



*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-Brieuc
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 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

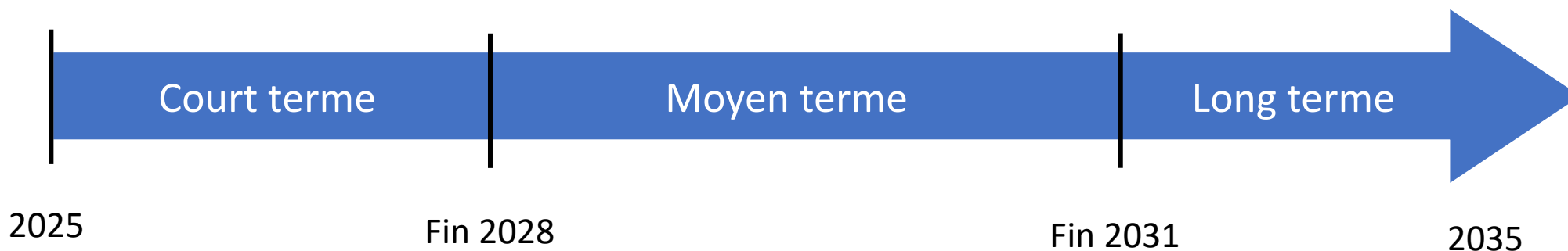
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Saint-Brieuc

Centre commercial Géant

OAP n° 23 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

8.65 ha

Densité minimale

35 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

305

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

1) Enjeux d'aménagement

Structurer l'identité de quartier des Villages en créant une centralité via la redéfinition des espaces publics, la présence de commerces et d'un axe structurant de transport en commun (TEO).

Proposer des espaces publics et des constructions à haute ambition environnementale.

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-Brieuc

Centre commercial Géant

OAP n° 23 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Les aménagements devront être réalisés en faveur du piéton (sécurisants, apaisés et agréables).

L'aménagement du système viaire devra prendre en compte l'axe structurant de transport en commun (TEO) pour encourager les mobilités actives.

Les flux devront être à la fois connectés à la Vallée (au Nord) et à l'axe de transport (au Sud).

3) Principes urbanistiques et architecturaux

En terme de programmation, afin de favoriser le développement du projet d'aménagement, de construction, ou de réhabilitation devra développer une part importante de logements permettant de répondre au besoin du territoire. Dans cette logique, la surface de plancher existante à la date d'adoption du PLUi et relevant de la destination commerce et activités de services ne pourra pas être augmentée.

Privilégier l'implantation des activités commerciales et tertiaires le long du boulevard de l'Atlantique et le long de la future place de village. Assurer une mixité sociale et générationnelle. Aménager, redéfinir et conforter les espaces publics. Créer et permettre l'appropriation par les habitants d'une place de village.

Aménager un espace multifonctionnel et veiller aux transitions entre les différents espaces (placette de l'église, les équipements, les commerces en RDC sur rue). Désimperméabiliser le site. Favoriser les matériaux à albedo élevé, renvoyant plus efficacement le rayonnement solaire. Les revêtements des constructions devront majoritairement avoir un albedo compris entre 0,30 et 0,80.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver et conforter la trame verte et bleue existante en renforçant le lien avec la coulée verte située au Nord de l'OAP et par la préservation d'alignements d'arbres.

Favoriser la renaturation du site dans le cadre de sa désimperméabilisation. Un aménagement paysager en multi-strates est à prévoir afin de proposer des espèces herbacées, arbustives ainsi que des arbres de hautes et moyennes tiges.

Conforter les cheminements doux existants et résorber les discontinuités en aménageant de nouvelles connexions douces.

Respecter un pourcentage de 60 % de pleine-terre dans le calcul de coefficient de biotope.

Les eaux pluviales devront obligatoirement être récupérées et réutilisées. La GIEP se fera prioritairement par des solutions vertes et privilégiera des jardins de pluie présentant une qualité paysagère.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Centre commercial Géant

-  Espace public à dominante végétale
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Connexions visuelles et physiques avec l'espace vert





Saint-Brieuc

Cimetière de Cesson

OAP n° 23 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.44 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

Garantir un espace suffisant pour accueillir l'extension du cimetière, correspondant aux besoins de la commune.

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-Brieuc

Cimetière de Cesson

OAP n° 23 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Limiter les accès voiture à proximité de l'espace boisé classé.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Intégrer l'extension du cimetière de façon cohérente avec l'environnement du site et en tenant compte des perspectives visuelles.

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

Créer l'extension du cimetière dans la continuité de l'emprise existante, jusqu'à la lisière de l'espace boisé classé au sud du site.
Les aménagements devront veiller à ne pas altérer l'espace boisé situé en frange sud.



Cimetière de Cesson

— Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Brieuc

Cornouaille

OAP n° 23 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.28 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Conforter les formes urbaines environnantes en densifiant prioritairement les fronts bâtis et éviter le mitage.
Préserver l'identité bucolique du quartier qui découle des espaces de respiration et de la structuration d'îlots marquée par des cheminements piétons.

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-Brieuc

Cornouaille

OAP n° 23 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

Eviter la multiplication d'accès en impasse (liés à d'éventuelles divisions parcellaires).

Limiter les accès de la voiture en coeur d'îlot et créer des poches de stationnement communes en entrée d'opération.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Proposer un aménagement complémentaire à l'offre de logements tout en assurant une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel.
Assurer une densité adaptée en fonction des formes urbaines environnantes et du secteur géographique.
Garantir une bonne exposition pour les nouveaux logements (traversants).
Les aménagements doivent comprendre des constructions à haute ambition environnementale (démarche bioclimatique).

4) Principes paysagers et environnementaux

Prendre en compte l'Atlas de la Biodiversité Communal de 2015. Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle.
Un pourcentage de 100% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Cornouaille

●●●●● Alignement d'arbres à
préserver ou à créer

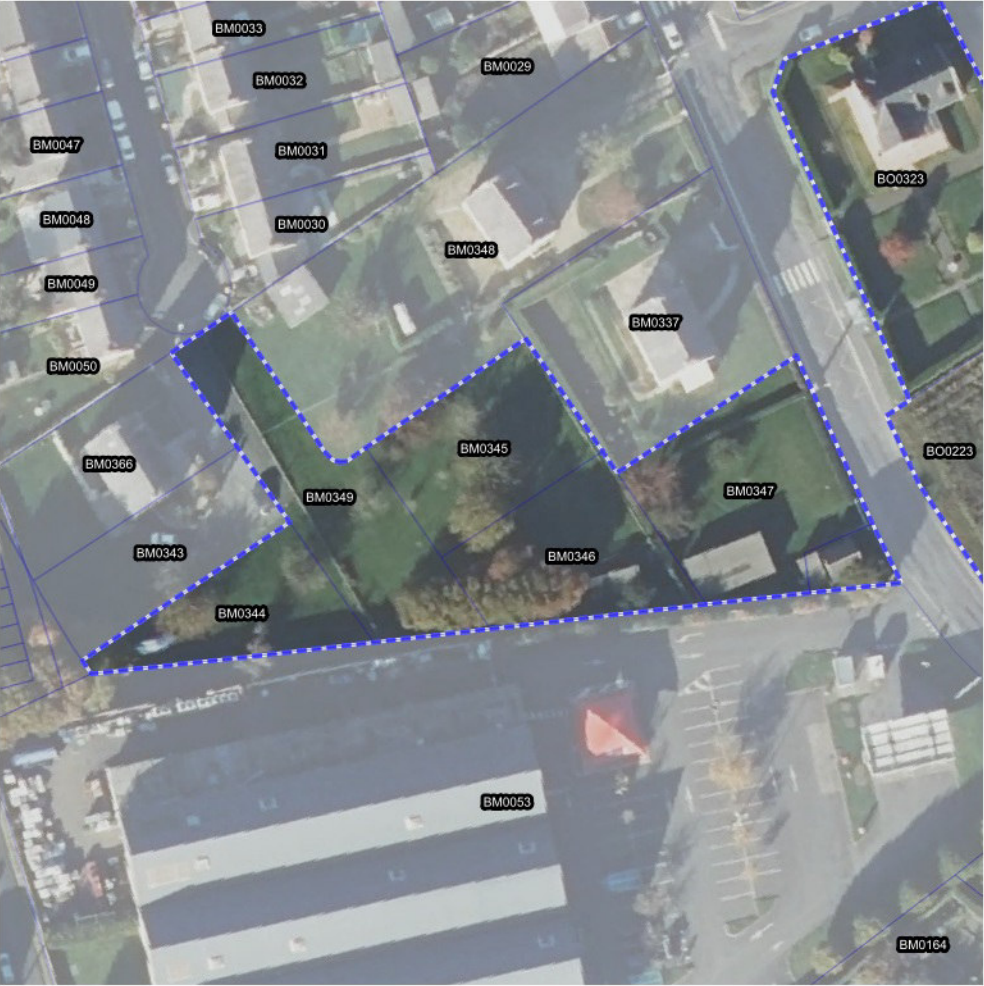




Saint-Brieuc

Foucauld-Ligneries

OAP n° 23 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.3 ha

Densité minimale

13 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

4

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

Conforter les formes urbaines en recherchant prioritairement la réalisation de logements adaptés aux besoins d'une population vieillissante, notamment sous la forme de petites maisons individuelles groupées.

Eviter le mitage. Préserver l'identité bucolique du quartier : cheminements doux sécurisés, îlots paysagers, espaces partagés.

Saint-Brieuc

Foucauld-Lignerries

OAP n° 23 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Conserver le réseau viaire et le maillage de cheminements doux. Éviter la multiplication d'accès en impasse (liés à d'éventuelles divisions parcellaires).

Limiter les accès de la voiture en coeur d'îlot et créer des poches de stationnement communes.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Aménagement complémentaire au tissu existant. Assurer une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel. Assurer une densité adaptée en fonction des formes urbaines environnantes.

Proposer un aménagement avec un minimum de 4 logements. Garantir une bonne exposition pour les nouveaux logements (traversants). Les aménagements doivent comprendre des constructions à haute ambition environnementale (démarche bioclimatique).

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver les cônes de vue notamment vers la baie.
Préserver le caractère bucolique du quartier, marqué par ses cheminements doux et ses percées visuelles.
Prendre en compte l'Atlas de la Biodiversité Communal (ABC) de 2015.
Préserver la bande littorale.
Conforter les continuités écologiques (lien entre les vallées).
Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle.
Un pourcentage de 100% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Foucauld-Lignerries

 Accès principal

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

50 m

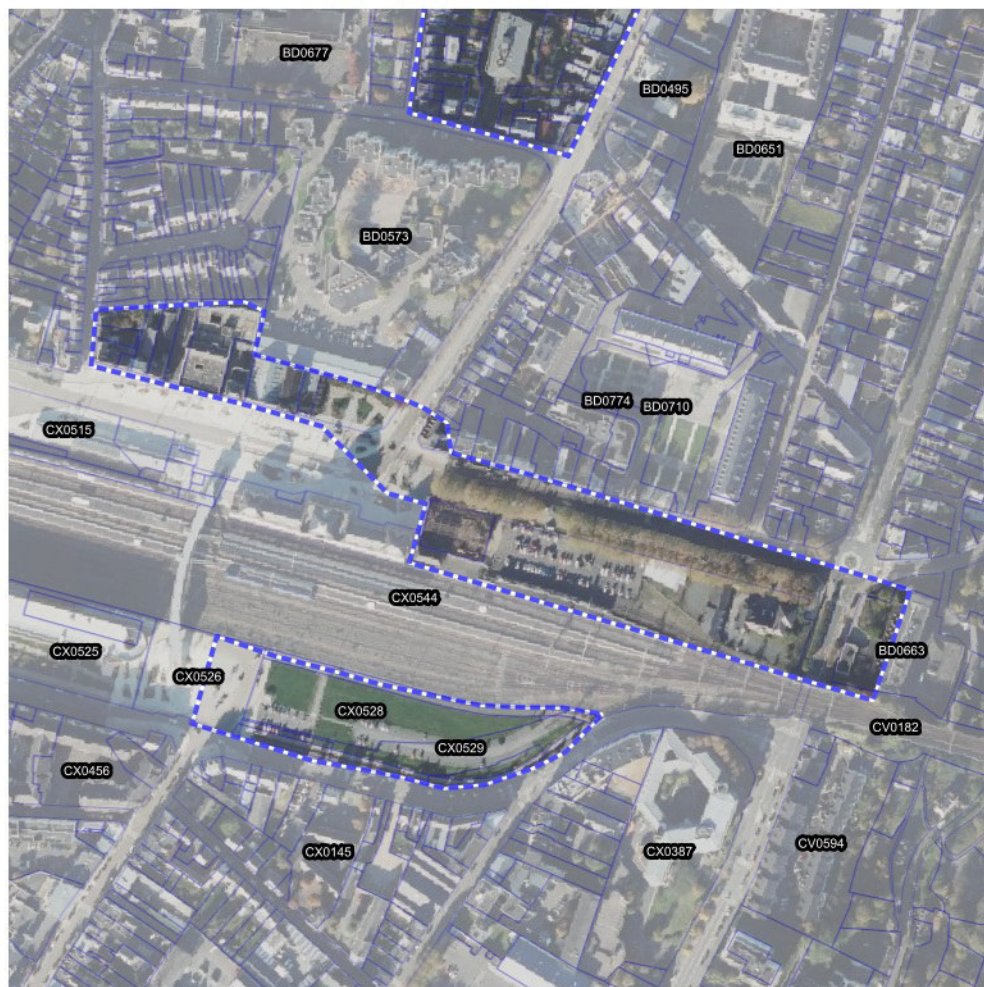
IGN BD ORTHO®



Saint-Brieuc

Gare Nord

OAP n° 23 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

3.09 ha

Densité minimale

80 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

247

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

Contribuer à mettre en valeur l'entrée de ville et le quartier de la gare. Rendre compatible l'optimisation du réseau de transport en commun et la création d'un paysage urbain agréable pour le piéton, adapté au réchauffement climatique (infiltration des eaux pluviales, îlot de fraîcheur).

Intensifier les fonctions dans le secteur gare, entrée de ville, sans concurrencer l'offre existante (habitat ou tertiaire). Ancrer une cohérence en termes d'activités tertiaires autour de la gare.

Proposer un aménagement complémentaire au tissu urbain existant et à l'offre de logements tout en assurant une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel.

Saint-Brieuc

Gare Nord

OAP n° 23 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Imposer le stationnement dans l'emprise du projet. Développer les circulations douces (continuité des cheminements, confort).

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Esplanade Jarry : privilégier un bâti en frange bâti en épannelage horizontal avec les hauteurs les plus hautes à proximité des voies ferrées. Proposer un épannelage vertical pour varier les hauteurs sur un linéaire. Traiter les parvis Nord et Sud de la gare comme des entrées de ville et des espaces de flux et d'attente : permettre l'appropriation (travailler les ombrages, les espace de repos, le mobilier urbain). Prendre en compte la pollution sonore. Le futur projet comprendra des espaces publics et des constructions à haute ambition environnementale (démarche bioclimatique).

4) Principes paysagers et environnementaux

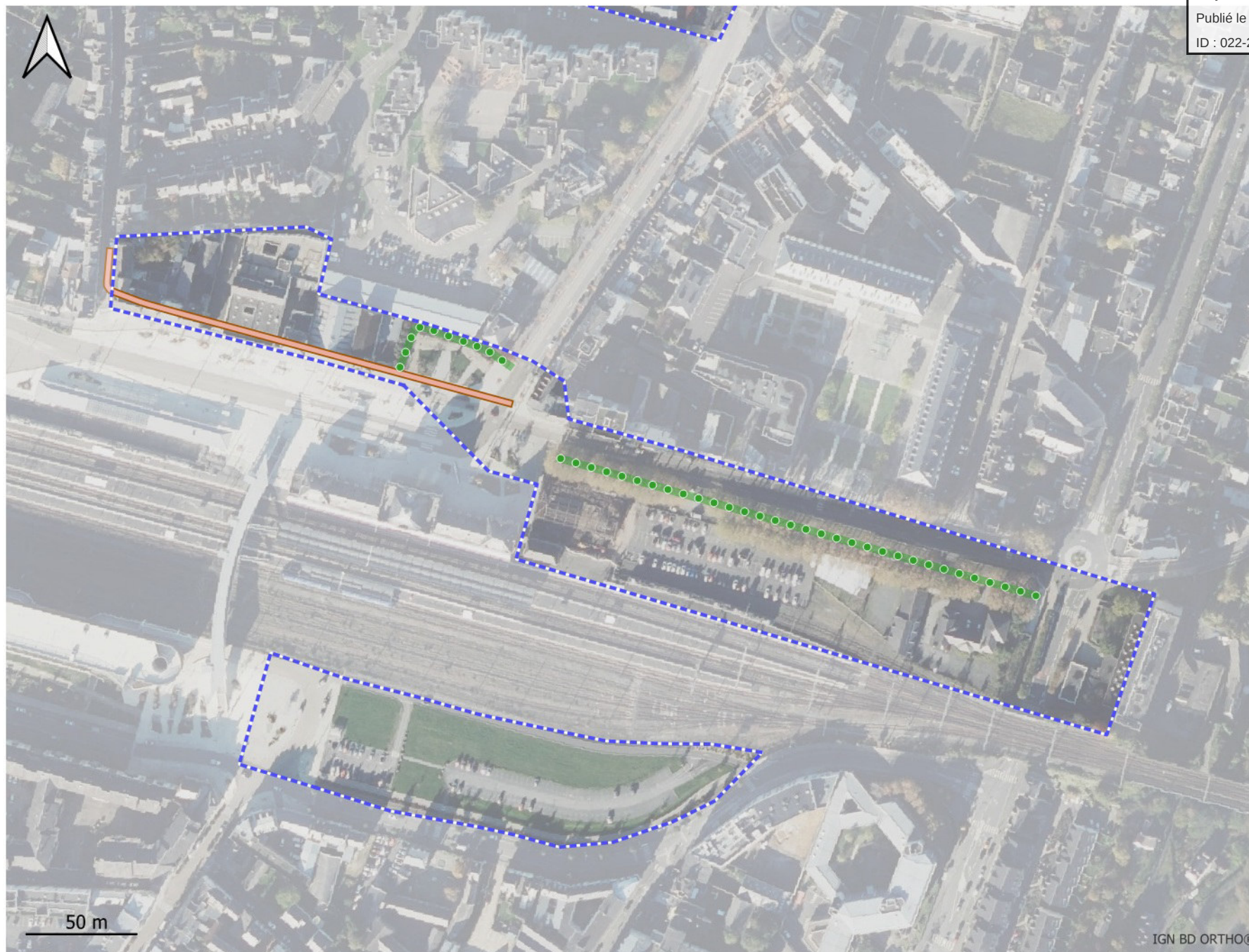
Améliorer l'expérience piéton (le paysage accompagne l'utilisateur dans son parcours urbain) : composer des espaces de respiration végétalisés. Rendre agréable l'accès à la gare (l'ensoleillement, le vent, la topographie). Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle. Adapter la ville au réchauffement climatique. Un pourcentage de 50% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Gare Nord

- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer

Ilot CAR

OAP n° 23 - 6



Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

2.21 ha

Densité minimale

80 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

176

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

Anticiper le parcours résidentiel.

Saint-Brieuc

Ilot CAR

OAP n° 23 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

Créer un cheminement doux au sein de l'îlot et des percées visuelles pour ouvrir le site sur le quartier.
Optimiser les stationnements.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Adapter la ville au réchauffement climatique

en fonction des formes urbaines environnantes et du secteur géographique.

Travailler des formes urbaines denses et tirer parti de la topographie.
Proposer un aménagement complémentaire au tissu urbain existant, tout en assurant une mixité. Le futur projet comprendra des espaces publics et des constructions à haute ambition environnementale (démarche bioclimatique).

4) Principes paysagers et environnementaux

Prendre en compte la topographie et la nécessité de préserver un cœur d'îlot paysager. Favoriser la renaturation du site (désimperméabilisation). Éviter le morcellement des espaces paysagers. Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle.
Un pourcentage de 40% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Ilot CAR

↘ Perspective paysagère à valoriser

■ Percées visuelles

— Cheminement doux à créer

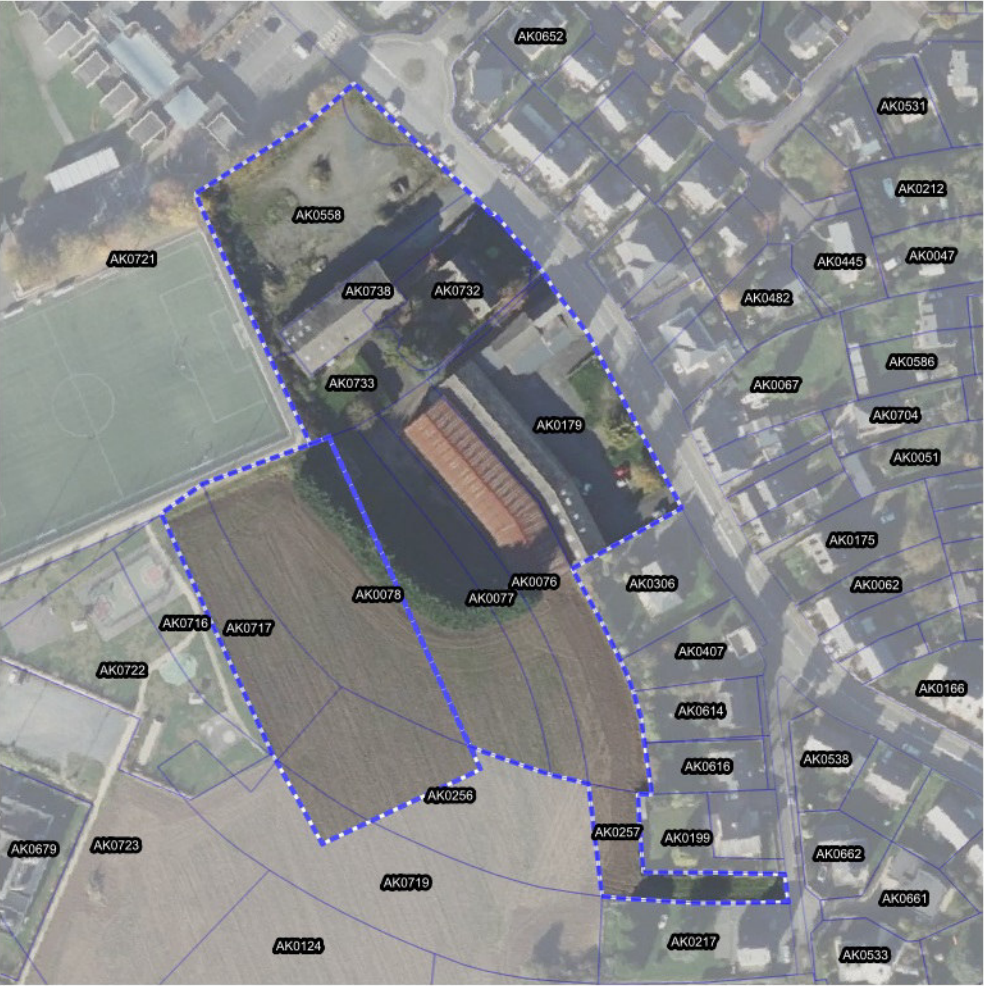
●●●●● Implantation imposée du bâti



Saint-Brieuc

Mare Mêlée

OAP n° 23 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.52 ha
Densité minimale	35 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	53
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Reconvertir une friche avec une typologie de logements hétérogène. Travailler les connexions douces vers la centralité du quartier des Villages, vers le Signal (rues M.Nogues et Hunaudaye), vers l'axe structurant de transport en commun (TEO), vers les équipements (école, sport, maison de quartier) et vers la coulée verte à l'Est.

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-Brieuc

Mare Mêlée

OAP n° 23 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

Encourager les déplacements doux en confortant les voies existantes et en formalisant la traversée de l'îlot, plus particulièrement d'Est en Ouest. Limiter l'emprise au sol de la voiture.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Proposer un aménagement complémentaire des logements. Assurer une mixité sociale et générationnelle. Assurer une densité adaptée à celle environnante et travailler les densités perçues (varier les typologies et les formes d'habitat).

Respecter le bioclimatisme et préserver un espace d'aération en cœur d'îlot.

Favoriser les matériaux à albedo élevé, renvoyant plus efficacement le rayonnement solaire. Les revêtements des constructions devront majoritairement avoir un albedo compris entre 0,30 et 0,80.

Au moins 15 % des logements devront être plus vertueux que la réglementation thermique en vigueur.

4) Principes paysagers et environnementaux

Marquer une transition entre l'espace urbain et rural. Préserver le lien avec l'espace rural en frange : favoriser les séparations naturelles, maintenir un site perméable et assurer les continuités écologiques (passages de la faune).

Réimplanter des talus et des haies en privilégiant des espèces endémiques.

Respecter un pourcentage de 100% de pleine-terre dans le calcul de coefficient de biotope.

Désimperméabiliser le site.

Un aménagement paysager en multi-strates est à prévoir afin de proposer des espèces herbacées, arbustives ainsi que des hautes et moyennes tiges.

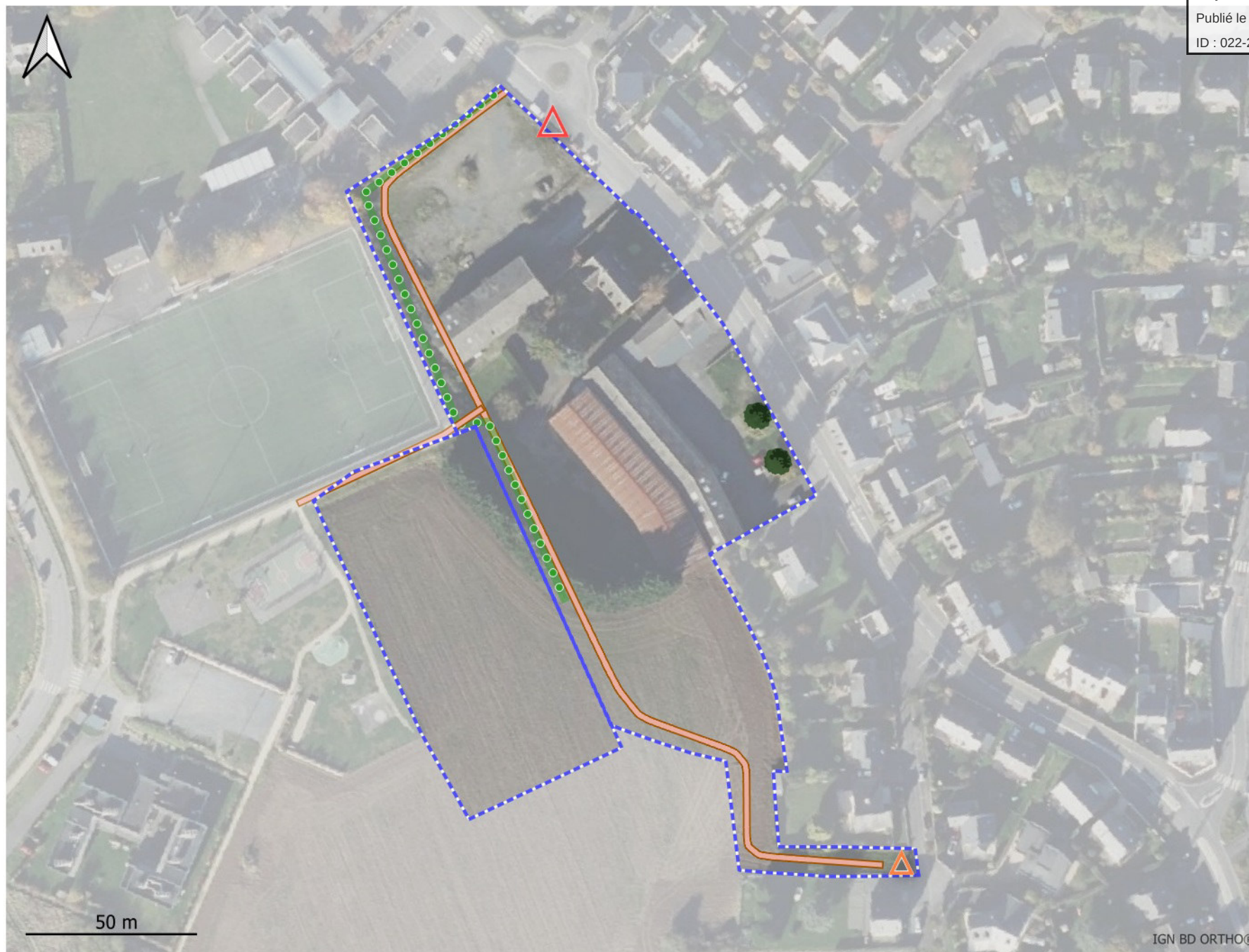
Les eaux pluviales devront obligatoirement être récupérées et réutilisées. La GIEP se fera prioritairement par des solutions vertes et privilégiera des jardins de pluie présentant une qualité paysagère.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Mare Mêlée

- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Élément végétal ponctuel à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer



Saint-Brieuc

Mare Mêlée - sport

OAP n° 23 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.58 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 sera aménagé pour créer un nouveau terrain de football.

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-Brieuc

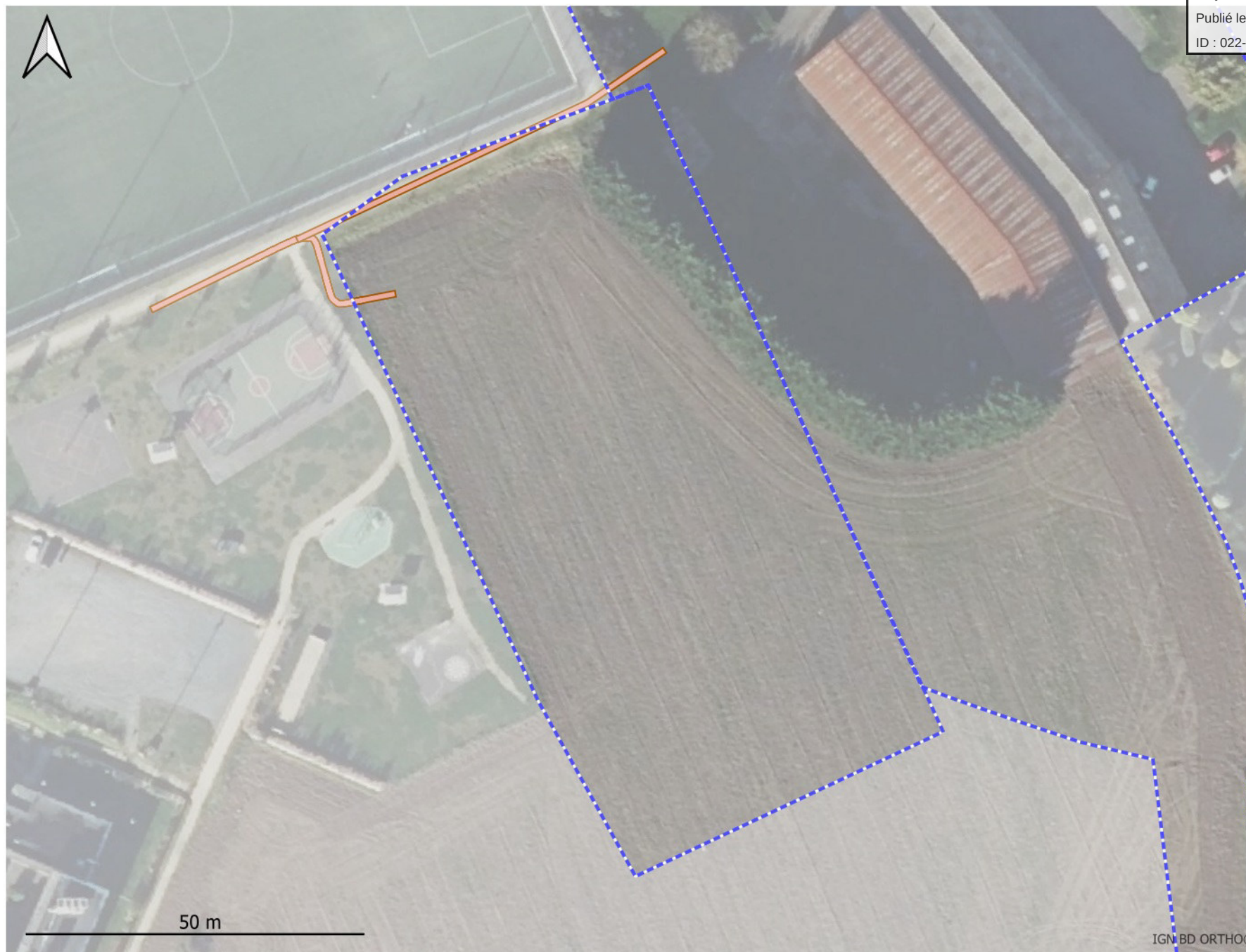
Mare Mêlée - sport

OAP n° 23 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par les cheminements existants.
Il n'est pas prévu d'accès viaire au terrain.

4) Principes paysagers et environnementaux



Mare Mêlée - sport

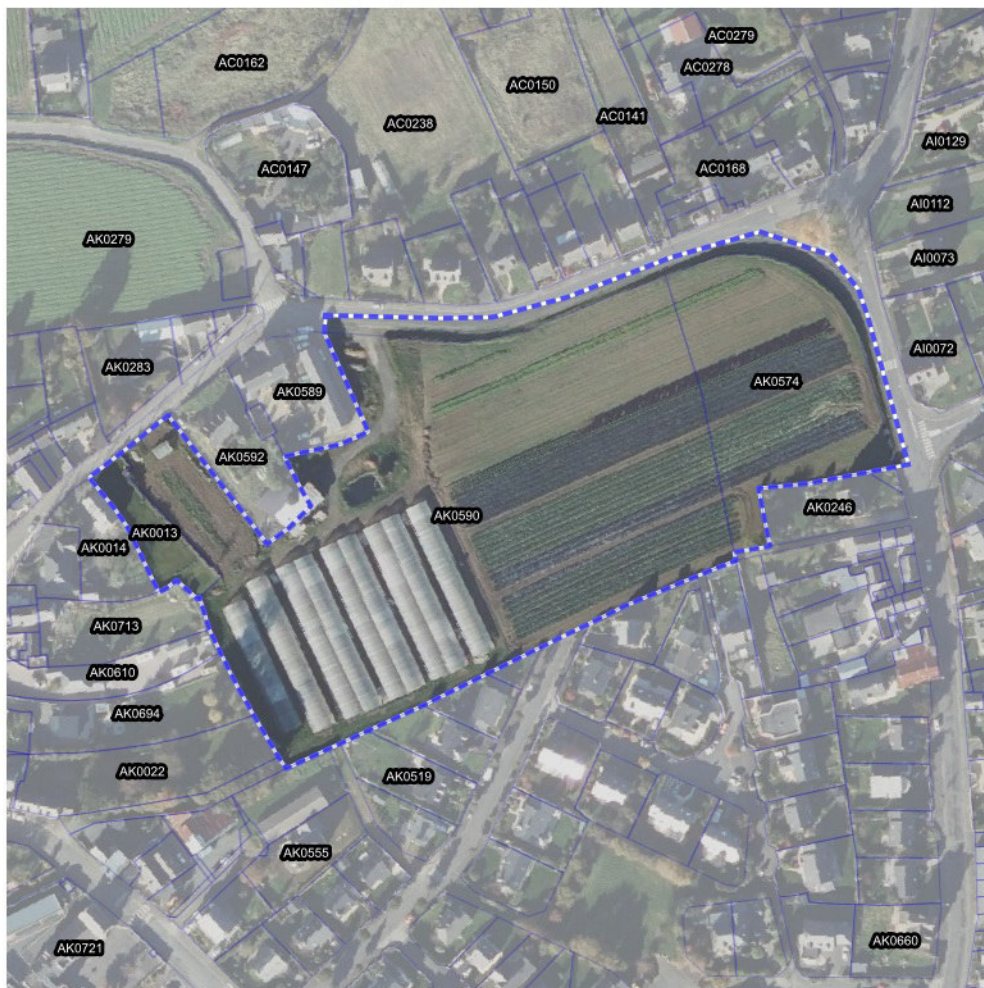
 Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®

Micauderie

OAP n° 23 - 9



Échéancier

Vocation

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

Mixte

Superficie	2.86 ha
Densité minimale	23 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	66
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

Urbaniser en minimisant l'impact sur l'environnement et les sols : ne pas créer d'îlot de chaleur, permettre l'infiltration des eaux pluviales.
Connecter le site à la centralité commerciale.

Saint-Brieuc

Micauderie

OAP n° 23 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

Créer des cheminements doux qui connecteront les nouveaux aménagements à la centralité de quartier.
Favoriser la création d'un accès aux nouveaux aménagements sur la rue du Goëlo.
Limiter les accès voiture en cœurs d'îlot et créer des poches de stationnement communes.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

S'appuyer sur une étude urbaine, démographique et opérationnel.
Aménagement complémentaire au tissu urbain environnant et à l'offre de logements existante.
Assurer une mixité sociale et générationnelle en anticipant les parcours résidentiels. Densité adaptée au contexte environnant.
Travailler les densités perçues (maintien d'espaces communs dégagés).
Prendre en compte le bâti et le patrimoine existant. Aménager des espaces publics et des constructions à haute ambition environnemental.
Accompagner l'arrivée de ces nouveaux logements et/ou équipements en connectant le site à la centralité commerciale.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver la mémoire agricole du lieu. Préserver le caractère naturel des voies, notamment en termes de GIEP.
Aménager la voie à mi-chemin entre la route de campagne et la voie urbaine. Maintenir une part majeure de pleine terre et maintenir des espaces paysagers d'aération.
Traiter les franges en marquant une transition entre urbain et rural, maintenir les continuités écologiques et préserver les points de vue.
Prendre en compte le bâti existant : conservation du manoir.
Un pourcentage de 100% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Micauderie

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Saint-Brieuc

Mont Carmel - Tertre Marie Dondaine

OAP n° 23 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.35 ha
Densité minimale	40 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	54
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Travailler la cohabitation des usages sur un quartier mixte, faire muter un site industriel tout en conservant le bâti patrimonial, préserver les qualités de l'espace public existant en frange des habitations et à proximité d'entreprises.

Maintenir un espace de fraîcheur et d'aération en surplomb d'un quartier situé en centre urbain. Privilégier l'épannelage du bâti.

Aménager des espaces communes de qualité visant l'appropriation (travailler les ombrages, les espaces de repos, mobilier urbain, s'appuyer sur la topographie pour façonner un paysage : se tourner vers le tertre).

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-Brieuc

Mont Carmel - Tertre Marie Dondaine

OAP n° 23 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

Reconnecter l'îlot au quartier environnant (désenclavement).
Conforter et développer les cheminements doux.
Aménager des espaces communs de qualité visant l'appropriation par la population.
Limiter les accès voiture en coeur d'îlot et créer des poches de stationnement communes.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Créer des percées visuelles et physiques terre pour créer du lien.
Étudier la réhabilitation d'un bâtiment industriel partiellement inscrit au SPR.
Démarche de co-construction. Favoriser la construction en front de rue, composer un coeur d'îlot végétalisé.
Proposer un aménagement complémentaire au tissu urbain existant et à l'offre de logements.
Proposer une offre de logements assurant une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel.

4) Principes paysagers et environnementaux

Favoriser la renaturation du site : désimperméabilisation, plantation d'espaces végétalisés supplémentaires à ceux présent sur la cartographie de l'OAP (alignements d'arbres, espaces verts).
Préserver et tirer parti des vues et du paysage. Éviter le morcellement des espaces paysagers. Respecter la topographie, créer des espaces intimes pour le piéton. Offrir des espaces paysagers et de rencontre.
Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle. Conserver des connexions visuelles et physiques avec le Tertre Marie Dondaine.
Un pourcentage de 100% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Mont Carmel - Tertre Marie Dondaine

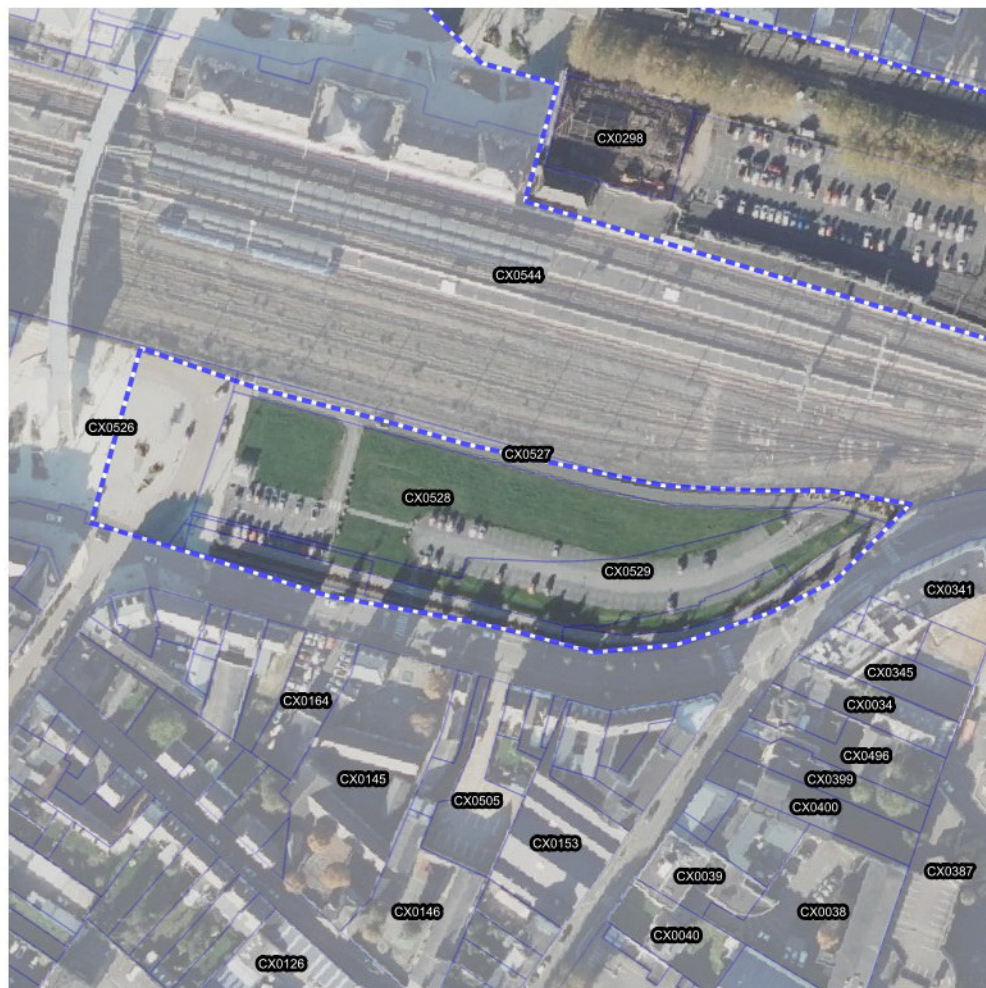
-  Percées visuelles
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer



Saint-Brieuc

PEM Sud

OAP n° 23 - 11



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

1.16 ha

Densité minimale

80 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

92

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

Contribuer à mettre en valeur l'entrée de ville et le quartier de la gare. Rendre compatible l'optimisation du réseau de transport en commun et la création d'un paysage urbain agréable pour le piéton, adapté au réchauffement climatique (infiltration des eaux pluviales, îlot de fraîcheur).

Intensifier les fonctions dans le secteur gare, entrée de ville, sans concurrencer l'offre existante (habitat ou tertiaire).

Ancrer une cohérence en termes d'activités tertiaires autour de la gare.

Saint-Brieuc

PEM Sud

OAP n° 23 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

Imposer le stationnement dans l'emprise du projet. Développer les circulations douces (continuité des cheminements, confort).

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le futur projet comprendra des espaces

haute valeur environnementale (démarche bioclimatique).

Traiter les parvis Nord et Sud de la gare comme des entrées de ville et des espaces de flux et d'attente : permettre l'appropriation (travailler les ombrages, les espace de repos, le mobilier urbain).

Prendre en compte la pollution sonore.

4) Principes paysagers et environnementaux

Améliorer l'expérience piéton (le paysage accompagne l'utilisateur dans son parcours urbain) : composer des espaces de respiration végétalisés.

Rendre agréable l'accès à la gare (l'ensoleillement, le vent, la topographie).

Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle. Adapter la ville au réchauffement climatique.

Un pourcentage de 50% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

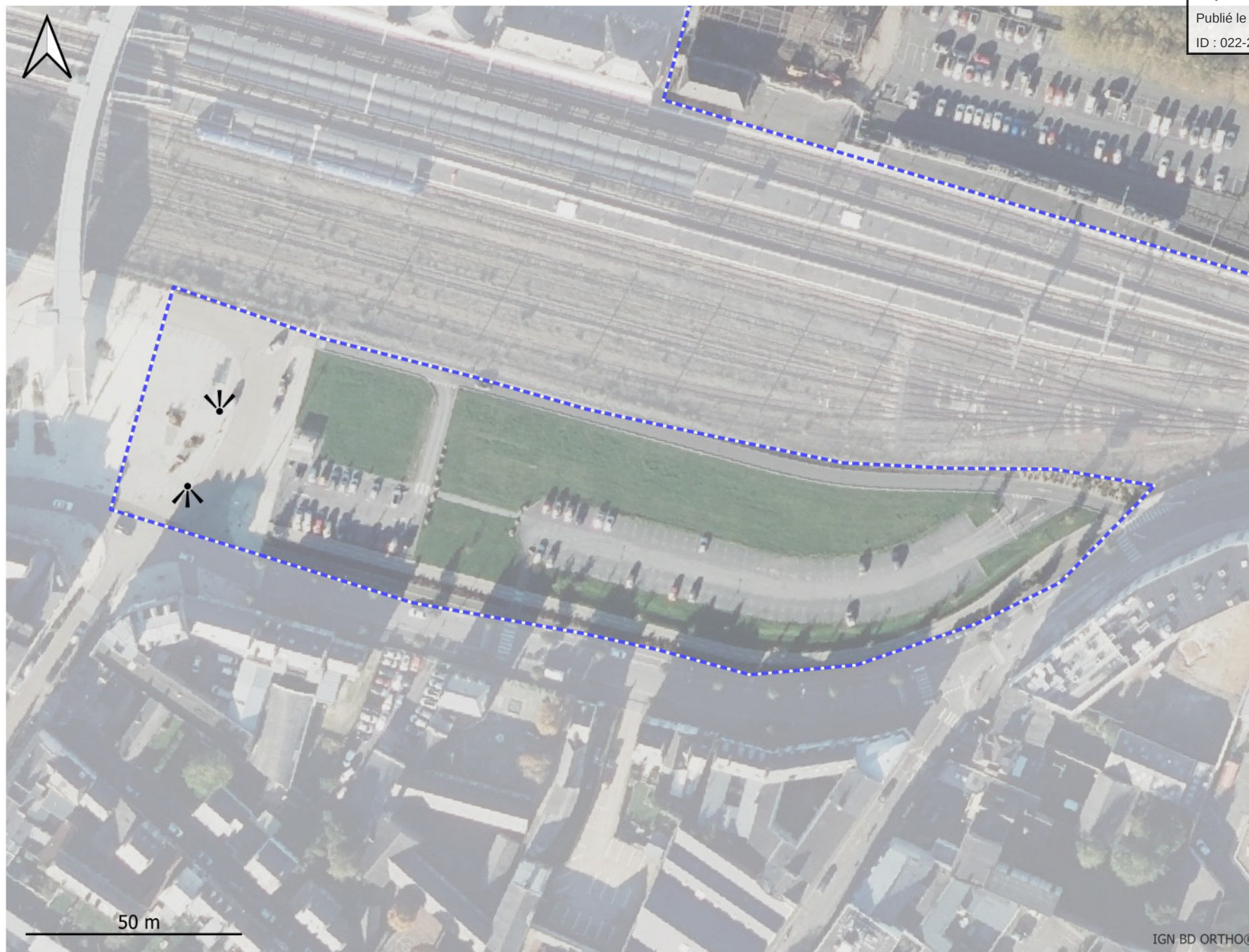
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

PEM Sud

❖ Perspective paysagère
à valoriser

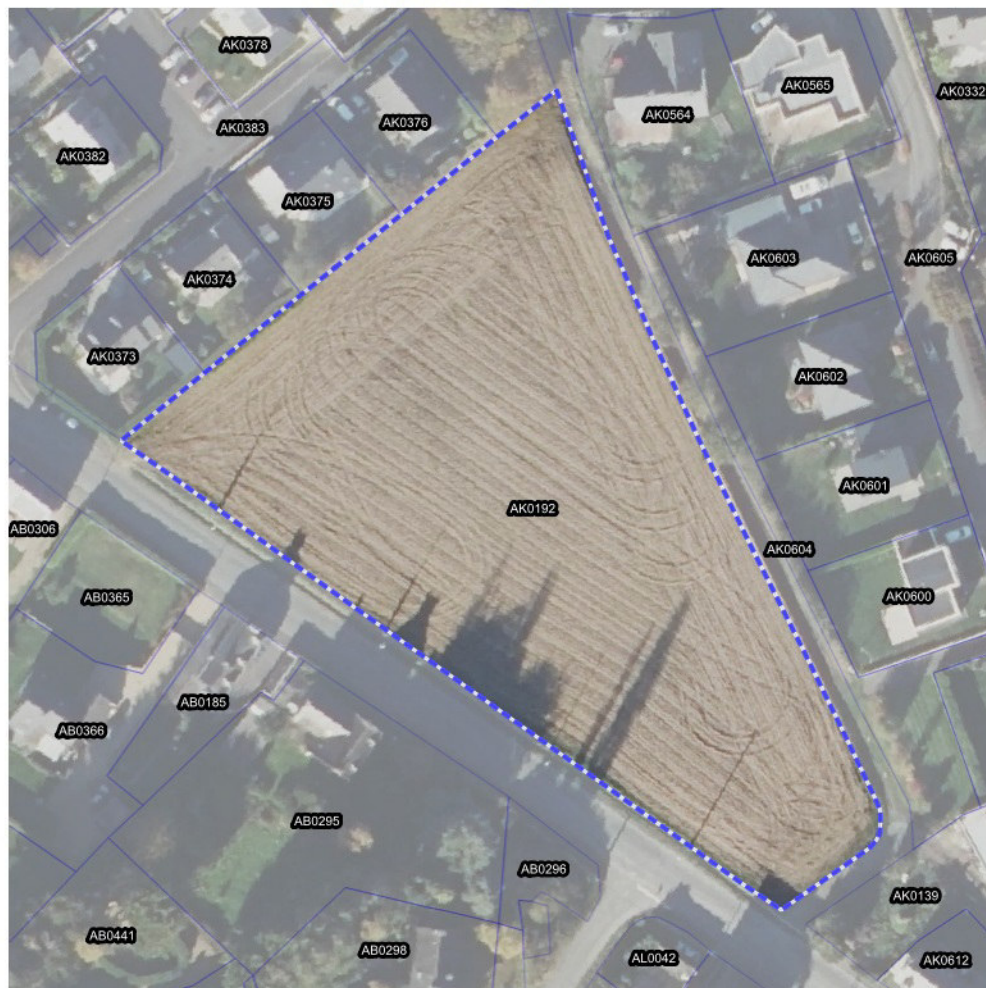




Saint-Brieuc

Penthièvre

OAP n° 23 - 12



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.75 ha

Densité minimale

23 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

17

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

1) Enjeux d'aménagement

Densifier un espace agricole en harmonie avec le tissu urbain pavillonnaire peu dense environnant. Aménager de nouveaux logements pour répondre aux besoins du territoire et aux enjeux écologiques actuels sans dénaturer l'identité rurale du quartier.

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-Brieuc

Penthièvre

OAP n° 23 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

Les aménagements devront être réalisés en faveur du piéton (sécurisants, apaisés et agréables). Apaiser et sécuriser l'axe reliant la parcelle à la centralité des Villages pour que chaque usager puisse circuler à son aise.

Favoriser des poches de stationnement communes. Au moins 50 % des stationnements devront être en infrastructure. Éviter les voies en impasse et proposer une voirie traversante Est-Ouest pour permettre l'intégration du site dans son quartier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Proposer un aménagement complémentaire à l'offre de logements en travaillant les densités perçues. Anticiper le parcours résidentiel en proposant une offre de logements variés et complémentaires tant dans leur forme que dans leur taille. L'opération devra comprendre au moins 20 % de logements passifs et au moins 40 % de logements en BRS ou PSLA. L'aménagement des logements devra être pensé afin que les pièces de vie soient implantées de façon à optimiser la lumière naturelle. Préserver les vues existantes et futures des riverains afin de garantir leur intimité. Favoriser les matériaux à albedo élevé, renvoyant plus efficacement le rayonnement solaire. Les revêtements des constructions devront majoritairement avoir un albedo compris entre 0,30 et 0,80.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver la mémoire agricole du site en proposant un aménagement paysager sobre. Un aménagement paysager en multi-strates est à prévoir afin de proposer des espèces herbacées, arbustives ainsi que des hautes et moyennes tiges.

Respecter un pourcentage de 100% de pleine-terre dans le calcul de coefficient de biotope. Les eaux pluviales devront obligatoirement être récupérées et réutilisées.

La GIEP se fera prioritairement par des solutions vertes et privilégiera des jardins de pluie présentant une qualité paysagère.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Penthièvre

-  Espace à végétaliser
-  Aménagement d'un trottoir pour sécuriser les flux piétons
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Brieuc

Rue de la Corniche

OAP n° 23 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.26 ha

Densité minimale

8 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

2

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

1) Enjeux d'aménagement

Préserver l'identité bucolique du quartier marquée par des espaces de respiration et par la structuration des îlots définis par des cheminements piétons.

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-Brieuc

Rue de la Corniche

OAP n° 23 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

Limiter l'accès des véhicules motorisés en cœur d'îlot.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération devra comprendre au maximum des constructions individuelles ou groupées. La hauteur maximale des constructions sera de R+2+Combles ou Attiques, soit 12 mètres au point le plus haut, afin d'être en harmonie avec le tissu existant.
Préserver les vues existantes et futures des riverains afin de garantir leur intimité.
Favoriser les matériaux à albedo élevé, renvoyant plus efficacement le rayonnement solaire.
Les revêtements des constructions devront majoritairement avoir un albedo compris entre 0,30 et 0,80.

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver les vues vers la baie.
Conforter les continuités écologiques en proposant un aménagement avec des haies bocagères en fond de parcelle.
Respecter un pourcentage de 100% de pleine-terre dans le calcul de coefficient de biotope.

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 Corniche

▼ Perspective paysagère
à valoriser

— Haie paysagère à
créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Brieuc

Rue des Caps Horniers

OAP n° 23 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.41 ha
Densité minimale	40 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	16
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Conforter les formes urbaines en densifiant prioritairement les fronts bâtis et éviter le mitage.

Préserver l'identité bucolique du quartier qui découle des espaces de respiration et de la structuration des îlots marqués par des cheminements piétons.

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-Brieuc

Rue des Caps Horniers

OAP n° 23 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

Conserver le réseau viaire et le maillage de cheminements doux. Éviter la multiplication d'accès en impasse (liés à d'éventuelles divisions parcellaires).

Limiter les accès de la voiture en coeur d'îlot et créer des poches de stationnement communes.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Proposer un aménagement complémentaire à l'offre de logements tout en assurant une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel. Garantir une bonne exposition pour les nouveaux logements (traversants). Les aménagements doivent comprendre des constructions à haute ambition environnementale (démarche bioclimatique).

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver les cônes de vue notamment vers la baie. Préserver le caractère bucolique du quartier, marqué par ses cheminements doux et ses percées visuelles. Prendre en compte l'Atlas de la Biodiversité Communal (ABC) de 2015.

Préserver la bande littorale. Conforter les continuités écologiques (lien entre les vallées). Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle.

Un pourcentage de 100% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



50 m

IGN BD ORTHO®

Rue des Caps Horniers

●●●●● Alignement d'arbres à
préserver ou à créer

— Cheminement doux à créer



Saint-Brieuc

Rue des Ligneriers

OAP n° 23 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.31 ha

Densité minimale

40 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

10

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

1) Enjeux d'aménagement

Conforter les formes urbaines en densifiant prioritairement les fronts bâtis et éviter le mitage.

Préserver l'identité bucolique du quartier qui découle des espaces de respiration et de la structuration des îlots marqués par des cheminements piétons.

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-Brieuc

Rue des Ligneries

OAP n° 23 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

Conserver le réseau viaire et le maillage de cheminements doux.
Éviter la multiplication d'accès en impasse.
Limiter les accès de la voiture en coeur d'îlot et créer des poches de stationnement communes. Interdire la division parcellaire.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Proposer un aménagement complémentaire à l'offre de logements. Assurer une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel. Assurer une densité adaptée en fonction des formes urbaines. Garantir une bonne exposition pour les nouveaux logements (traversants). Les aménagements doivent comprendre des constructions à haute ambition environnementale (démarche bioclimatique).

4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver les cônes de vue notamment vers la baie. Préserver le caractère bucolique du quartier, marqué par ses cheminements doux et ses percées visuelles. Prendre en compte l'Atlas de la Biodiversité Communal (ABC) de 2015.
Préserver la bande littorale. Conforter les continuités écologiques (lien entre les vallées).
Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle.
Un pourcentage de 100% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

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 des Ligneries

 Accès principal

 Habitat individuel

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Brieuc

Rue du Valais

OAP n° 23 - 16



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.16 ha
Densité minimale	13 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	2
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Conforter les formes urbaines en densifiant prioritairement les fronts bâtis et éviter le mitage.

Préserver l'identité bucolique du quartier qui découle des espaces de respiration et de la structuration des îlots marqués par des cheminements piétons.

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-Brieuc

Rue du Valais

OAP n° 23 - 16

2) Principes d'accès et de desserte

Conserver le réseau viaire et le maillage de cheminements doux. Éviter la multiplication d'accès en impasse (liés à d'éventuelles divisions parcellaires).

Limiter les accès de la voiture en coeur d'îlot et créer des poches de stationnement communes.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Proposer un aménagement complémentaire à l'offre de logements, assurer une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel.
Assurer une densité adaptée en fonction des formes urbaines.
Garantir une bonne exposition pour les nouveaux logements (traversants).
Les aménagements doivent comprendre des constructions à haute ambition environnementale (démarche bioclimatique).

4) Principes paysagers et environnementaux

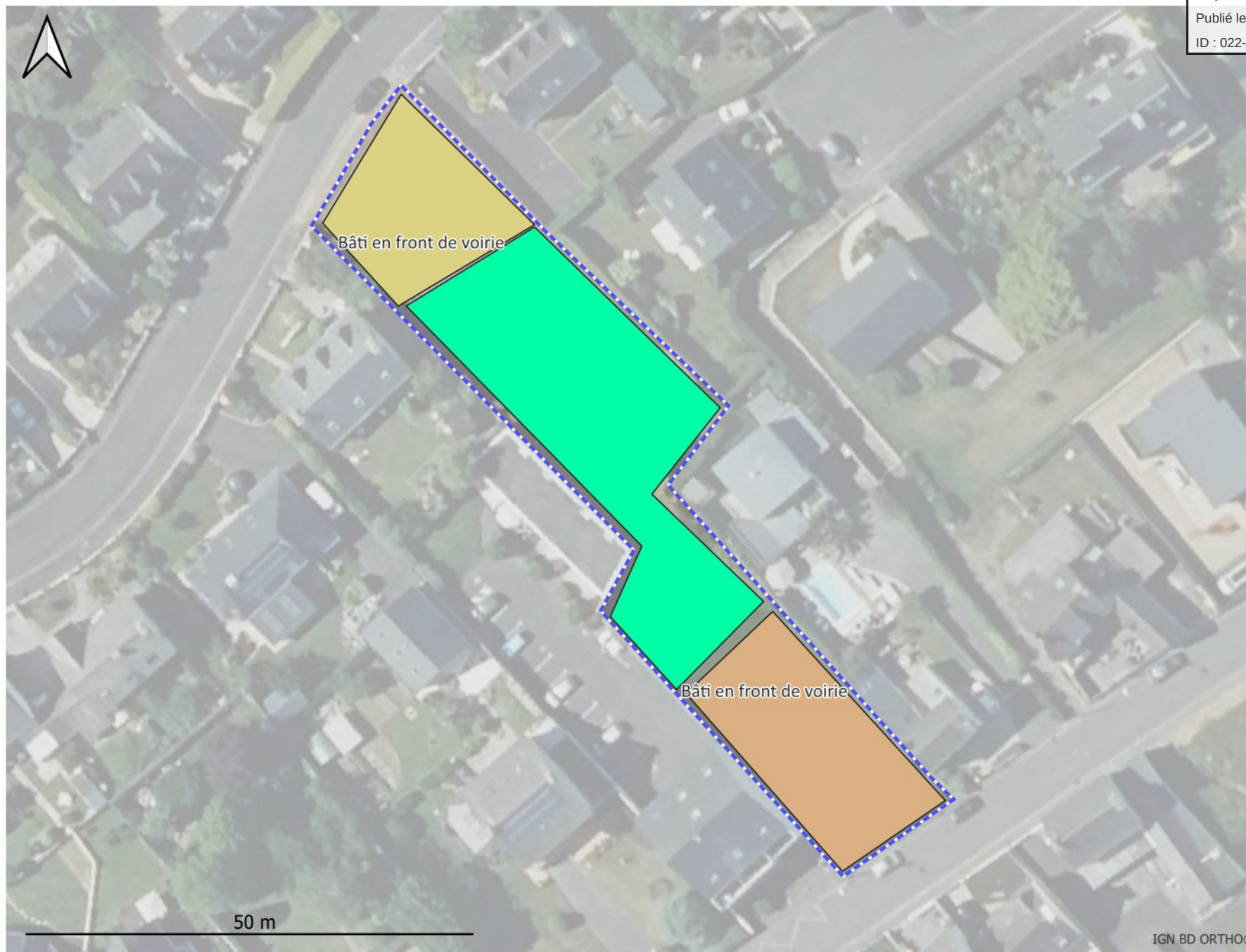
Préserver les cônes de vue notamment vers la baie.
Préserver le caractère bucolique du quartier, marqué par ses cheminements doux et ses percées visuelles. Prendre en compte l'Atlas de la Biodiversité Communal (ABC) de 2015.
Préserver la bande littorale. Conforter les continuités écologiques (lien entre les vallées).
Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle.
Un pourcentage de 100% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

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 du Valais

 Espace à végétaliser

 Habitat individuel

 Habitat intermédiaire

50 m

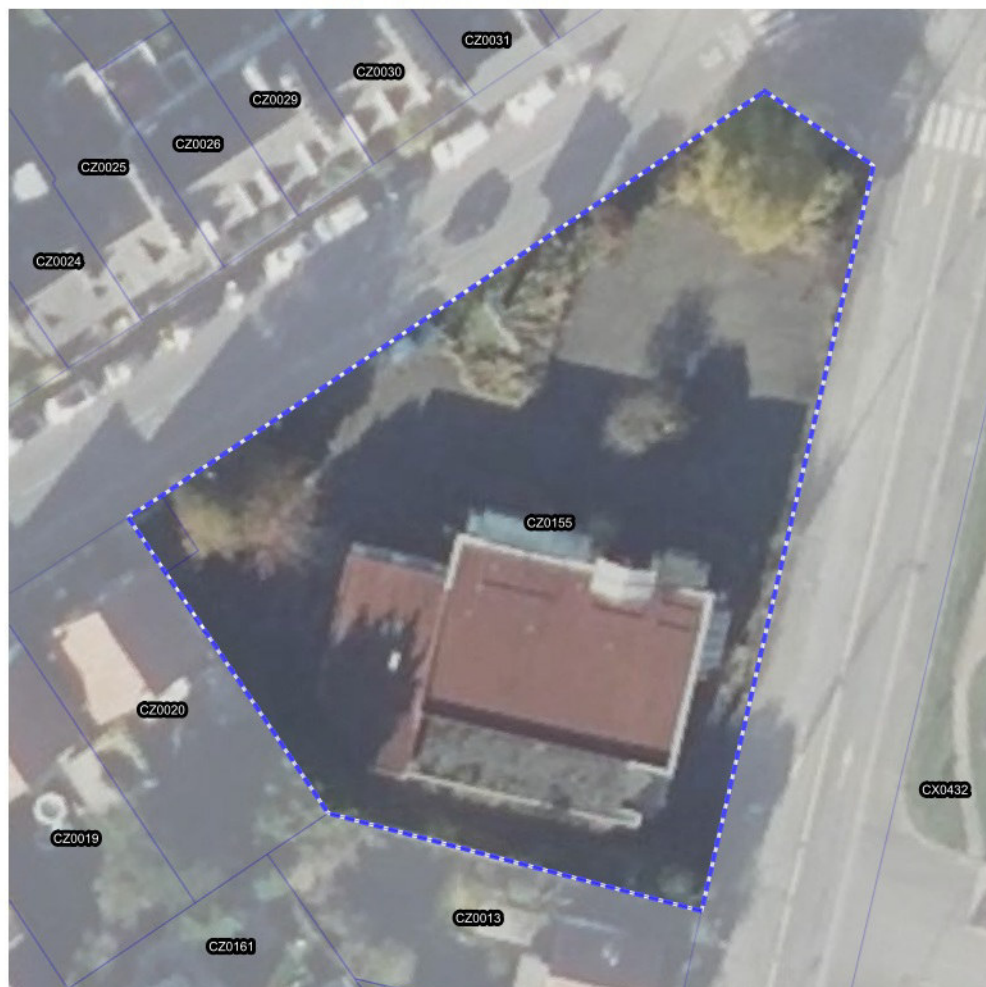
IGN BD ORTHO®



Saint-Brieuc

Rue Luzel

OAP n° 23 - 17



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.19 ha

Densité minimale

45 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

9

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

Intensifier les fonctions dans le secteur gare, entrée de ville, sans concurrencer l'offre existante (habitat, commerce ou tertiaire).

Constituer un angle sur rue structurante.

Proposer un aménagement complémentaire au tissu urbain existant et à l'offre de logements tout en assurant une mixité sociale et générationnelle en anticipant le parcours résidentiel.

Saint-Brieuc

Rue Luzel

OAP n° 23 - 17

2) Principes d'accès et de desserte

Limiter les accès voiture en coeur d'îlot.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Garantir une bonne exposition pour les façades, un angle urbain affirmé en front de rue pour structurer l'îlot et l'espace public.

Travailler les densités perçues en maintenant des espaces communs dégagés, paysagers.

Créer des espaces communs partagés au sein du projet.

Programmation de commerce : l'offre doit correspondre aux besoins du quartier et ne pas rentrer en concurrence avec l'offre existante.

4) Principes paysagers et environnementaux

Gérer les eaux pluviales de façon naturelle et à la parcelle, propice au maintien et au développement de la biodiversité.

Favoriser des espaces paysagers dans la composition du projet pour atténuer l'ambiance minérale du secteur gare et éviter en priorité la création d'un îlot de chaleur.

Un pourcentage de 50% de pleine terre est obligatoire au sein du coefficient de biotope.

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 Luzel

 Aire de stationnement

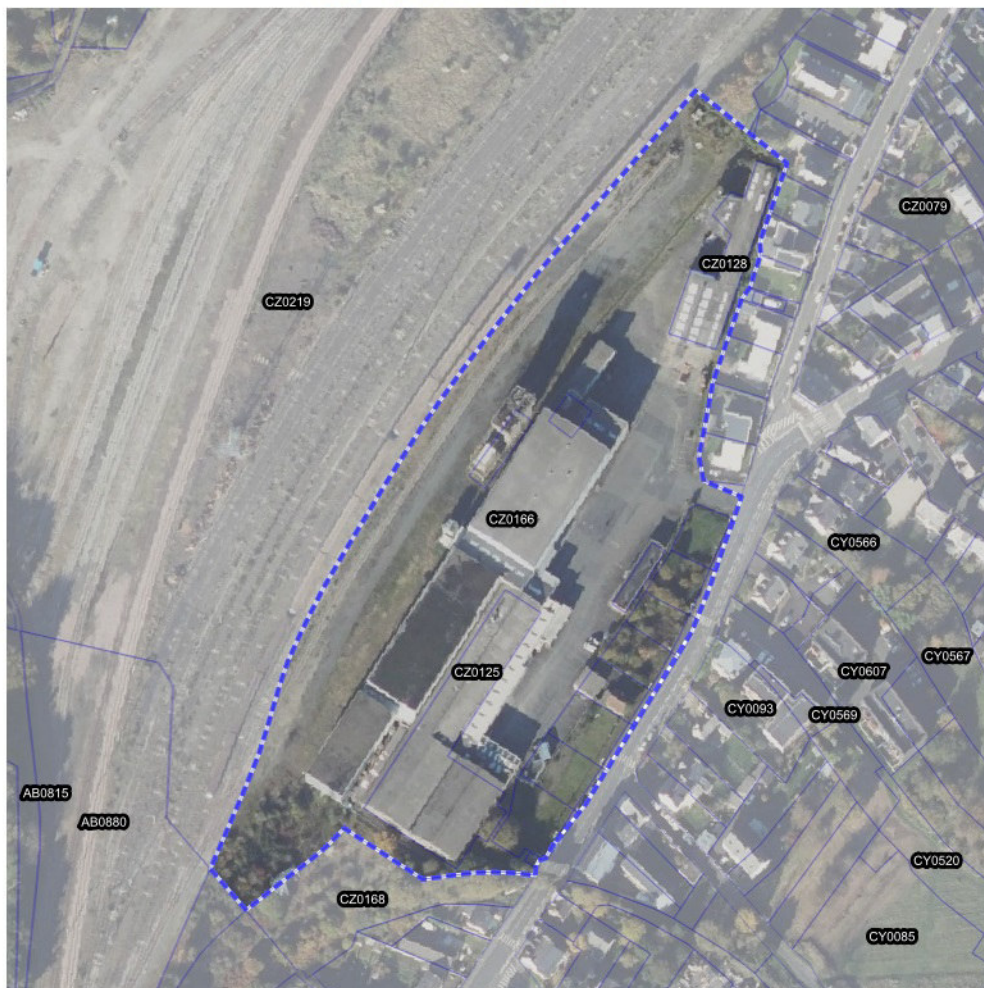
 Espace à végétaliser



Saint-Brieuc

STEF

OAP n° 23 - 18



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

2.96 ha

Densité minimale

80 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

236

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

1) Enjeux d'aménagement

Aménager et révéler un quartier industriel situé en proximité de la gare et en entrée de ville.

Aménager un site contraint à dominante minérale et ayant potentiellement des problématiques de pollutions des sols.

Reconnecter le site avec son quartier (Tertre Marie Dondaine, centre-ville).

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-Brieuc

STEF

OAP n° 23 - 18

2) Principes d'accès et de desserte

Atténuer les fractures physiques liées à l'histoire du site (composition urbaine linéaire le long des voies).
Relier le site à la gare SNCF et créer des liaisons douces connectées avec les îlots environnants, notamment le Tertre Marie Dondaine.
Avoir des poches de stationnement communes et limiter l'accès de la voiture en cœur d'îlot.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Évaluer la pertinence de la mise en place d'un dernier kilomètre.

Proposer un aménagement avec un épannelage des hauteurs du R+1+Combles ou Attiques à proximité de la rue Luzel et au maximum du R+6+Combles ou Attiques en front de voie ferrée et en fond de parcelle. Favoriser les matériaux à albedo élevé, renvoyant plus efficacement le rayonnement solaire.

Les revêtements des constructions devront majoritairement avoir un albedo compris entre 0,30 et 0,80. Au moins 15 % des logements devront être plus vertueux que la réglementation thermique en vigueur. Proposer des espaces communs au sein des bâtis et en extérieur.

4) Principes paysagers et environnementaux

Désimperméabiliser le site. Un aménagement paysager en multi-strates est à prévoir afin de proposer des espèces herbacées, arbustives ainsi que des hautes et moyennes tiges.

Cet aménagement paysager proposera ainsi une frange entre les logements et l'infrastructure ferroviaire.

Les eaux pluviales devront obligatoirement être récupérées et réutilisées. La GIEP se fera prioritairement par des solutions vertes et privilégiera des jardins de pluie présentant une qualité paysagère.

Le projet devra proposer des solutions de production d'énergies renouvelables.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



STEF

-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Aménagement paysager en multi-strates
-  Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®