

PORDIC

PLÉRIN
14 998 HAB.TRÉMUSON
2 022 HAB.LA MÉAUGON
1 333 HAB.SAINT-BRIEUC
47 452 HAB.LANGUEUX
7 760 HAB.PLOUFRAGAN
11 947 HAB.SAINT-DONAN
1 490 HAB.TRÉGUEUX
8 341 HAB.SAINT-JULIEN
2 104 HAB.YFFINIAC
4 991 HAB.PLAINE-HAUTE
1 545 HAB.PLÉDRAN
6 481 HAB.LE LESLAY
153 HAB.LE FœIL
1 534 HAB.QUINTIN
3 028 HAB.PLAINTEL
4 346 HAB.SAINT-BIHY
246 HAB.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)

OAP thématique densification
Dossier Approuvé

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

La terre, la mer, l'avenir en commun

    saintbrieuc-armor-agglo.fr



**SAINT
BRIEUC
ARMOR**
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FœIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÉUC-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

PREAMBULE.....	3
<i>Le contexte de l'orientation d'aménagement et de Programmation.....</i>	<i>3</i>
<i>L'objectif.....</i>	<i>3</i>
DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTEURS CONCERNES PAR L'OAP THEMATIQUE DENSIFICATION.....	4
<i>1/ Principes urbanistiques.....</i>	<i>4</i>
<i>2/ Principe d'accès et de desserte.....</i>	<i>4</i>
<i>3/ principes paysagers et environnementaux.....</i>	<i>4</i>
CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR L'OAP THÉMATIQUE DENSIFICATION.....	5

PREAMBULE

Le contexte de l'orientation d'aménagement et de Programmation

Définies aux articles L151-6 et suivants du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local de l'Urbanisme. Elles participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), dans une relation de respect de ses obligations.

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP ont pour objet de « définir des actions ou opérations » ayant pour but de « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

En complément des outils règlementaires qui existent dans le document d'urbanisme, et notamment le règlement du PLUi, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la densification du tissu urbain est apparue comme l'outil le plus pertinent pour afficher l'ambition et les principes de densité retenus sur des secteurs ne faisant pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle.

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.

L'objectif

La méthodologie ayant permis l'identification des secteurs concernés par l'application de l'OAP thématique densification et les modalités de leur prise en compte dans l'atteinte des objectifs de production de logements est détaillée dans le rapport de présentation (livret 2 justification des choix)

L'objectif de cette OAP thématique densification est de décliner sur les gisements foncier habitat identifiés dans le cadre de l'étude des capacités de densification :

- les seuils de densité minimale de nombre de logements par hectare attendus sur les espaces libres de plus faible superficie, sur lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle n'ont pas été réalisées
- les principes d'aménagement retenus de manière générale pour cadrer l'urbanisation de ces secteurs en matière d'accès et d'implantation des constructions.

Les principes d'aménagement détaillés ci-dessous doivent être pris en compte réglementaires.

Les principes édictés par cette OAP thématique n'ont vocation à s'appliquer, notamment pour les seuils de densité, uniquement pour les projets prévoyant une programmation habitat.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTEURS CONCERNES PAR L'OAP THEMATIQUE DENSIFICATION

1/ Principes urbanistiques

- L'objectif poursuivi par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique – Densification est de maîtriser l'urbanisation de gisements repérés au référentiel foncier et jugés comme stratégiques par le fait qu'il est possible de réaliser sur ces secteurs plus d'une construction.
- Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération dispose d'un potentiel avéré en comblement du tissu urbain existant. Afin d'exploiter et de maîtriser au mieux ce potentiel, dans objectif de réduction de la consommation d'espace, naturels et forestiers, un objectif de densité est fixé sur l'ensemble des secteurs repérés sur les cartes ci-après.
- L'objectif de densité à respecter est situé entre 18 et 20 logements / hectare minimum. L'appréciation précise de cet objectif se fera en fonction :
 - Des caractéristiques et de la configuration (nature des terrains, condition d'accès, ...) des secteurs identifiés.
 - De la position de la commune dans l'armature territoriale du PLUi. Des seuils de densité plus élevés seront préférentiellement à rechercher sur les communes pôles, en lien avec les seuils de densité prévus par le SCoT du syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc.

2/ Principe d'accès et de desserte

- Pour les secteurs qui ne possèdent pas un accès existant sur la voirie, les accès à créer sur la voirie devront être dans la mesure du possible mutualisés pour limiter leur nombre.
- Pour les secteurs disposant d'un accès existant sur la voirie, les nouvelles opérations d'aménagement devront dans la mesure du possible s'appuyer sur l'accès existant avant d'envisager la création d'un nouvel accès.

3/ principes paysagers et environnementaux

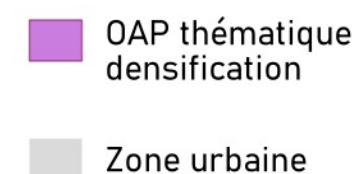
- Une attention particulière devra être portée à l'intégration des futures constructions ou opérations d'ensemble réalisées au sein de ces secteurs. Celles-ci se situant en renouvellement urbain, il sera nécessaire au travers de l'implantation des bâtiments de veiller à préserver l'intimité des parcelles riveraines pour maîtriser les vis-à-vis et limiter les ombres portées de nature à compromettre l'ensoleillement des bâtiments voisins.

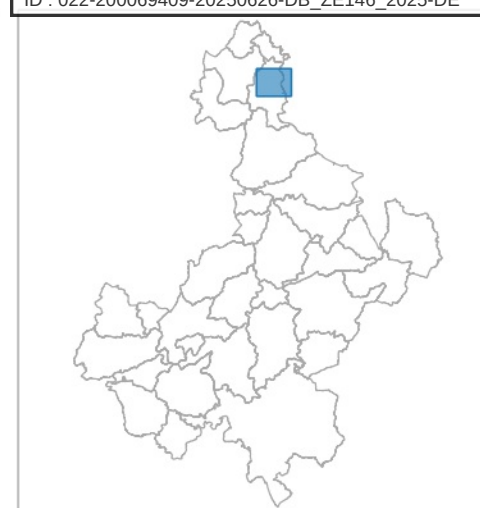
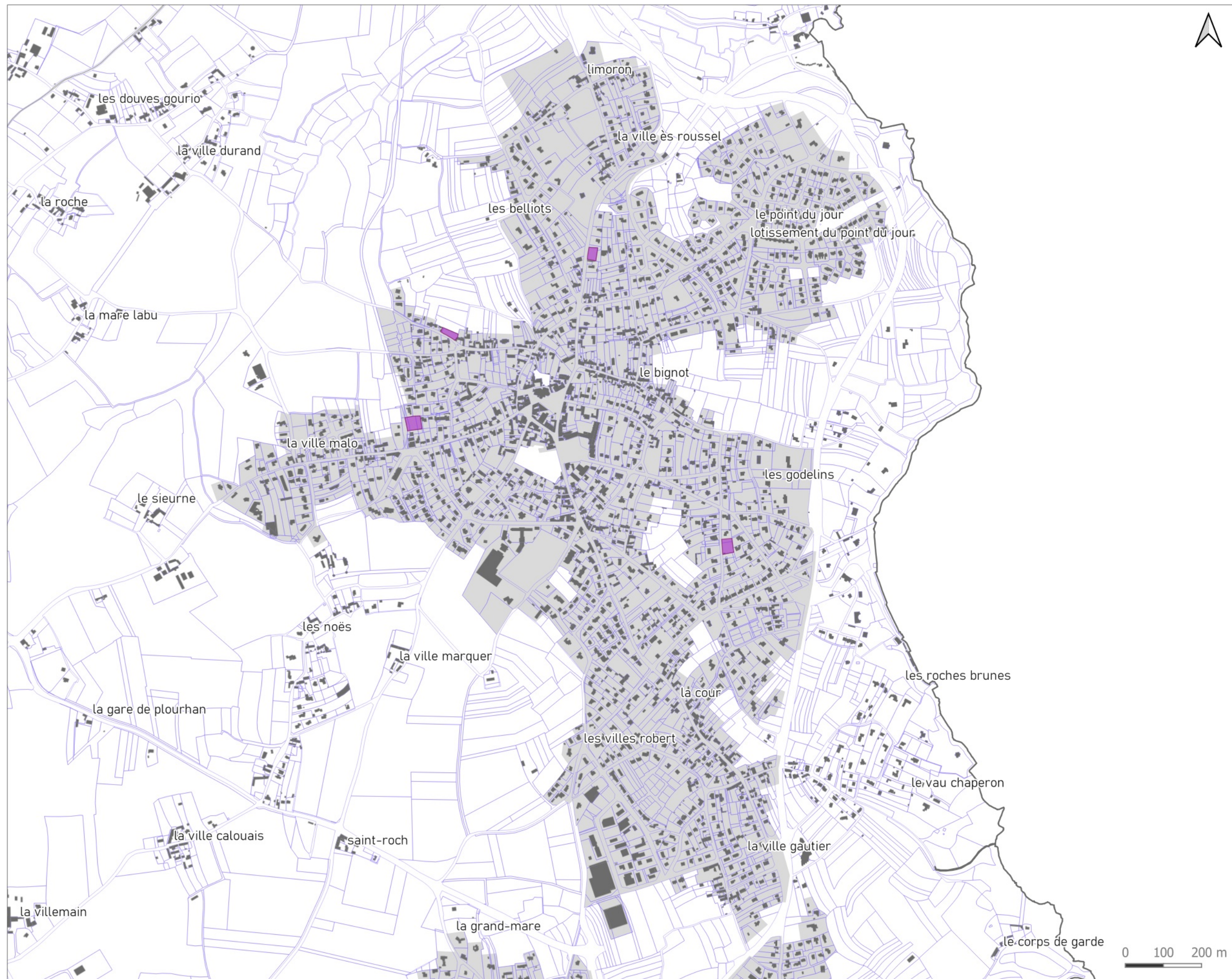
CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR L'OAP THÉMATIQUE DENSIFICATION

Les secteurs concernés par l'OAP thématique densification sont spatialisés sur les cartes ci-après présentées à l'échelle des différentes zones urbaines des communes de l'Agglomération, organisées par ordre alphabétique.

Ne sont représentées ci-après que les communes et ou zones urbaines (hors ZAE et hors zones urbaines spécifiques) des communes concernées par la présence d'un ou plusieurs secteur soumis à l'OAP thématique densification.

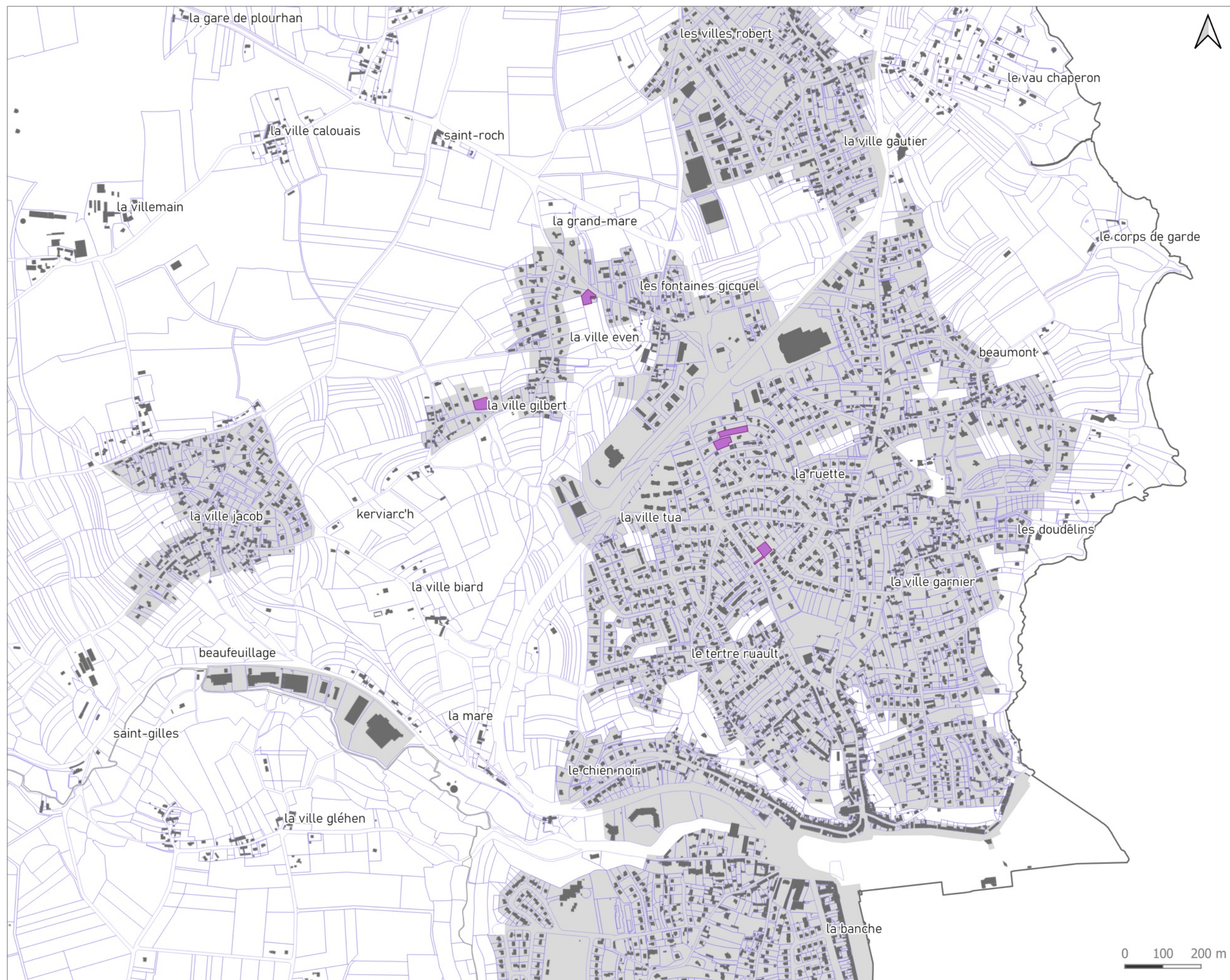
Ces secteurs sont également rappelés sur les documents graphiques du PLUi (pièce 3.1).





