

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_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 – Saint-Julien
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 zones destinées 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 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

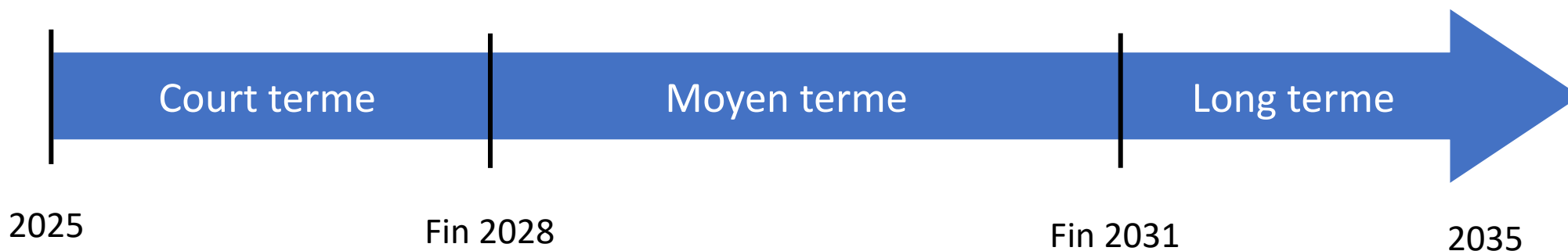
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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

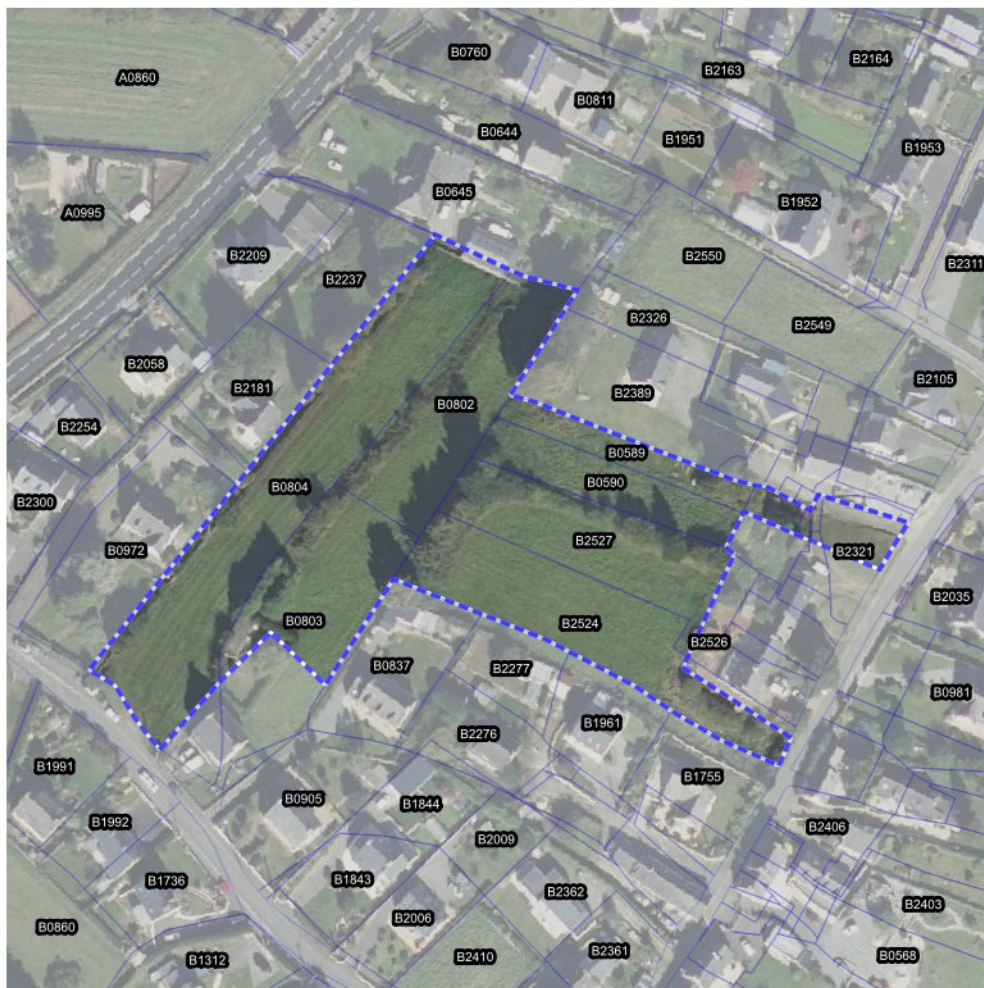


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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

L'Hôpital

OAP n° 27 - 1



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Habitat

Superficie	1.19 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	30
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	8

Le projet devra permettre de compléter et densifier le cœur de l'urbanisation existante sur le secteur de l'Hôpital via la création de maisons individuelles pavillonnaires ou mitoyennes.

