



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 – Saint-Carreuc
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

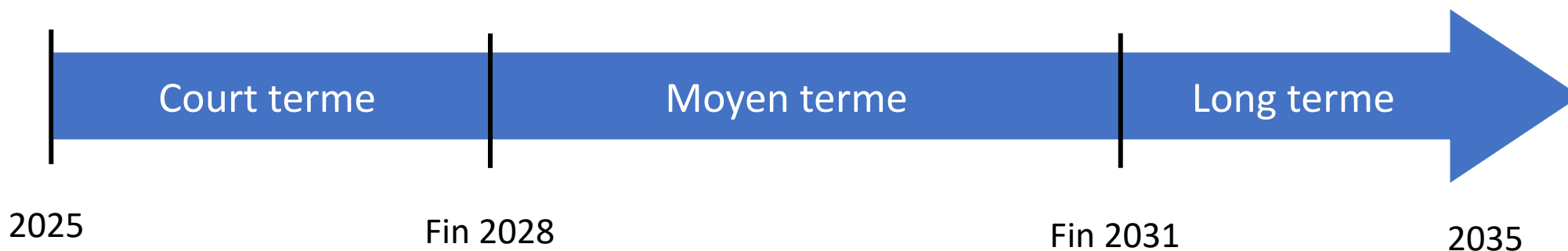
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Saint-Carreuc

Chemin des écolières

OAP n° 24 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.12 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	2
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Opération d'habitat en extension de l'urbanisation, dont l'aménagement devra préserver la zone humide située à proximité ainsi que ses abords. Le projet devra être conçu de façon à créer des coutures avec les tissus urbains environnants, assurer une cohérence bâtie avec l'existant et préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Saint-Carreuc

Chemin des écolières

OAP n° 24 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Accès viaires à réaliser par le chemin des Ecolières (voie communale).
Il n'est pas exigé de voirie interne à l'opération.

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.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

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 espaces libres devront être plantés.
La création d'une frange paysagère plantée permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain l'espace agricole voisin et la zone humide.



Chemin des écolières

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

IGN BD ORTHO®



Saint-Carreuc

La Croix Cabaret

OAP n° 24 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Économie

Superficie

0.41 ha

Densité minimale

0 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

0

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Aménagement d'une zone d'activités à vocation artisanale.

Le projet devra être conçu de façon à assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel ainsi qu'avec les habitations voisines.

Saint-Carreuc

La Croix Cabaret

OAP n° 24 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Le ou les accès viaires seront aménagés par la voie communale n°3, lieu dit "La Croix Cabaret".

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Installation d'activités artisanales sans nuisance

La zone devra être aménagée de façon à optimiser le foncier.

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

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 création d'une frange paysagère plantée 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_ZD146_2025-DE



La Croix Cabaret

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Carreuc

Mairie - Lande

OAP n° 24 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.09 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	19
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Créer une opération d'ensemble à destination d'habitation en continuité de l'urbanisation existante. L'urbanisation est conditionnée à la déconstruction de 2 bâtiments existants pour pouvoir créer un accès suffisant et sécurisé depuis la rue de la Lande.

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_ZD146_2025-DE

Saint-Carreuc

Mairie - Lande

OAP n° 24 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

Créer une voie partagée en sens unique et accès de préférence par la Rue de la Lande et sortie par la Rue de la Prée.

Les cheminements doux au sein de la zone seront à développer, notamment vers la centralité.

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.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

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 espaces libres devront être plantés. Les zones humides situées à proximité, ainsi que leurs abords devront être protégées. La création d'une frange paysagère tout autour du site permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain, l'espace agricole voisin et les zones humides à proximité.



Mairie - Lande

-  Accès principal
-  Bâtiment à démolir
-  Voie secondaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère



Saint-Carreuc

Rue de l'Étang

OAP n° 24 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.67 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	12
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Réaliser une opération d'habitat avec des formes adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune.

Valoriser le caractère paysager du site et l'entrée de ville.

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_ZD146_2025-DE

Saint-Carreuc

Rue de l'Étang

OAP n° 24 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire principal de l'opération sera aménagé depuis la rue de l'Étang. Création d'une voie intérieure pour desservir les lots, qui devra être limitée en termes d'emprise et sous la forme d'une voirie partagée. Les stationnements seront aménagés à l'intérieur de l'opération afin d'éviter du stationnement le long de la RD, à proximité immédiate de la voie cyclable existante.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel, à construire en respectant les règles de l'urbanisme et à 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_ZD146_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. La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition avec l'espace agricole voisin.



Rue de l'Étang

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

50 m

IGN BD ORTHO®

Rue de la Croix Botrel

OAP n° 24 - 5



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146 2025-DE

Habitat

Superficie	1.15 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	20
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

A l'échelle de l'ensemble de l'opération, il convient de respecter 18 logements/ha.