 OAP thématique densification

 Zone urbaine



 OAP thématique densification

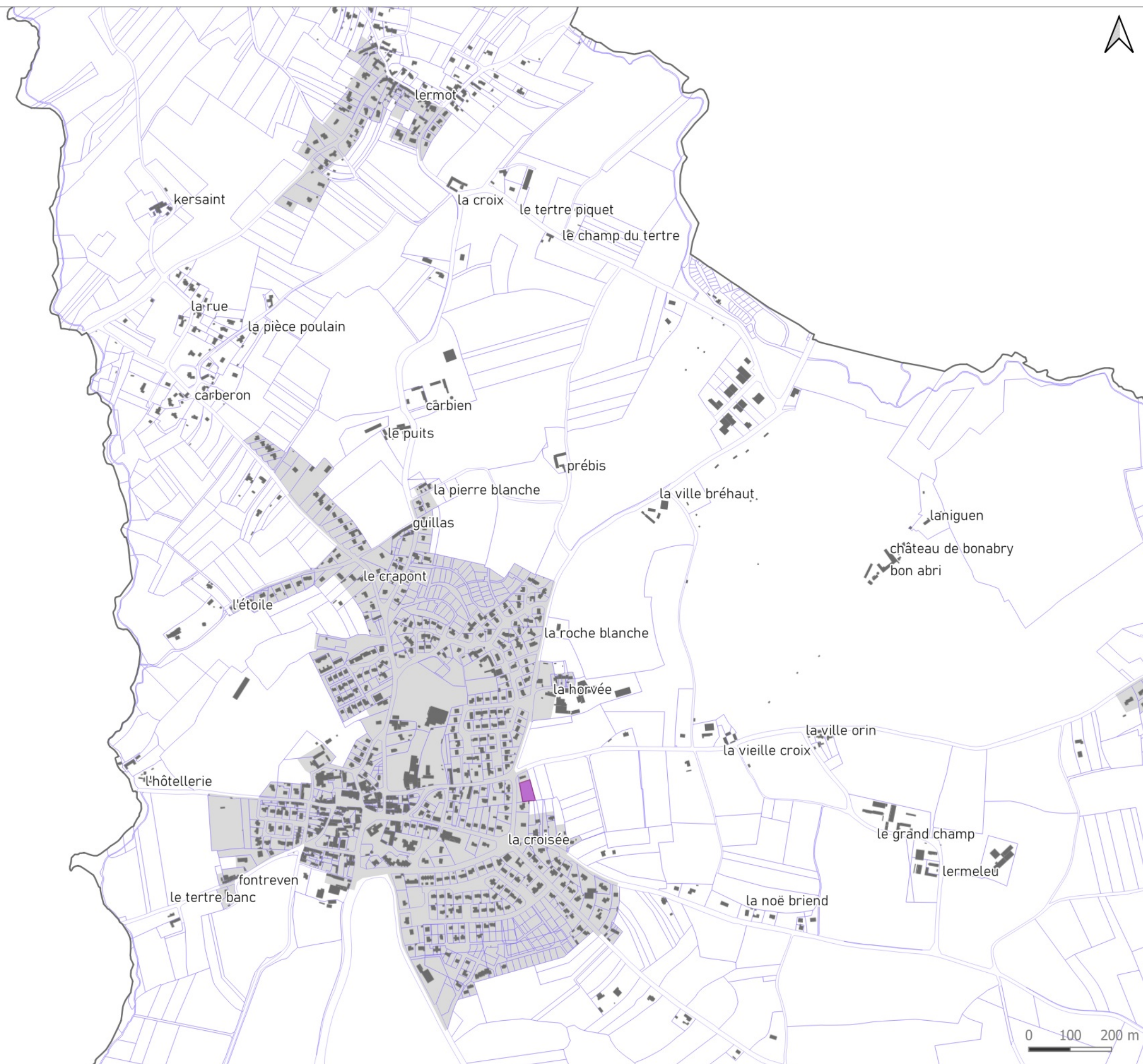
 Zone urbaine

0 100 200 m



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

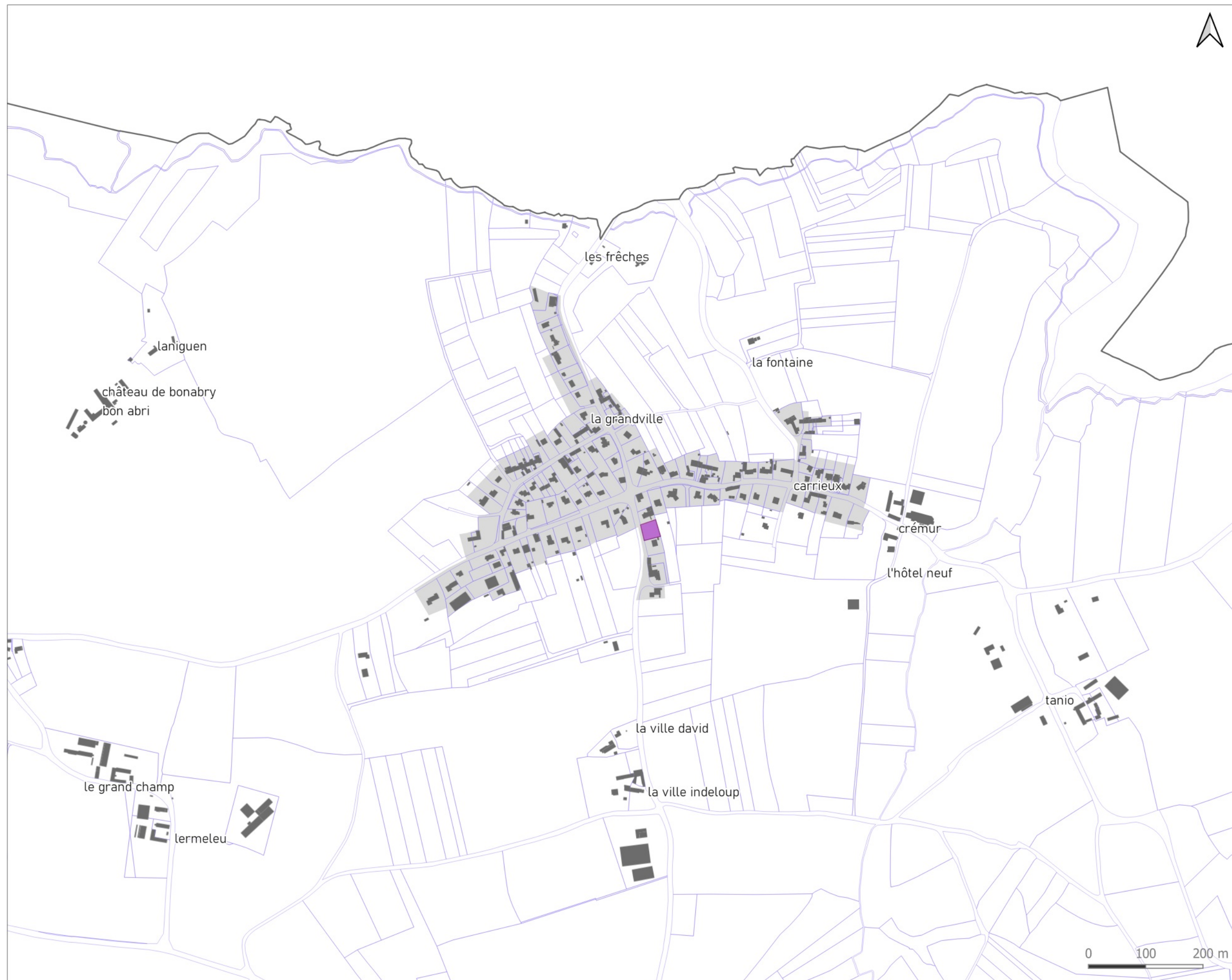


0 100 200 m



 OAP thématique densification

 Zone urbaine



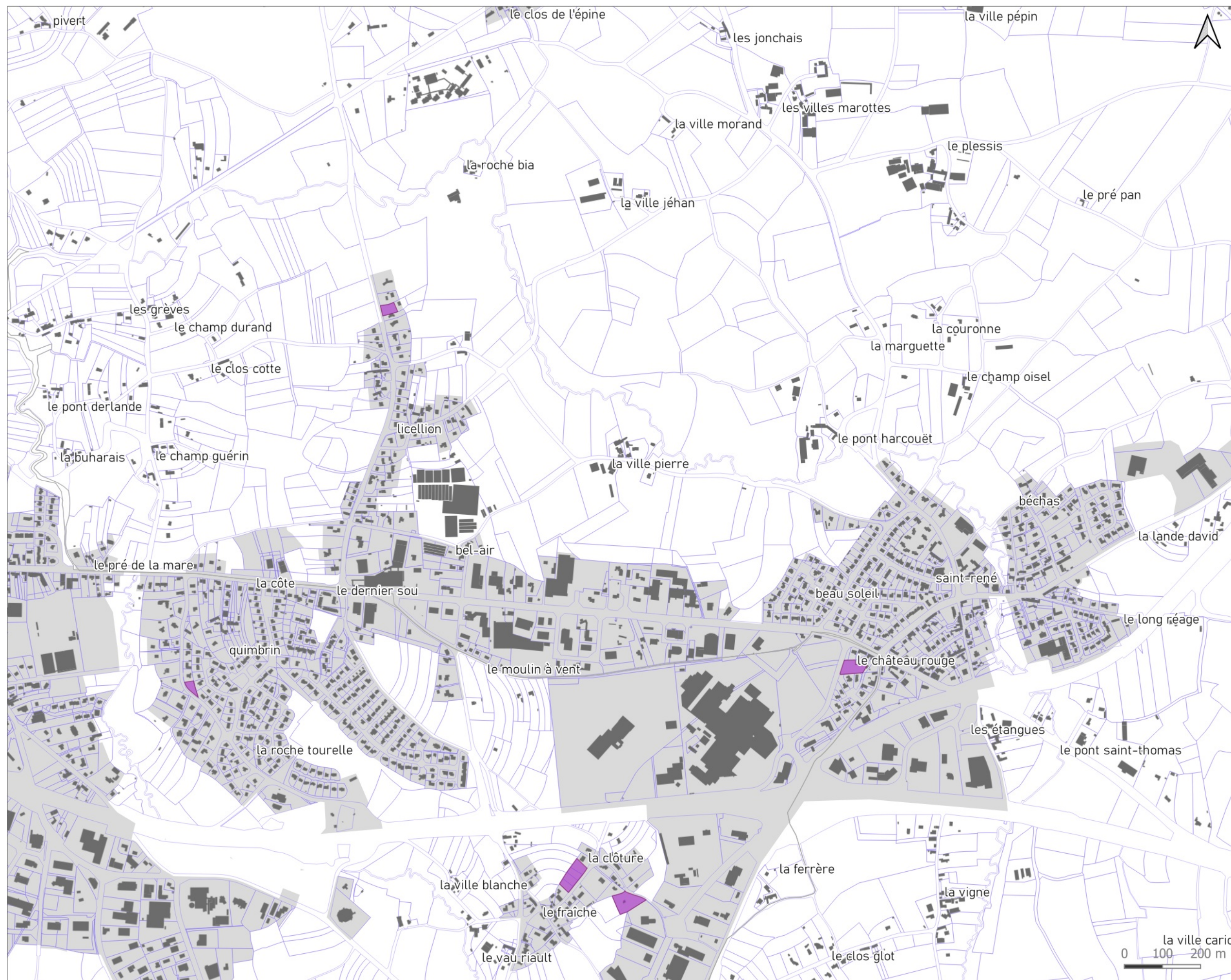


 OAP thématique densification

 Zone urbaine

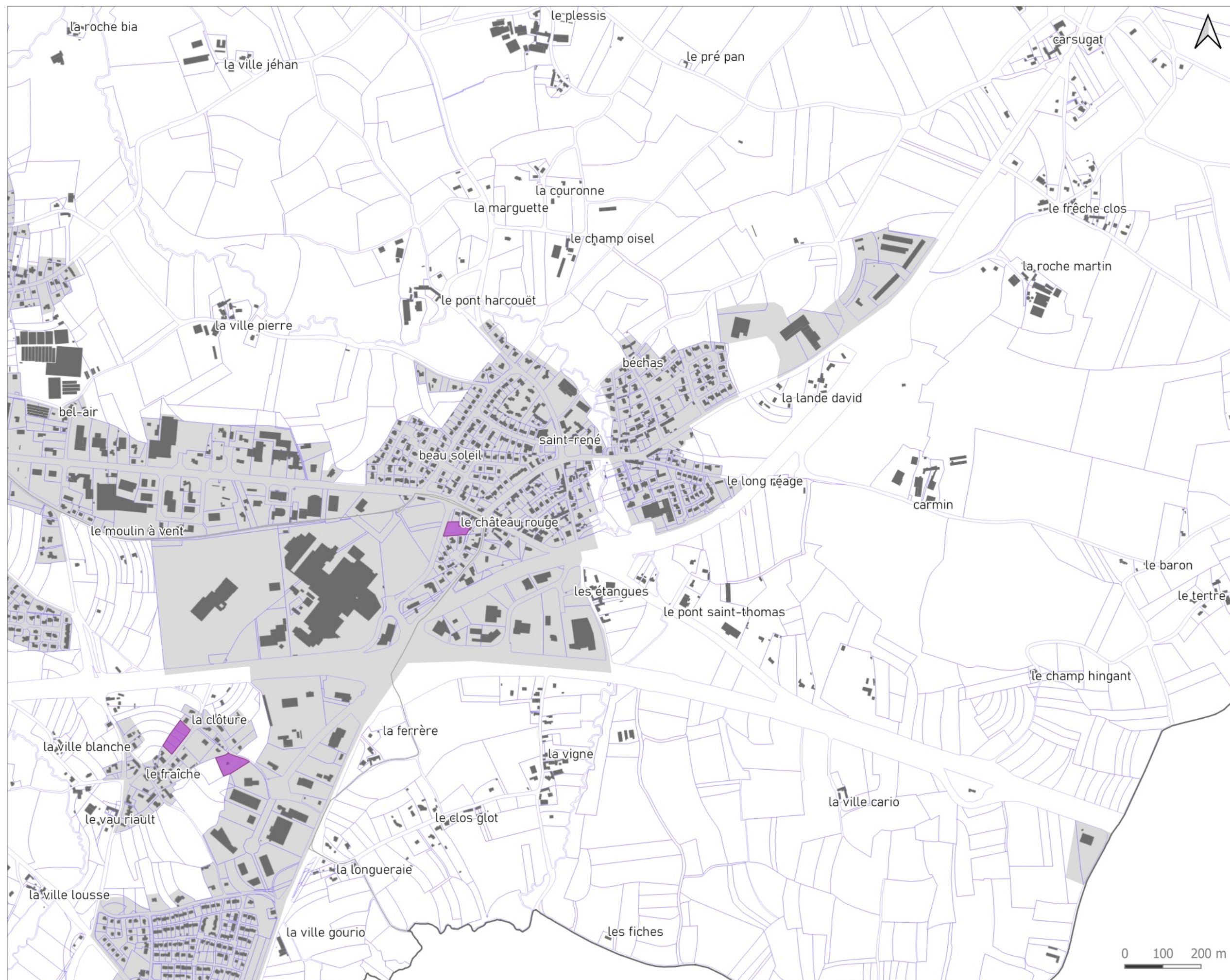


0 100 200 m



-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine

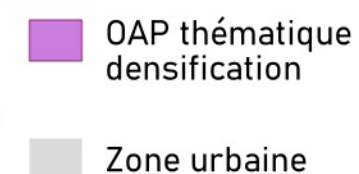
0 100 200 m

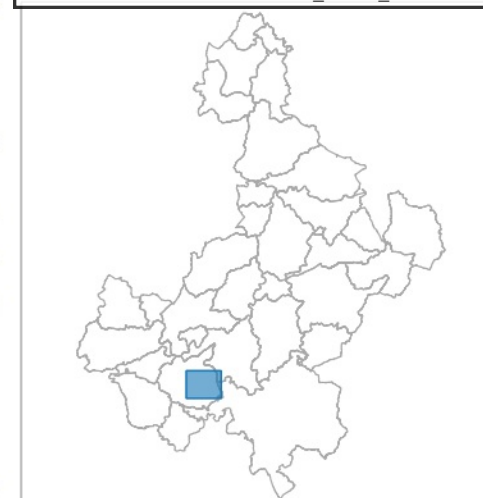


 OAP thématique densification

 Zone urbaine

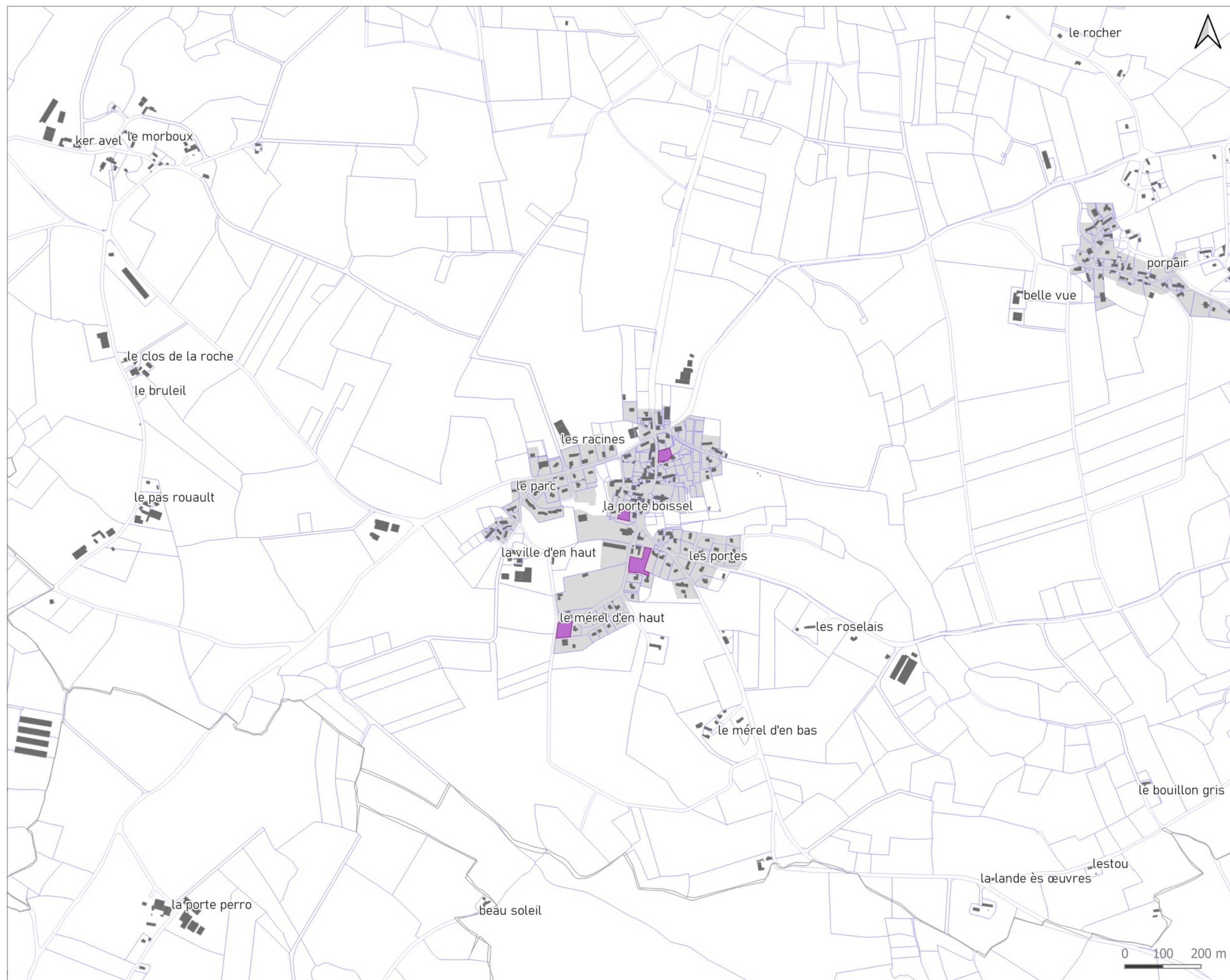
0 100 200 m





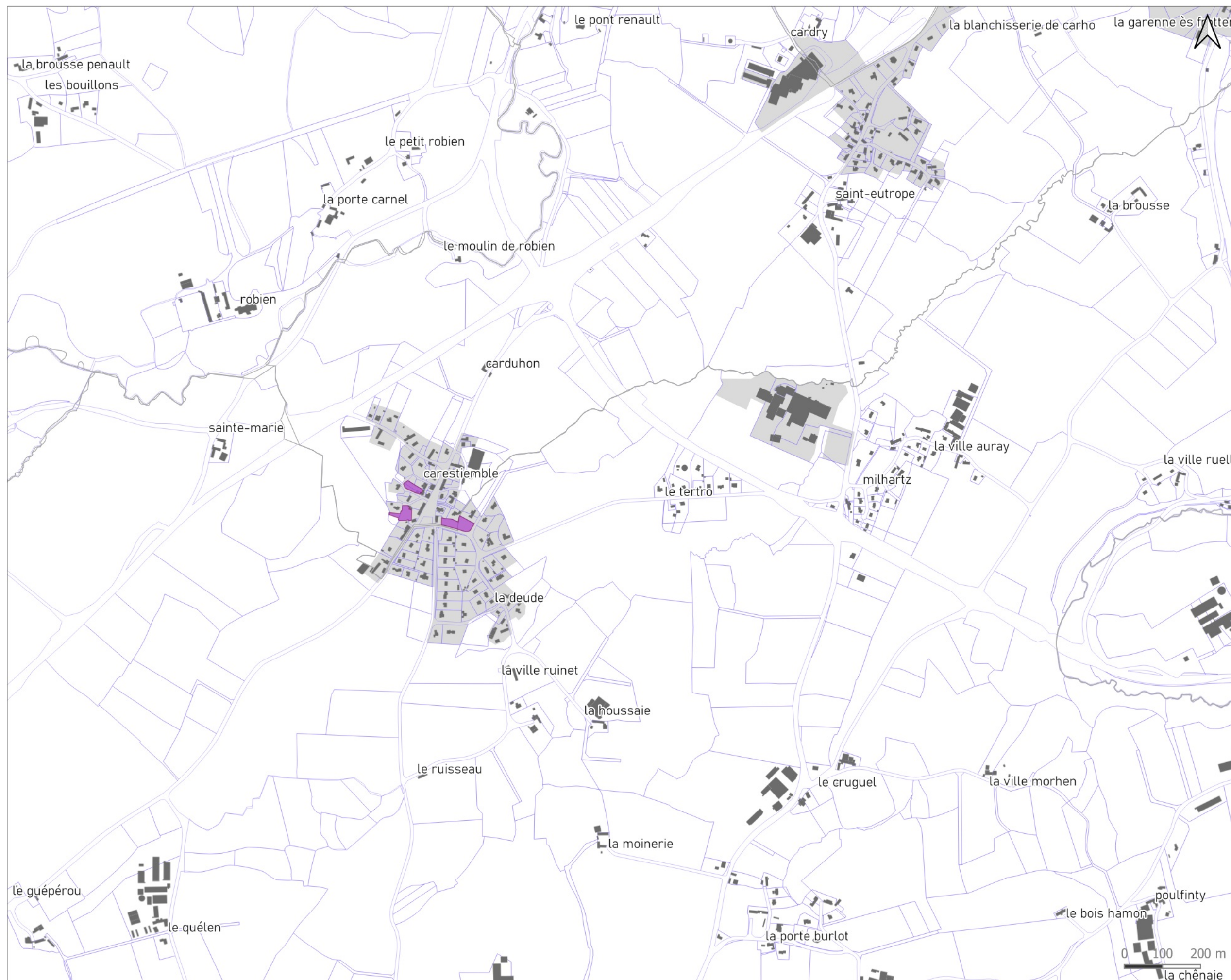
 OAP thématique densification

 Zone urbaine



 OAP thématique densification

 Zone urbaine



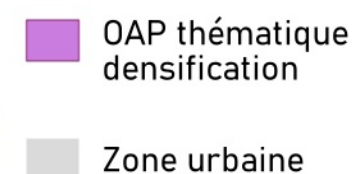
 OAP thématique densification

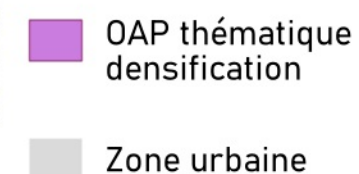
 Zone urbaine



- OAP thématique densification
- Zone urbaine

0 100 200 m

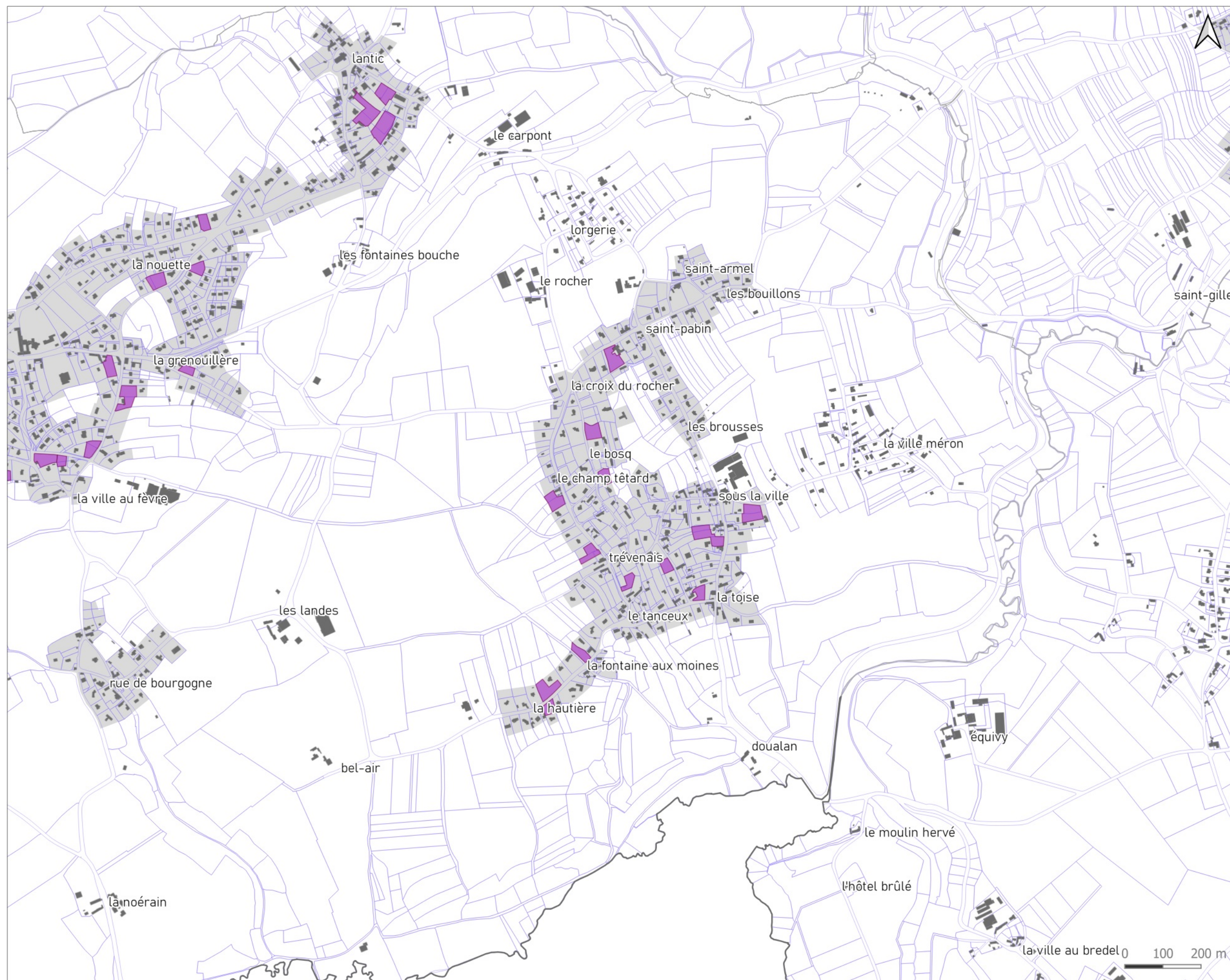






 OAP thématique densification

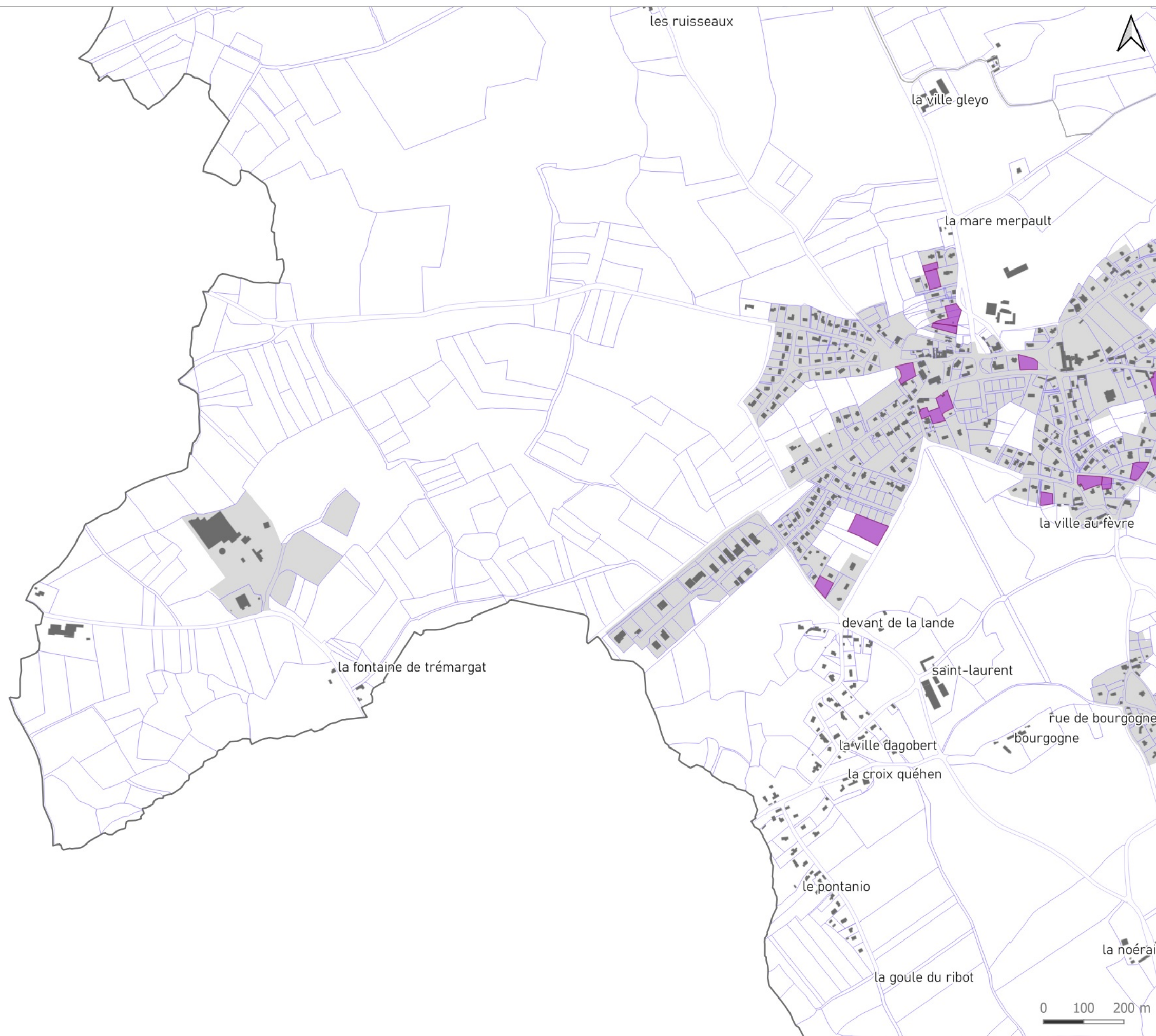
 Zone urbaine

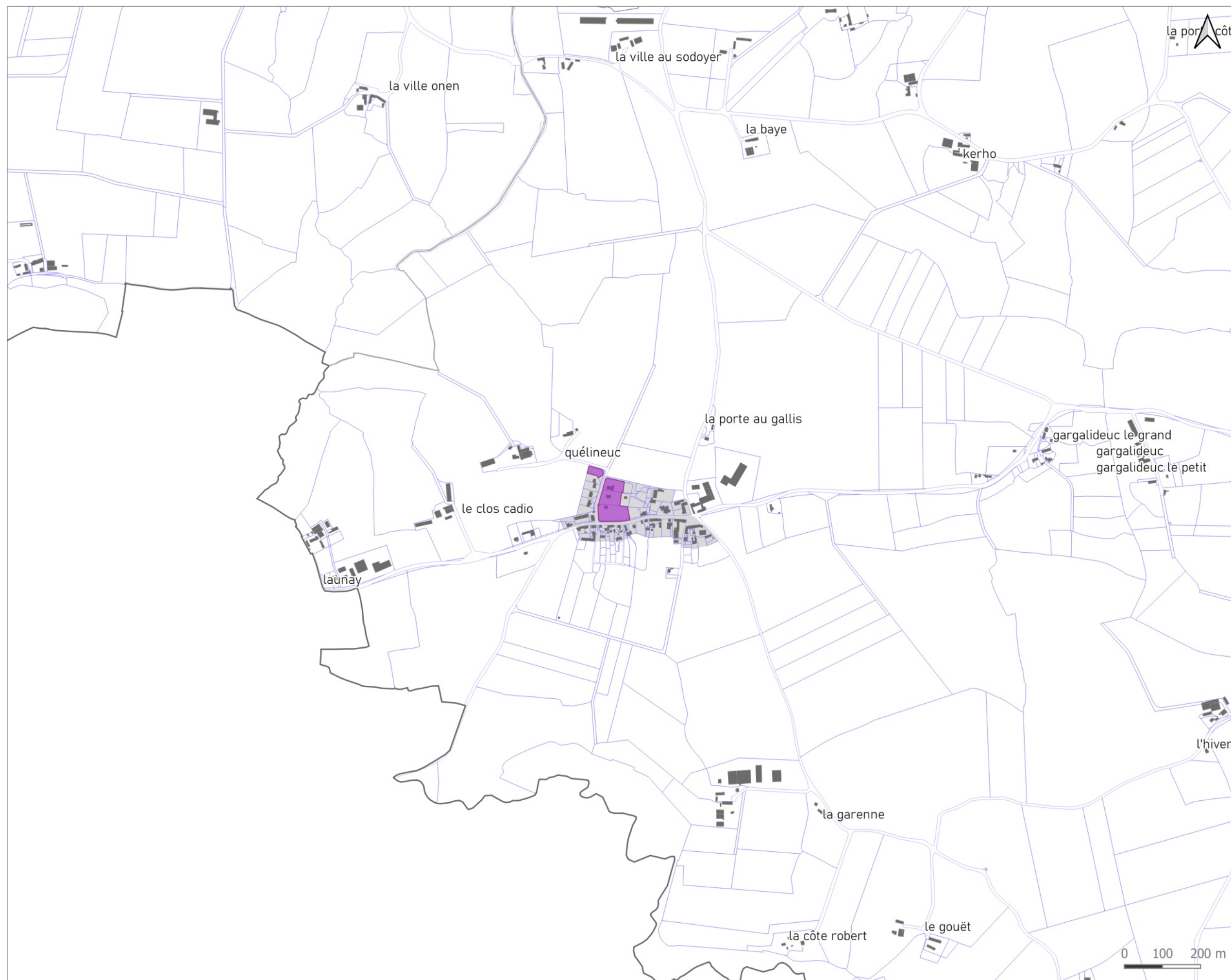




 OAP thématique densification

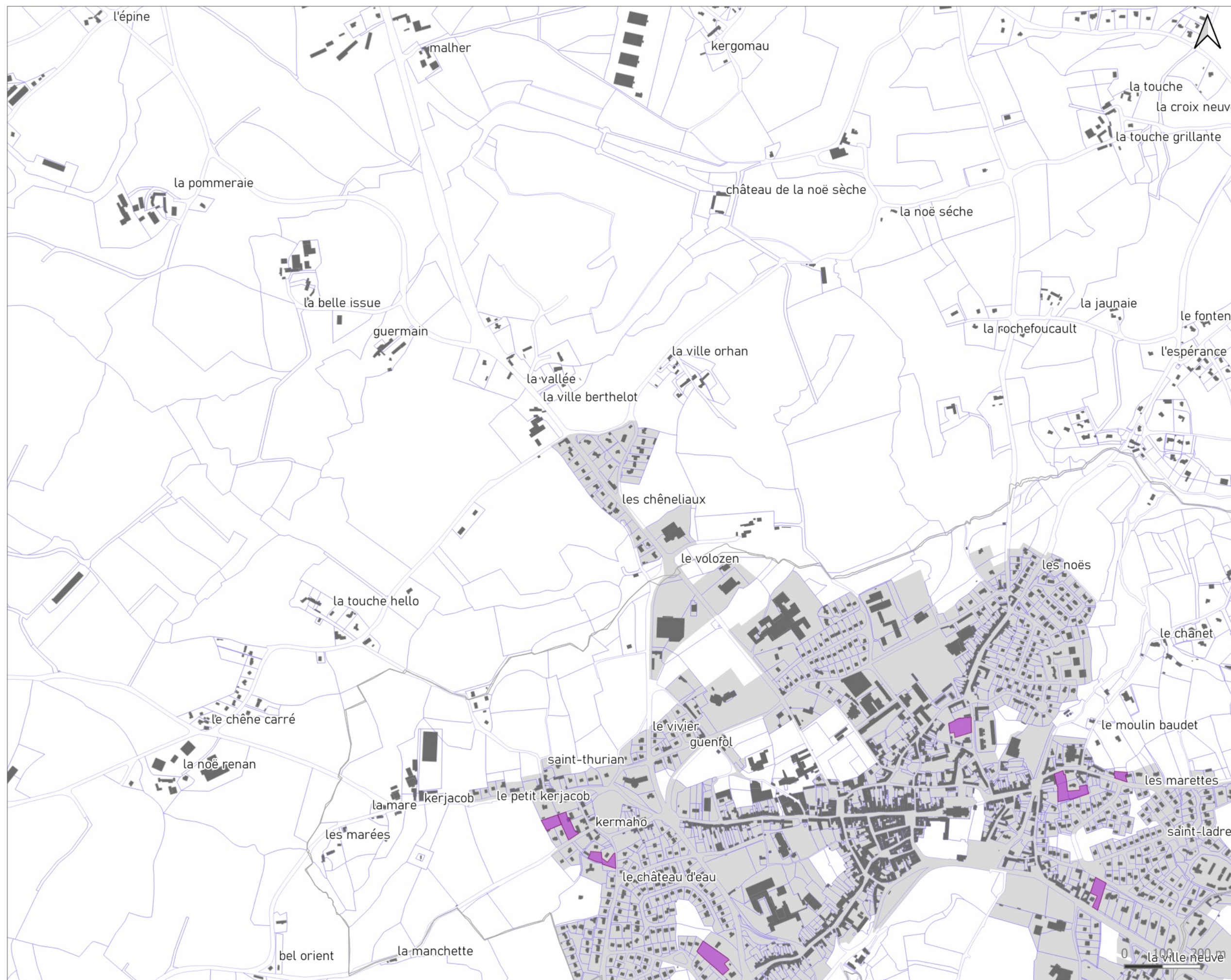
 Zone urbaine





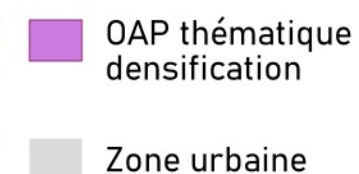
 OAP thématique
densification

