

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE



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

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

OAP Sectorielles – Yffiniac
Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

 saintbrieuc-armor-agglo.bzh



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

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION

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

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

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

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

Article R151-6

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

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

Article R151-7

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

LÉGENDE COMMUNE DES OAP

Symbologie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

A. Habitat

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire

B. Economie

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

C. Autres

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

2. Principes de desserte et de mobilité

A. Voie et desserte

 Mutualisation des entrées

 Voie de desserte locale

 Voie primaire

 Voie secondaire

 Aménagement d'un trottoir pour sécuriser les flux piétons

 Cheminement doux à créer

B. Stationnement et voie de retournement

 Aire de stationnement

 Aire de retournement

C. Accès

 Accès principal

 Accès secondaire

 Carrefour à aménager

 Carrefour à créer

3. Principes paysagers et environnementaux

A. Préservation de l'eau

 Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

 Zone humide

B. Eléments paysagers

 Élément végétal ponctuel à préserver

 Perspective paysagère à valoriser

 Espace à végétaliser

 Espace naturel

 Espace à dominante végétale

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

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

 Aménagement paysager en multi-strates

 Connexions visuelles et physiques avec l'espace vert

 Frange naturelle paysagère

 Haie paysagère à créer ou à conserver

 Talus bocager

C. Préservation de la qualité de vie

 Aire de jeux

Explication des principes

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



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



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



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

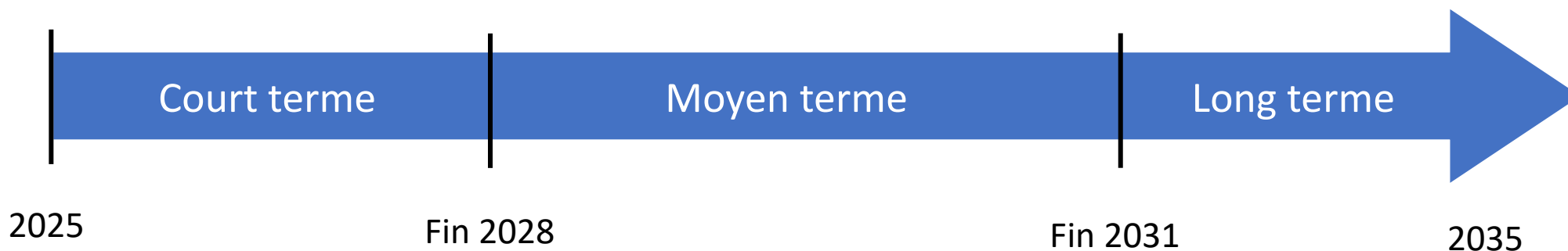
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Yffiniac

Bellevue Saint-Aubin

OAP n° 32 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.53 ha
Densité minimale	35 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	18
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

La zone se situe entre la zone urbanisée et la voie ferrée Rennes-Brest. Terrain relativement plat, en légère pente vers l'Est et en surplomb de la voies ferrée.

Trame bâtie individuelle dense existante.

L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

Yffiniac

Bellevue Saint-Aubin

OAP n° 32 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Un double accès automobile via la rue Bellevue Saint-Aubin pourra être créé pour la desserte, en respectant la visibilité depuis la voie, dans les deux directions.

La forme particulière de la zone et sa taille imposent d'organiser son urbanisation autour d'une ou plusieurs nouvelles voies permettant de desservir l'ensemble des nouveaux logements.

Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

En limite Sud, un traitement paysager planté, d'une dizaine de mètres de profondeur le long de la voie ferrée permettra d'isoler l'opération visuellement et phoniquement.

La ligne électrique haute tension présente au sein de la parcelle, devra être déplacée.

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

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

Bellevue Saint-Aubin



-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Yffiniac

Carvidy

OAP n° 32 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.16 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	4
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	1

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Carvidy

OAP n° 32 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Accès routier uniquement possible depuis la rue de Carvidy en traitant la différence d'altimétrie, ce qui pourra induire un recul des constructions par rapport à la voie.

Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Organisation qui permet de tenir compte de la situation de la parcelle située au Nord de la rue de Carvidy.

Trame bâtie recherchée sous la forme de logements individuels denses pour composer un front bâti sur la rue Nord, permettant d'orienter les jardins au Sud.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Le chêne existant sera conservé dans la mesure du possible (sauf contrainte d'aménagement avérée), il pourra être complété par des plantations supplémentaires.



Carvidy

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Voie de desserte locale
-  Frange naturelle paysagère



Yffiniac

Jeanne Malivel

OAP n° 32 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.18 ha
Densité minimale	31 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	36
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	11

1) Enjeux d'aménagement

Ensemble parcellaire situé en sortie de ville, en frange de quartier résidentiel. Le bâti avoisinant est assez hétérogène et à dominante d'habitat. Le projet d'aménagement de logements devra s'intégrer harmonieusement dans cet environnement bâti. Une parcelle en zone urbaine, le projet d'urbanisation étant concrétisé. Le reste du secteur pourra potentiellement s'urbaniser à plus long terme. Le projet devra comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Jeanne Malivel

OAP n° 32 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

La desserte viaire principale sera à privilégier depuis la rue René Coty ou la rue Jeanne Malivel.

Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties pourront être variées (petit collectif...) permettant de varier les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

La volumétrie des constructions sera simple pour s'intégrer au mieux dans l'environnement.

L'implantation des bâtiments sur le site devra limiter le vis-à-vis sur les parcelles voisines.

L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement.

Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. Des espaces paysager devront être créés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Jeanne Malivel



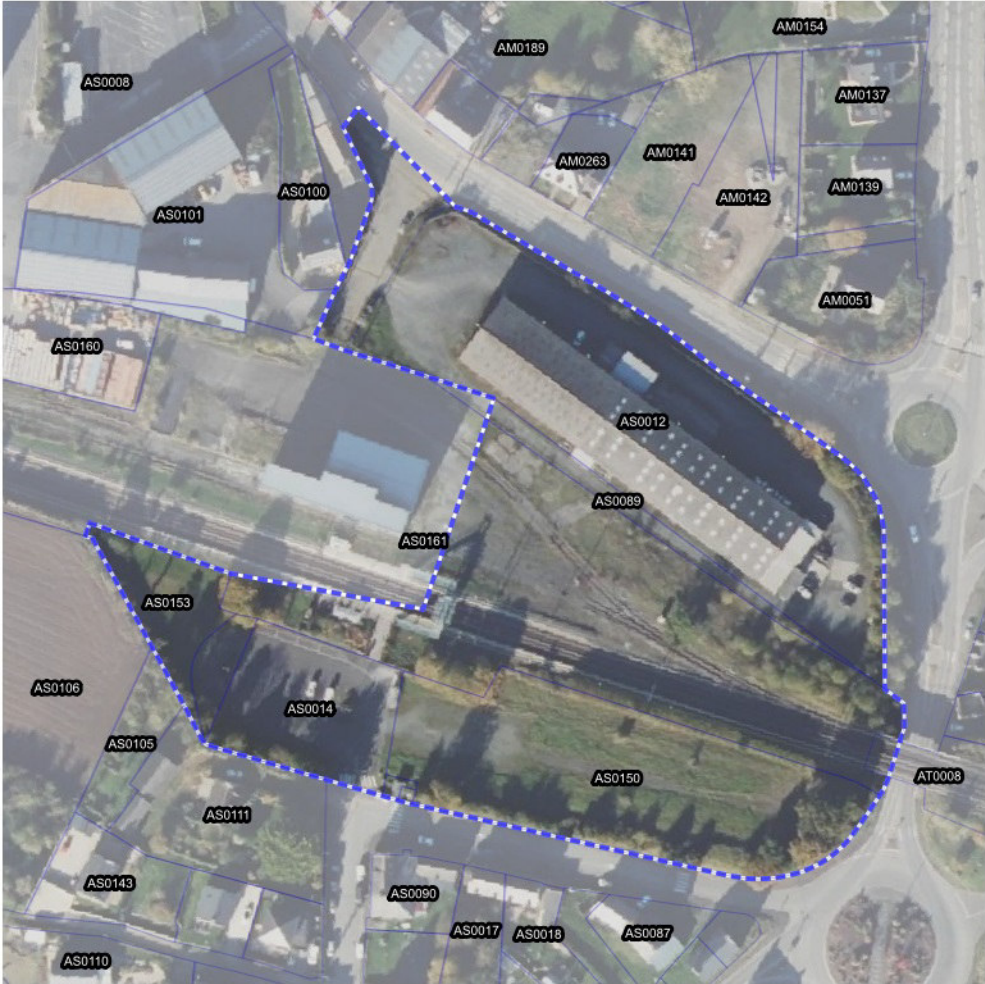
- △ Accès principal
- Aire de retournement
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à conserver



Yffiniac

La Gare d'Yffiniac

OAP n° 32 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	2.16 ha
Densité minimale	22 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	47
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	15

1) Enjeux d'aménagement

Objectif de mutation du site d'activité frigorifique vers une vocation d'habitat permettant de requalifier la façade nord de la gare et ainsi rendre possible la connexion piétonne entre les quartiers d'habitat existants et futurs et la halte ferroviaire.

Séparer les usages économiques conservés sur le site des usages d'habitat et d'espace public. L'aménagement d'un parvis au nord permettra d'identifier ce nouvel accès à la halte ferroviaire.

Partie Sud : projet de la SNCF pour la création d'un pôle d'échanges multimodal (location de vélos, abris de vélo, infrastructure de recharge de véhicules électriques...).

Le projet devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

La Gare d'Yffiniac

OAP n° 32 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : desserte depuis l'accès actuel à la parcelle (façade Ouest à la même côte altimétrique que la rue François Jaffrain).

Accessibilité piétonne : pas de liaison spécifique à créer sur la parcelle destinée à l'opération de logements.

Les éventuelles voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront privilégier une architecture contemporaine, avec des retraits plus ou moins importants par rapport à la future voie pour optimiser les espaces de jardin au Sud.

Les formes bâties pourront être variées (individuel pur, individuel groupé, petit collectif...) permettant de varier les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle.

L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement.

Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

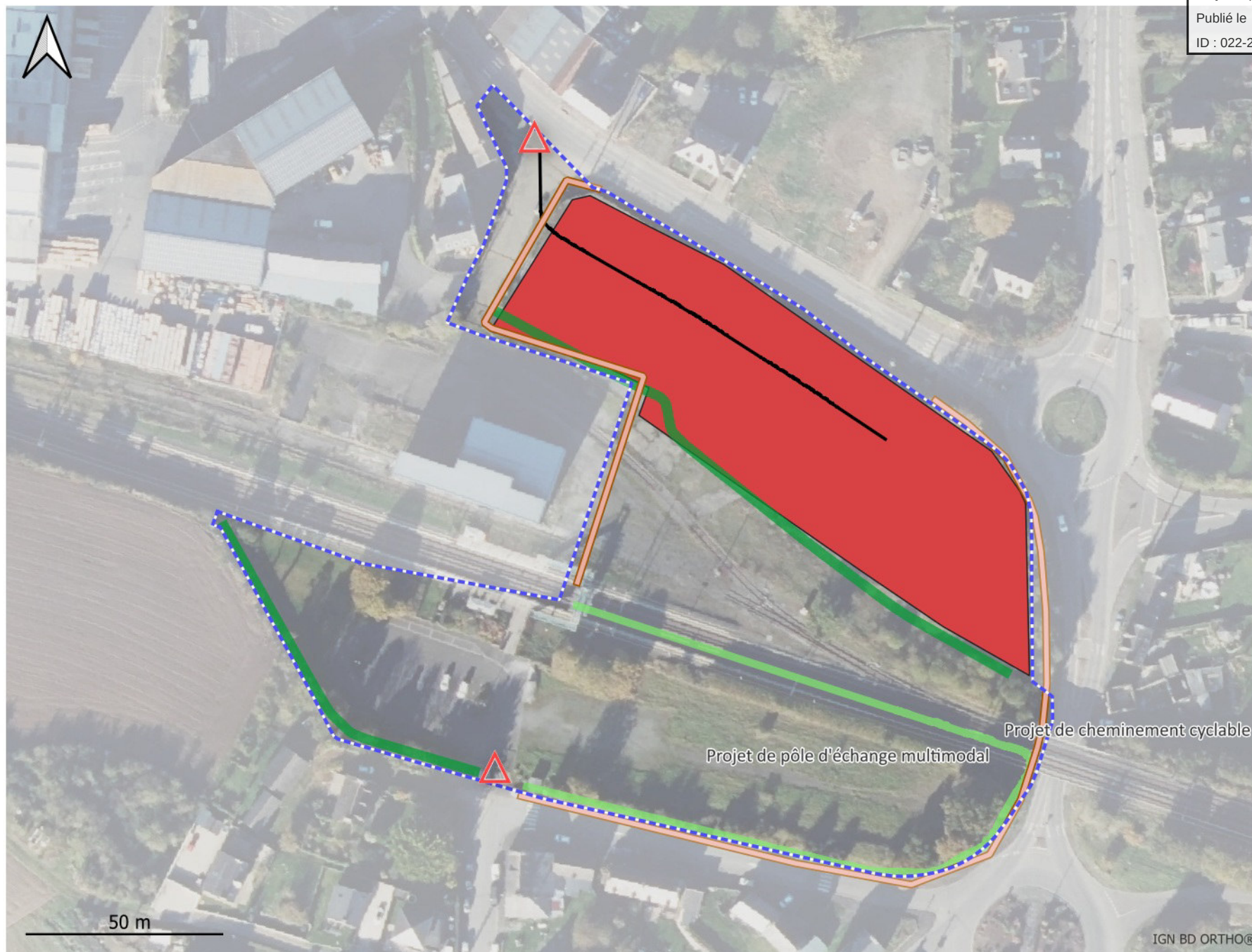
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

La Gare d'Yffiniac

-  Accès principal
-  Bâtiment à démolir
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère





Yffiniac

Landes Caugan

OAP n° 32 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.32 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Le projet doit permettre de densifier un secteur enclavé au sein du tissu urbain existant.

Les annexes présentes seront à démolir.

Trame bâtie diffuse.

Secteur situé au sein d'une trame bâtie diffuse et constitué de fonds de jardins d'une zone pavillonnaire.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Landes Caugan

OAP n° 32 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Un nouvel accès viaire sera à créer depuis l'impasse des Landes Caugan, impliquant la démolition d'un hangar existant.

L'opération devra prévoir une voirie interne permettant la desserte des projets d'habitation. Cette voie sera limitée en termes d'emprise.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'implantation des constructions devra répondre aux principes suivants :
Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

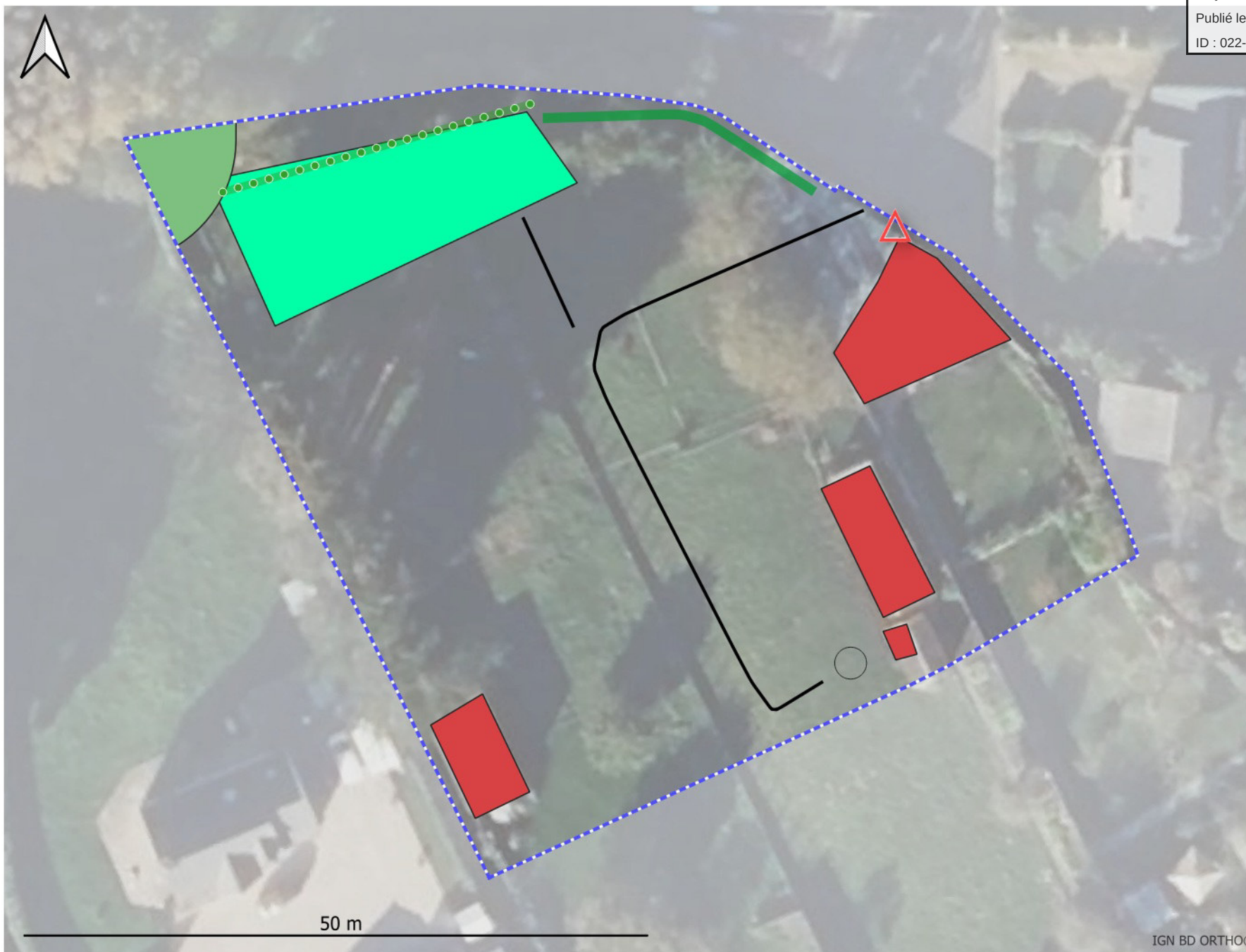
4) Principes paysagers et environnementaux

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

L'espace boisé en limite avec les parcelles agricoles est à conserver.

Landes Caugan

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Bâtiment à démolir
-  Espace à végétaliser
-  Espace naturel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver





Yffiniac

Le Plessix

OAP n° 32 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.46 ha
Densité minimale	15 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Bâties de type annexe agricole à démolir, pour l'aménagement d'une voirie interne permettant de desservir une opération de logement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Le Plessix

OAP n° 32 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès à la zone se fera par la voie qui devra être élargie.
Un accès viaire devra être créé pour desservir un îlot de logements. Les éventuelles voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les bâtis existants anciens devront être projet.

Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.
L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement.
Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales.
Les linéaires boisés en limite de voie devront être conservés dans la mesure du possible.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE



Le Plessix

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Bâtiment à démolir
-  Voie de desserte locale
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Yffiniac

Le Vauriault

OAP n° 32 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.87 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Aménager une aire d'accueil soupape pour les gens du voyage.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Le Vauriault

OAP n° 32 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera privilégié par l'impasse du Vau Riault.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions, installations et aménagements doivent être réalisés de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage (matériaux, gabarits...).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

L'alignement d'arbres le long de la rue d'Armorique sera préservé au maximum.

Les franges du site seront travaillées de manière paysagère et plantées au maximum de haies et d'arbres d'essences locales de façon à limiter l'impact de l'opération sur le paysage naturel et agricole environnant.

Le Vauriault

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Yffiniac

Les Jearnottes 2

OAP n° 32 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.23 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	33
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	8

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Parcelle péri-urbaine située dans le prolongement d'une vaste opération de logements réalisée au Sud.

La nouvelle opération cherchera à privilégier une trame bâtie dense accueillant un minimum de 30% de logements locatifs aidés.

L'opération d'aménagement devra obligatoirement prendre la forme d'une opération d'ensemble d'un seul tenant (1 phase).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Les Jearnottes 2

OAP n° 32 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

La desserte viaire principale de l'opération sera à privilégier depuis la rue du Dernier Sou, en s'appuyant sur les carrefours existants.
Une liaison douce sera à développer au sud du projet permettant de faire le lien avec les autres secteurs urbanisés.
Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties pourront être variées (petit collectif...) permettant de varier les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.
L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales.
La zone humide située à proximité, ainsi que ses abords devront être préservés, conformément aux dispositions réglementaires.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Les Jearnottes 2



-  Accès principal
-  Carrefour à aménager
-  Espace naturel
-  Zone humide
-  Cheminement doux à créer
-  Retrait imposé



Yffiniac

Malaunay

OAP n° 32 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.39 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	7
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Sauvegarder les éléments de trame verte existants.

Le site est situé dans une zone de bâti diffus, avec des constructions anciennes de qualité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Malaunay

OAP n° 32 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

Double desserte viaire à créer depuis la rue de Malaunay et le Blot.
Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier. L'opération pourra être aménagée par un système d'impasses, qui devront prévoir des continuités piétonnes, notamment pour relier les 2 parties de la zone.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront présenter les caractéristiques architecturales traditionnelles (toits à 2 pans notamment) afin de garantir leur intégration dans l'environnement bâti proche.
L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

La topographie du site sera à traiter avec attention : le talus devra être préservé dans la mesure du possible.
Boisement à conserver pour favoriser une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement.
Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

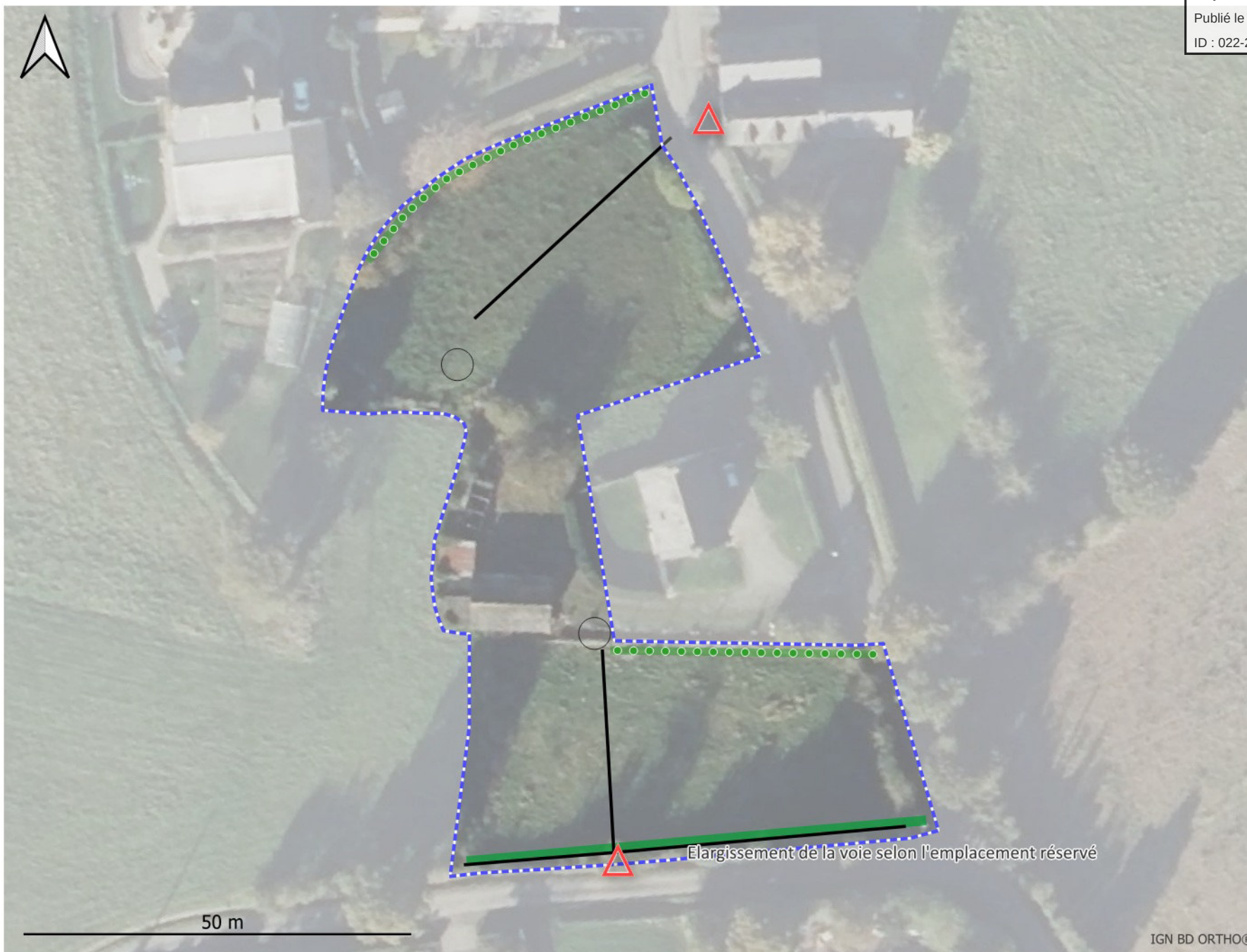
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Malaunay

