



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 – Le Fœil
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 FœIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTTEL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLœUC-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



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

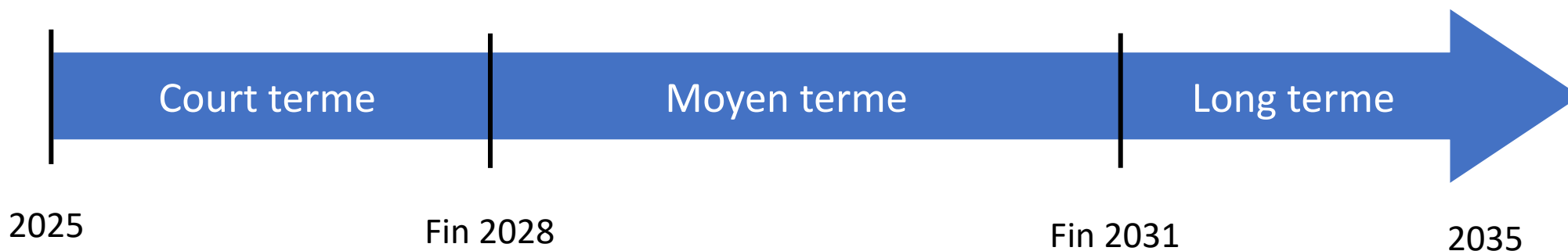
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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

Centre bourg

OAP n° 9 - 1



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Habitat

Superficie	1.28 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	32
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	7

La zone prendra la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation de logements qui sera aménagée en 2 phases de taille équivalente, de temporalités variées, dans le respect global de l'OAP et en lien avec la desserte en assainissement collectif.

La première tranche d'une quinzaine de logements pourra être réalisée sous la forme d'un assainissement autonome (ANC) tandis que la deuxième tranche devra être rattachée au système d'assainissement collectif.

Les logements devront présenter des typologies variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Densifier un secteur enclavé au sein du tissu urbain existant.

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

Le projet comportera un minimum de 20% de logements sociaux.

Le Foeil

Centre bourg

OAP n° 9 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue Saint-Anne en veillant à aménager un carrefour sécurisé. Les voies internes à la zone seront des voies partagées afin d'en limiter l'emprise. Les places de stationnements visiteurs pourront être regroupées.

Une liaison douce sera aménagée vers l'impasse Sainte-Anne. Les voies en impasse devront être évitées ou prolongées par une liaison piétonne.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement (formes et gabarits).

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel et intermédiaire.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Dans la mesure du possible, les arbres présents au sud du site seront préservés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Centre bourg

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



Le Foeil

Le Cas du Val

OAP n° 9 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.36 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit de créer une opération d'urbanisation qualitative en entrée Nord du bourg : valoriser le caractère paysager du site et l'entrée du 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

Le Foeil

Le Cas du Val

OAP n° 9 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue du Cas du Val sous la forme d'un carrefour aménagé et sécurisé. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin composé essentiellement d'habitat individuel. Les bâtiments devront s'inscrire dans un gabarit de hauteur compris entre R+C et R+1+C. Le front bâti donnant sur la rue principal devra être qualitatif.

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. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. 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



Le Cas du Val

-  Accès principal
-  Carrefour à créer
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Le Foeil

Mauguérand

OAP n° 9 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie

0.4 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

Il s'agit de permettre un projet d'extension de l'entreprise implantée sur la parcelle voisine.

Le Foeil

Mauguérand

OAP n° 9 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

Aucun accès ne sera possible par la Route de Mauguérand au Nord.
L'accès se fera uniquement par la voie de desserte du site existant.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

4) Principes paysagers et environnementaux

Les éléments végétaux devront, dans la mesure du possible, être maintenus.
L'interface avec la zone agricole voisine devra être traitée de façon paysagée, en espace de transition.
Des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du 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



Mauguérand

-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Le Foeil

Mauguérand 2

OAP n° 9 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	0.35 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

Il s'agit de permettre un projet d'extension de l'entreprise implantée sur la parcelle voisine en veillant à préserver la fonctionnalité des zones humides aux abords du site de projet.

Sauvegarder les éléments de trame verte existants et assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Le Foeil

Mauguérand 2

OAP n° 9 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès au site se fera par le nord, via le fond de la parcelle déjà artificialisée.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

4) Principes paysagers et environnementaux

La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.

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.

Le cours d'eau ainsi que la zone humide et leurs abords devront être préservés de toute urbanisation et de tout aménagement. Le cours d'eau ne pourra être busé que très partiellement pour permettre un accès viaire à la zone.

Les aménagements réalisés ne devront pas impacter le milieu naturel voisin.

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

Mauguérand 2

-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Le Foeil

Rue de l'Ecole

OAP n° 9 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.87 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	33
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	7

1) Enjeux d'aménagement

L'opération prendra la forme d'une opération d'habitat de typologies variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.
L'opération devra assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.
L'opération devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

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

Le Foeil

Rue de l'Ecole

OAP n° 9 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

La desserte principale de la zone se fera par la rue des Ecoles en veillant à l'aménagement d'un carrefour sécurisé. Un accès secondaire pourra être aménagé depuis l'impasse du Tertre.

Les voies en impasse devront être évitées ou prolongées par une liaison piétonne.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel et intermédiaire.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur. L'opération devra intégrer la création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.

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 l'Ecole

- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Carrefour à créer
- Frange naturelle paysagère

IGN BD ORTHO®



Le Foeil

Rue de St André

OAP n° 9 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.36 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

La zone prendra la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat. Les typologies devront favoriser la mixité sociale et générationnelle.

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

Le Foeil

Rue de St André

OAP n° 9 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires se feront par la rue St André.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement (formes et gabarits).

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel et intermédiaire.

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.

Elles pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès. Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue de St André

△ Accès principal

— Haie paysagère à
créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Le Foeil

Rue du terrain des sports

OAP n° 9 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	1.74 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

Le site a vocation à accueillir des équipements sportifs et notamment l'agrandissement du stade de football.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Le Foeil

Rue du terrain des sports

OAP n° 9 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue du terrain des sports.

4) Principes paysagers et environnementaux

Une frange paysagère devra être créée en lisière de l'espace agricole. 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.



Rue du terrain des sports

- △ Accès principal
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère