



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 – Lanfains
Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

 saintbrieuc-armor-agгло.bzh



BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FÆIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINÉ-HAUTE // PLAINTÉL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÈUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives sur des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU et 2AU). Ces conditions d'aménagement concernent les qualités architecturales, urbaines, et paysagères d'un secteur donné.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

Saint-Brieuc Armor Agglomération et les 32 communes qui la composent ont retenu environ 320 Orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles.

Article L.151-6 et du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L.151-7 et du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, les bâtiments destinés à la réalisation de commerces ;

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

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

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

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

Article R151-6

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

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

Article R151-7

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

LÉGENDE COMMUNE DES OAP

Symbologie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

A. Habitat

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire

B. Economie

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

C. Autres

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

2. Principes de desserte et de mobilité

A. Voie et desserte

 Mutualisation des entrées

 Voie de desserte locale

 Voie primaire

 Voie secondaire

 Aménagement d'un trottoir pour sécuriser les flux piétons

 Cheminement doux à créer

B. Stationnement et voie de retournement

 Aire de stationnement

 Aire de retournement

C. Accès

 Accès principal

 Accès secondaire

 Carrefour à aménager

 Carrefour à créer

3. Principes paysagers et environnementaux

A. Préservation de l'eau

 Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

 Zone humide

B. Eléments paysagers

 Élément végétal ponctuel à préserver

 Perspective paysagère à valoriser

 Espace à végétaliser

 Espace naturel

 Espace à dominante végétale

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

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

 Aménagement paysager en multi-strates

 Connexions visuelles et physiques avec l'espace vert

 Frange naturelle paysagère

 Haie paysagère à créer ou à conserver

 Talus bocager

C. Préservation de la qualité de vie

 Aire de jeux

Explication des principes

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



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



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



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



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



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



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



ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

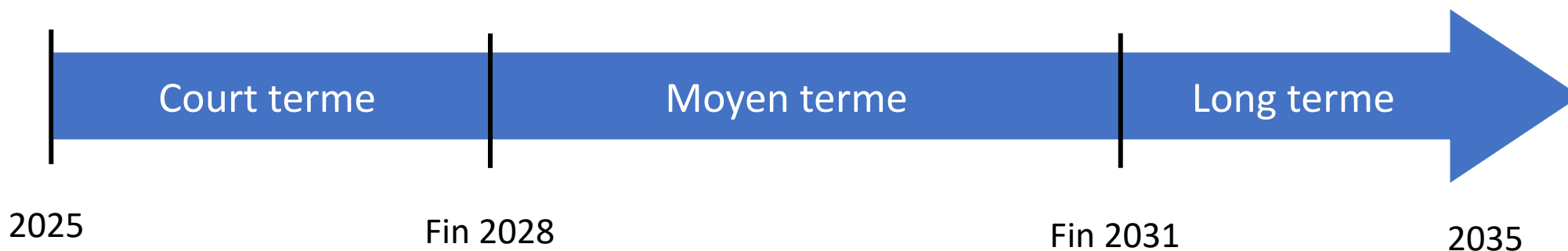
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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

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

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

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

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



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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



Lanfains

Centre technique

OAP n° 5 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.11 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Ce secteur d'aménagement est dédié à l'accueil d'un nouvel équipement communal (centre technique).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Lanfains

Centre technique

OAP n° 5 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue existante. Les stationnement devront être prévus sur la parcelle.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le projet d'équipement communal devra s'intégrer dans son environnement bâti.

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

4) Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site devra être conçu de façon à limiter l'impact sur le paysage. La création d'une frange paysagère (plantée d'essences locales) permettra d'assurer une transition avec l'espace agricole environnant et les espaces bâtis voisins. Les aménagements doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Centre technique

-  Accès principal
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Frange naturelle paysagère

IGN BD ORTHO®



Lanfains

La Porte Boissel

OAP n° 5 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.75 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	13
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

L'aménagement de cette zone prendra la forme d'une opération d'habitat présentant des typologies variées afin de favoriser la mixité générationnelle de la commune.

L'opération devra permettre de densifier le bourg et compléter son enveloppe urbaine.

L'opération devra créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant, tout en préservant l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Lanfains

La Porte Boissel

OAP n° 5 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire se fera par la rue de la Porte Boissel.

Les voiries devront être limitées en termes d'emprises et les espaces partagés seront à privilégier.

Le projet devra permettre de faciliter les déplacements doux, notamment avec une création d'un cheminement permettant de rejoindre le centre-bourg (via le parking proche de la mairie par exemple). Les accès en mode doux vers l'école située à proximité seront facilités.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes d'habitat devront s'inspirer d'habitat existant, notamment de la proximité avec l'exploitation agricole voisine. L'opération devra présenter des formes urbaines variées (individuel, groupé...) et s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti environnant.

4) Principes paysagers et environnementaux

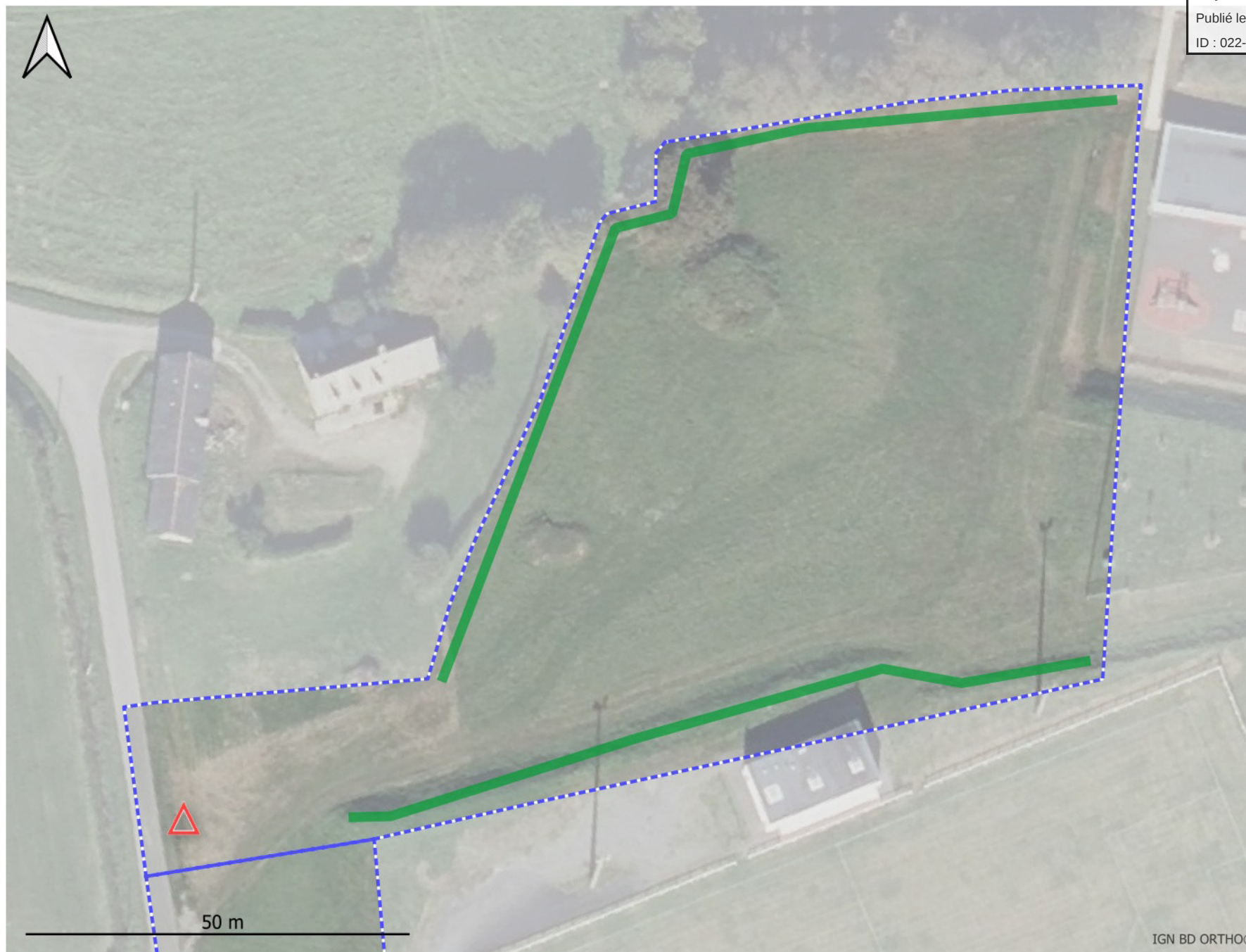
Assurer une intégration harmonieuse de ce nouveau quartier sur un site sensible au niveau du paysage et des vues. Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées par des essences locales et issues du bocage breton. Les aménagements doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



La Porte Boissel

-  Accès principal
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Lanfains

Laïta

OAP n° 5 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie

2.95 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

Cette zone est dédiée à l'extension de l'entreprise voisine. Elle n'a pas vocation à accueillir d'autres activités et à faire l'objet de lots. Le projet devra veiller à sauvegarder les éléments de trame verte existants et assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Lanfains

Laïta

OAP n° 5 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera réalisé depuis le site existant. Aucun accès sur la RD n'est autorisé.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

L'impact sur le paysage devra être limité aux maximum en privilégiant des couleurs et des matériaux neutres.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

L'aménagement paysager le long de la RD devra être traité de façon qualitative, de façon à limiter l'impact visuel des futures constructions ou aménagements, tout comme l'interface avec l'espace agricole voisin.

La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle devra être particulièrement soignée afin d'éviter les ruissellements.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Laïta

-  Accès principal
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Lanfains

Rue de la Porte Fraboulet

OAP n° 5 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.3 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

L'aménagement prendra la forme d'une opération d'habitat, qui favorisera la mixité sociale et générationnelle. L'opération devra faire le lien entre le centre ancien et le tissu urbain plus récent.

Le projet devra présenter une qualité architecturale s'intégrant dans un secteur patrimonial.

La zone humide située au sud-ouest devra être préservée de tout aménagement et de toute construction.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Lanfains

Rue de la Porte Fraboulet

OAP n° 5 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

La rue des Racines permet de desservir l'opération. La rue des Portes ne servira pas de voie de desserte. Une voie de desserte interne desservira le coeur de la zone.

Les voiries devront être limitées en termes d'emprises et les espaces partagés seront à privilégier.

Le projet devra permettre de faciliter les déplacements doux, notamment avec une création d'un cheminement piéton en limite ouest du secteur, qui sera aménagé afin de rejoindre la zone naturelle.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes d'habitat groupé, logement individuel et mitoyennes seront préférées à l'habitat individuel.

Des logements de petite et moyenne taille seront privilégiés.

Les formes bâties devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti environnant.

4) Principes paysagers et environnementaux

Cette future opération devra s'insérer dans un contexte patrimonial intéressant (ancien corps de ferme). Les éléments de paysage (haies et talus) sont à préserver au maximum, ainsi qu'une frange tampon végétalisée en limite de la zone humide.

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue de la Porte Fraboulet

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



Lanfains

Rue des Portes

OAP n° 5 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.19 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	3
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

Refermer l'urbanisation en partie Nord-Est du bourg et affirmer l'enveloppe urbaine en travaillant avec la composante végétale existante et à créer.

Promouvoir une urbanisation par des formes urbaines s'intégrant harmonieusement à l'environnement bâti.

Lanfains

Rue des Portes

OAP n° 5 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

La desserte viaire s'effectue à partir de la voie communale qui mène à Porpaire. Un espace est réservé à cet effet au sein du permis d'aménager du pré du rêve plus à l'Ouest.

Les espaces viaires devront être réduits en emprise et les espaces partagés seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il faut toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Une implantation en mitoyenneté sera privilégiée pour optimiser la gestion du parcellaire. Des formes d'habitat groupé, logement intermédiaire, maisons mitoyennes seront préférées à l'habitat individuel.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) sera obligatoire. Les aménagements doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

L'interface avec l'espace agricole devra être plantée et suffisamment large pour ne pas créer de nuisances entre les usages.

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 Portes

-  Accès principal
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Lanfains

Rue des Racines

OAP n° 5 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.49 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Le projet d'habitat devra faire le lien entre le centre ancien et le tissu urbain récent. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant, tout en préservant l'ambiance et le style architectural propre au bourg. Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Lanfains

Rue des Racines

OAP n° 5 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

Une voie de desserte permettra depuis la rue des Racines de desservir les futures constructions par l'intérieur.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il faudra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Des formes d'habitat groupé, logement intermédiaire, maisons mitoyennes seront préférées à l'habitat individuel.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

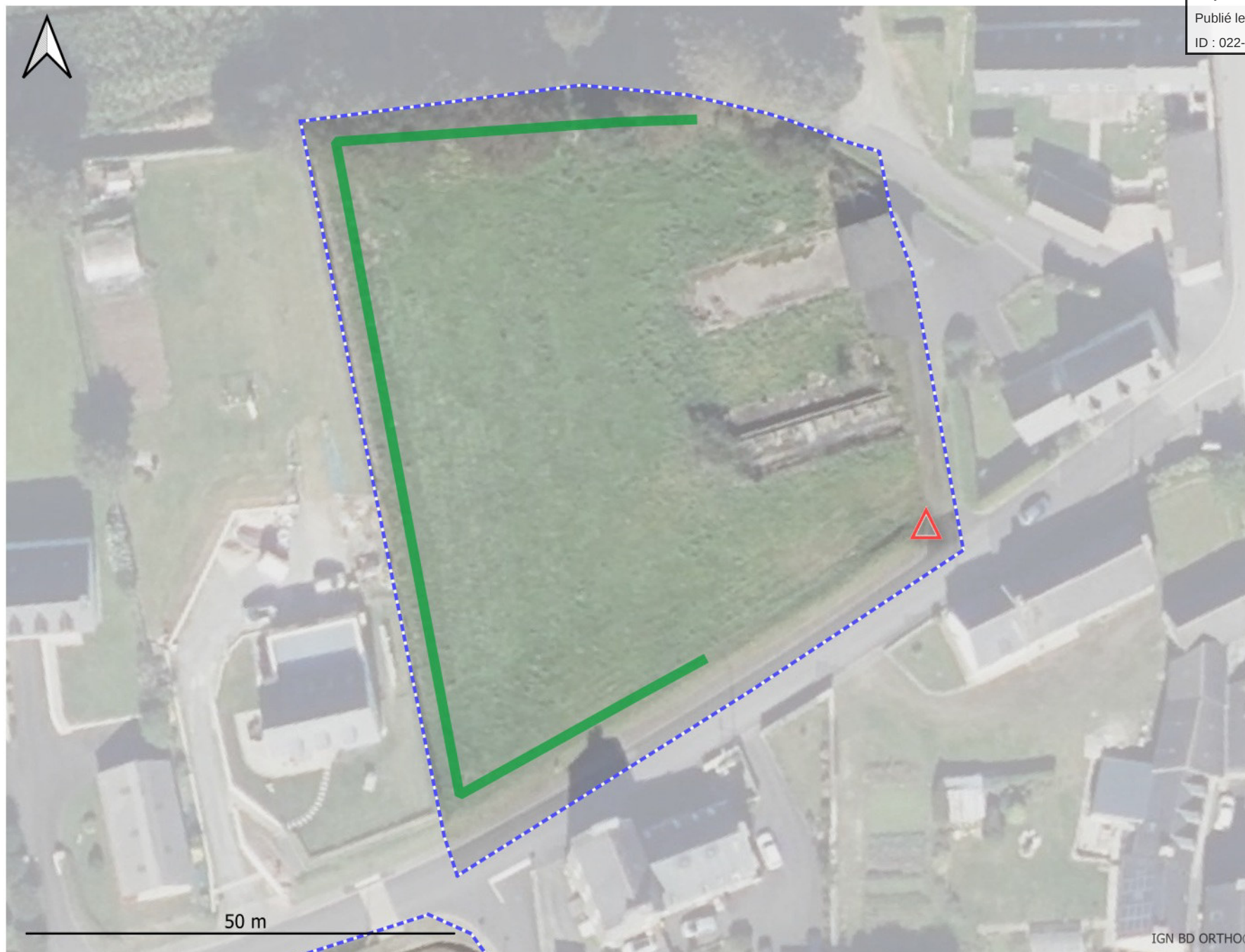
Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Des haies d'espèces locales seront créées sur toute la périphérie (à l'interface avec la propriété riveraine à l'Ouest, et en front de rue), de façon à recréer une trame végétale.

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



Rue des Racines

△ Accès principal

— Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®