Recréer une ambiance et une cohésion de hameau, en s'appuyant sur la trame bocagère existante et en l'étoffant. Possibilité d'avoir un petit collectif pour diversifier et densifier le parc de logement et ainsi favoriser la mixité des types de logements.

L'opération devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux.

Saint-Julien

L'Hôpital

OAP n° 27 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès sont localisés au niveau des limites Sud (sur le Chemin de la Croix Dolo) et Est (sur le Chemin de l'Hôpital). Entre ces deux aménagements, une voirie sera réalisée à travers l'ensemble de la zone en double sens de manière à desservir l'ensemble des lots. Cette voirie sera limitée en termes d'emprise.

Pour la partie Nord, une placette sera réalisée afin de permettre l'accès aux habitations les plus septentrionales mais également afin de créer un espace public central ainsi que de faciliter certains demi-tours.

L'aménagement du secteur prévoit la mise en place d'une connexion piétonne/cyclable à l'Ouest, entre la voirie centrale et la RD 790.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les façades principales et les pièces à vivre seront orientées vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

L'architecture des constructions devra tenir compte du bâti environnant. Le(s) bâtiment(s) comportant les logements collectifs seront de gabarits limités (R+1+C maximum).

4) Principes paysagers et environnementaux

Le maillage bocager préexistant à l'aménagement du secteur sera préservé, permettant notamment la valorisation paysagère du site dès son urbanisation, ainsi que le maintien de continuités écologiques. Des haies/talus plantés seront mis en place de façon complémentaire, afin d'assurer le ceinturage complet du secteur et assurant ainsi les continuités écologiques à travers l'ensemble de la zone.

Les espaces libres seront plantés.

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_ZD146_2025-DE



L'Hôpital

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Saint-Julien

La Saudraie

OAP n° 27 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.73 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

18

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

3

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer la cohésion urbaine sur ce côté Ouest de la RD 790 (quartier de la Saudraie) grâce à la mise en place de maisons individuelles pavillonnaires ou mitoyennes.

Recréer une ambiance et une cohésion de quartier, en étoffant une trame bocagère peu présente jusqu'ici.

Possibilité d'avoir un petit collectif pour diversifier et densifier le parc de logement de la commune.

Saint-Julien

La Saudraie

OAP n° 27 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera à partir du Chemin de la Saudraie, en ayant le souci de limiter les risques potentiels (carrefour sécurisé).

Une voirie à double sens sera aménagée de façon à relier le centre de la zone pour ensuite former un coude et aller desservir la partie Est du secteur.

Une placette devra être réalisée afin de desservir les lots aménagés sur les bordures Est et Ouest du secteur. Un cheminement piéton/cyclable est à prévoir afin de relier la zone au Chemin du Vieux Four.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions futures seront reliées à la voirie existante et desserviront le quartier.

Les façades principales et les pièces à vivre seront préférentiellement orientées vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

4) Principes paysagers et environnementaux

Le secteur n'est actuellement pourvu d'aucune végétation présentant un intérêt particulier.

L'aménagement du site œuvrera donc dans l'établissement de plusieurs continuités écologiques, visant à parfaire le maillage bocager local et à renforcer l'identité locale propre aux hameaux.

En particulier, plusieurs éléments bocagers seront à mettre en place : une haie ceinturera la limite Nord, jouant le rôle d'interface avec les habitations environnantes et une haie sera également mise en place en limite Sud, le long du bâtiment existant.

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 Saudraie

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Julien

Le Long Réage

OAP n° 27 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.64 ha
Densité minimale	21 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	13
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Compléter l'urbanisation entre la voie ferrée et la rue du Centre qui traverse le bourg. Densifier l'urbanisation existante tout en conservant et en affirmant l'ambiance champêtre actuelle. Le projet devra permettre de créer de nouvelles typologies de logements par la création d'un programme immobilier de logements à destination des seniors.

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-Julien

Le Long Réage

OAP n° 27 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal à la zone devra se faire par la rue du Centre moyennant un aménagement de type rond-point ou similaire et ensuite par le chemin d'exploitation préexistant à l'aménagement du site. La voirie, débutant de cet accès, sera à aménager en double sens de manière à traverser le site d'Ouest en Est jusqu'en limite de la voie ferrée. Un cheminement sera néanmoins à réaliser, à partir de la placette située dans la partie Nord jusqu'à la rue du Centre plus l'Ouest.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les bâtiments devront être implantés, de façon à permettre de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les talus bocagers préexistants à l'aménagement du site seront conservés et entretenus : le long de la voie ferrée, sur les fonds de parcelles des habitations présentes au Sud-Ouest et le long du chemin d'exploitation existant.

Afin de créer un maillage bocager complet sur le secteur, plusieurs haies seront à créer.

L'accent sera mis sur les mesures d'accompagnement paysager des futures constructions, afin de créer une trame verte en harmonie avec le site et avec la zone agricole adjacente.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Le Long Réage

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Carrefour à créer
-  Voie secondaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver