelle 620 (plantations).

Dispositif prescrit pour la GIEP : Gestion possible par création de dépressions humides/noues/jardins de pluie dans jardins privatifs.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue des Fontaines

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace naturel
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Cheminement doux à créer
-  Talus bocager
-  Retrait imposé
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

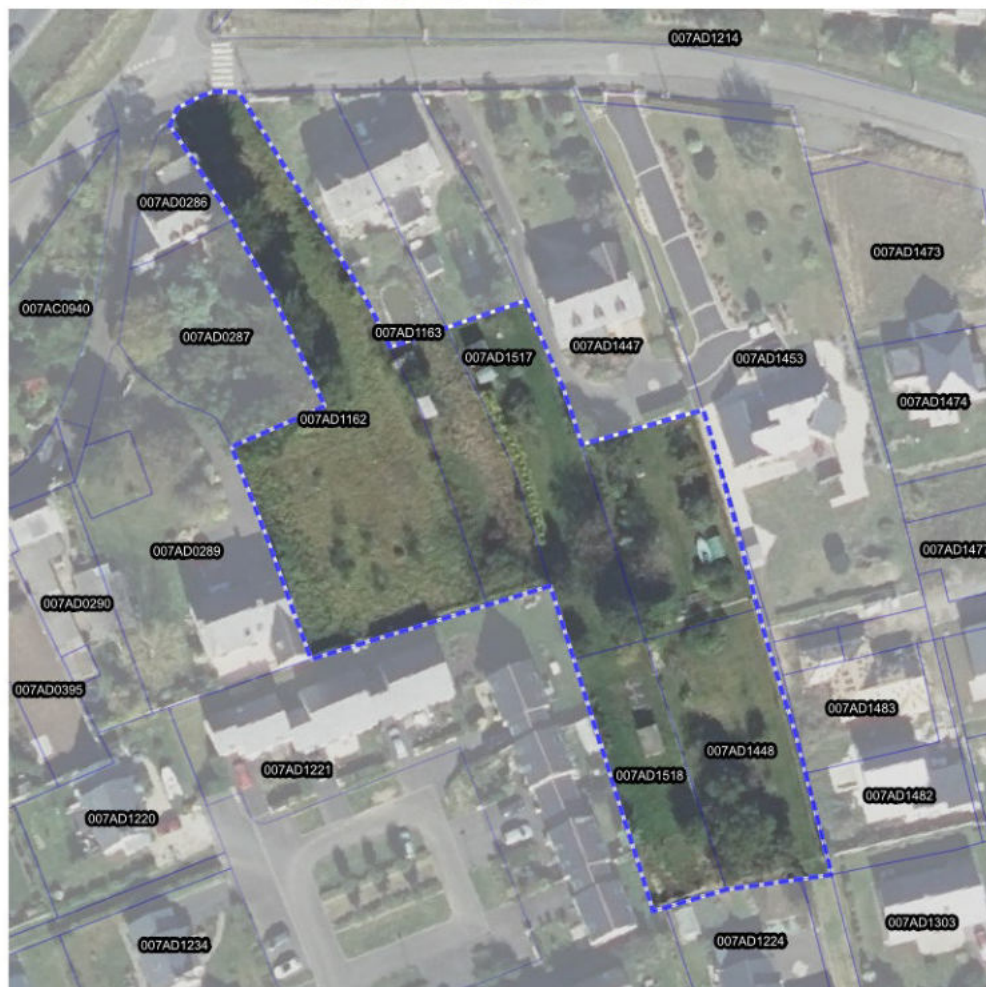
IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Lauriers

OAP n° 1 - 18



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.43 ha
Densité minimale	26 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues (mer...), favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre. L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Lauriers

OAP n° 1 - 18

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès : au Nord depuis la rue, au Sud depuis la voie privée du lotissement situé à l'Est.

Voies à créer : au Nord : desserte à créer. Les 2 voies sont supérieures à 60mètres de long et doivent permettre le retournement des camions pompiers.

Stationnements au Nord : 7 places habitants + 2 places visiteurs – Au

Sud : 2 stationnements logement maximum sur parcellaire privé et suivant la surface de plancher du logement

TOTAL = 17.

Implantation des stationnements et d'un volume local commun (vélos et ordures ménagères) le long de cette voie qui gère le soutènement de l'aire de stationnement au-dessus (partie de terrain en forte pente).

Distribution des habitats par une courette paysager qualifiée par l'implantation des bâtis ou de murs en limite. Les stationnements sont libres et non goudronnés.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Orientation des faîtages des bâtis parallèle

Les bâtis situés à l'Est s'implantent sur une limite parcellaire tandis que le bâti situé à l'Ouest s'implante en retrait.

Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif (ou terrasse pour le logement en étage).

- Secteur Nord : 3 ensembles regroupant 7 habitats dont un en étage avec terrasse à l'Ouest dans l'ensemble situé au Sud/Ouest du secteur – gabarits R+1 sur les volumes les plus au Nord et RDC sur les volumes à l'approche de la limite parcellaire Sud du secteur Nord.

- Secteur Sud : ensemble de 4 habitats individuels ou groupés avec parcelles privatives – Gabarit R+C ou RDC (PMR).

Tous les logements bénéficient d'un ensoleillement Sud / Sud Est - protection solaire à prévoir - et d'un espace extérieur en prolongement.

Annexes privatives interdites sur secteur Nord – autorisées sur secteur Sud. Au Nord : local commun pour les vélos.

Phasage en 2 tranches indépendantes. Au Nord : opération d'ensemble. Au Sud : lots libres.

4) Principes paysagers et environnementaux

Marquer l'accès par le Nord par un résineux, dans la continuité de ceux existant et dans l'esprit des paysages de la commune. Compléter la plantation de cet accès par un bosquet de feuillus.

Préserver autant que possible les fruitiers existants dans la trame parcellaire créée, et assurer un complément de plantation de fruitiers dans les jardins privatifs.

Traiter les limites avec les riverains qui ne sont pas végétalisées par des plantations de haies (périmètre du secteur). Plantation d'un grand sujet isolé pour qualifier la cour d'accès par l'Est.

Plantation d'un bosquet de feuillus en limite Sud (ombrage d'été, traitement de la limite avec le riverain Sud).

Dispositif prescrit pour la GIEP. Selon situations : possibilité de création de dépressions humides/noues/jardins de pluie dans jardins privatifs, au Sud des bâtiments, ou gestion via des chaussées réservoir.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146-2025-DE



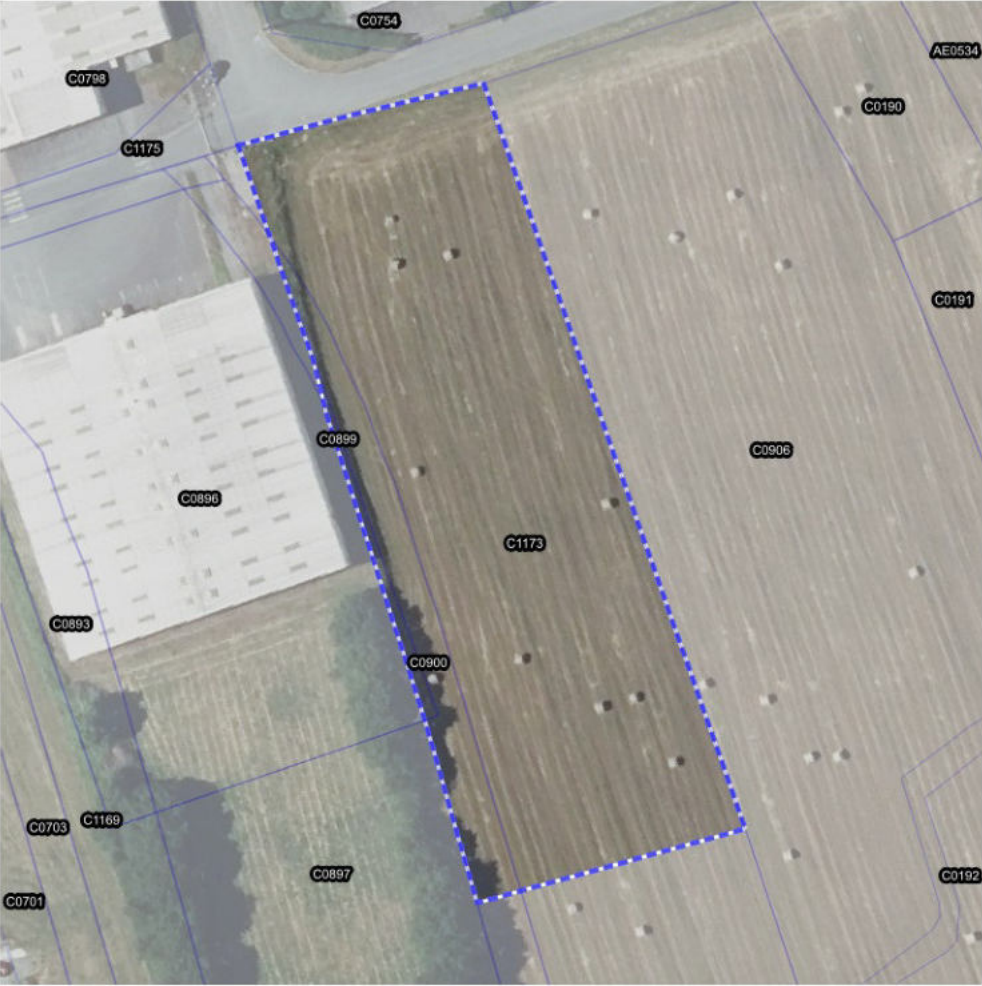
-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Retrait imposé
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Lilas

OAP n° 1 - 19



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

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

1) Enjeux d'aménagement

Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public : cuisine centrale.

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

Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Lilas

OAP n° 1 - 19

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès au site se fera par la rue des Lilas. Des parkings seront aménagés en entrée de site.

4) Principes paysagers et environnementaux

Traitement paysager des parcelles.



Rue des Lilas

△ Accès principal

50 m

IGN BD ORTHO®

Rue des Rafales

OAP n° 1 - 20



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Habitat

Superficie	0.42 ha
Densité minimale	14 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	7
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue des Rafales

OAP n° 1 - 20

2) Principes d'accès et de desserte

- Au Nord, accès depuis la rue des rafales avec stationnement et courette de distribution en partie haute afin de desservir le fond de parcelle 125 et 127,
 - A l'Est, accès depuis voie privé existante pour desservir la partie centrale de la parcelle 474 – Voie à limiter à 60m max.
 - Au Sud, accès depuis l'impasse du Rocher Brûlé, avec aire de stationnement depuis la rue - Desserte des habitations par voie douce dans la profondeur de l'îlot et sur ligne de niveau continue - implantation d'un bâti linéaire en belvédère sur la falaise.
- Voies à créer : voies de dessertes et cheminement doux Nord/Sud - traversée de l'îlot par voie douce afin de relier l'impasse du Rocher Brûlé au sud à l'impasse des Capucines au Nord.
- Stationnements libres et non goudronnés à créer :
- Au Nord : 3 places habitants + 1 place visiteur.
 - Au Sud : 4 places habitants + 1 place visiteur.
 - A l'Est : 2 places max et suivant la surface de plancher du logement.
- TOTAL = 11

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Échelle des bâtis en cohérence avec les terrain naturel en contre bas des constructions existantes.

- Au Nord : 2 habitats superposés et 1 habitat individuel – gabarit R+1+C à l'Ouest et R+C à l'Est. Implantation d'un local vélo commun dans l'alignement du bâti existant sur rue des Falaises.
 - A l'Est : 1 habitat individuel implanté en limite parcellaire Nord sur parcelle privative avec annexe possible dès l'accès – R+C.
 - Au Sud : un ensemble de 3 habitats implantés suivant courbe de niveau continue et présentant une alternance de bâti et terrasses protégées des vents. Accès aux terrasses privatives par des escaliers depuis la voie douce. Typologie en mono pente pour valoriser les vues dégagées à l'Ouest. Construction fondée sur pieux ou fondations ponctuelles. Parcelle ouverte – gabarit R+C, local vélo partagé le long du cheminement d'accès.
- Opération d'ensemble en 3 tranches. Annexes privatives interdites. Local annexe vélos pour les habitations.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver les arbres d'intérêt du secteur avec une attention particulière à porter sur l'insertion fine du bâti vis-à-vis de ces sujets (veiller à une mise à distance suffisante et à des systèmes constructifs permettant de préserver les arbres et leurs systèmes racinaires).

Maintien en parallèle d'un coeur d'îlot végétalisé (potagers, verger).

Intégration du bâti et des trames végétales de manière à préserver les vues, au regard du relief du site. Plantation d'arbres en rive de zones de stationnement pour mise à distance vis-à-vis du bâti et ombrage.

Possibilité de plantation en limite Est (un ou deux sujets d'arbres et haie d'essence locale) pour mise à distance des riverains.

Fonctionnement environnemental (en particulier écoulement de l'eau) préservé en lisière de la falaise (Sud Ouest) grâce à un bâti fondé sur pilotis ou pieux.

Dispositif prescrit pour la GIEP : gestion possible par création de dépressions humides/noues/jardins de pluie dans jardins privatifs.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue des Rafales

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Elément végétal ponctuel à préserver
- Espace naturel
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Local commun
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Retrait imposé
- Implantation imposée du bâti



Binic-Etables-sur-Mer

Rue du 8 mai 1945

OAP n° 1 - 21



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.28 ha
Densité minimale	46 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	13
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

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

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable. Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Préservation du cône de vue depuis la rue Jérôme Camard vers les arbres de l'îlot situé au Nord de la rue du 8 mai 1945, dégagé de toute construction.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue du 8 mai 1945

OAP n° 1 - 21

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès depuis la rue du 8 Mai 1945.

Voies à créer : voie douce de distribution des logements jusqu'au coeur d'îlot.

Parcelle 181 et 191 : Ensemble en coeur d'îlot distribué par voie piétonne depuis parcelle 181 avec création d'un jardin ouvert dans la continuité du coeur d'îlot.