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver





Yffiniac

Mathurin Auffray

OAP n° 32 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.41 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit de densifier un secteur enclavé au sein du tissu urbain existant par une opération de logements. Espace englobant les fonds de jardins d'une dizaine de maisons.

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Mathurin Auffray

OAP n° 32 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

Les logements peuvent être desservis par une voie connectée à la rue Mathurin Auffray au Sud et desservant l'ensemble des fonds de jardin. Une connexion piétonne pourra être réalisée vers l'Est en direction du centre-ville (parking public puis rue de Plédran). Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération de logements cherchera à privilégier le modèle des maisons de ville.

Une opération plus dense pourra être réalisée en entrée d'opération, sur le terrain bordant l'école.

L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

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

Un traitement paysager viendra formaliser une séparation visuelle avec le bâti existant au Nord et au Sud.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Mathurin Auffray



- △ Accès principal
- Aire de retournement
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale
- Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Yffiniac

Monseigneur Le Mée

OAP n° 32 - 11



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.95 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	25
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	8

1) Enjeux d'aménagement

Programmation d'une trame bâtie individuelle dense.
Forme particulière de la zone, avec des contraintes en termes de desserte.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Monseigneur Le Mée

OAP n° 32 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : création d'une voie principale desservant l'ensemble du site depuis le piquage Ouest le long de la rue Monseigneur le Mée.

Accessibilité piétonne : création d'une liaison douce connectée à la future voie interne et rejoignant la rue Monseigneur le Mée et notamment son arrêt de bus par le piquage Est.

Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Construction en peigne sur la partie centrale des pignons sur voie.

Au Sud, le projet pourra se structurer autour d'un noyau bâti doté d'un espace de voirie permettant aux véhicules de faire demi-tour.
L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE



Monseigneur Le Mée

-  Carrefour à aménager
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale

IGN BD ORTHO®



Yffiniac

Quimbrin

OAP n° 32 - 12



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.31 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Site composé de deux parcelles libres séparées par un fond de jardin, tissu urbain composé de maison pavillonnaire. L'opération cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. La forme particulière de la zone et son orientation contraignent les modalités d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Quimbrin

OAP n° 32 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

Le projet devra prévoir une voirie desservant l'ensemble du site.
Accessibilité de desserte piétonne : création d'une liaison douce connectée à la future voie interne et rejoignant la rue Monseigneur le Mée et notamment son arrêt de bus par le piquage Est.
Les voies de desserte interne de l'opération seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le long de l'impasse, les implantations s'orienteront pour permettre une orientation vers le Sud ou bien au contraire une implantation parallèle à la voie pour composer un front urbain dense. Orientation bioclimatique des constructions.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE



Quimbrin

△ Accès principal

— Voie de desserte locale

50 m

IGN BD ORTHO®



Yffiniac

Rue d'Armorique

OAP n° 32 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	1.03 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

Créer une salle multifonctions pour répondre aux besoins des habitants d'Yffiniac.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Rue d'Armorique

OAP n° 32 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire au site se fera par la rue d'Armorique via le parking déjà existant.

Les espaces de stationnement devront correspondre aux besoins générés par l'équipement et devront comporter des espaces à destination des cycles. Dans la mesure du possible, les espaces de stationnement seront aménagés avec des revêtements perméables.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La salle ainsi que les installations et aménagements devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement (forme, gabarit, matériaux...).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les haies et alignements d'arbres seront préservés le long des limites Nord et Est de la parcelle.

La limite séparative à l'Est devra être plantée afin d'assurer un espace tampon paysager avec la bretelle d'accès à la N12.



Rue d'Armorique

△ Accès principal

— Cheminement doux à créer

— Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

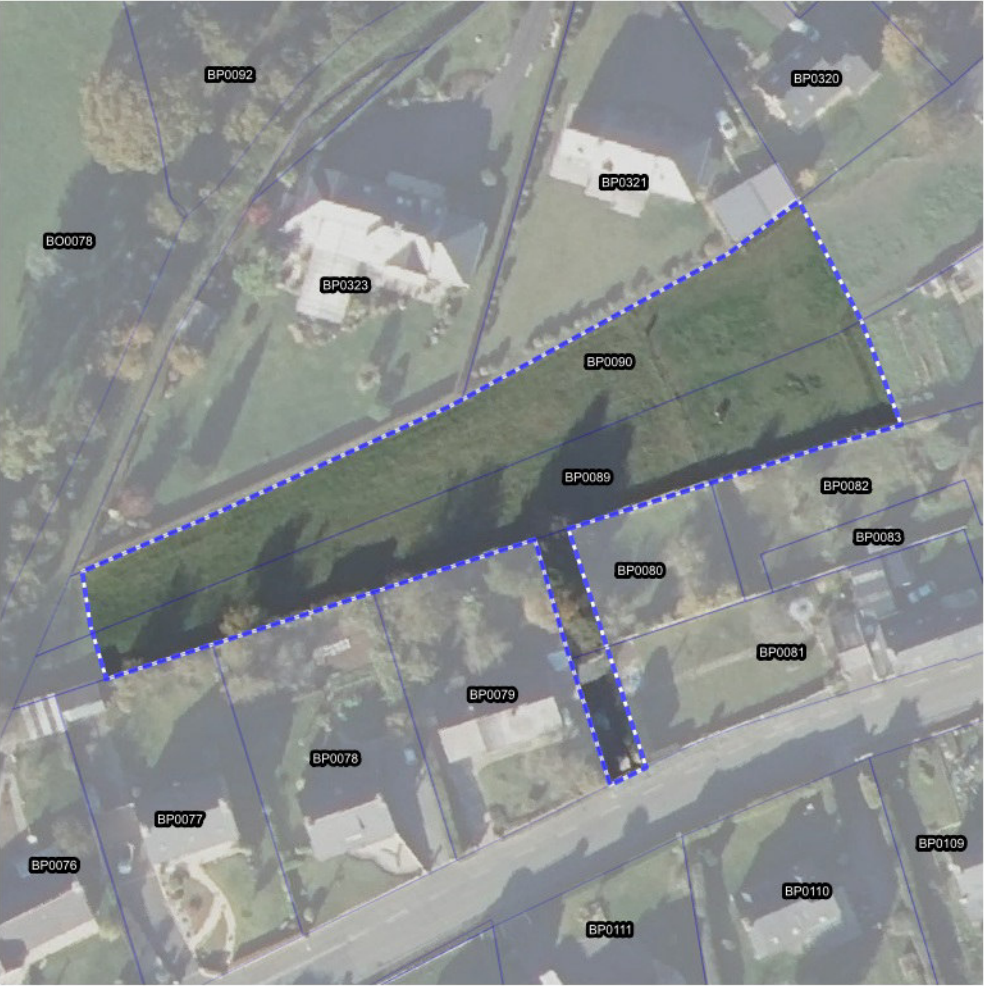
IGN BD ORTHO®



Yffiniac

Villes Hervé

OAP n° 32 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.27 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Parcelles laniérées à desservir, au sein d'un quartier résidentiel.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Yffiniac

Villes Hervé

OAP n° 32 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

Une nouvelle voie de desserte sera à créer depuis la rue des Villes Hervé, pour desservir le projet.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération de logements cherche à privilégier une forme d'habitat individuelle dense.

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti voisin.

L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Espaces paysagers à créer ou conserver en bordure de l'accès pour éviter le vis à vis avec les habitants existants.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE

Villes Hervé

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale

50 m

IGN BD ORTHO®