Saint-Carreuc

Rue de la Croix Botrel

OAP n° 24 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Les aménagements viaires prendront la forme de voies à double sens ou à sens unique selon le secteur identifié.

Les emprises des voiries seront limitées au maximum et les voies partagées seront à privilégier.

Le quartier devra être maillé de liaisons piétonnes à établir pour lier les secteurs nord et sud du bourg, notamment en lien avec le chemin de St Gilles.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Une grande mixité de formes urbaines est encouragée (habitat individuel, collectifs et/ou intermédiaires).

Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les haies existantes implantées le long du Chemin de Saint-Gilles devront être préservées au maximum.

La perspective de l'église devra être valorisée.

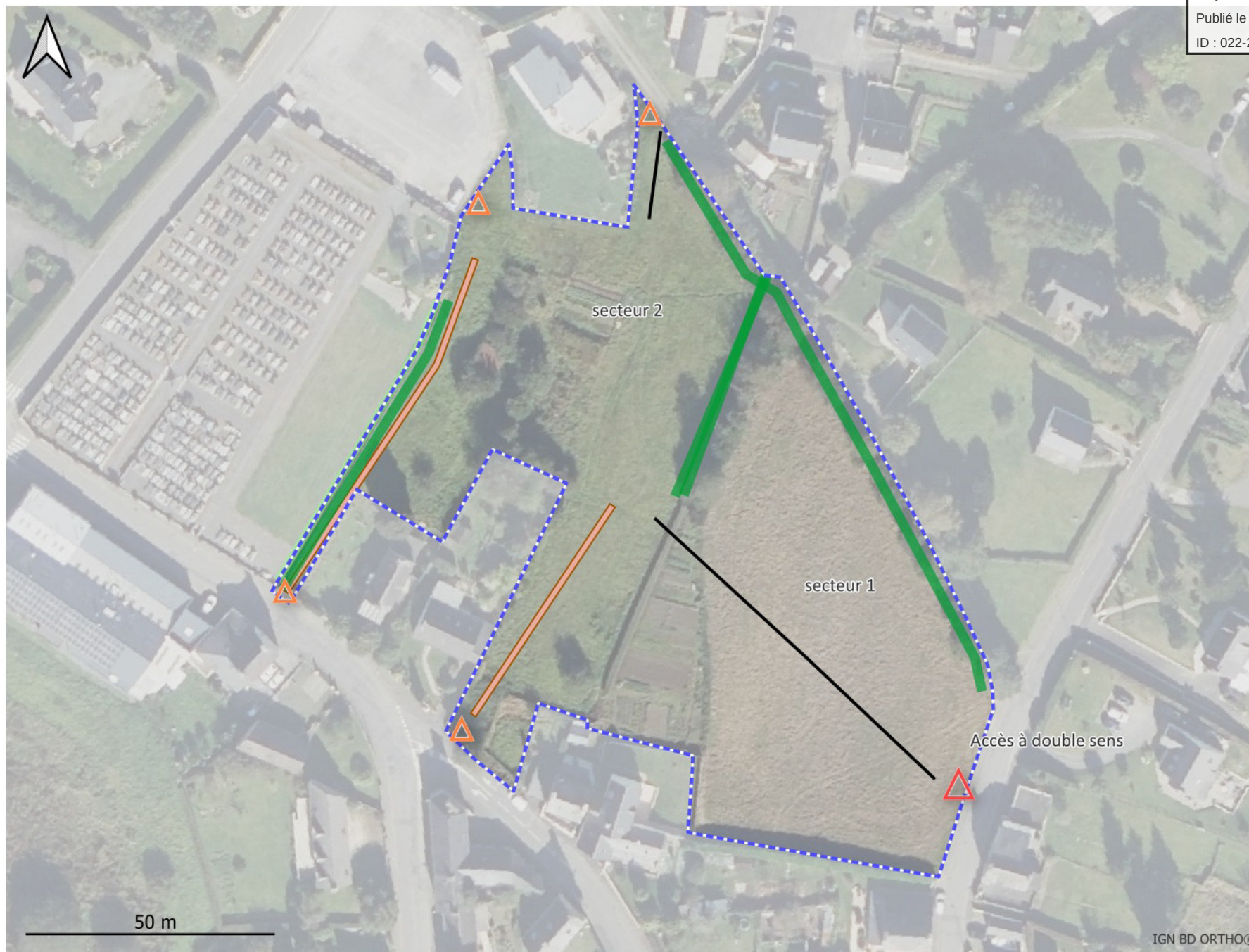
Un écran végétal devra être créé en limite du cimetière. Les espaces libres seront plantés (espaces publics et privés).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Rue de la Croix Botrel

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