Cheminement le long de la limite Nord pour distribuer les habitats dans la profondeur. Accès véhicule et stationnements sur la partie Ouest de la parcelle 182 pour l'ensemble de l'opération.

Stationnements libres et non goudronnés à créer : 13 places habitants sur opération - places visiteurs sur parking public situé rue du 8 Mai 1945, en face.

Création d'un parking l'angle Nord/Est de la parcelle au RDC, sous le volume habité. Cet espace doit être mutable en local d'activité à terme.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Parcelle 182 : Conservation du mur de pignon N/O, arasé à 2m de hauteur minimum si nécessité de reprise.

Ensemble implanté en retrait du mur et en limites Est, et en retrait de la limite Ouest.

Création d'un jardin commun au coeur du parcellaire. Parcelle 182 : 1 ensemble de 7 habitats intermédiaires composé en 3 volumes et reliés par une coursive de distribution des habitats situés à l'étage.

Jeu de terrasses sur volume du RDC pour les habitats situés à l'étage – gabarits R+1+C pour les volumes sur rue et R+1 pour le volume situé en limite parcellaire Est.

Locaux communs vélos et ordures ménagère sous la coursive. Parcelles 181/191 : 7 habitats denses individuels, dont 1 habitat superposé en limite parcellaire Est - Gabarits RDC, R+C et R+1 limite parcellaire Est.

Local vélo en annexe dans la continuité du cheminement piéton de distribution. 2 locaux vélos et 1 local ordures ménagères commun.

Annexes privatives interdites. Opération d'ensemble en 1 tranche (50% de logements inclusifs).

4) Principes paysagers et environnementaux

Jardins partagés au coeur du projet sur parcelle 182 et 181 pour îlot de fraîcheur – le mur existant au coeur du jardin sera arasé en muret ou déposé suivant état.

Plantation d'arbres pour accentuer le cône de vue depuis la rue Jérôme Camard vers les arbres de l'îlot situé au Nord de la rue du 8 mai 1945.

Dispositif prescrit pour la GIEP : solutions mixtes possibles (noues/jardins de pluie d'infiltration + chaussée réservoir), selon positionnement du bâti.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue du 8 mai 1945

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Perspective paysagère à valoriser
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Local commun
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Retrait imposé
- Muret, soubassement à préserver ou à créer
- Implantation imposée du bâti
- Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Caruhel 1

OAP n° 1 - 22



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.52 ha
Densité minimale	12 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	1

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable. Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Caruhel 1

OAP n° 1 - 22

2) Principes d'accès et de desserte

Tranche Nord : depuis la rue Anatole Le Braz/tranche Sud : depuis la rue du Caruhel.

Voie existante au Sud, à renforcer.

Desserte des habitats par cheminements piéton ; possibilité de créer un accès piéton depuis l'impasse privée à l'Est, d'une part et la rue du Caruhel, d'autre part.

Stationnements à créer :

- Secteur Nord : 4 places habitants, création d'une poche de stationnement commune dès l'accès + accès individuel depuis la rue du Caruhel pour la maison situé à l'Est.
- Secteur Sud : 4 places habitants + 1 place visiteur, création d'une poche de stationnement commun attachée à ce chemin afin de libérer la parcelle des voitures.

TOTAL : 9.

Le stationnement est libre et non goudronné.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Préserver la vue mer maison existante +

pente : zone non constructible parcelle 1309 au Nord/Est.

Espaces privatifs extérieurs créés par les terrasses dans le prolongement de l'habitation. Implantation des bâtis parallèlement aux courbes de niveau et insertion dans la topographie.

- Au Nord : 1 ensemble d'habitats jumelés + une maison individuelle.

Gabarit RDC+C et R+1 en bas de pente et sur la rue du Caruhel.

Implantations en retrait de la limite Nord afin de préserver l'ensoleillement des avoisinants situés en contrebas.

- Au Sud : 1 ensemble d'habitats + une maison individuelle. Gabarit RDC+C et gabarit R+1 en bas de pente.

Implantations parallèles aux courbes de niveau et sur TN. Terrasses privatives en structure légère (ossature bois sur pilotis par exemple) dans le prolongement des habitations. Annexes privatives interdites.

Autres programmes : 2 Locaux vélos attachés aux aires de stationnement.

Opération d'ensemble en 1 ou 2 tranches : Nord et Sud.

4) Principes paysagers et environnementaux

Gestion de l'interface avec riverain par la plantation de haies séparatives. Espace Nord laissé ouvert (libérer les vues lointaines pour habitat existant).

Densification de la strate arborée au Sud - protection solaire + insertion de la zone de parking.

Autres espaces enherbés et communs avec possibilité d'intégrer un jardin partagé au Nord, selon gestion des eaux de pluie. Dispositif prescrit pour la GIEP zones d'infiltration en partie basse du site – 1 ou 2 suivant nombre de tranches.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue du Caruhel 1

- Accès principal
- Accès secondaire
- Aire de stationnement
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Espace à végétaliser
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Local commun
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Retrait imposé
- Haie paysagère à créer ou à conserver

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Caruhel 2

OAP n° 1 - 23



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.12 ha
Densité minimale	16 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	2
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable. Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Caruhel 2

OAP n° 1 - 23

2) Principes d'accès et de desserte

Accès par la rue de Caruhel, avec modification de l'accès par l'arrière pour la maison existante.

Stationnements libres et non goudronnés à créer 3 places habitants sous volume bâti de l'habitat situé à l'Est + 1 place visiteur.

TOTAL : 4.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Faible densité sur les hauteurs à préserver

Implantation en retrait de la rue de Caruhel dito tissu existant, et de la limite Sud/Est (préservation pins).

Gestion du stationnement commun sous la maison située à l'Est afin d'éviter les déblais/remblais. 2 habitats isolés - gabarit R+C installé sur terrain naturel haut (au Sud).

Cheminement traversant Nord-Ouest/Sud-Est, protégé des grands pins et la haie Sud pour le soleil d'été.

Partie commune aux 2 habitats sous le volume situé à l'Est :

Stationnements et local vélos. Annexes privatives interdites.

Autres programmes : locaux communs sous le volume habité de la maison située à l'Est.

Phasage 1 tranche.

Montage opérationnel. Opération d'ensemble.

4) Principes paysagers et environnementaux

Bosquets de pins à l'angle Sud-Est de la parcelle à conserver pour marquer le front de rue, et apporter une protection solaire d'été à la parcelle.

Gestion des interfaces avec parcelles riveraines par un traitement végétal (haies séparatives). Conservation si possible du résineux au centre de la parcelle.

Autres espaces laissés ouverts sur le principe d'un commun (espace restreint). Dispositif prescrit pour la GIEP. Espace Nord de la parcelle pour infiltration éventuelle des eaux pluviales (noue, dépression humide, jardin de pluie).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue du Caruhel 2

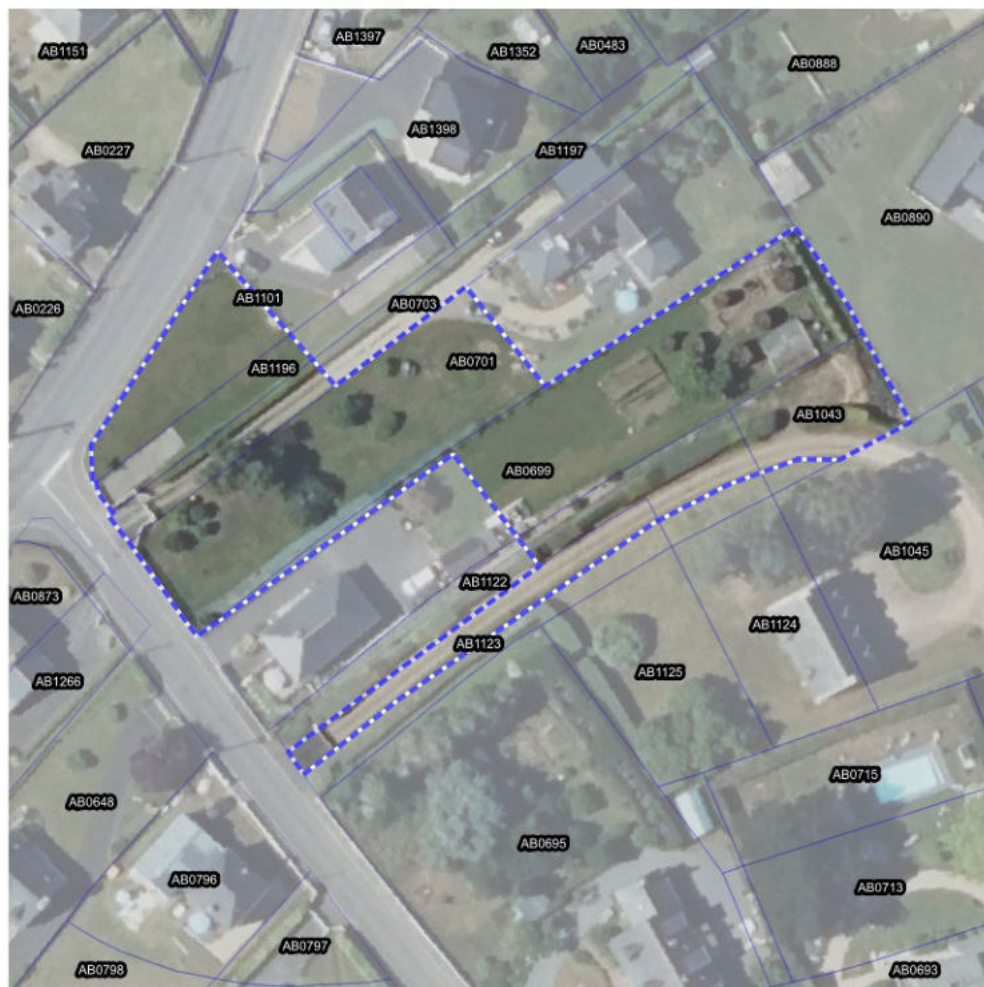
-  Accès principal
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Retrait imposé
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Caruhel 3

OAP n° 1 - 24



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.31 ha
Densité minimale	15 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	1

1) Enjeux d'aménagement

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Caruhel 3

OAP n° 1 - 24

2) Principes d'accès et de desserte

Parcelle 1101 : accès depuis la rue Vercel.

Partie Est de l'OAP (parcelle 699) : desserte par la voie privée existante sur parcelle 1123.

Parcelle 703/701 : valorisation de la voie parcelle 703 pour distribuer les nouveaux logements, avec création d'une courette de stationnement commune.

Stationnements libres et non goudronnés à créer : 2places par logement max et suivant la surface de plancher du logement, compris places visiteur répartie par tranche.

TOTAL : 10.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantation des bâtis hors masque des parcelles 0695 (hauteur résineux considérés 15m de hauteur +2m, à 25°). Préservation des TN en plateaux, implantation des bâtis sur terrain naturel, gestion des niveaux d'accès à prévoir. Création de 5 habitats individuels isolés et annexes partagées associées aux aires de stationnements.

- Pour l'habitat situé à l'angle des rues, repli du plan vers le coeur d'îlot pour éviter la confrontation visuelle avec l'axe de la route – gabarit R+C.
- Pour les habitats situés sur les parcelles 701 et 702 : implantations des bâtis le long de la voie distributive, faitage axe Nord-Ouest/Sud-Est – gabarit R+C

- Pour les habitats situés sur le fond de la parcelle haute 0699 : dispositif d'accès à gérer depuis le niveau haut de distribution via une coursive au R+1 - Implantation des bâtis sur l'une des limite parcellaire – gabarit R+1.

Annexes privatives autorisées. Locaux vélos communs par tranches. Opération d'ensemble par parcelle (3 tranches).

4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation du bosquet d'arbres à l'avant de la parcelle 0701.

Traitement du front de rue par une haie arbustive pour limiter les vis-à-vis compte tenu de l'apport solaire depuis cette orientation.

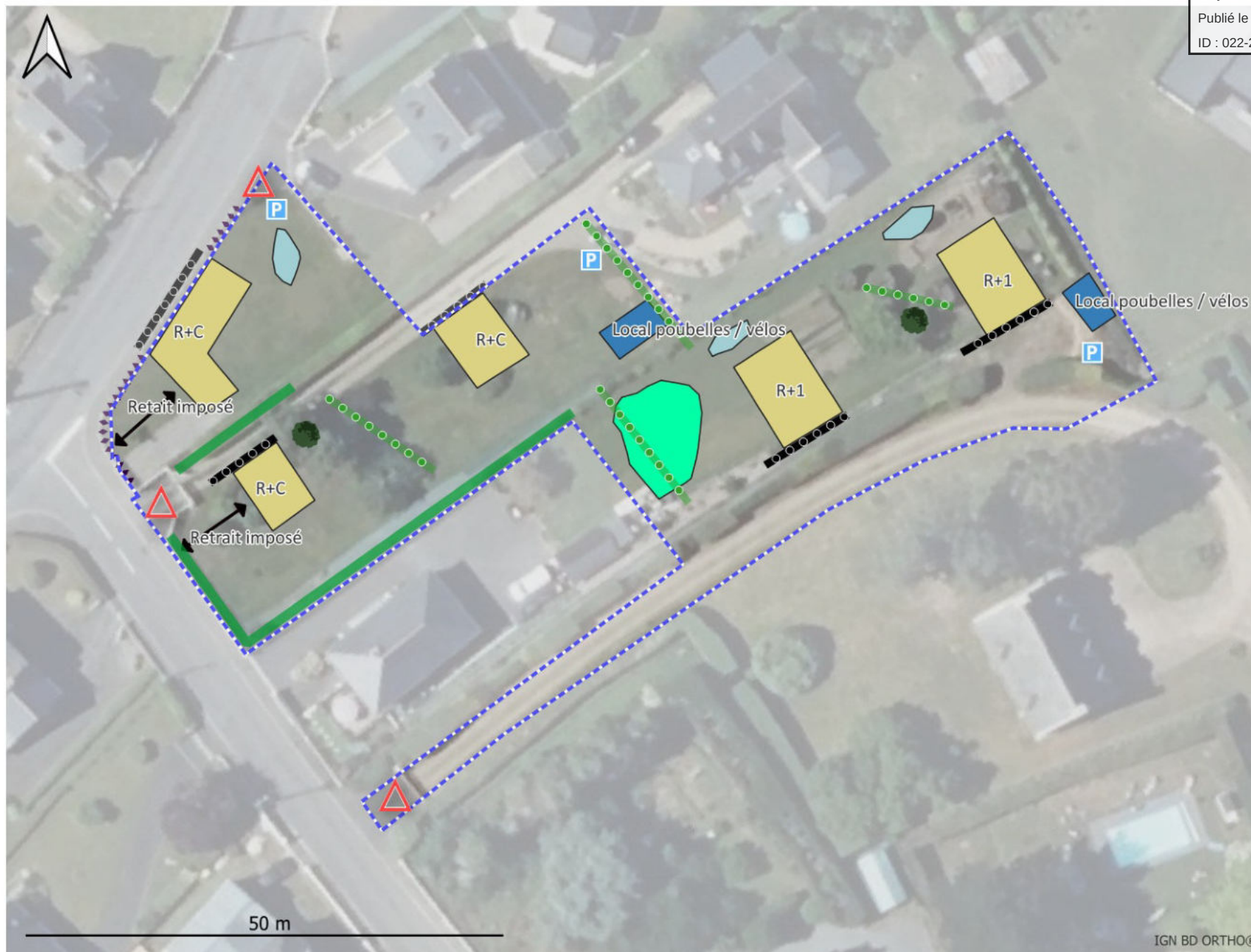
Bosquets d'arbres ou haies dans les jardins créés pour la gestion des vis-à-vis, ombrage ponctuel, et apport de biodiversité. Dispositif prescrit pour la GIEP : solutions mixtes possibles (noues/jardins de pluie d'infiltration + chaussée réservoir), selon positionnement du bâti.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue du Caruhel 3

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace à végétaliser
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Retrait imposé
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Clos Collet

OAP n° 1 - 25



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.09 ha
Densité minimale	22 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	2
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable. Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Mutualiser les espaces pour les ordures ménagères.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Clos Collet

OAP n° 1 - 25

2) Principes d'accès et de desserte

Dispositif de desserte et d'accès depuis la rue.

Stationnements à créer : 2 places habitants + 1 place visiteur.

TOTAL : 3.

La voiture reste au niveau de la voie avec la création d'une poche de stationnement depuis la rue. Accès piéton sur la partie haute par escalier et rampe, mur de soutènement à créer entre niveau bas et niveau du terrain naturel. Le stationnement est libre et non goudronné.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les bâtis s'implantent à la perpendiculaire terrain naturel.

Composition par 2 bâtis distincts pour s'intégrer à la composition du tissu existant : volume principal et volume secondaire. Implantation du bâti principal en limite parcellaire Nord, et partie Est de la parcelle non constructible.

Murs de pierre en limites du secteur à conserver. Espace commun (local vélo) implanté en limite sur voie et au niveau de la voie - gabarit RDC.

Sur niveau du terrain naturel : ensemble de 2 habitats implantés en limite Nord par un volume tampon de distribution commune.

Axe de faitage du volume principal centré, hors volume tampon afin de limiter le masque sur les parcelles situées au Nord.

Gabarit R+1+terrasse. Façades Sud ouvertes protégées par des brises soleil (pouvant être des balcons pour les pièces de l'étage).

Les terrasses s'installent l'une au sud, l'autre à l'Est pour bonne cohabitation.

Annexes privatives interdites. Opération d'ensemble en 1 tranche.

4) Principes paysagers et environnementaux

Plantation de fruitiers en partie Est et création d'un jardin commun.

Gestion de l'interface avec le riverain au Sud Ouest par la plantation d'une bande plantée (haie et arbres).

Laisser apparents les murs patrimoniaux conférant une ambiance singulière à la parcelle.

Dispositif GIEP : solution d'infiltration au travers d'une chaussée réservoir possible.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue du Clos Collet

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Retrait imposé
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Implantation imposée du bâti



Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Haut du Clos

OAP n° 1 - 26



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.3 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

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

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable. Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Mutualiser les espaces pour les ordures ménagères.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue du Haut du Clos

OAP n° 1 - 26

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte et accès depuis la rue du Haut du Clos.

Voie de desserte à créer en limite Nord pour les habitations situées à l'Ouest.

Stationnements à créer : 10 places habitant (dont 2 dans les volumes bâtis situés à l'Ouest) + 2 places visiteurs.

TOTAL : 14.

Stationnements sur voie, en partie basse, d'une part, le long de la voie de desserte créée ou dans les volumes bâtis situés à l'Ouest d'autre part. Le stationnement est libre et non goudronné.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantations des bâtis hors masque des parcelles, parallèlement aux lignes de niveau, et bénéficient d'un pignon orienté Sud, hors masques. Typologie haute en bas de parcelle et basse en haut. Assemblage des volumes afin de gérer les ensoleillements et préserver les vis-à-vis.

- En partie basse du site : 3 volumes en R+1+C dont 2 accolés, à l'échelle des villas environnantes, avec 3 habitats en RDC et 3 habitats en duplex aux étages. Accès aux étages par escalier extérieur en relation directe avec le jardin commun.

- A l'Ouest et en partie haute : 2 habitats en R+C desservis depuis l'allée créée au Nord avec possibilité d'intégrer 1 stationnement dans le volume bâti.

Possibilité d'intégrer un local commun pour les vélos dans le volume bâti d'une des constructions à l'angle entre la rue du Haut Clos et la voie créée. Muret de soutènement à prévoir, organiser les terrasses au droit des volumes. Annexes privatives interdites. Local vélos commun. Opération d'ensemble en 1 tranche.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver la grande échelle parcellaire en créant un jardin commun, sans limite interne à la parcelle.

Traitement de la limite sur voie avec des haies arbustives pour préserver l'intimité du jardin de la propriété initiale. Principe d'un grand cœur d'îlot commun, qui s'appuie sur la configuration initiale du site (bâti en rives d'îlot) et du patrimoine végétal existant à conserver impérativement.

Espace commun partagé (potager, verger, ...).

Insertion paysagère du parking et du bâti au Sud-Est par la plantation de haies (mise à distance par rapport à la rue du Haut Clos).

Dispositif prescrit pour la GIEP : solution privilégiée : solution d'infiltration au travers d'une chaussée réservoir possible.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue du Haut du Clos

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace à dominante végétale
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

Rue Jeanne D'Arc

OAP n° 1 - 27



Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.28 ha
Densité minimale	32 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	9
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable.

Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limitier les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Mutualiser les espaces pour les ordures ménagères.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue Jeanne D'Arc

OAP n° 1 - 27

2) Principes d'accès et de desserte

Dessert et accès depuis les rues existantes.

Stationnements à créer :

- Tranche 1 : 9 stationnements habitants dont 2 en prévision de la tranche 2 + 1 place visiteur.
- Tranche 2 : 3 places habitants.

TOTAL : 13.

A l'Ouest : au Nord, stationnement au niveau haut sur rue de la Corniche et en bas depuis les rues Jeanne d'Arc et l'allée des Porthenays.

Au Sud-Est : nouvel accès pour la maison existante par la voie Ouest à créer. Desserte par la rue des Porthenays via une cour d'accès/espace de stationnement pour le projet.

Création d'une voie de liaison piétonne entre l'aire de stationnement et l'allée des Porthenays pour relier les cheminements existants. Le stationnement est libre et non gourdonné.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

- Partie Ouest, au Nord : Implantation sur la corniche aux façades de la rue Jeanne d'Arc. Façade principale du bâti principal : 1 ensemble de 4 habitats dont 2 superposés et 1 triplex, installés dans la pente, avec local commun au niveau bas, gabarit R+1+C et R+1 depuis le niveau bas.

- Partie Ouest, au centre : Implantation du bâti en limite sur voies (volume principal ou volume annexe) entre les lignes de fruitiers si possible, 2 habitats implantés en limite de voie, avec possibilité de volume secondaire en accroche.

Gabarits R+1 et R+C.

- Partie Est, au Nord : implantation du bâti en limite sur voie (volume principal ou volume annexe), 1 habitat, avec possibilité de volume secondaire en accroche – gabarits R+1 et R+C

- Partie Est, au Sud/Est : implantation des bâtis parallèlement aux courbes de niveau. Ensemble de 2 habitats implantés et local vélos commun implanté sur voie et sur l'aire de stationnement. Retrait imposé en limite parcellaire Est - gabarits R+1 et R+C. Annexes privatives autorisées si contigües. Opération d'ensemble en 2 tranches. Locaux vélos.

4) Principes paysagers et environnementaux

Trame de jardin Est/Ouest préservée et confortée, parallèlement aux courbes de niveau.

Création d'un verger central (rappel de l'existant), et plantation ponctuelle d'arbres pour mise à distance des différents bâtis.

Traitement végétal des limites (haies plantées et/ou conservées).

Plantation de haie et d'arbres ponctuels au sud-est pour gestion de l'interface avec le riverain et confort d'été (ombrage).

Patrimoine végétal à conserver : fruitiers éventuellement.

Dispositif prescrit pour la GIEP : gestion possible par création de dépressions humides/noues/jardins de pluie dans jardins privés, au Sud des bâtiments (voir topographie).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue Jeanne D'Arc

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace naturel
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Local commun
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Binic-Etables-sur-Mer

Rue Pierre Le Cornec

OAP n° 1 - 28



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.25 ha
Densité minimale	24 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	1

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

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.

Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable. Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés.

Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Rue Pierre Le Cornec

OAP n° 1 - 28

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte et accès depuis la rue.

Voies à créer : cheminement de desserte piétonne jusqu'au Sud.

Stationnements à créer : 6 places habitants.

Conserver l'accès tel qu'existant avec une aire de stationnement sous les pins, libre et non goudronnées.

Chemins piétons pour accès aux habitats situés en limite latérale.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Hypothèse avec déconstruction de la maison existante sur la partie Sud de la parcelle. Conserver les grands pins pour marquer la voie, et donner la grande échelle, à l'instar des bâtis publics environnants. Implantation du/des bâtis en retrait important de la voie et dans la profondeur de la parcelle le long, tournés vers le sud de la limite Ouest/NO, hors masque des arbres.

2 ou 3 ensembles, 6 habitats :

- Au Nord : ensemble de 4 habitats superposés en retrait de limite Nord/Ouest afin de limiter l'impact sur la luminosité des espaces orientés à l'Est de la maison voisine – gabarit R+1.

Accès aux étages via des terrasses en structure légère – En RDC sous terrasse Est : abri vélos commun.

- Au Sud : habitats individuels installés en quinconce afin de bénéficier de l'ensoleillement Sud - gabarit RDC.

Ouvertures des façades au sud avec protection solaire à prévoir. Annexes privatives interdites. Abri vélo sous terrasse du R+1 à l'Est. Opération d'ensemble 1 tranche.

4) Principes paysagers et environnementaux

Conservation imposée de la haie arborée Est/Sud-Est.

Traitement de l'interface à l'Ouest (bâti existant) avec haie arbustive.

Préservation des sujets arborés : pins en limite de voie, chênes au Sud Ouest, au détriment du cèdre pour libérer de l'espace constructible.

Dispositif prescrit pour la GIEP : jardins de pluie, dépressions humides, noues en cœur d'îlot pouvant qualifier le cheminement d'accès à la maison Sud.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue Pierre Le Cornec

- Accès principal
- Aire de stationnement
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Retrait imposé
- Implantation imposée du bâti
- Haie paysagère à créer ou à conserver



Binic-Etables-sur-Mer

Vau Burel

OAP n° 1 - 29



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.39 ha
Densité minimale	31 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	12
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

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

L'aménagement du secteur Vau Burel, tel un éco-quartier novateur, s'inscrit dans une démarche de développement urbain maîtrisé, visant à répondre aux besoins en logements tout en préservant la qualité du cadre de vie. Ce projet, comprenant des logements sociaux, doit assurer une densification harmonieuse et garantir une bonne insertion paysagère et environnementale : intégration de projets d'habitat participatif comprenant des potagers partagés, un verger et une maison commune favorisant les rencontres et les activités collectives.

Le projet prévoit la préservation d'un sol vivant sur la totalité de la parcelle.

L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Binic-Etables-sur-Mer

Vau Burel

OAP n° 1 - 29

2) Principes d'accès et de desserte

L'accessibilité du secteur sera optimisée par un maillage de voies douces et une connexion efficace aux voiries principales. Le projet prévoit :

- Des accès véhiculaires pensés pour limiter la circulation de transit.
- Une priorité donnée aux modes doux (piétons, cycles) avec des cheminements sécurisés et agréables.
- Une voie interne large de 2,50 m perméable et sans enrobé ni béton, organisée en stationnement à l'entrée pour optimiser l'espace et réduire la circulation interne des véhicules.
- Un revêtement perméable et sans enrobé ni béton pour la voirie et les cheminements doux afin de favoriser l'infiltration de l'eau et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Stationnement : une place de stationnement par logement, ainsi que des places visiteurs réparties en entrée de site pour garantir un usage fluide et adapté.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'aménagement respectera une cohérence avec l'existant urbain existant tout en favorisant l'innovation, la qualité et la sobriété de l'habitat. Les principes directeurs incluent :

- Une implantation des bâtiments favorisant l'ensoleillement et les performances énergétiques.
- Construction sur plot ou vis de fondations afin de garder une notion de réversibilité et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Une typologie variée pour assurer une mixité sociale et fonctionnelle.
- Une hauteur maximale des constructions (R+1) adaptée au contexte environnant.
- Emprise au sol des logements allant de 35 m² minimum à 80 m².
- Un découpage du parcellaire en damier permettant de dégager des diagonales et d'offrir des ouvertures et espaces aérés.
- L'absence de clôtures en limites parcellaires privées est privilégiée pour renforcer l'esprit communautaire et l'ouverture du quartier. Pour clore un potager ou un espace réservé aux animaux elles peuvent être autorisées.

4) Principes paysagers et environnementaux

L'intégration paysagère et la préservation de l'environnement sont au cœur du projet :

- Maintien et valorisation des espaces verts existants.
- Plantation d'espèces locales pour favoriser la biodiversité.
- Gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration naturelle et les aménagements perméables.
- Promotion de matériaux biosourcés et d'une conception bioclimatique pour réduire l'empreinte écologique du quartier.
- Mise en place de jardins partagés et d'espaces de convivialité pour renforcer le lien social et favoriser une gestion participative des espaces communs.
- Organisation des dits jardins communs de manière à créer une mise à distance des habitations, afin de préserver l'intimité des résidents et de faciliter la cohabitation harmonieuse.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Vau Burel



- P Aire de stationnement
- Espace à dominante végétale
- Habitat individuel
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- - - - - Implantation imposée du bâti

50 m

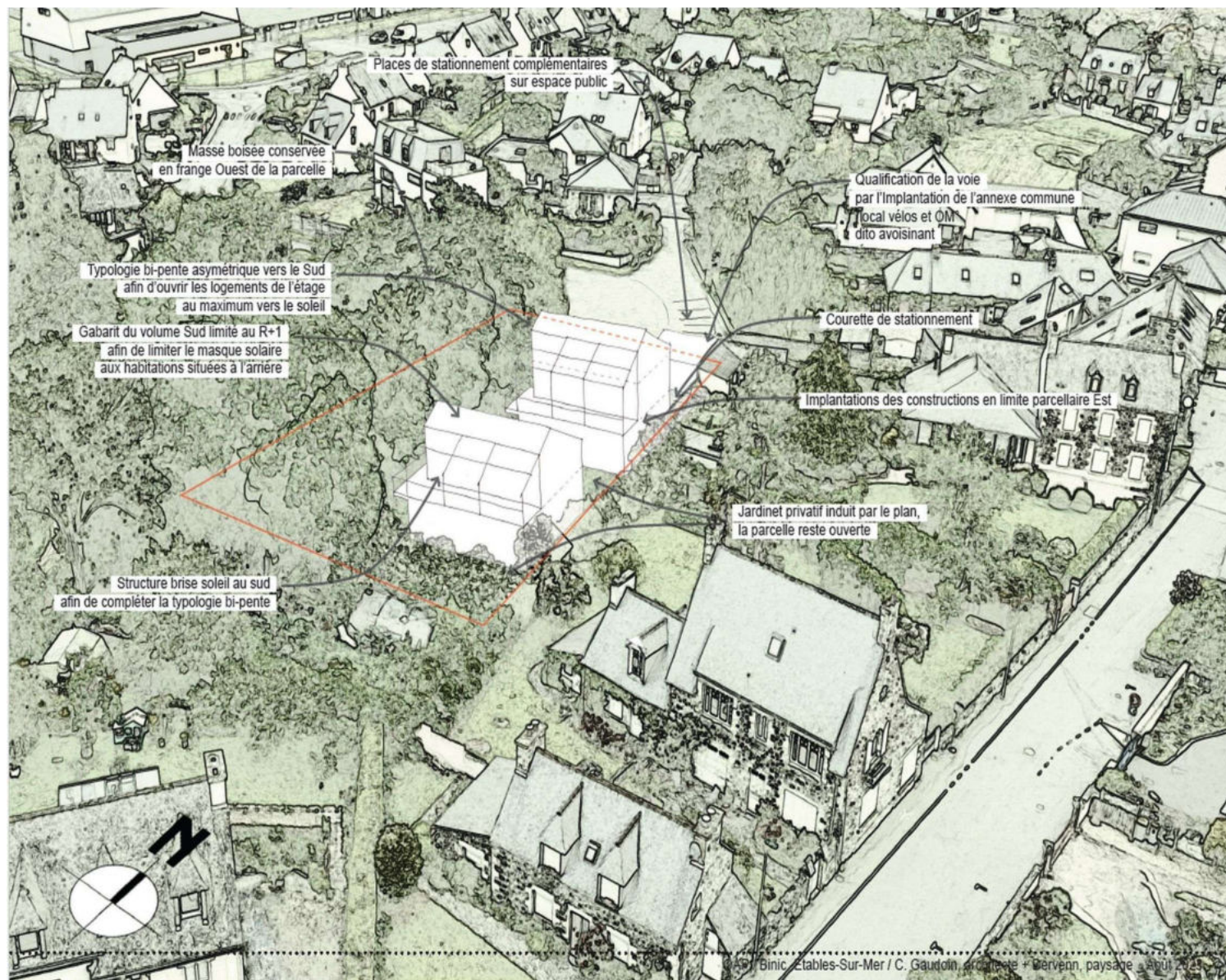
IGN BD ORTHO®



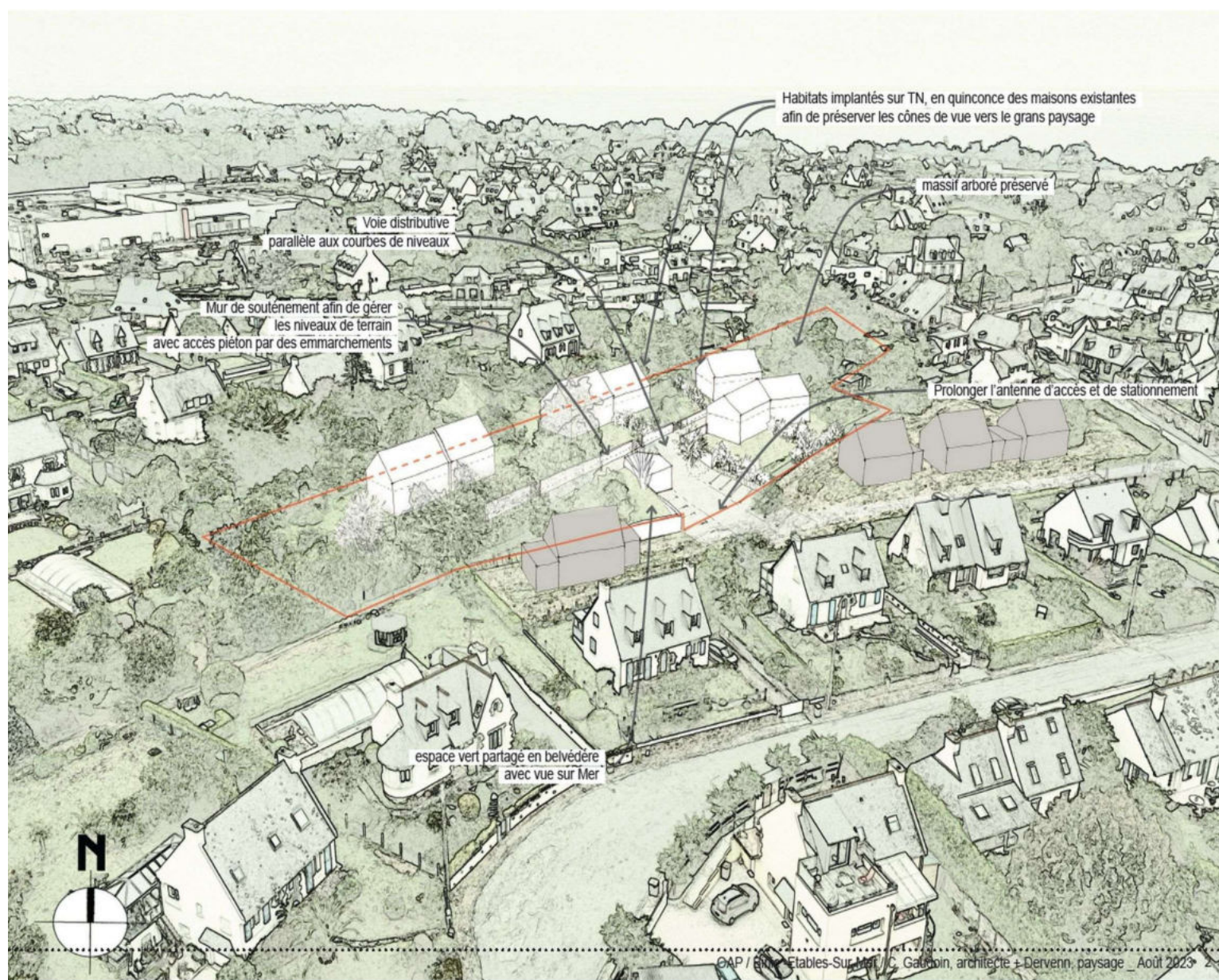
Binic- Etables- sur- Mer

Vues 3D complémentaires aux fiches OAP

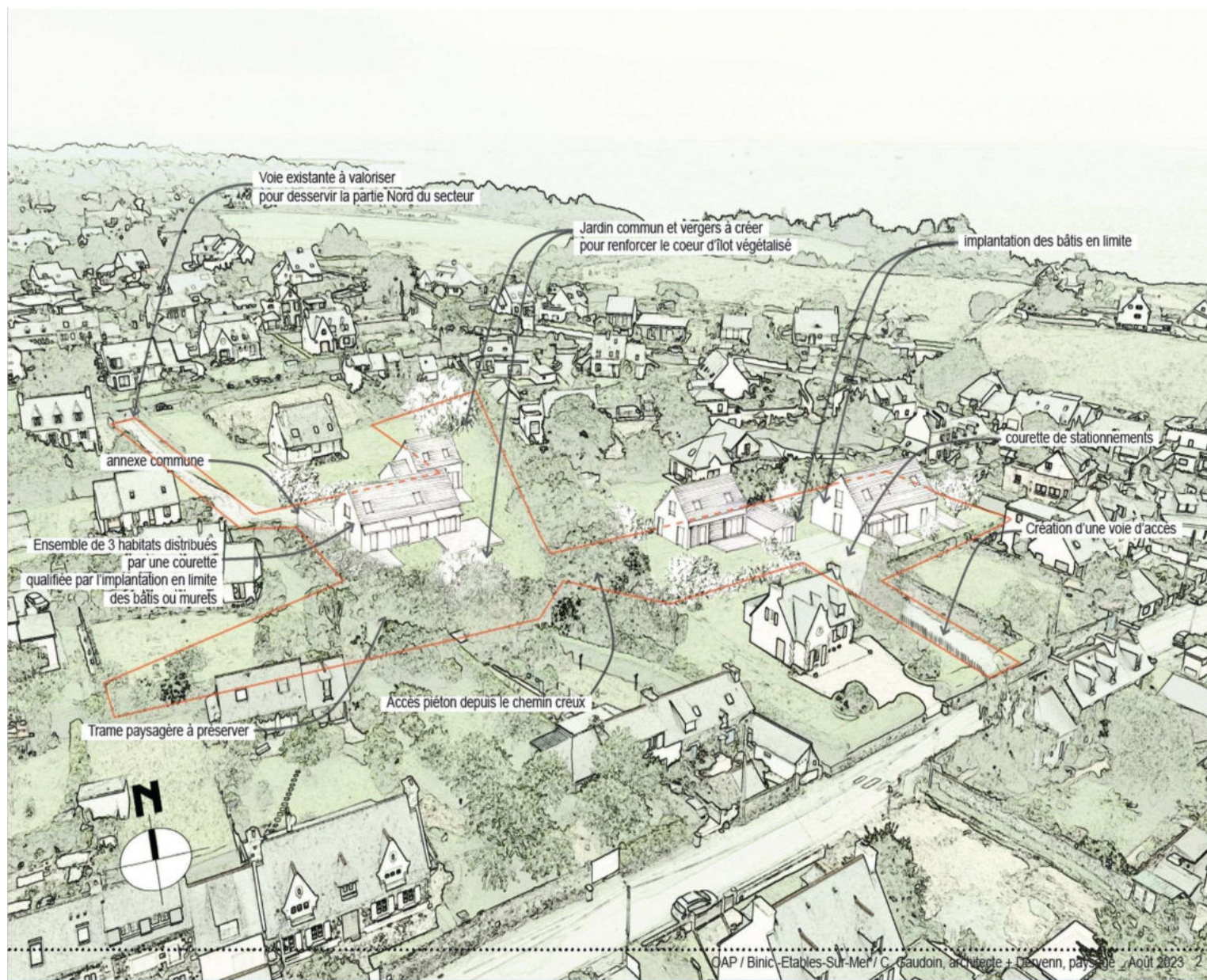
Allée de la Balancine



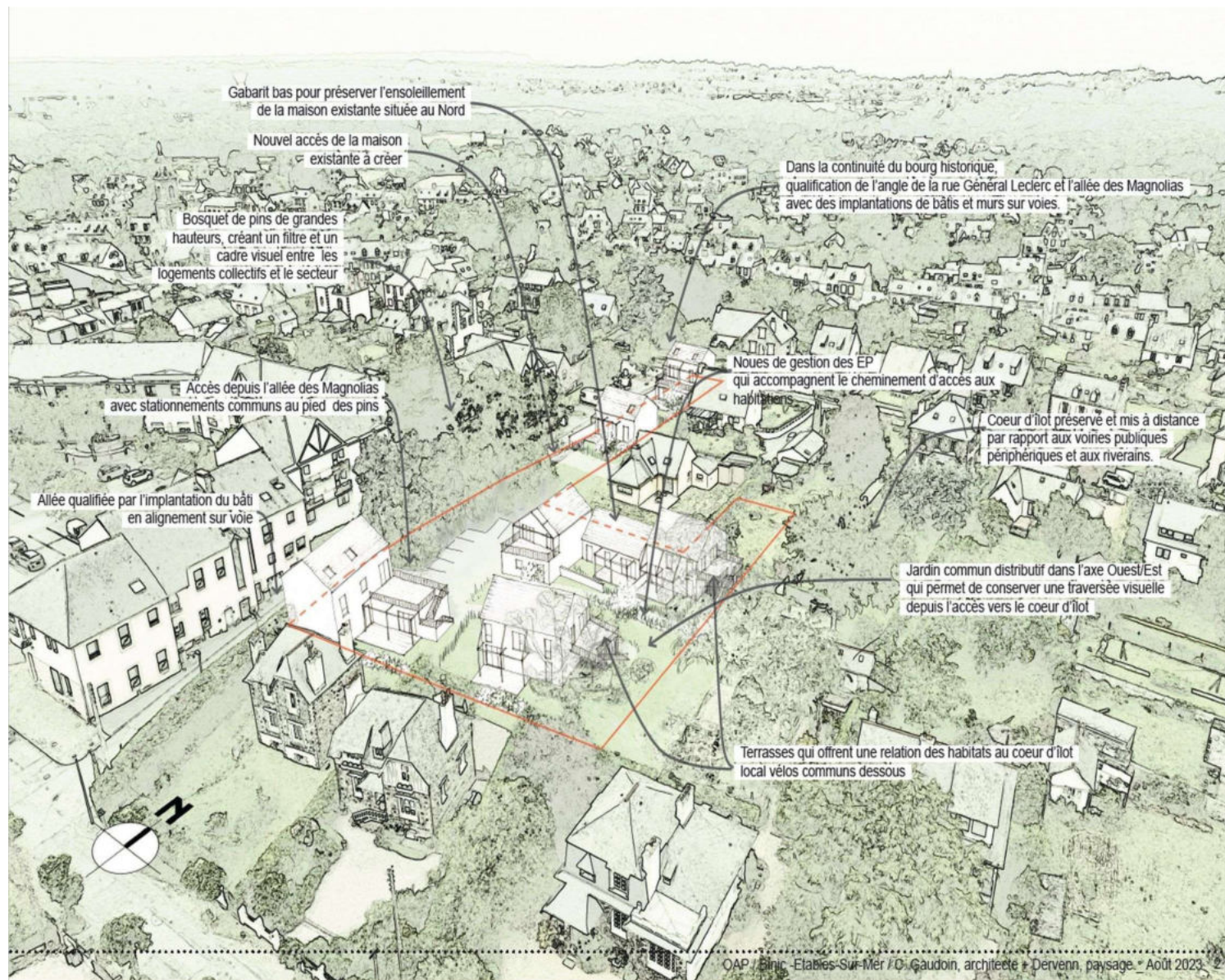
Allée des Acacias



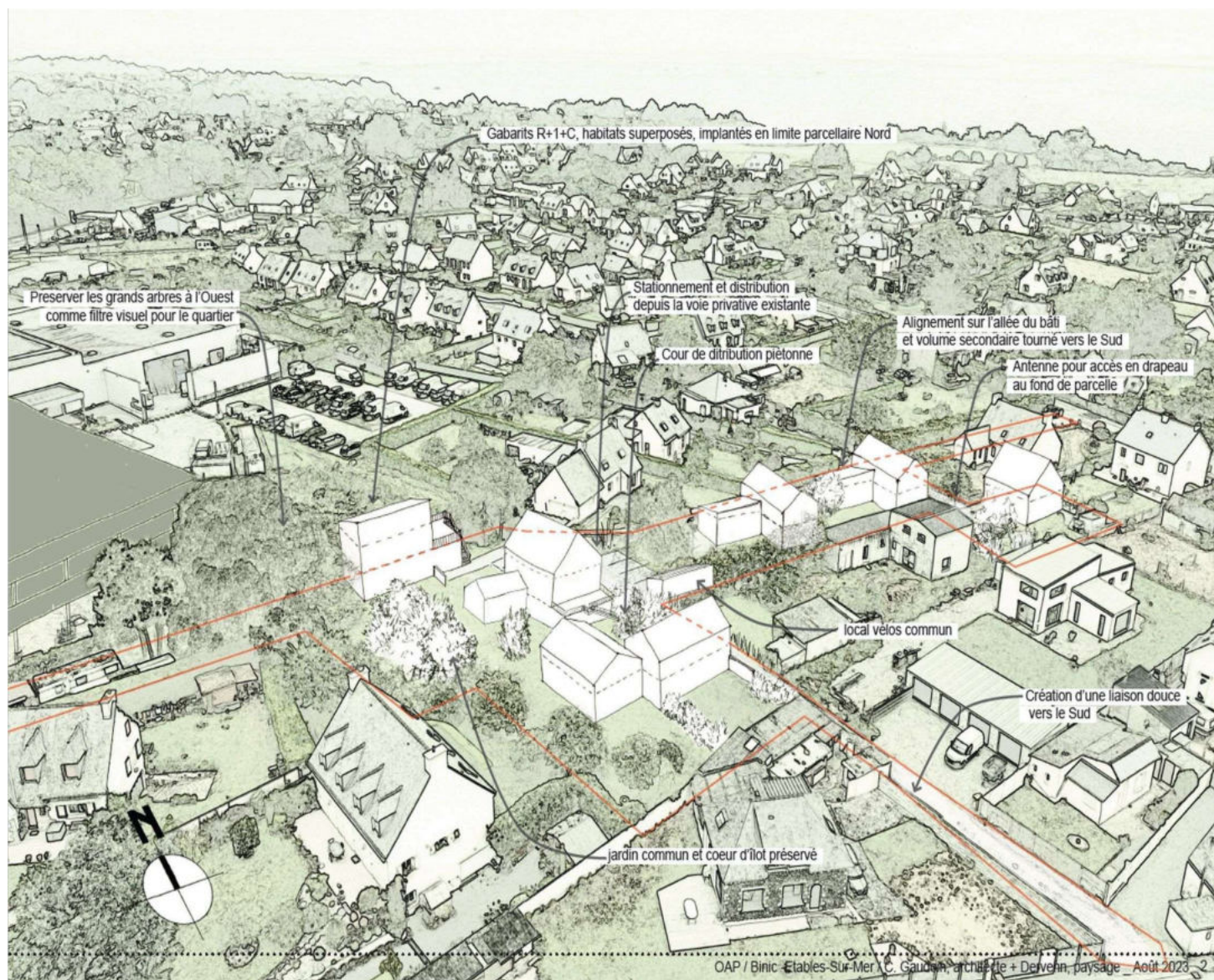
Allée des Bouvreuils



Allée des Magnolias



Allée des Prés Verts



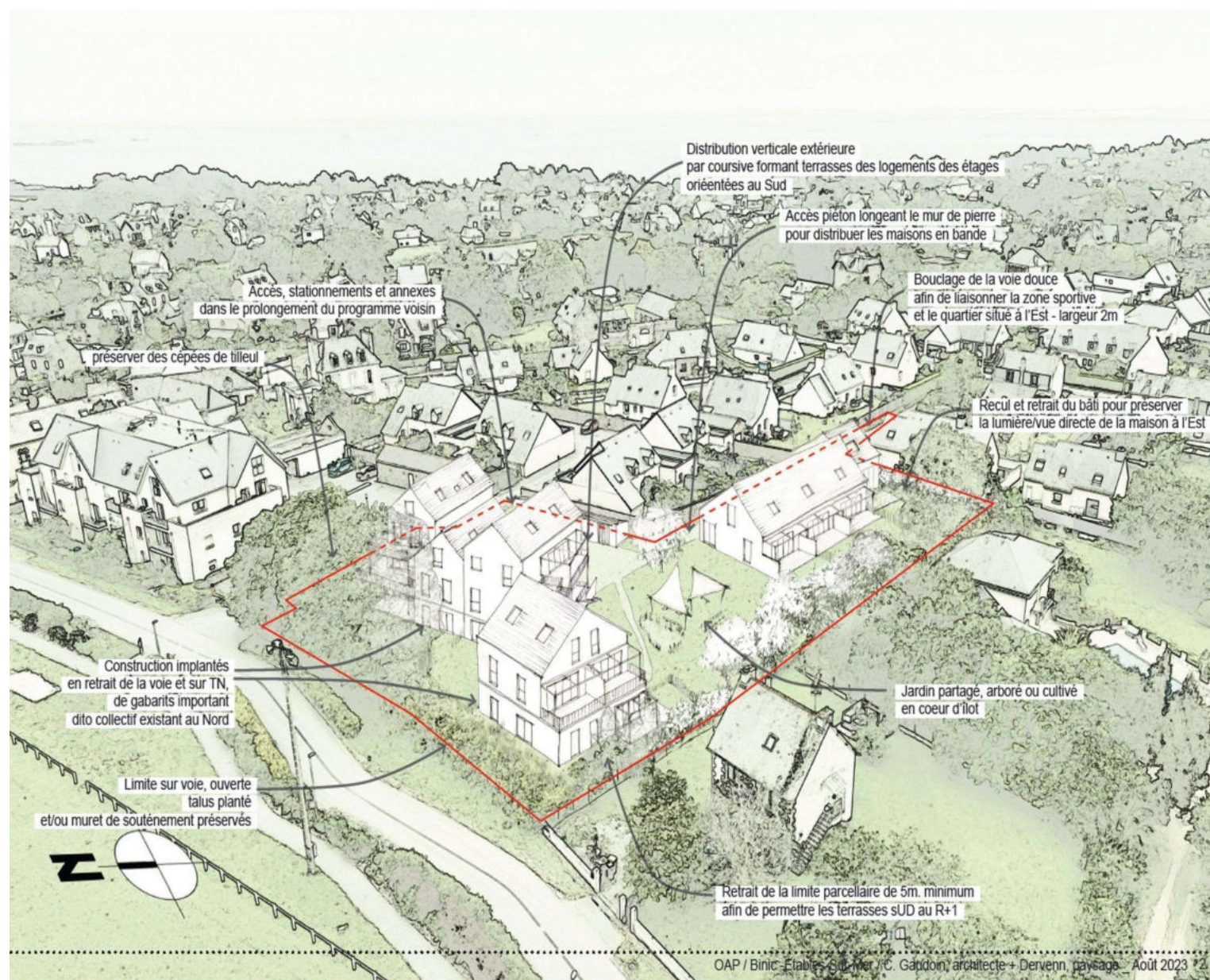
Allée du Stade

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



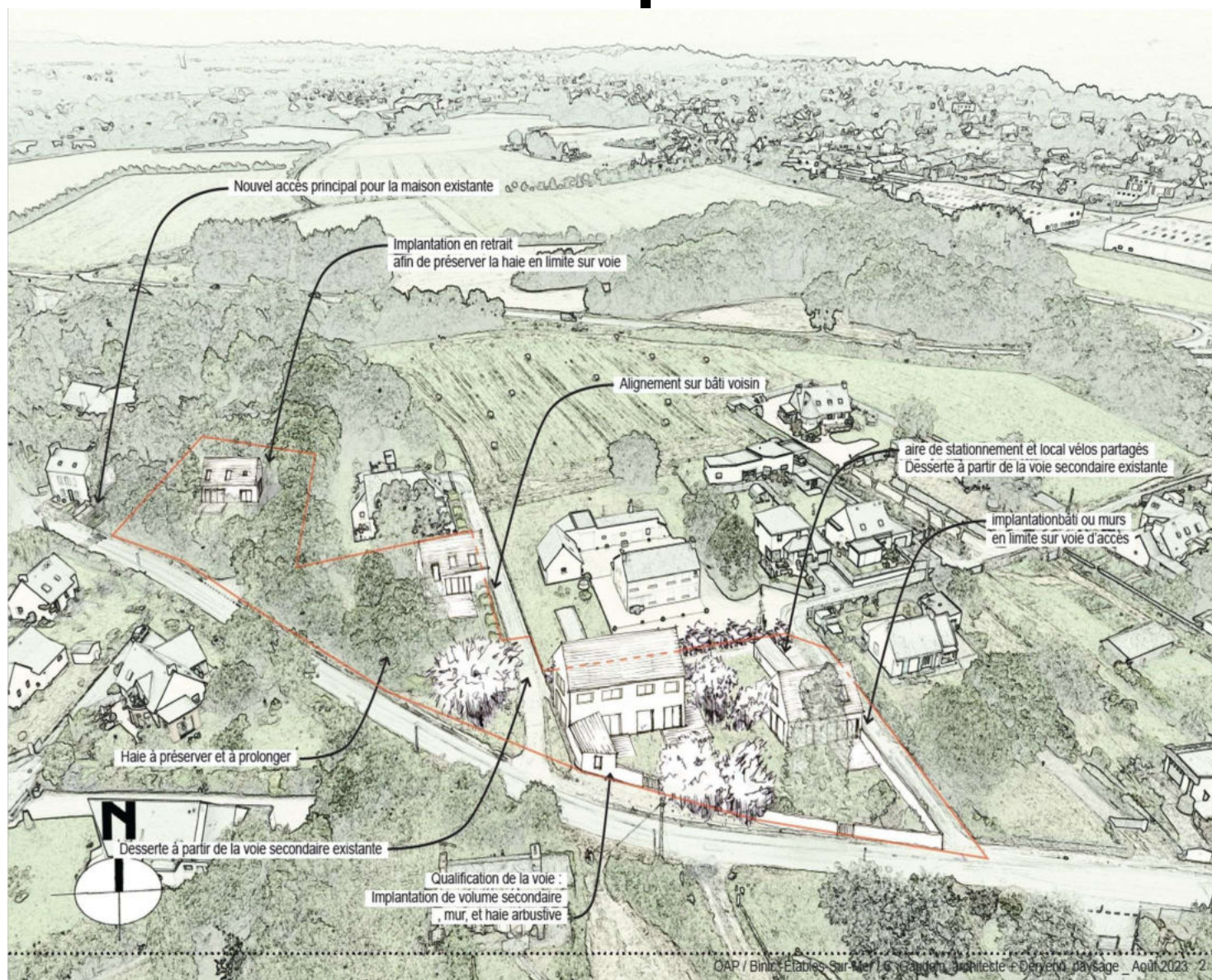
Chemin des Fontaines Gicquel

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Impasse Duguesclin



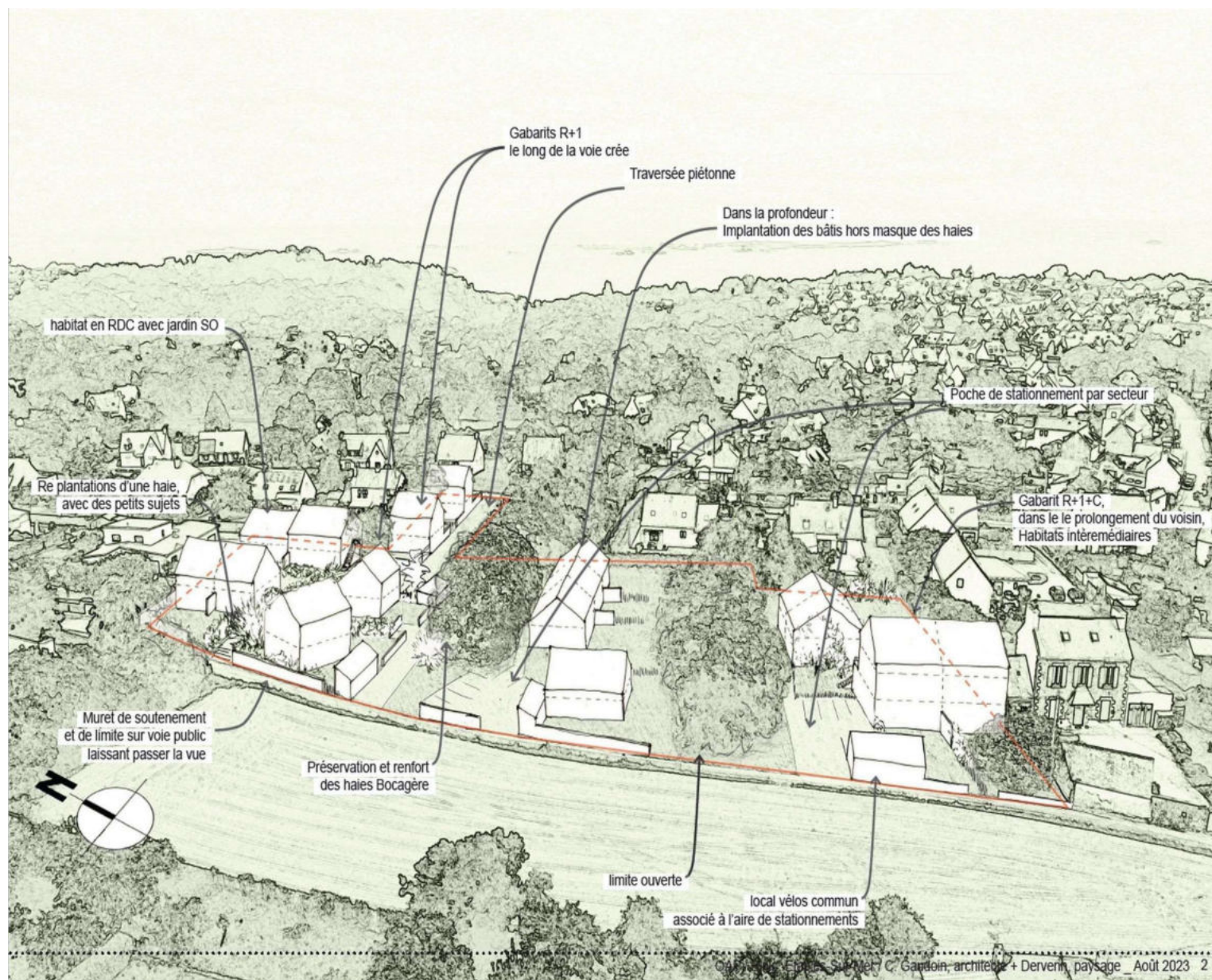
Rue de Bellevue

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

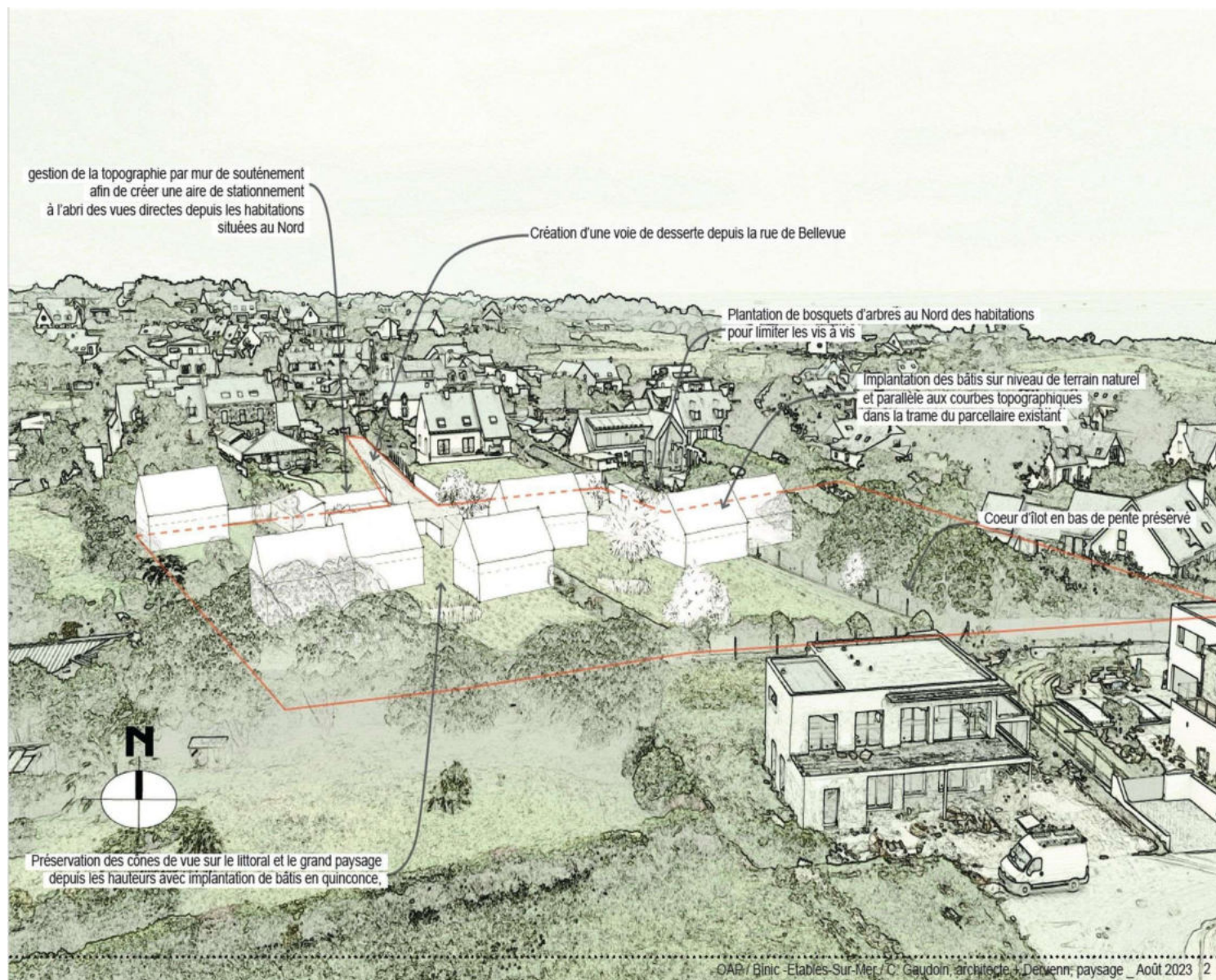
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

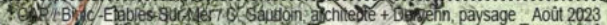
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



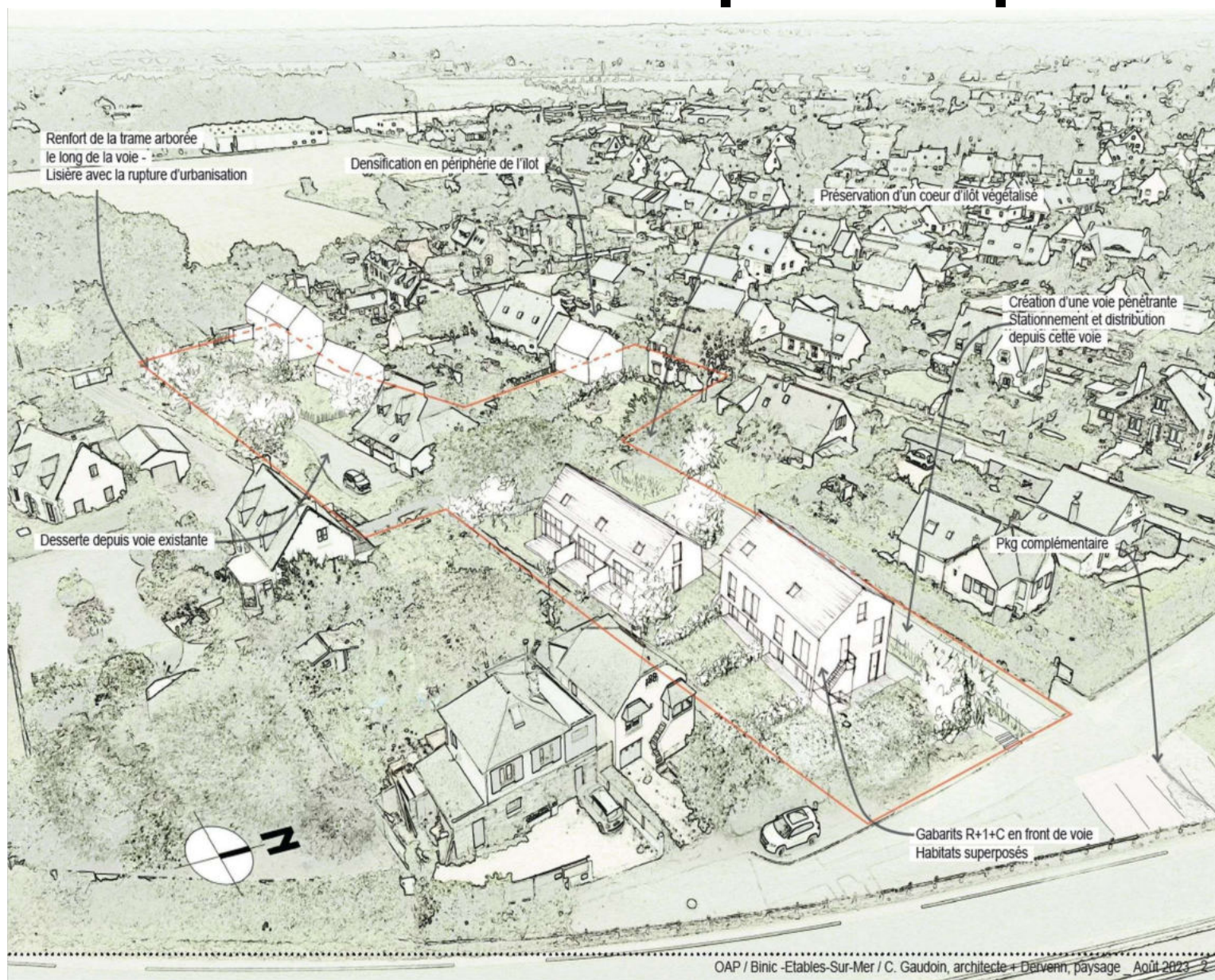
Rue de Bellevue (Binic)



Rue de la Quintaine



Rue de la République

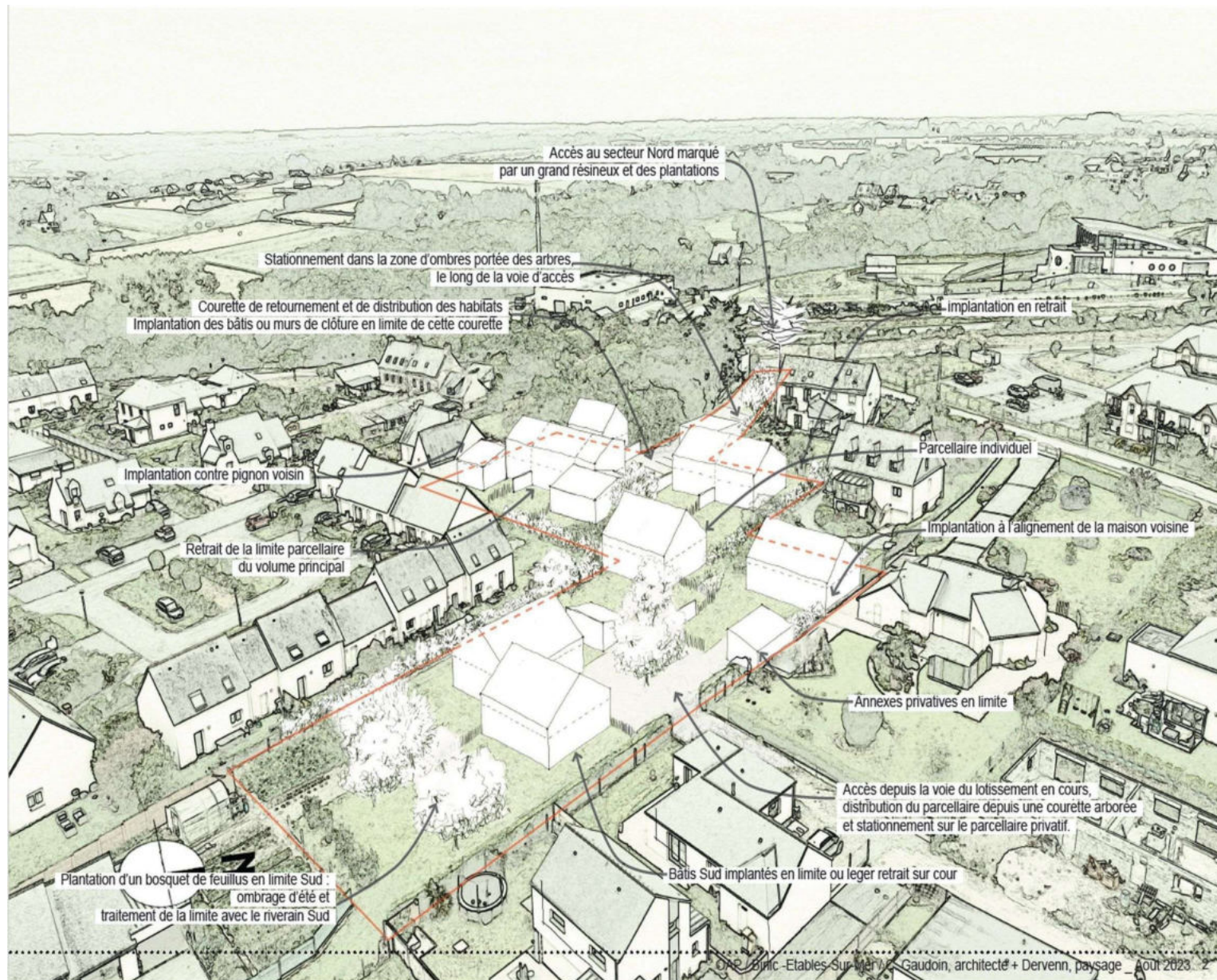


Rue des Fontaines



Rue des Lauriers

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



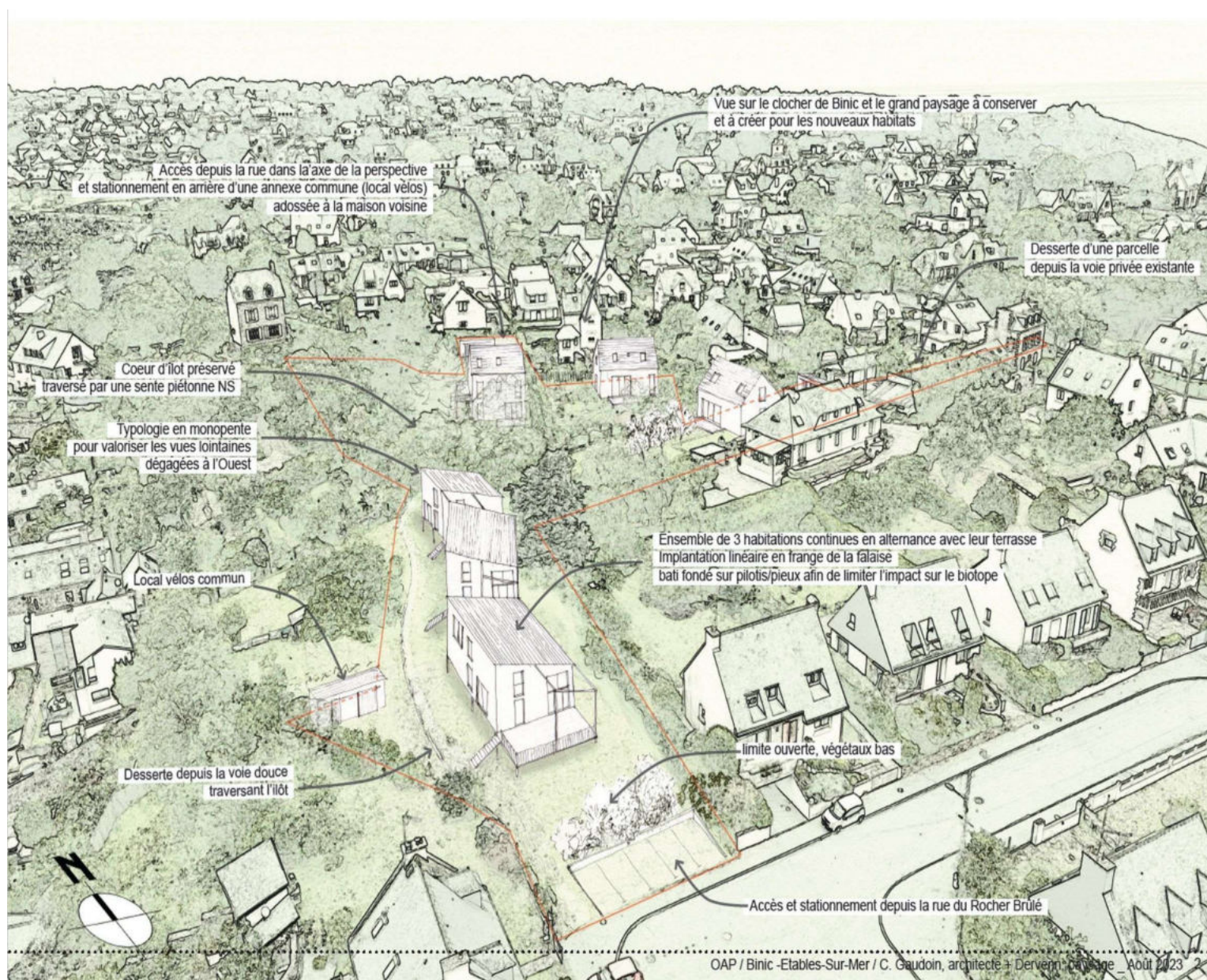
Rue des Rafales

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

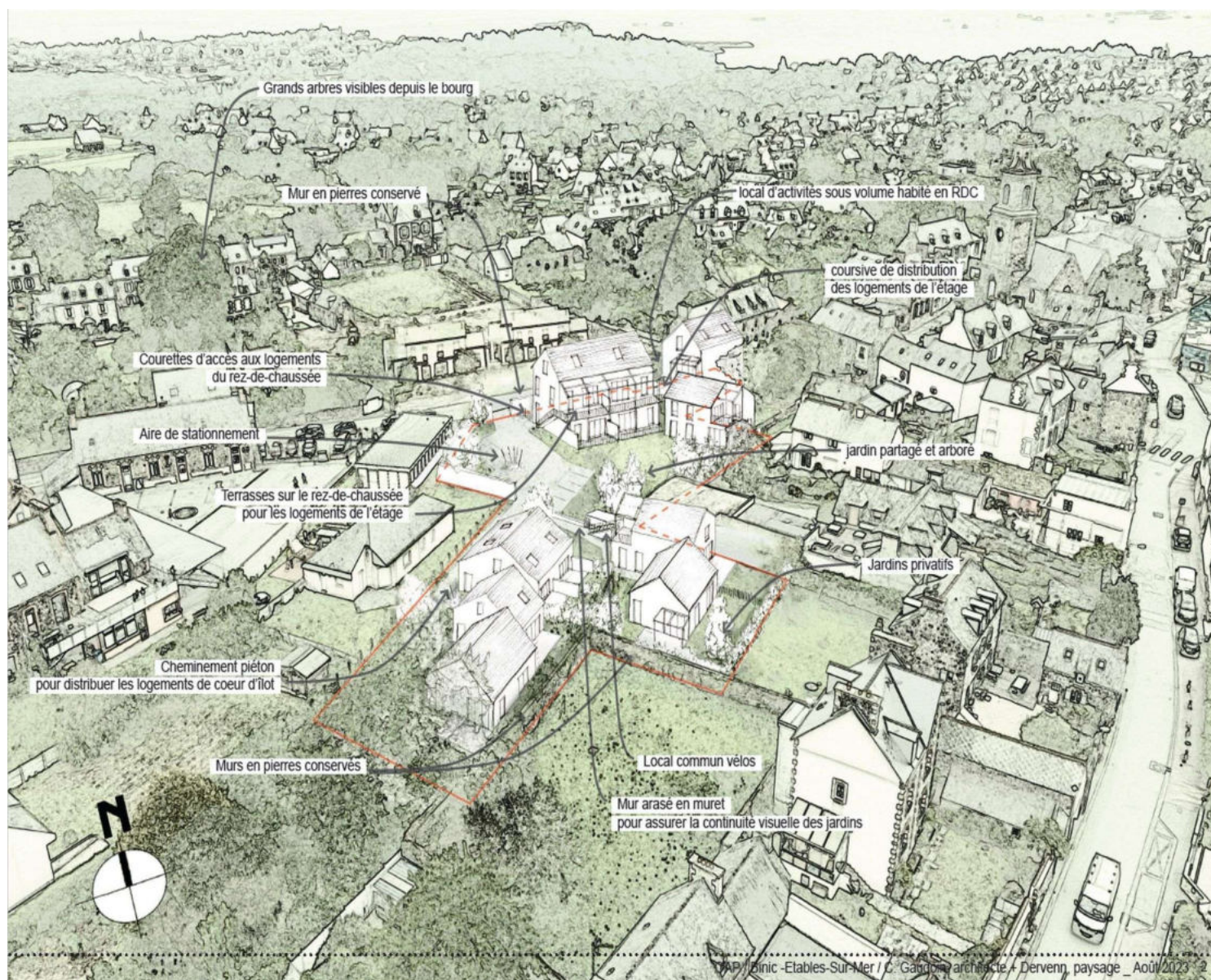
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue du 8 mai 1945



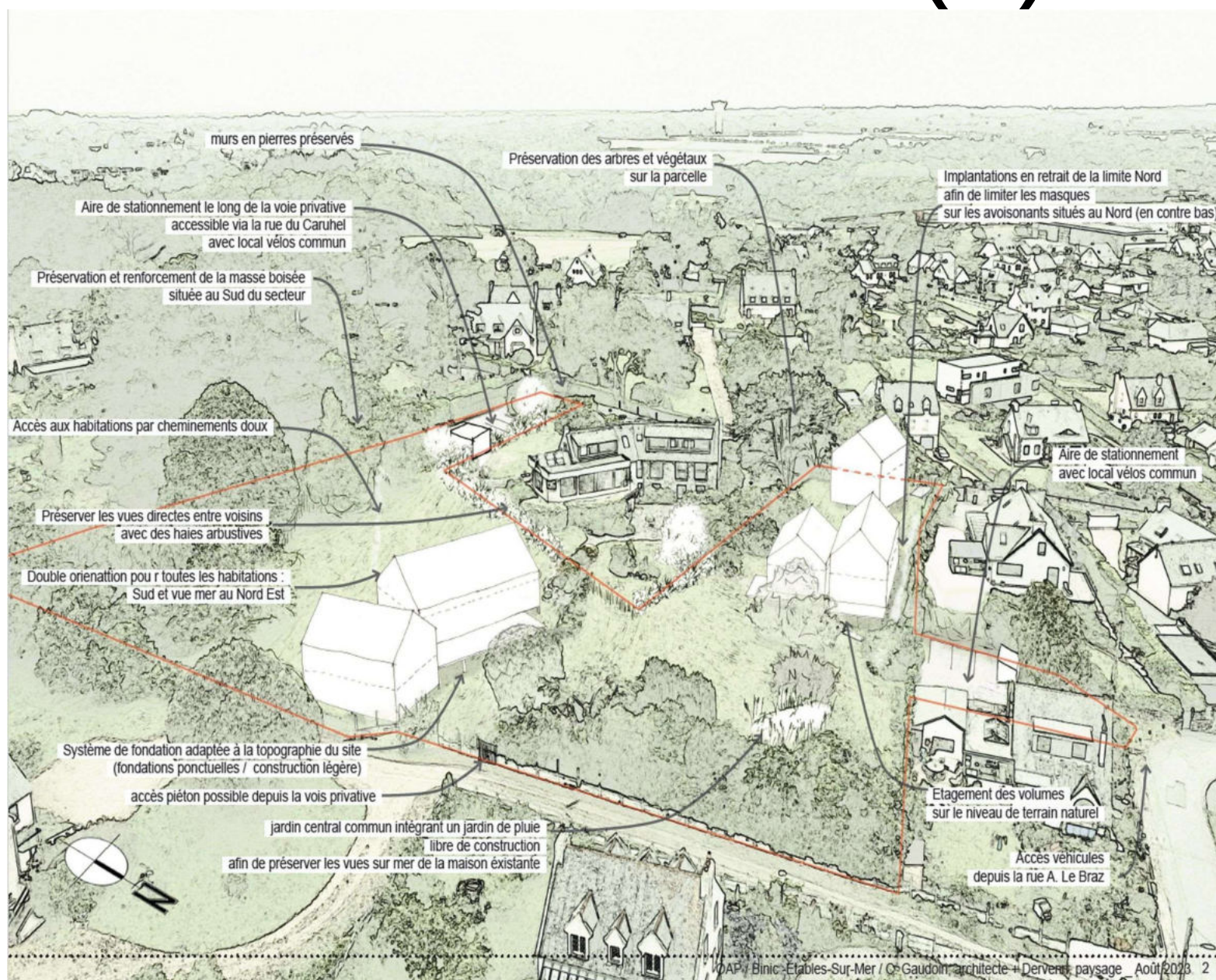
Rue du Caruhel (1)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



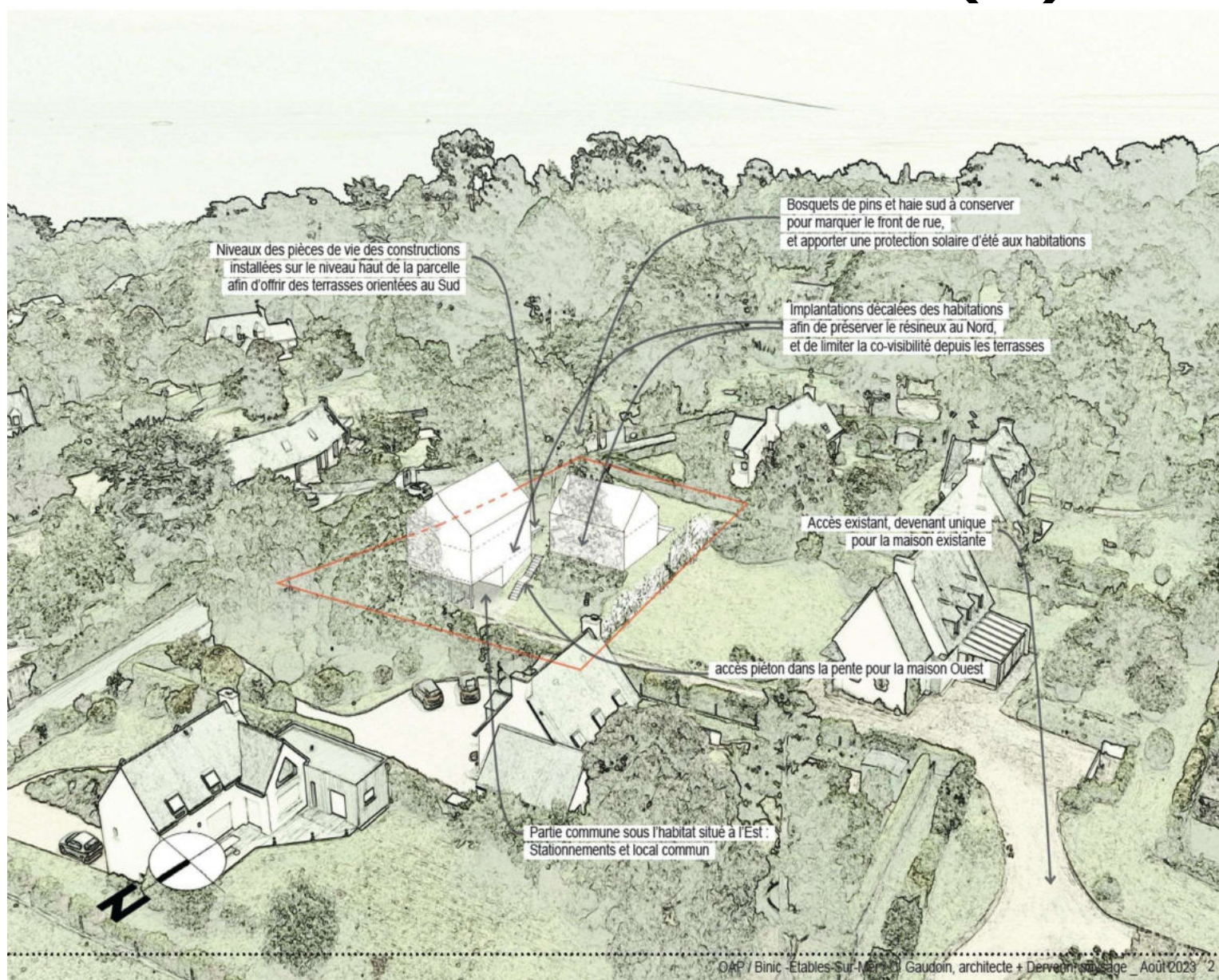
Rue du Caruhel (2)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

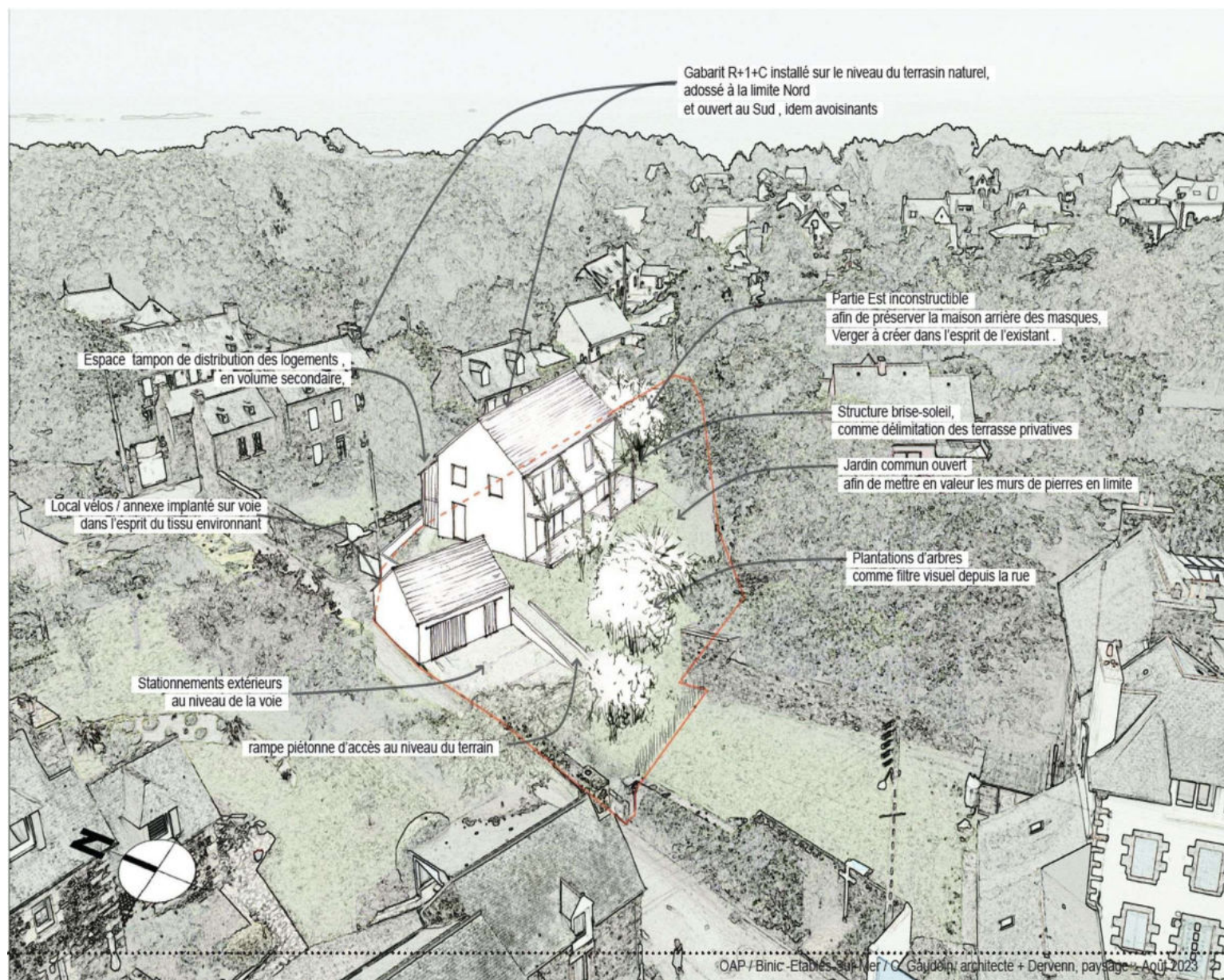
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



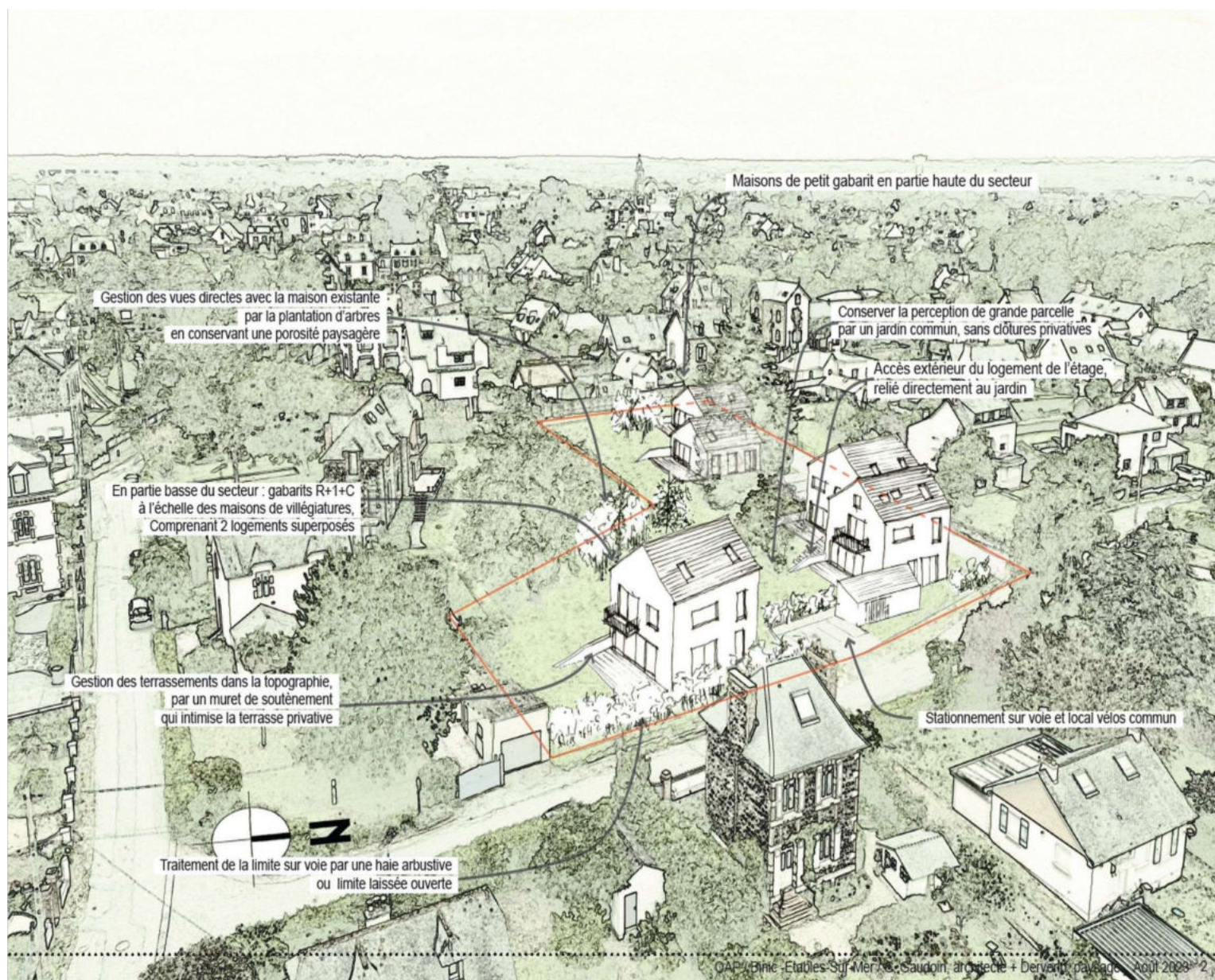
Rue du Caruhel (3)



Rue du Clos Collet

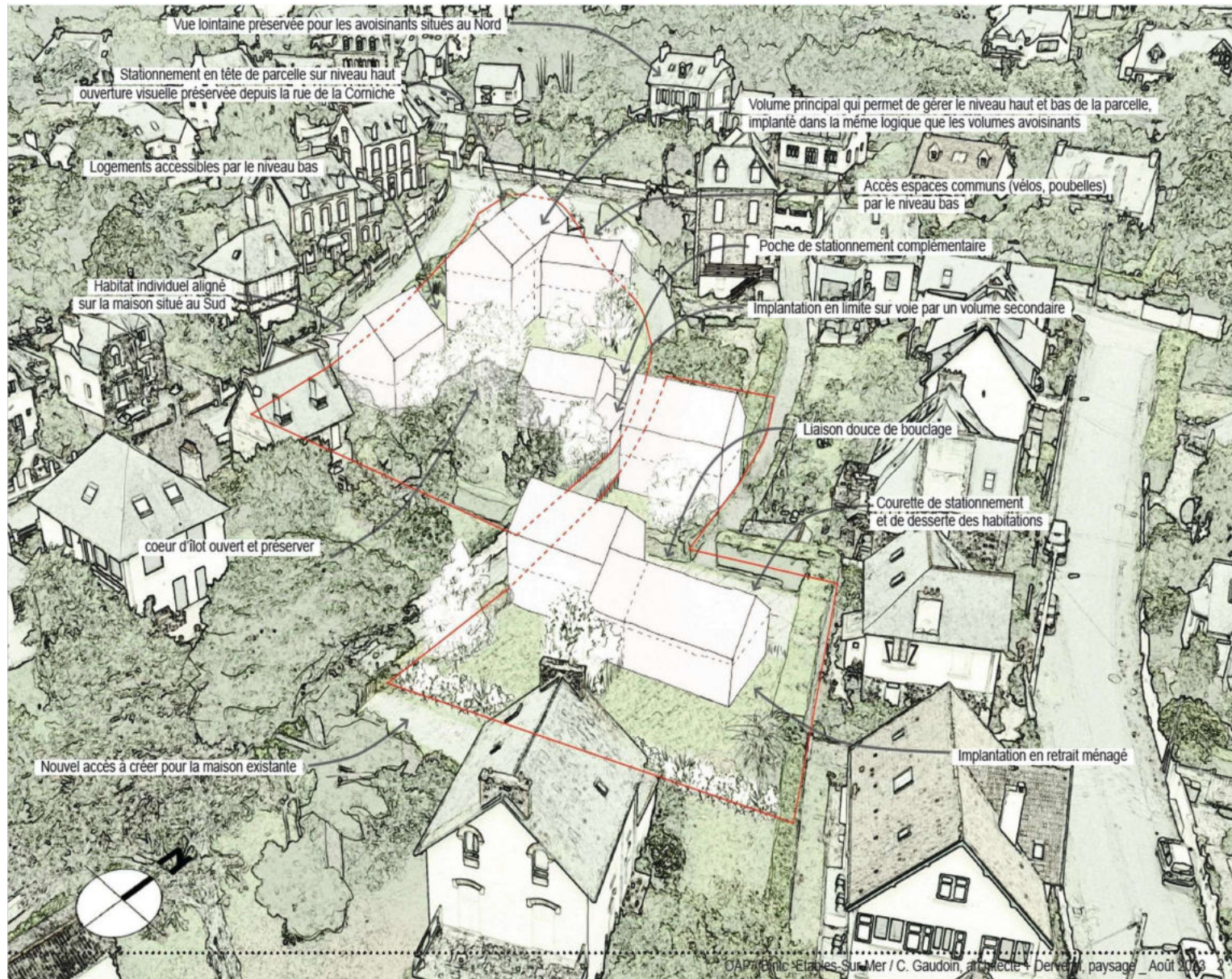


Rue du Haut du Clos



Rue Jeanne d'Arc

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



Rue Pierre Le Cornec