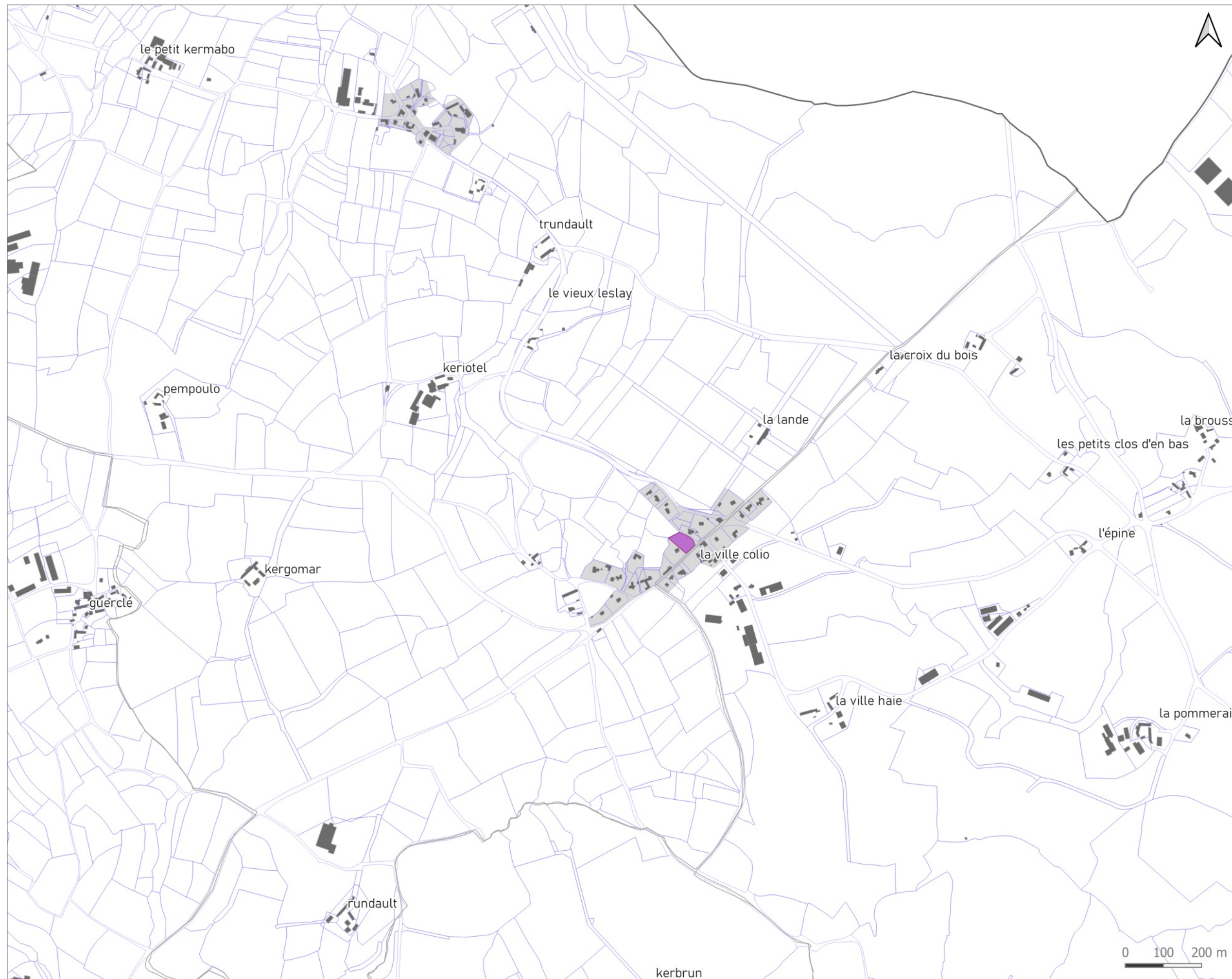
 Zone urbaine



 OAP thématique densification

 Zone urbaine





-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine

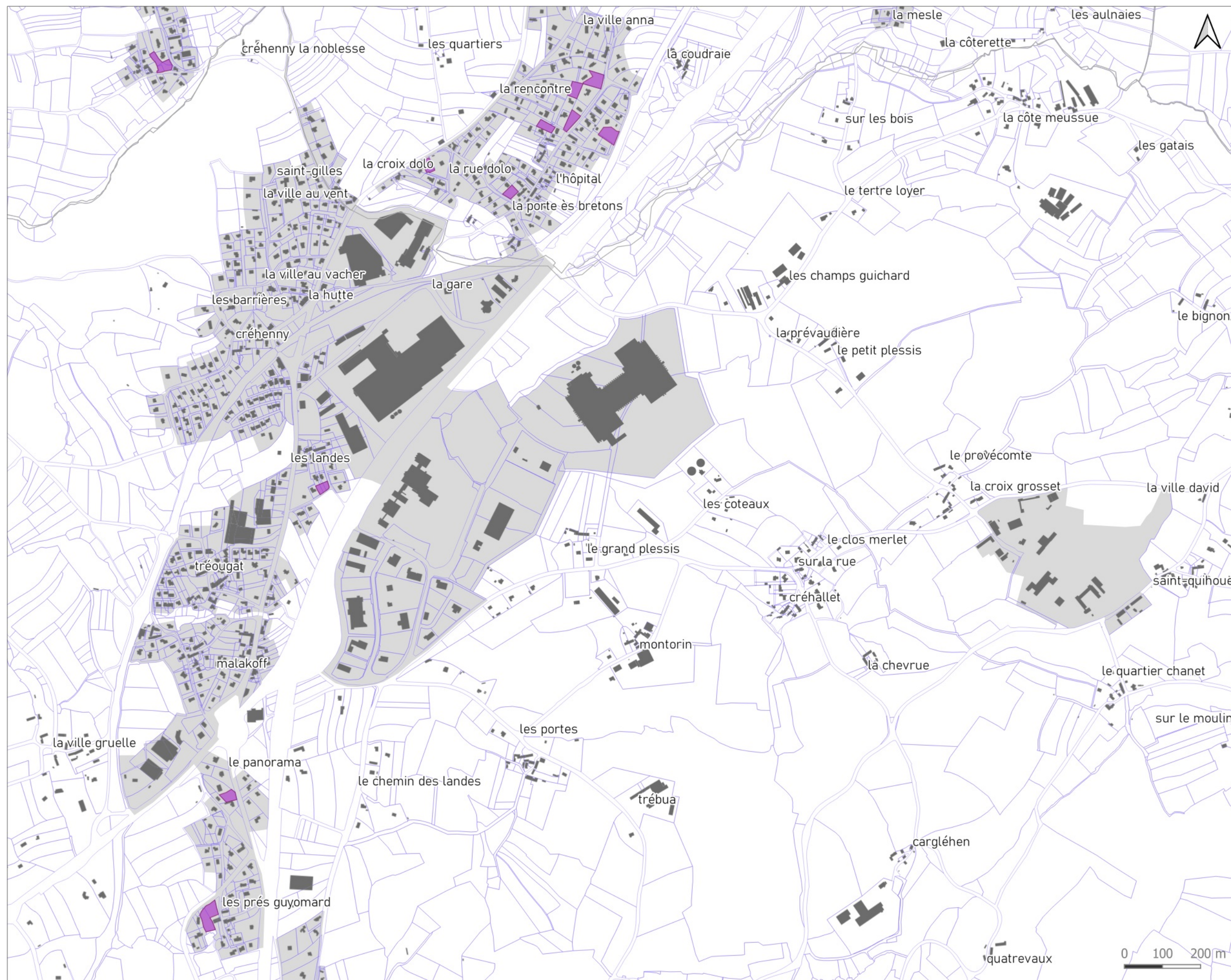


■ Zone urbaine



OAP thématique densification

Zone urbaine



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

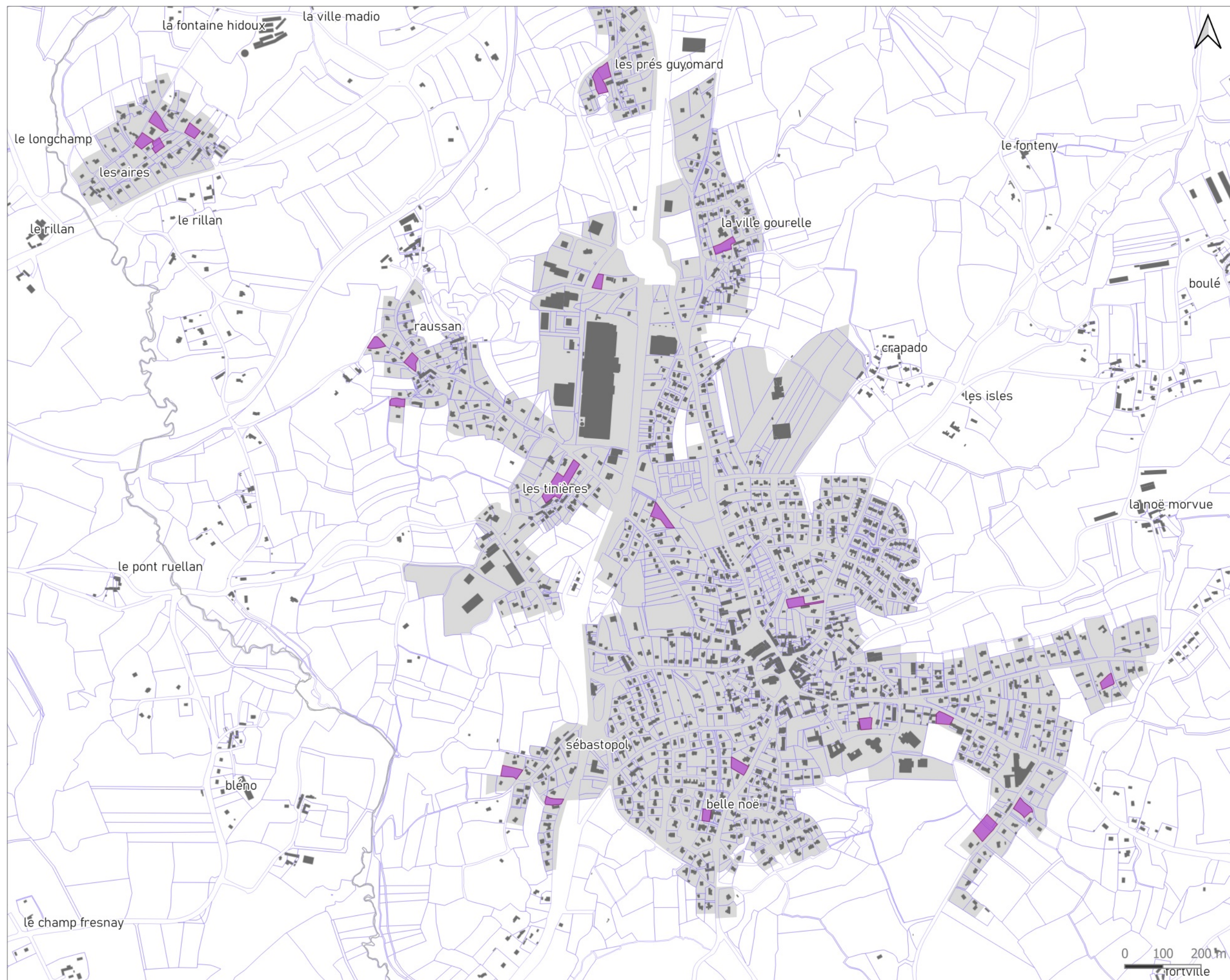
0 100 200 m



 OAP thématique densification

 Zone urbaine





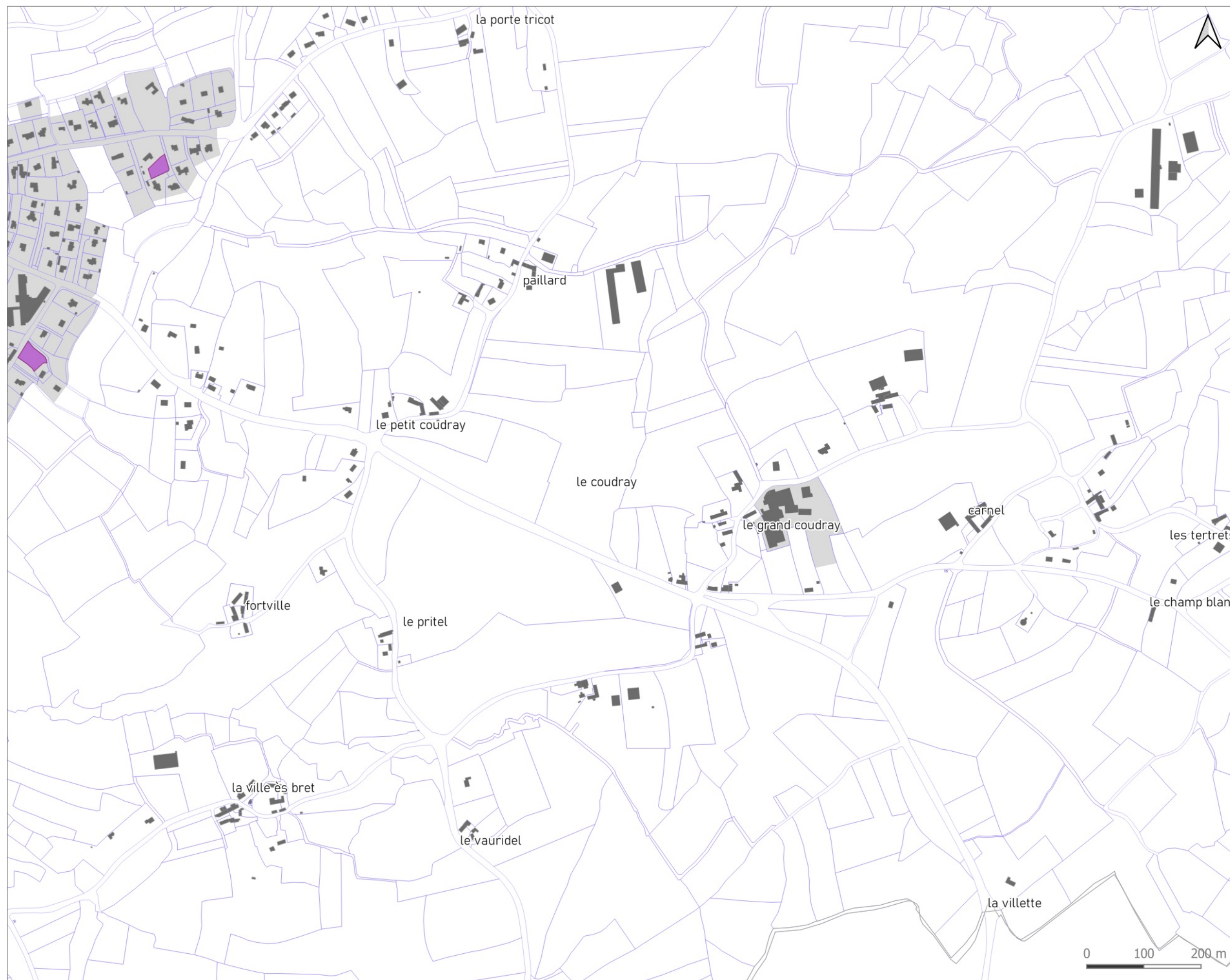
 OAP thématique densification

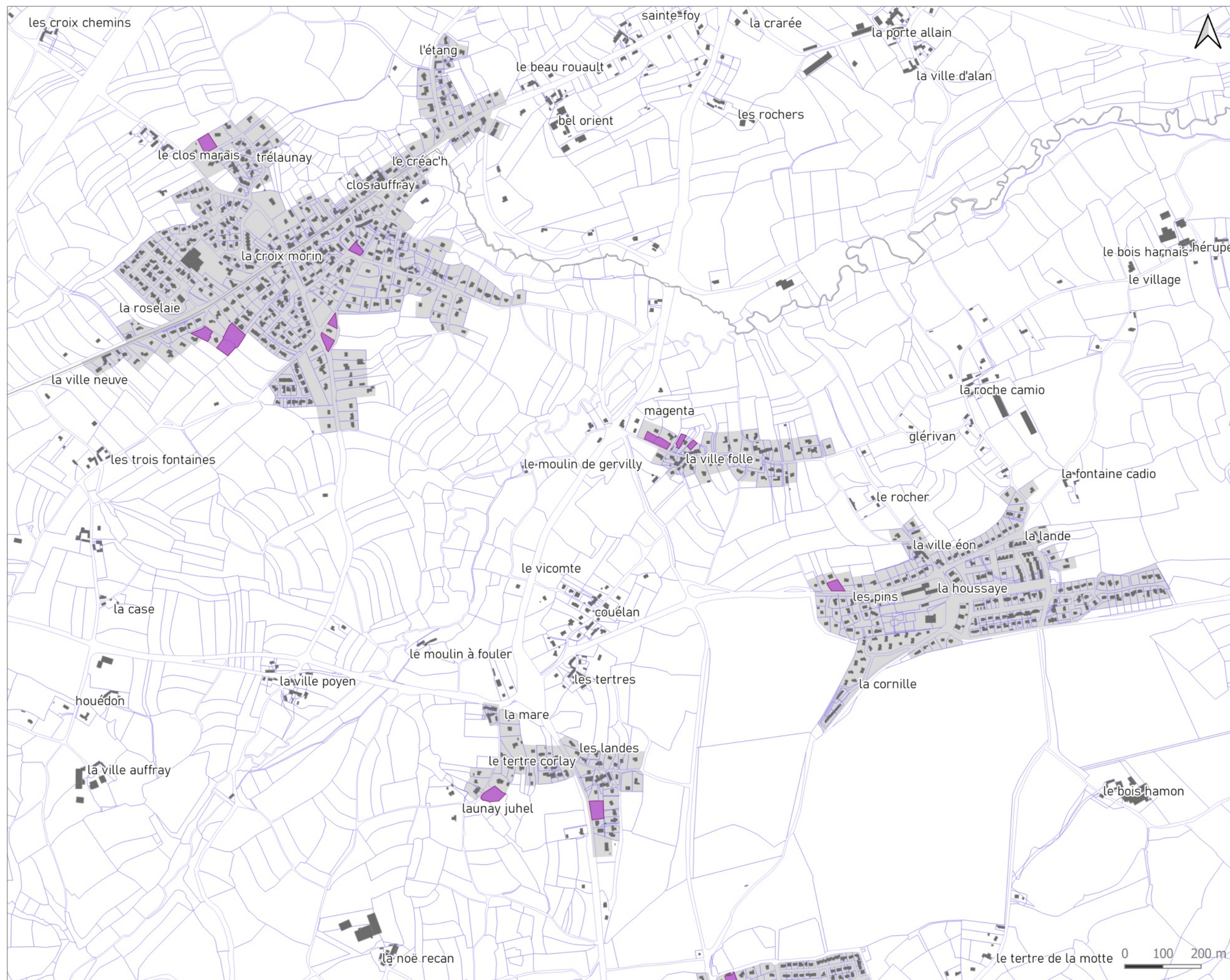
 Zone urbaine



 OAP thématique
densification

 Zone urbaine

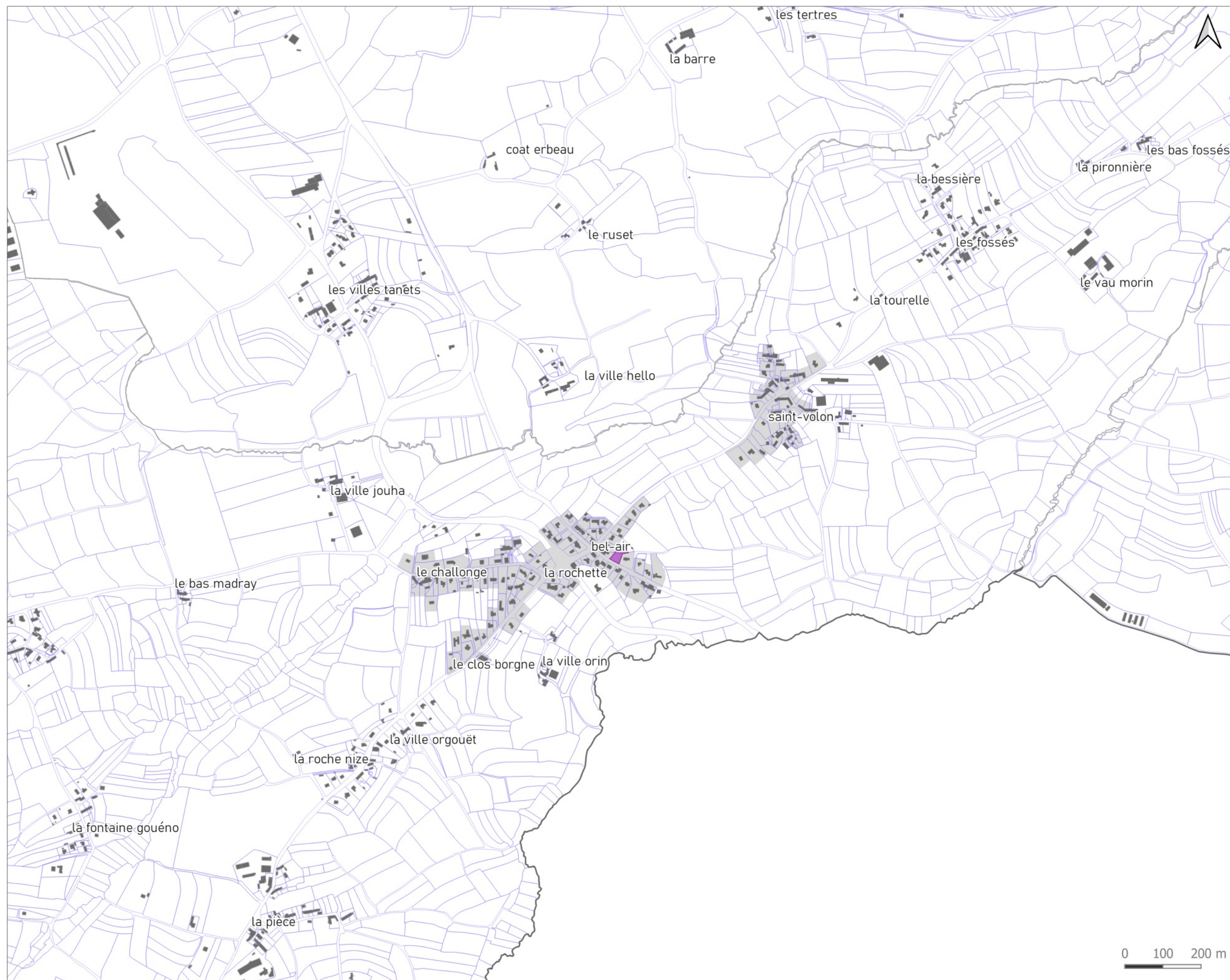




 OAP thématique densification

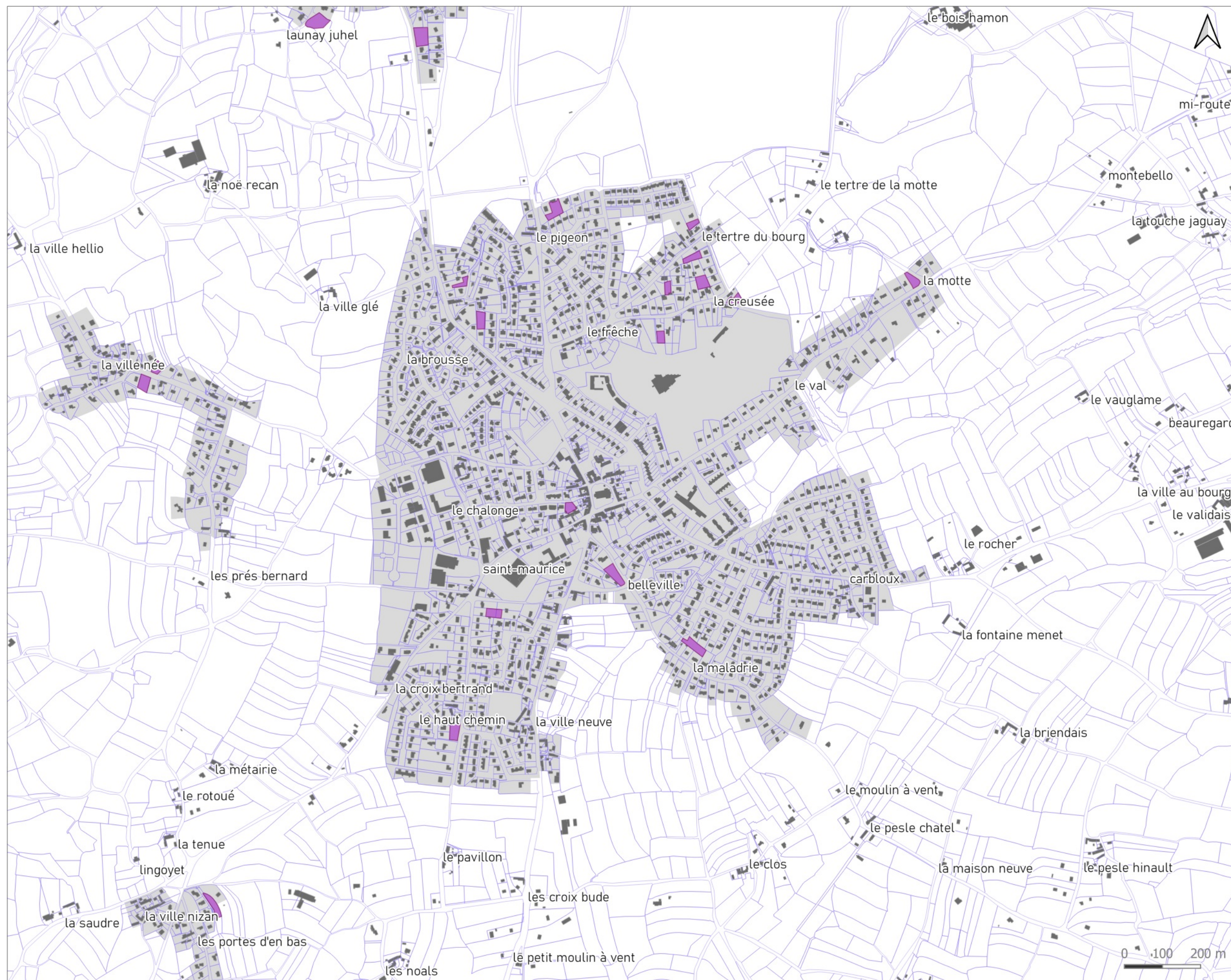
 Zone urbaine

0 100 200 m



 OAP thématique densification

 Zone urbaine



 OAP thématique densification

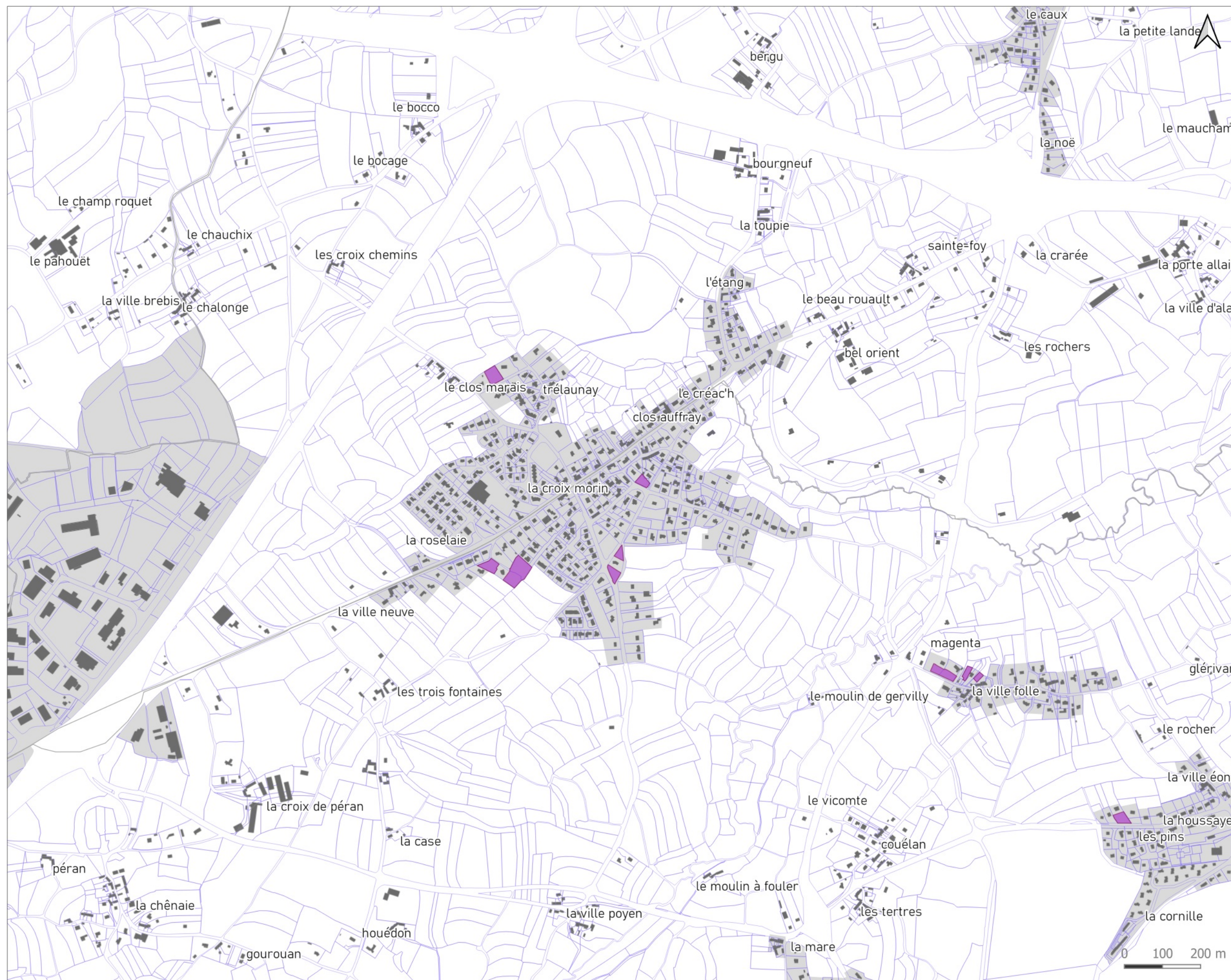
 Zone urbaine

0 100 200 m



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

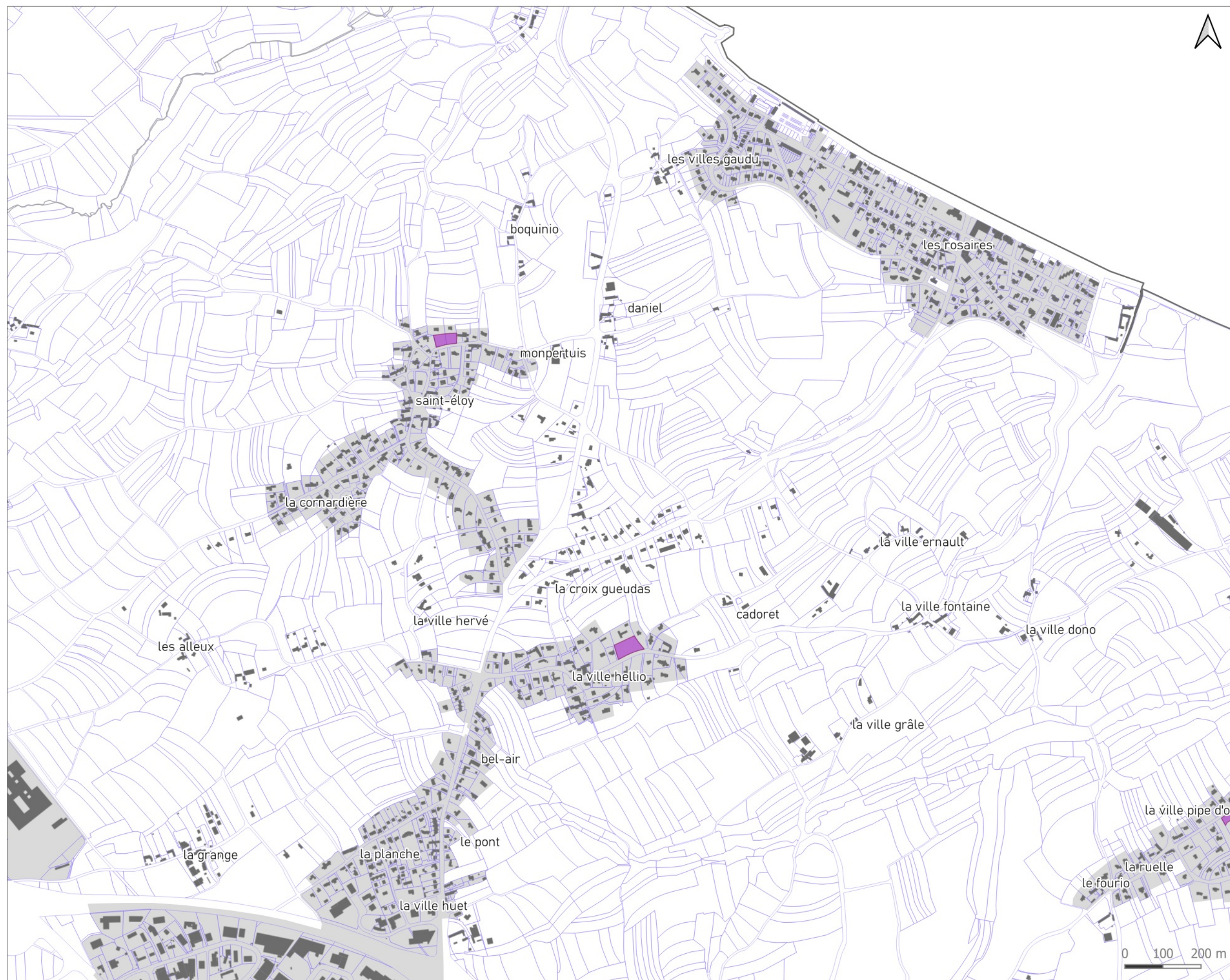


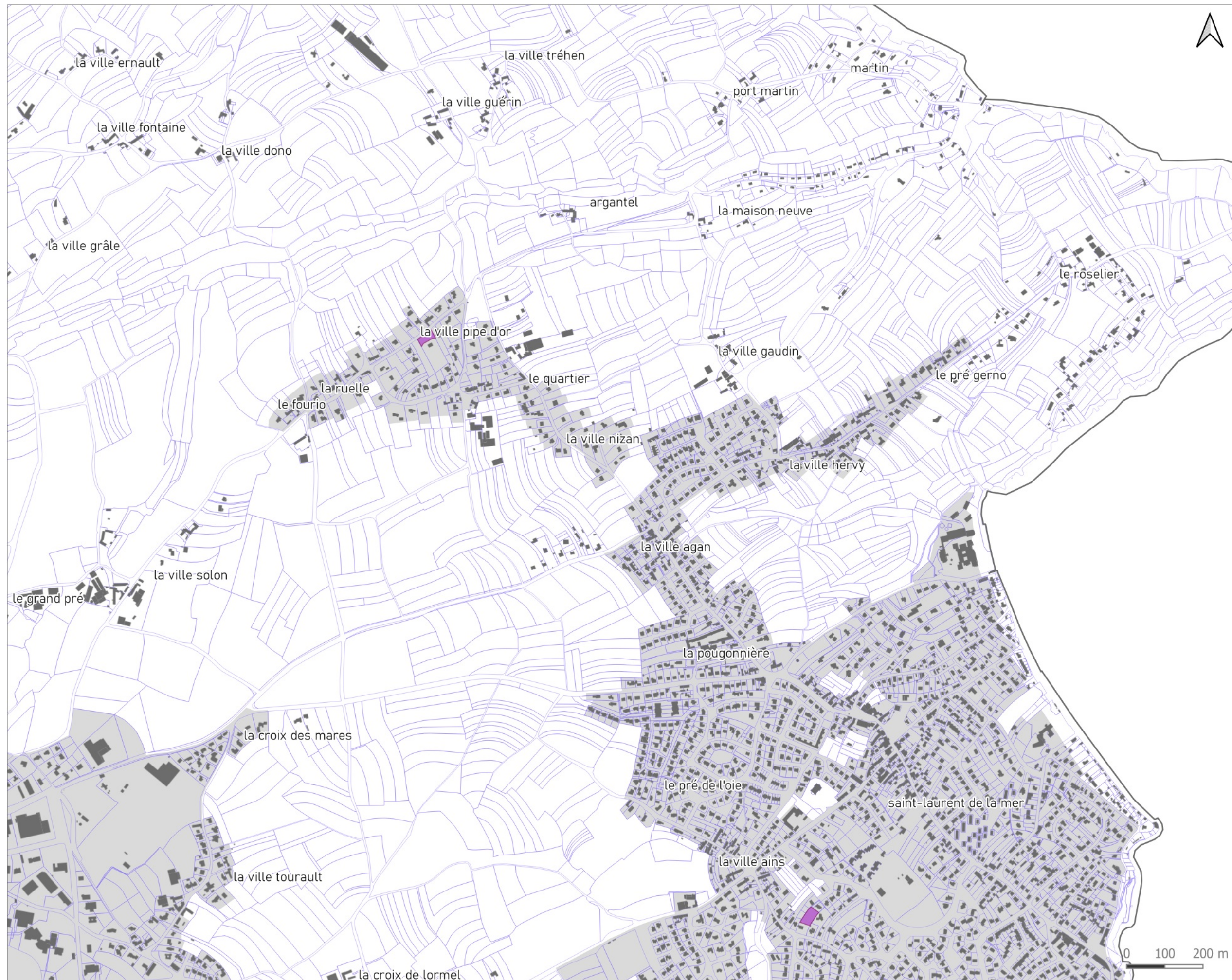
 OAP thématique densification

 Zone urbaine



-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine



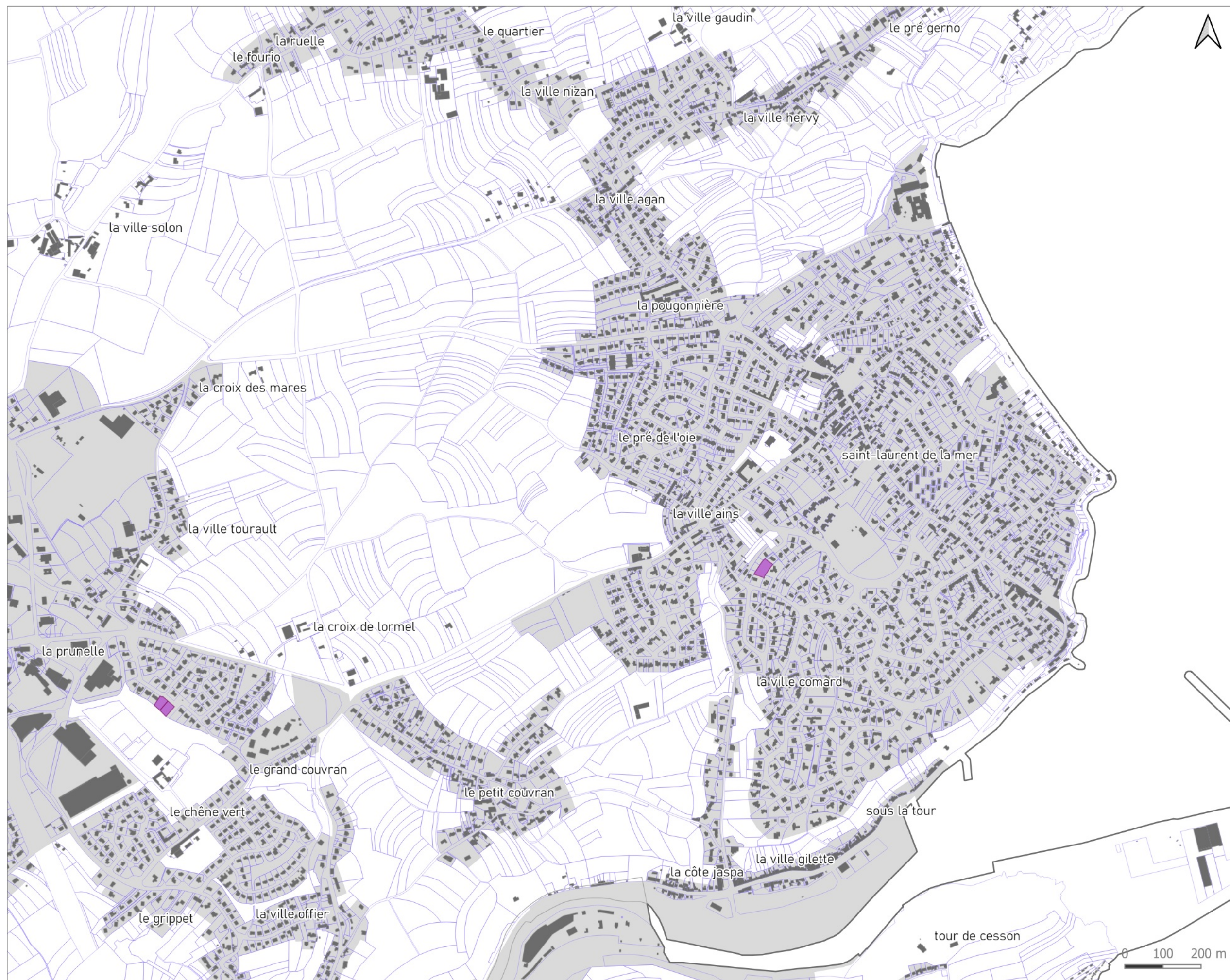


 OAP thématique densification

 Zone urbaine



-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine





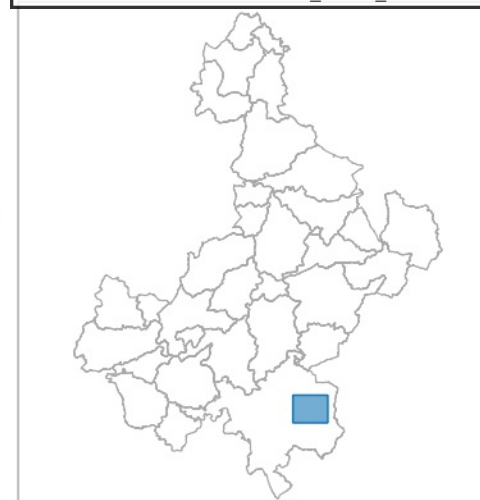
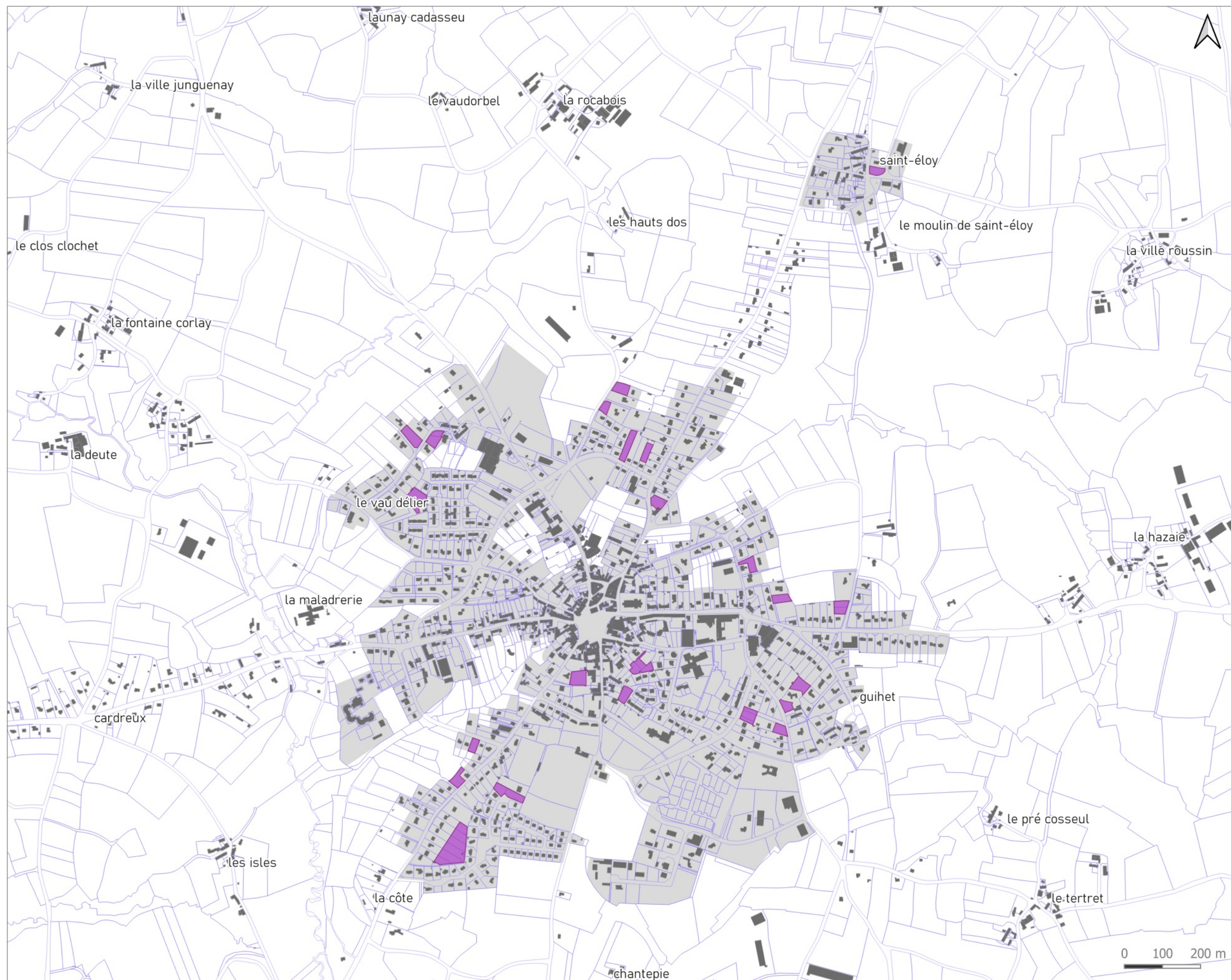
■ Zone urbaine



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

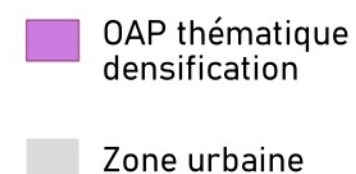
0 100 200 m



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

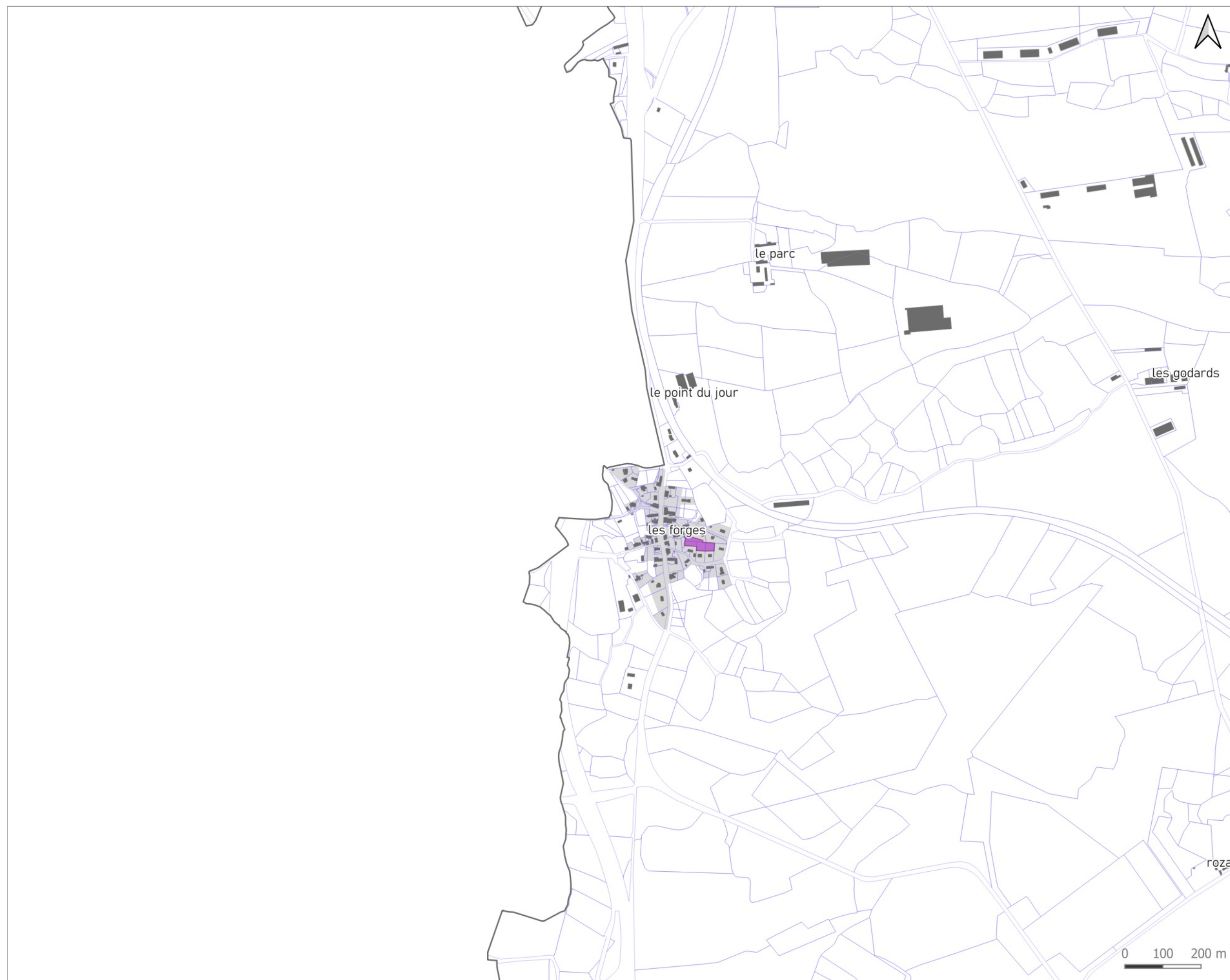
0 100 200 m





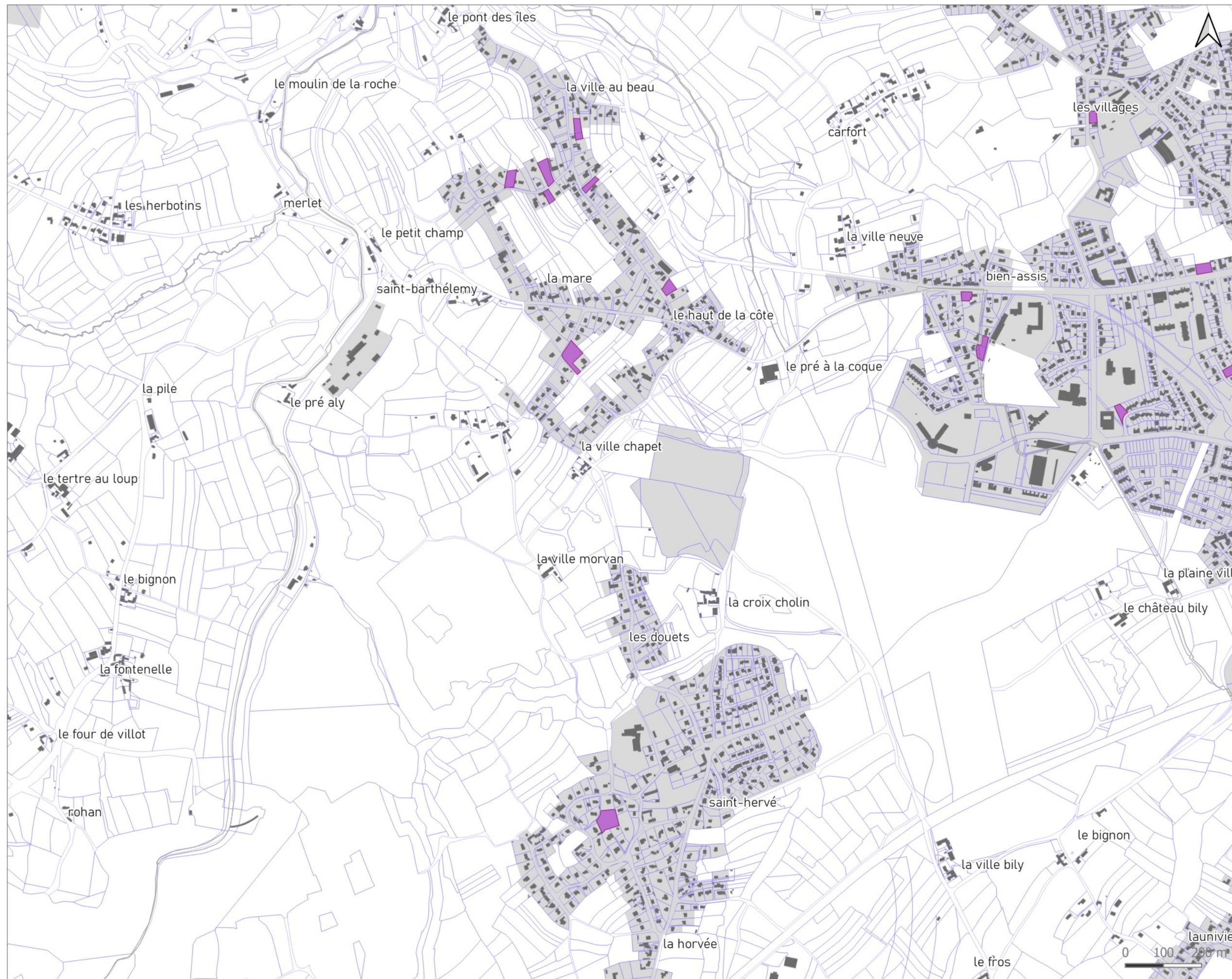
 OAP thématique densification

 Zone urbaine



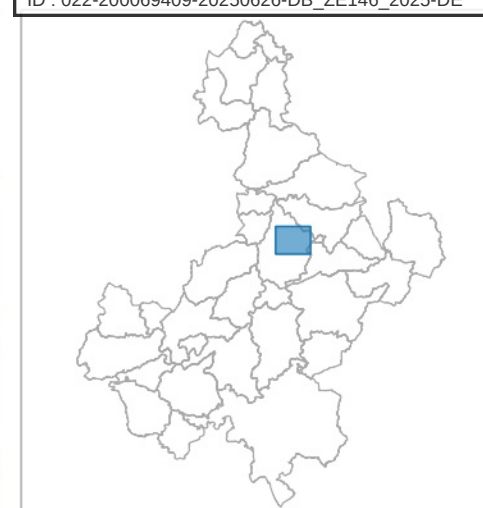
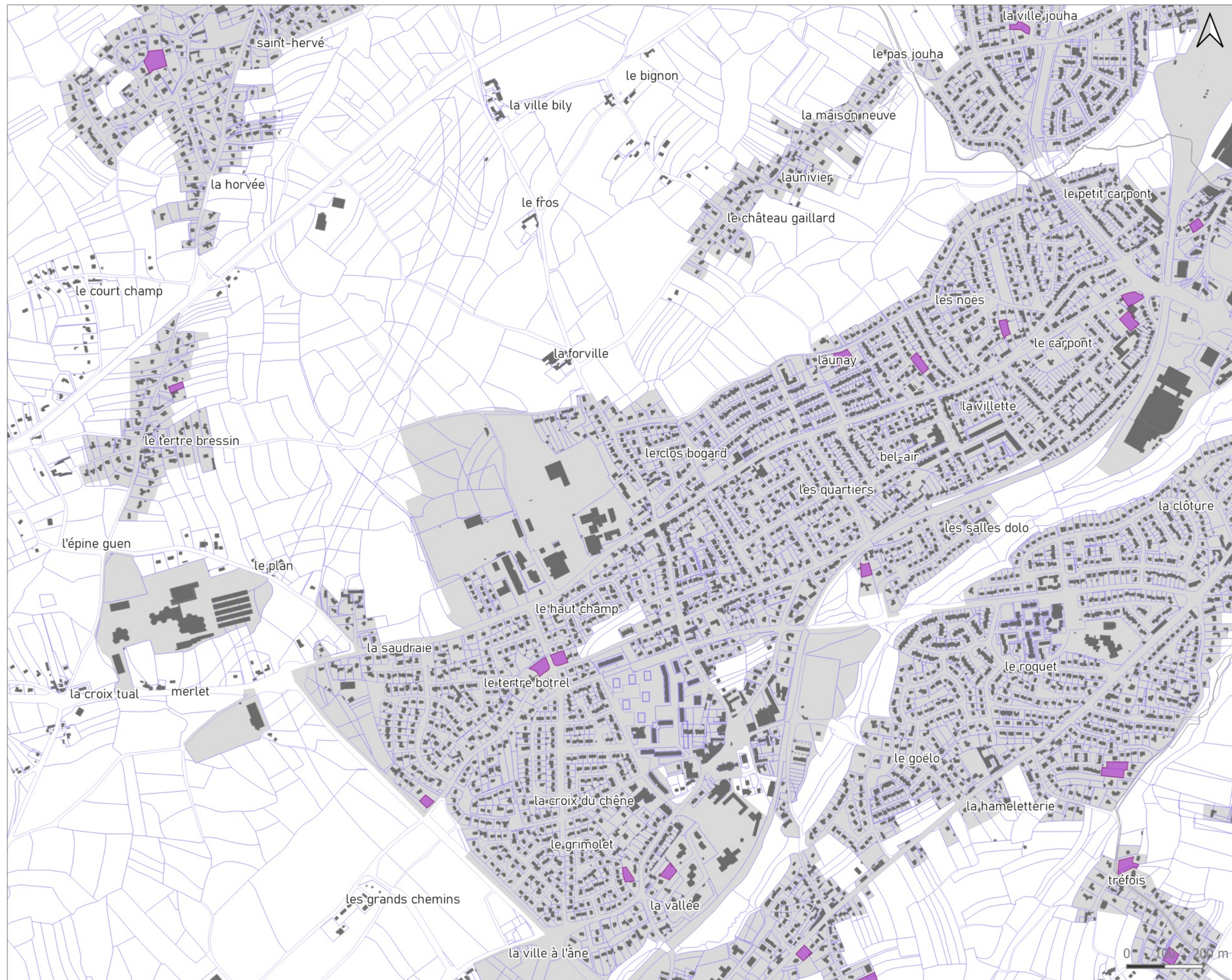
Atlas des OAP thématiques - densification

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



 OAP thématique densification

 Zone urbaine



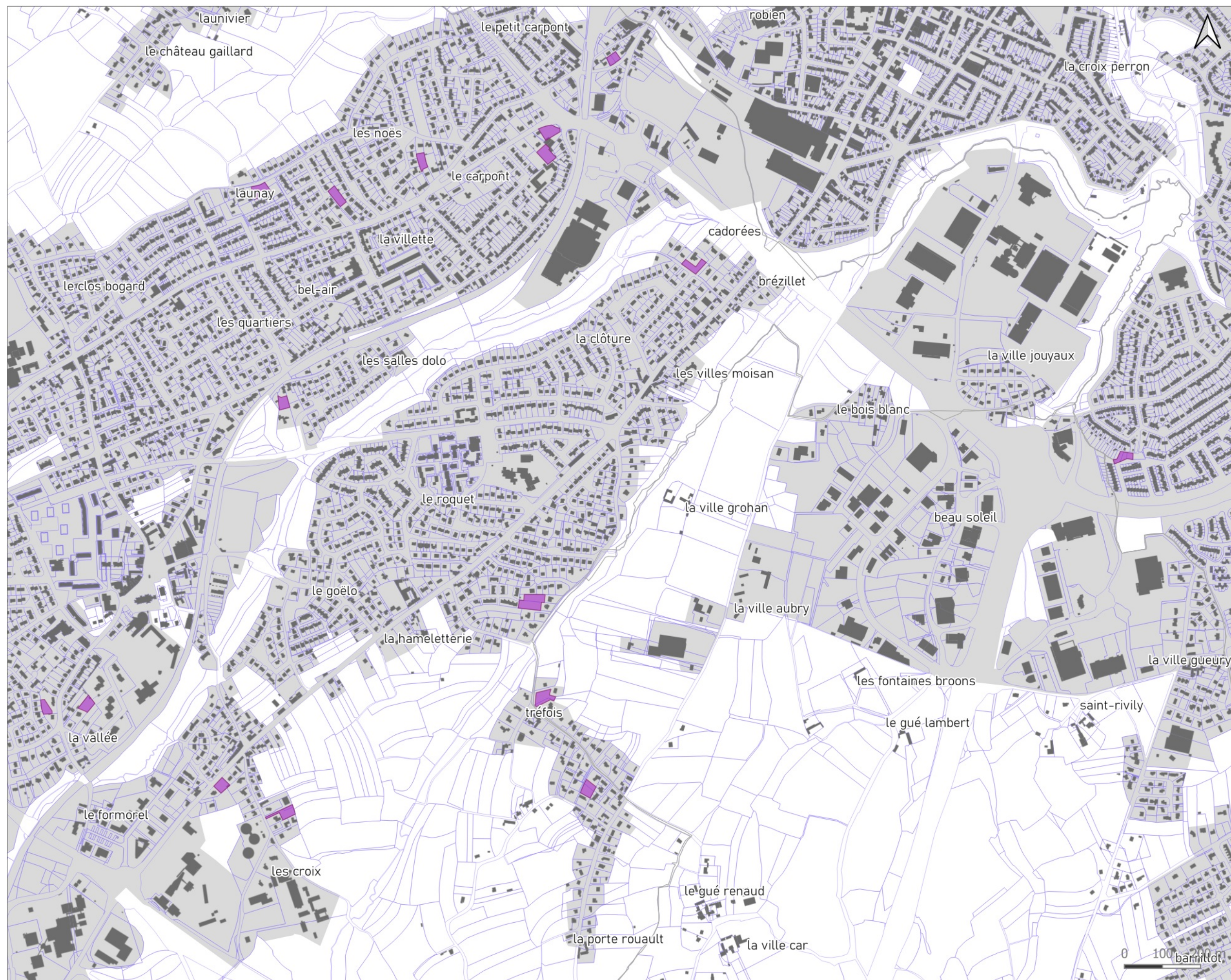
 OAP thématique densification

 Zone urbaine

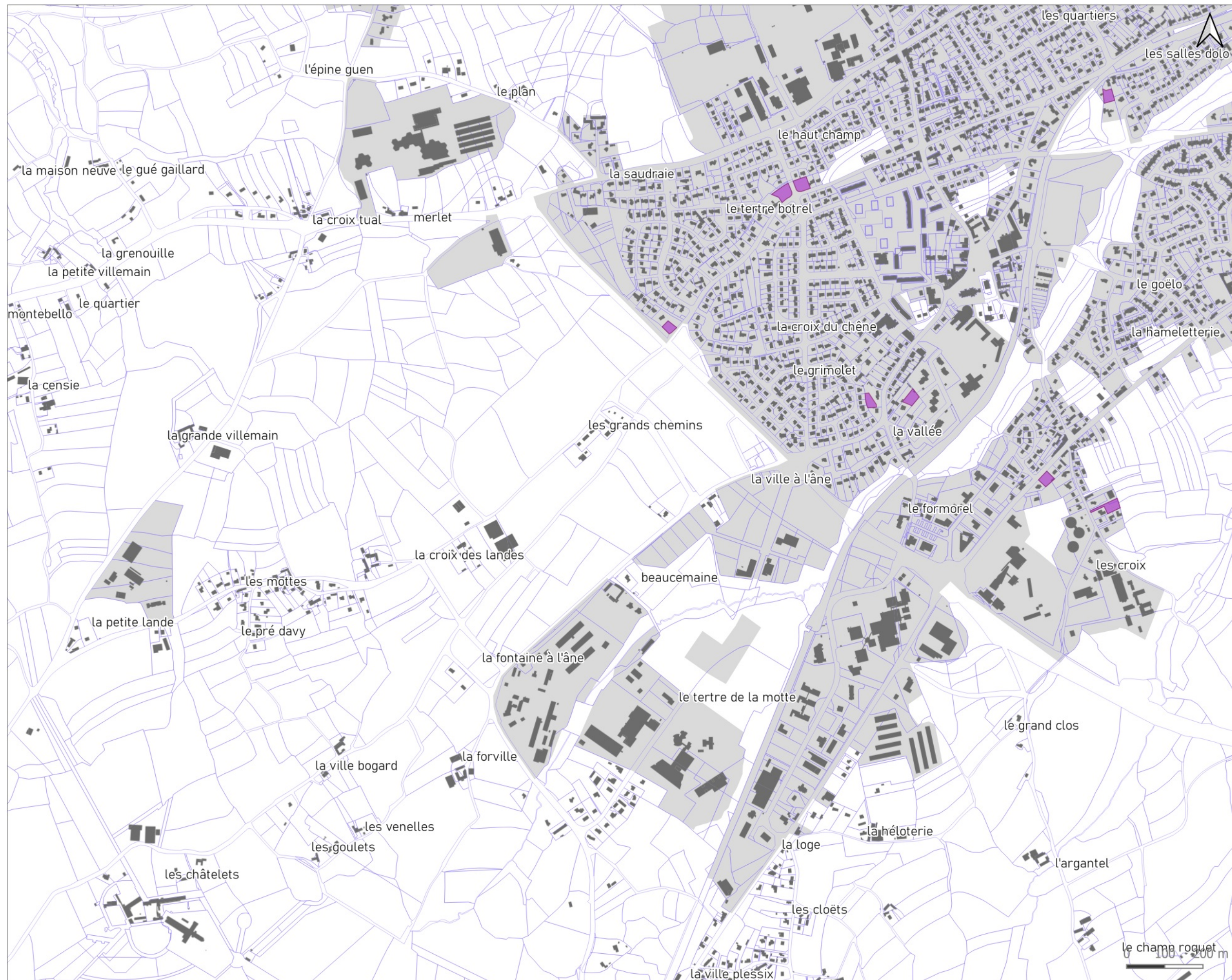


 OAP thématique densification

 Zone urbaine

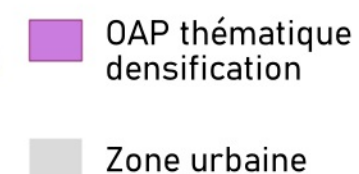


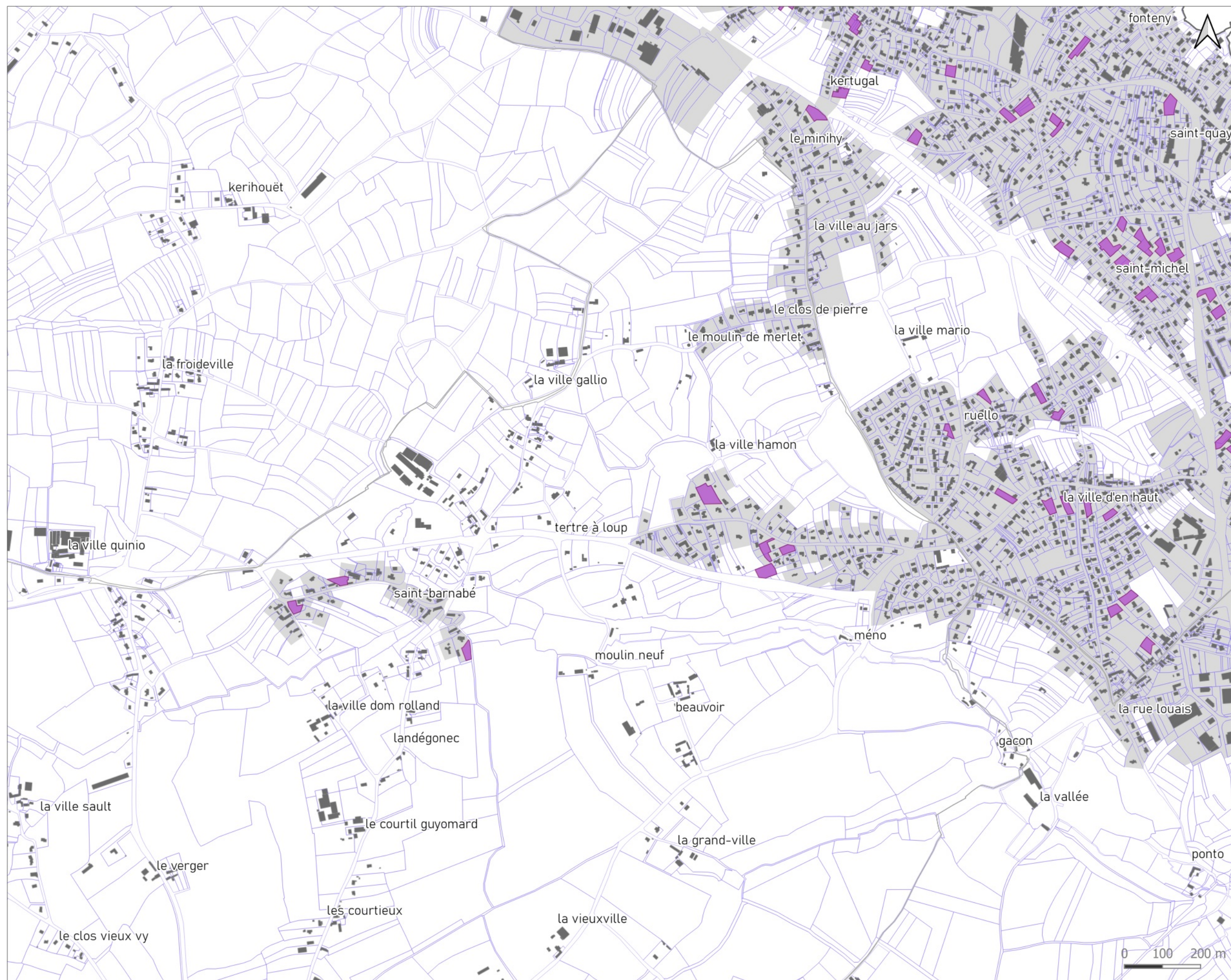
0 100
mètres



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

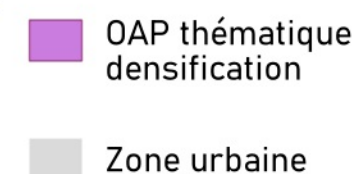




 OAP thématique densification

 Zone urbaine

0 100 200 m



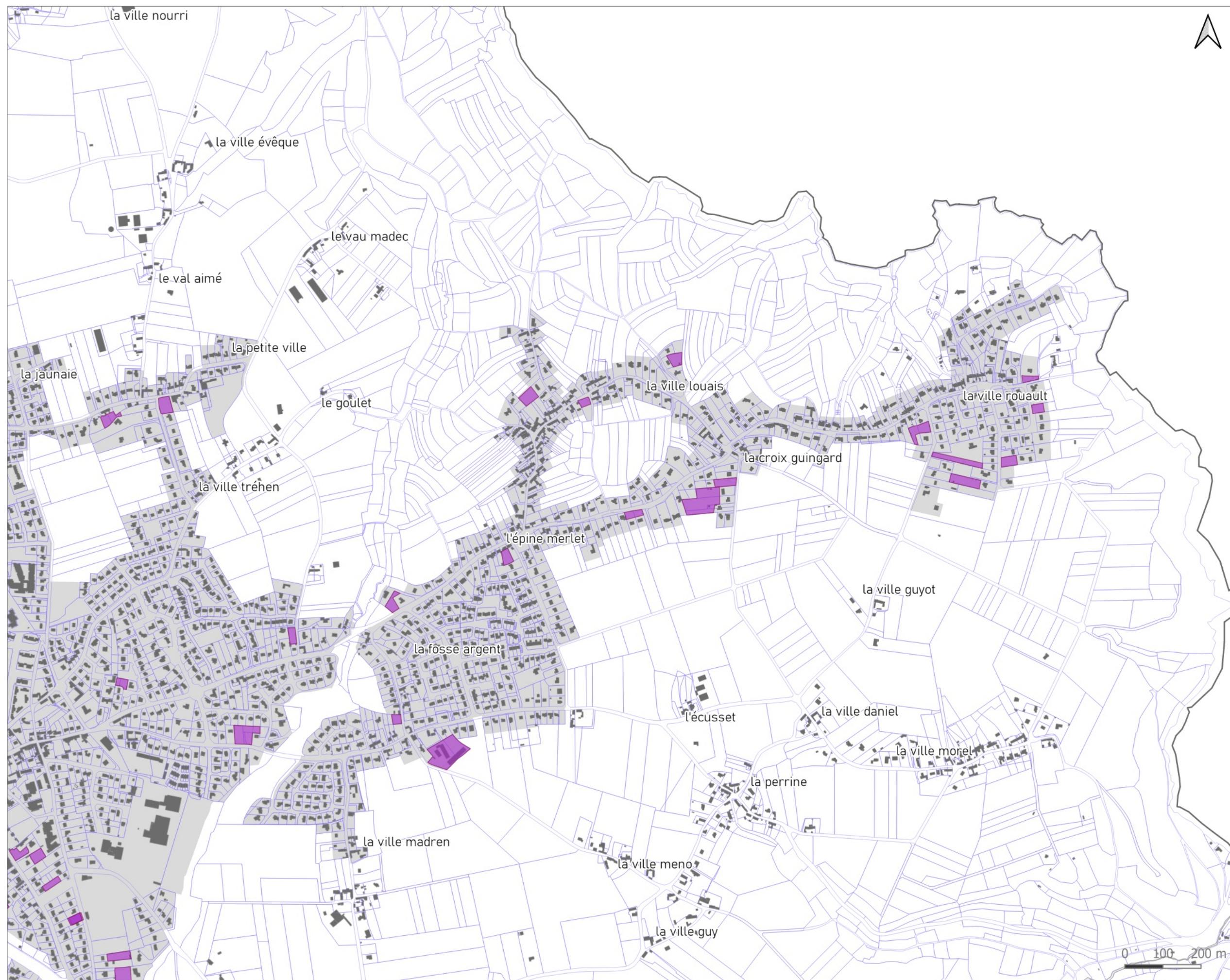


■ Zone urbaine



 OAP thématique densification

 Zone urbaine



0 100 200 m

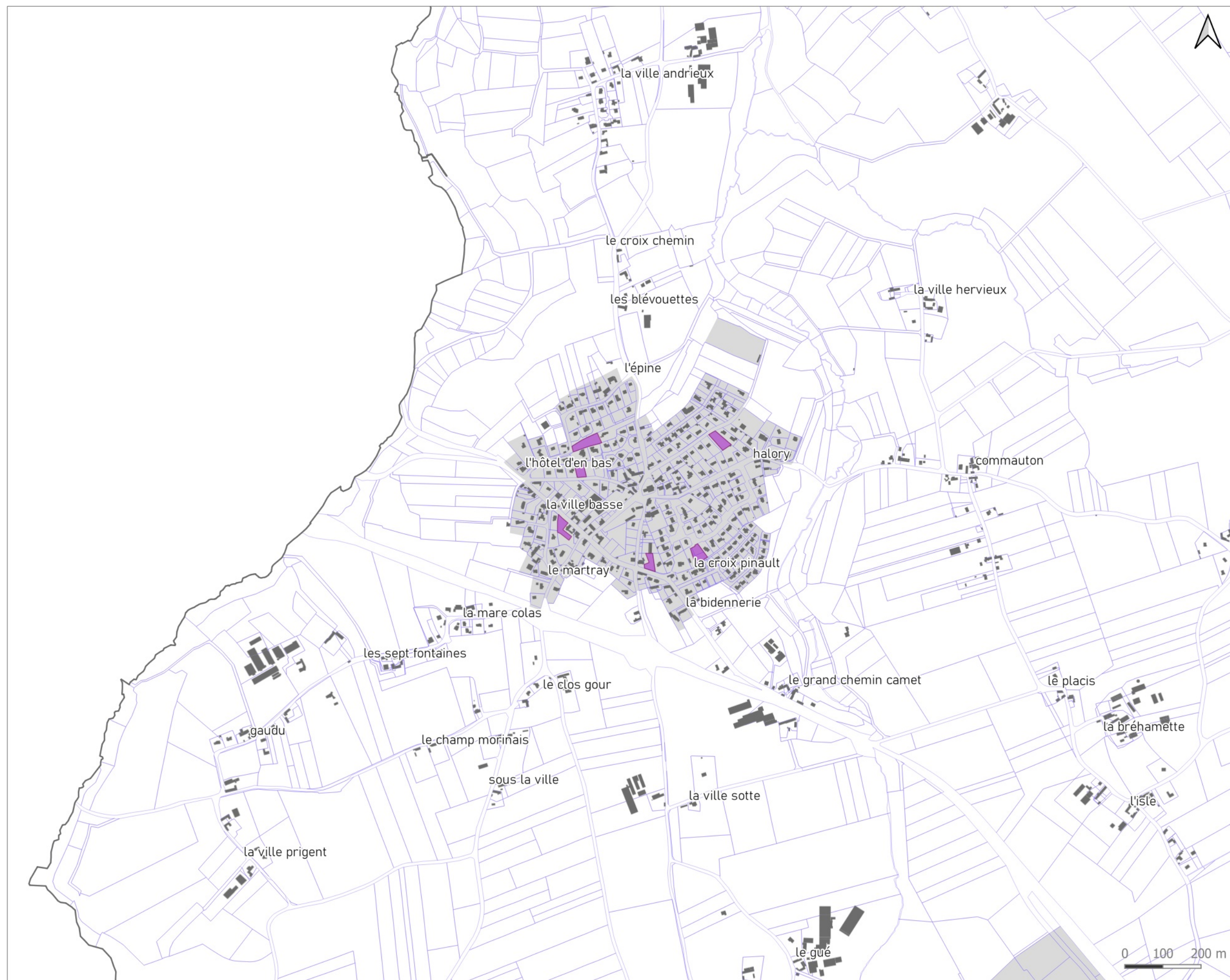


 OAP thématique densification

 Zone urbaine



-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine

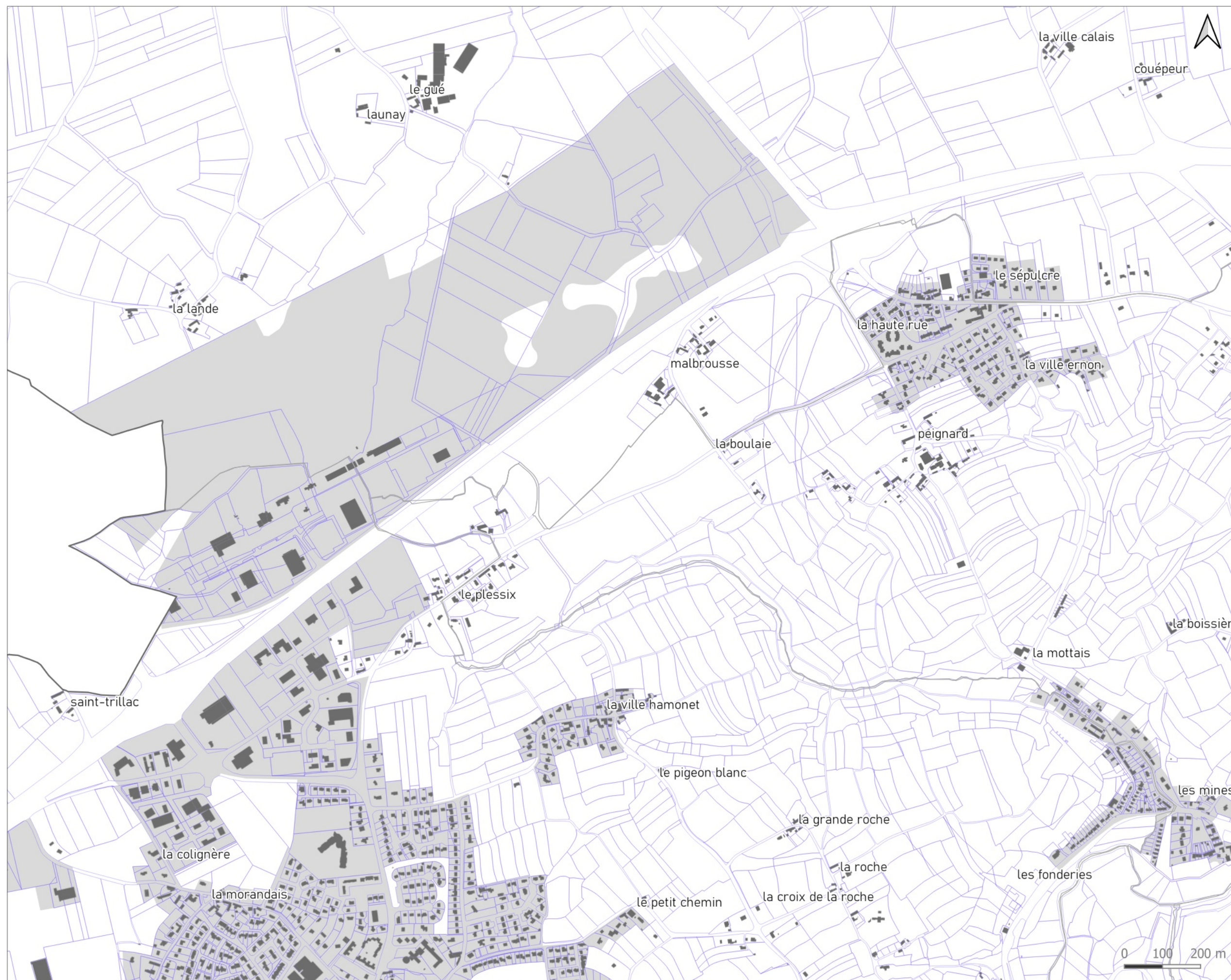


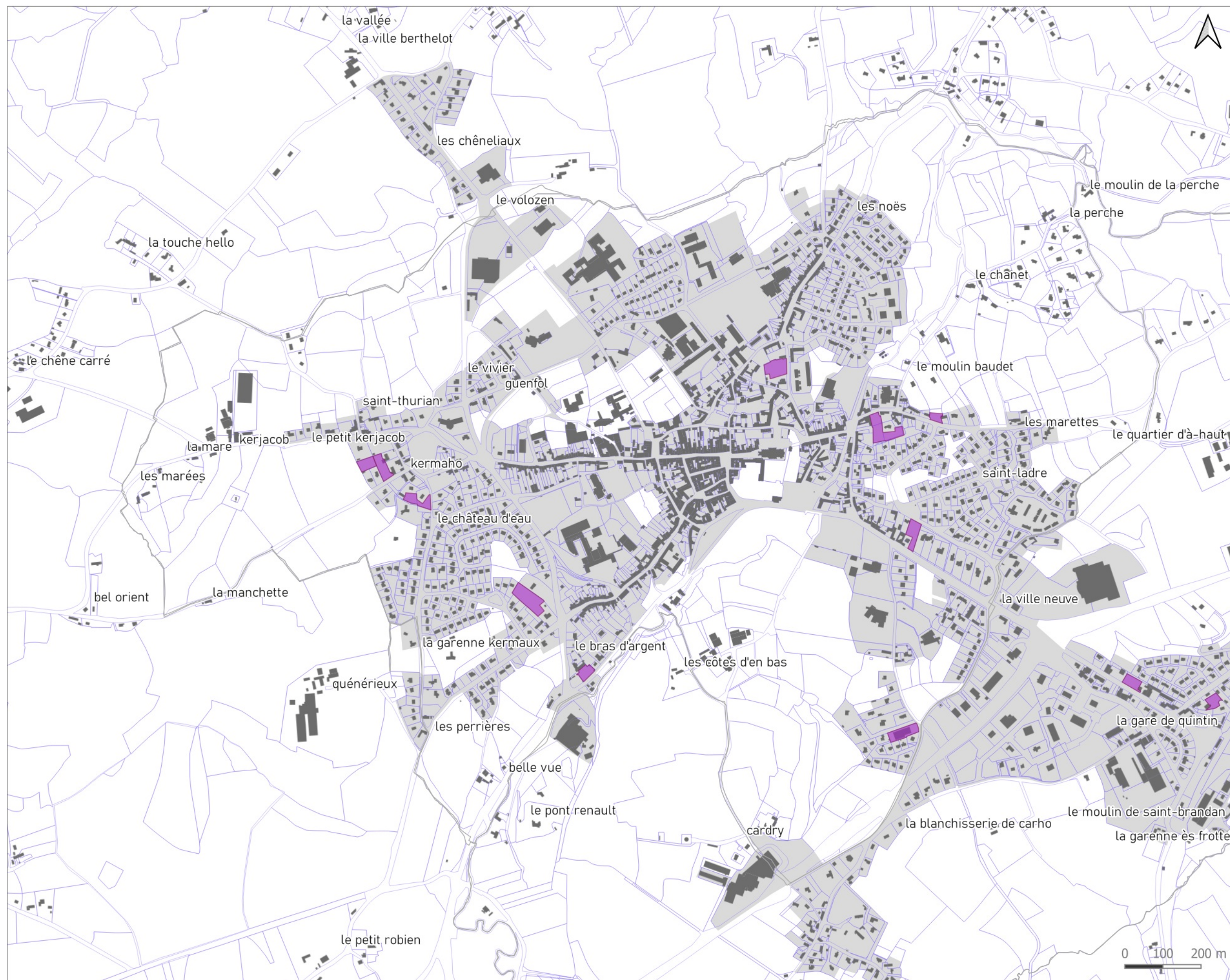
0 100 200 m



 OAP thématique densification

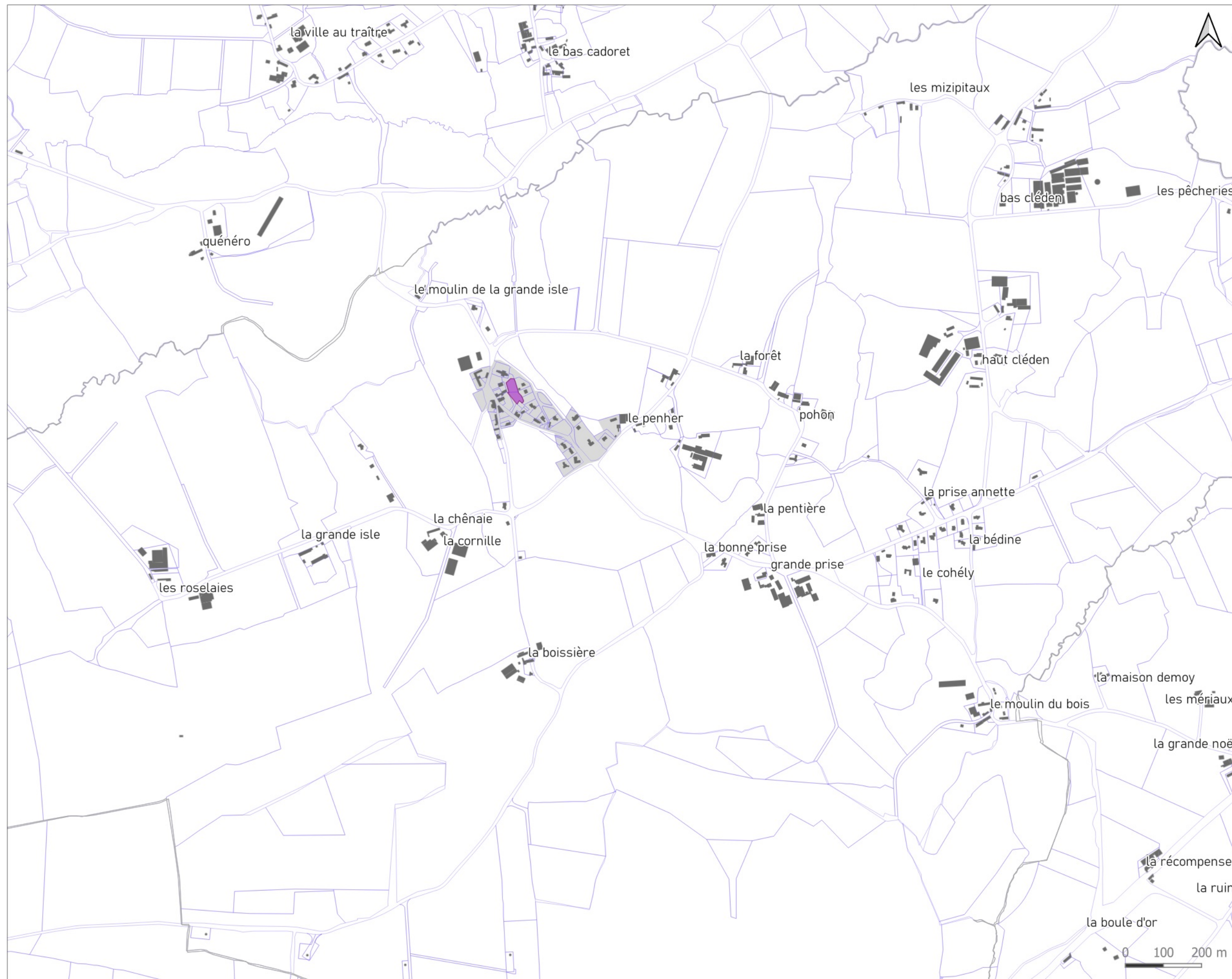
 Zone urbaine





 OAP thématique densification

 Zone urbaine



-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine



 OAP thématique densification

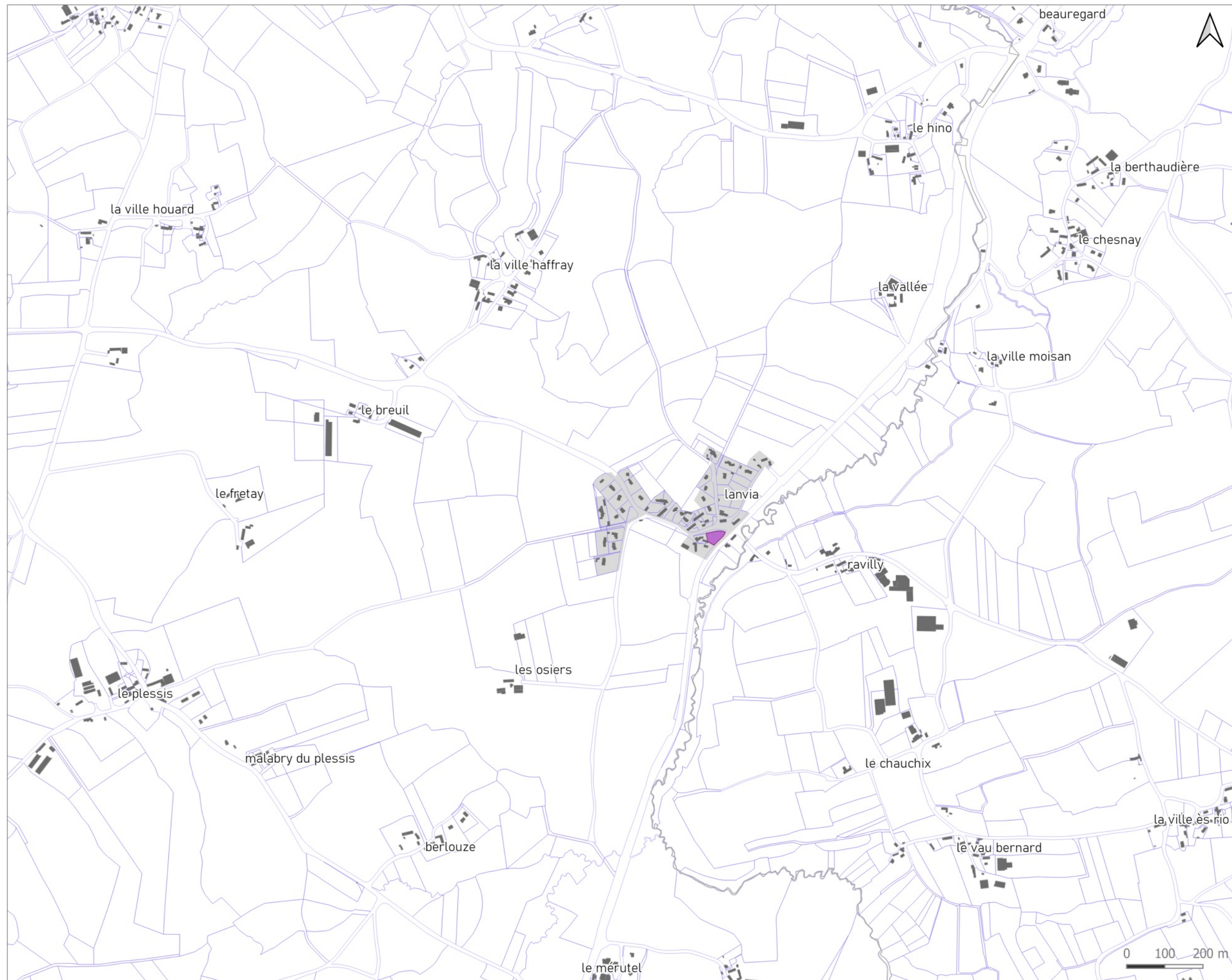
 Zone urbaine

0 100 200 m



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

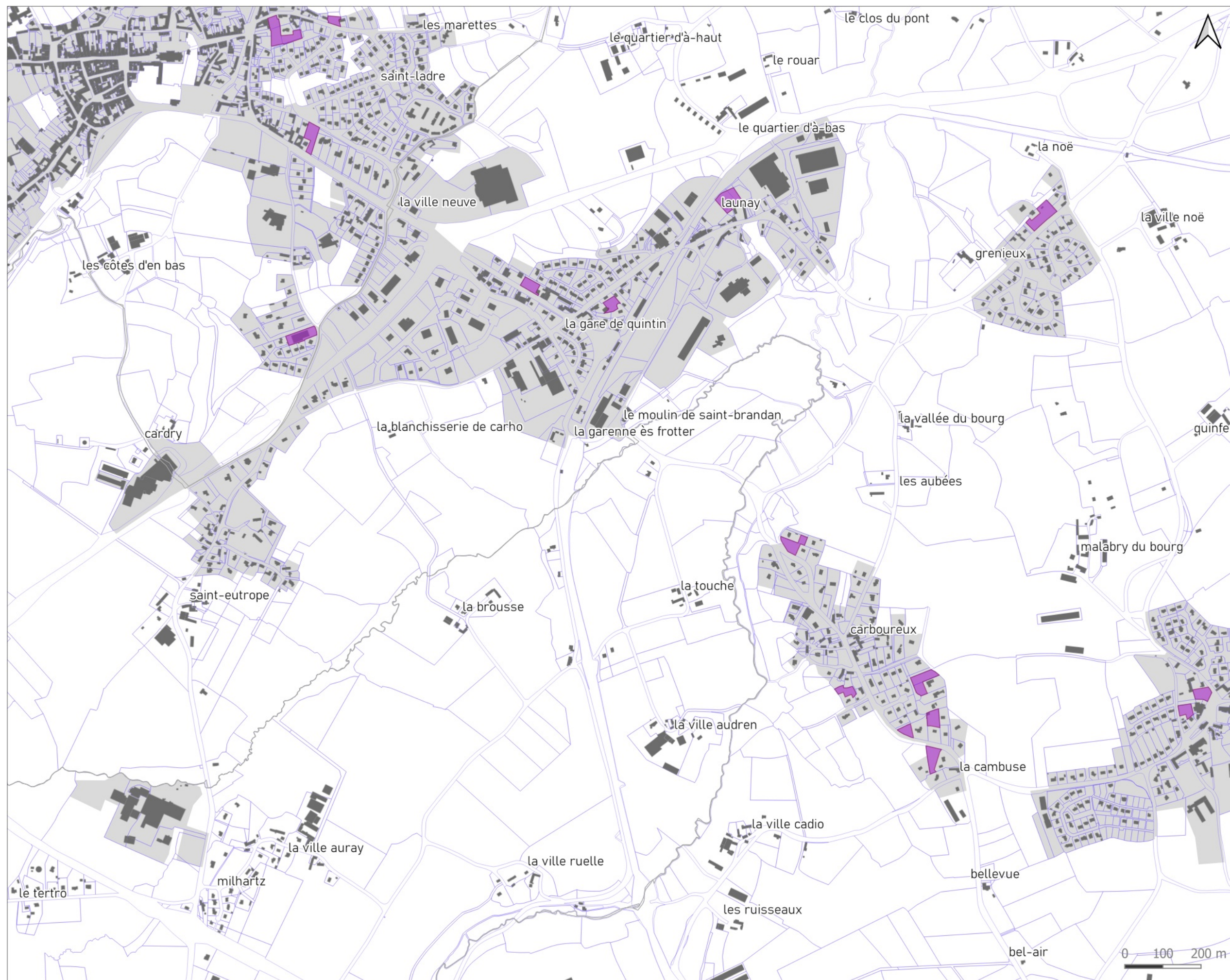




 OAP thématique densification

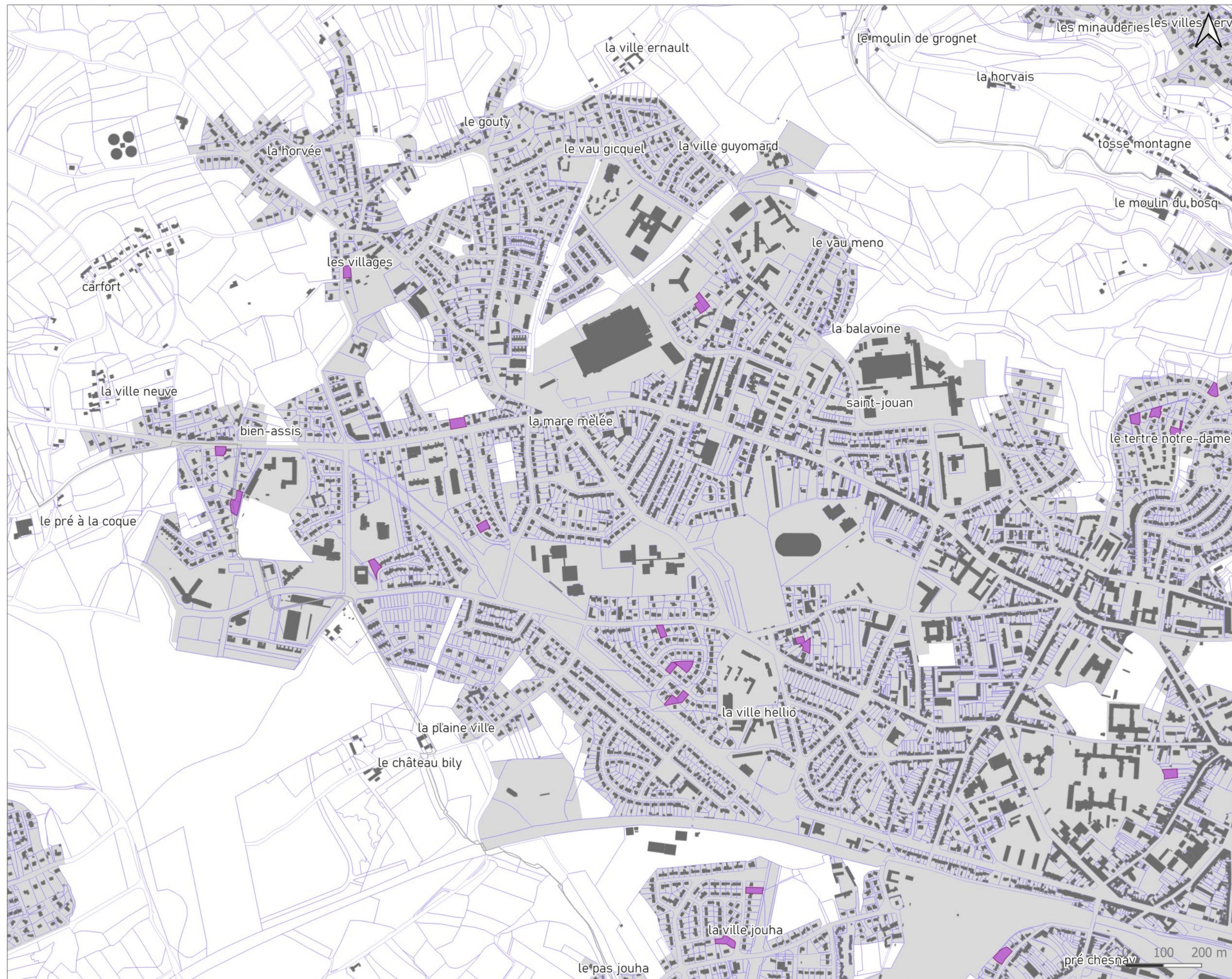
 Zone urbaine

0 100 200 m



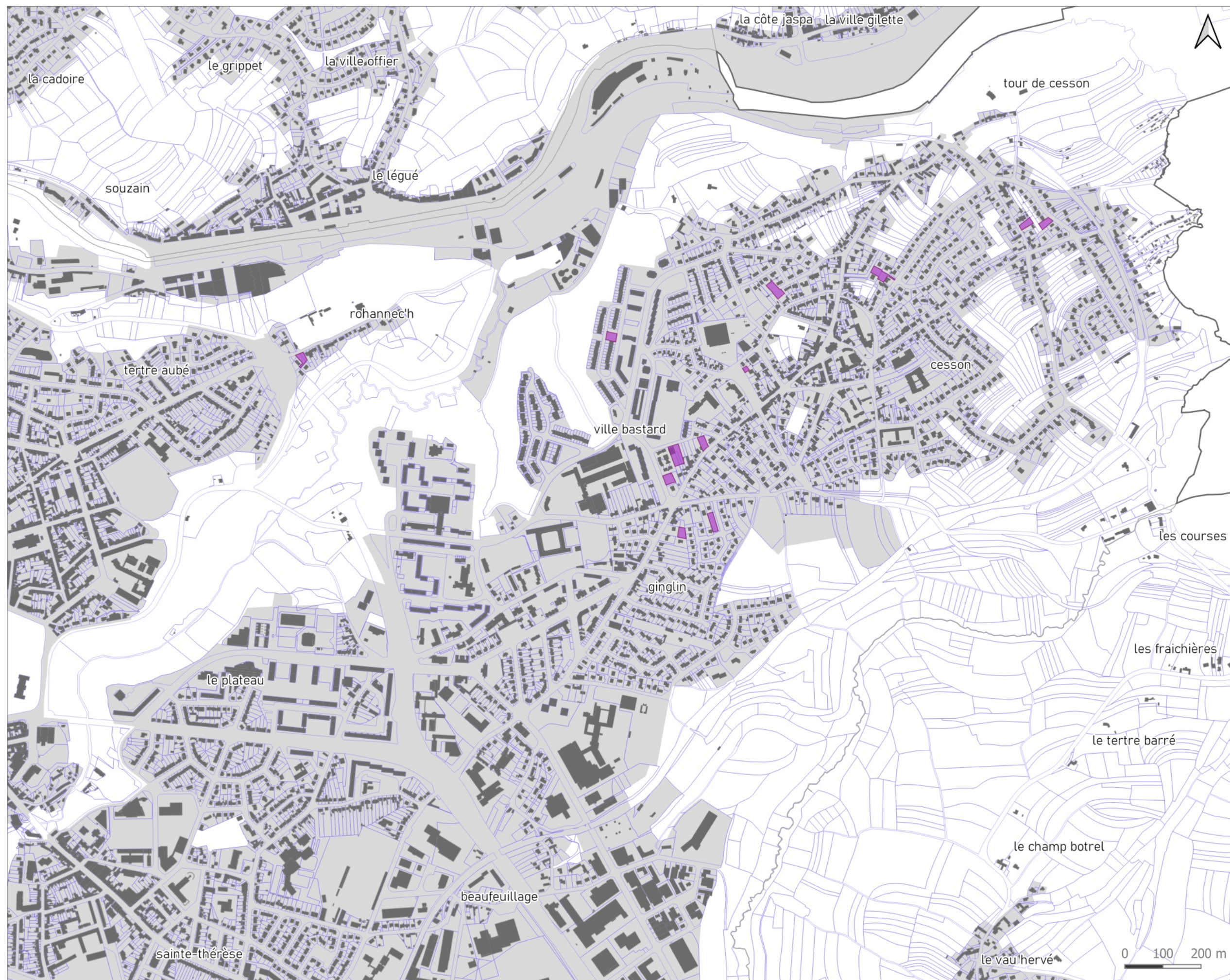
 OAP thématique densification

 Zone urbaine



 OAP thématique densification

 Zone urbaine



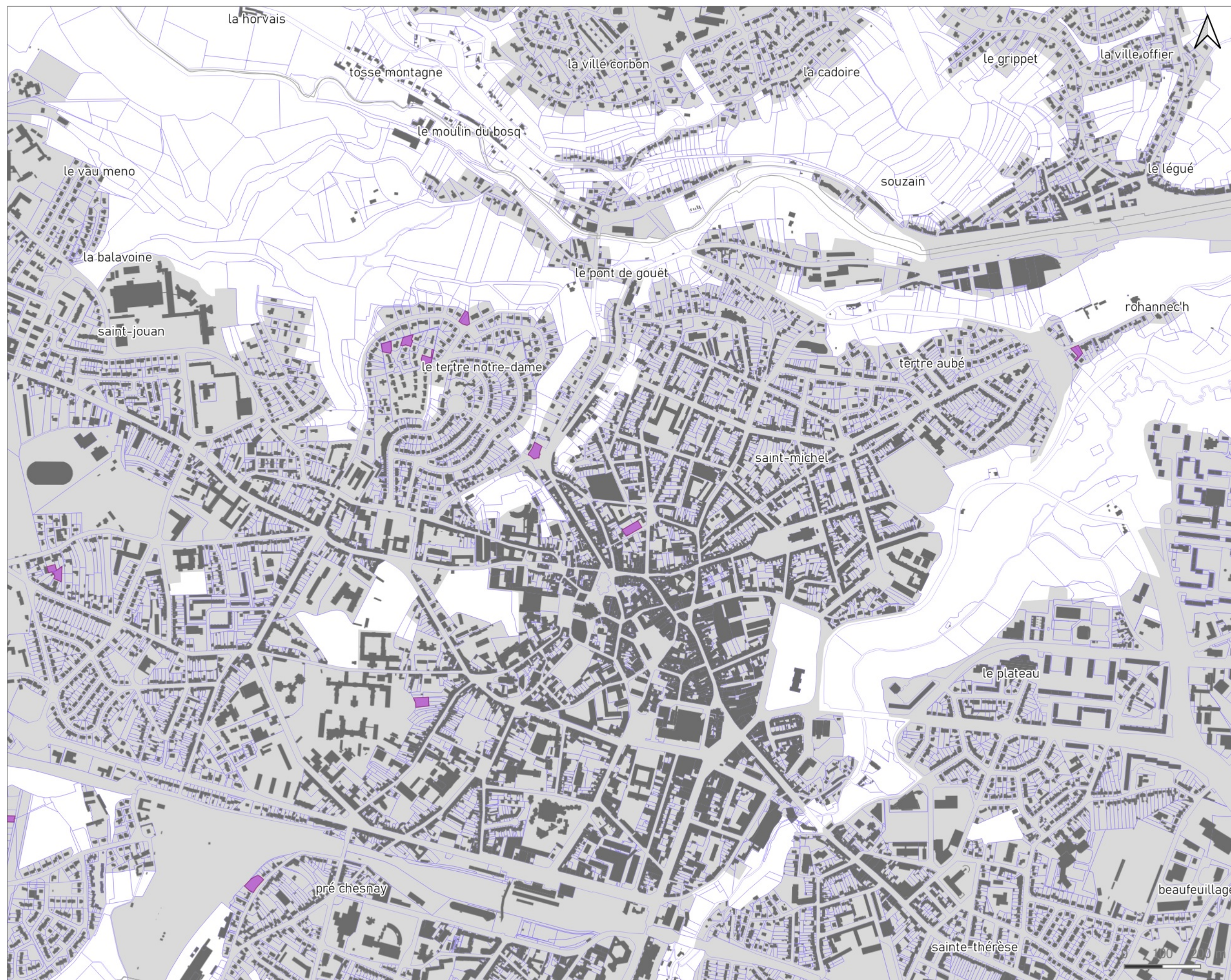
 OAP thématique densification

 Zone urbaine



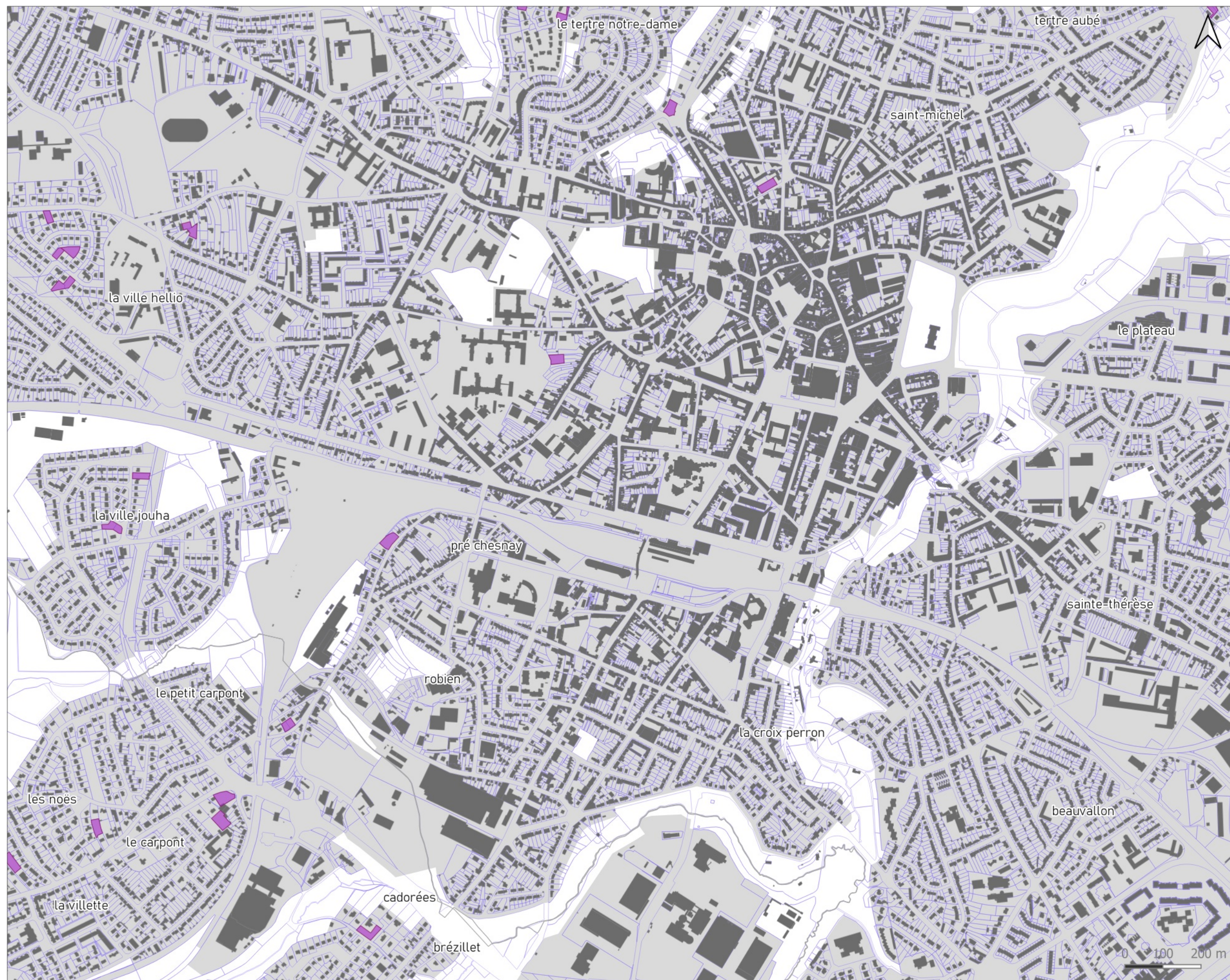
 OAP thématique densification

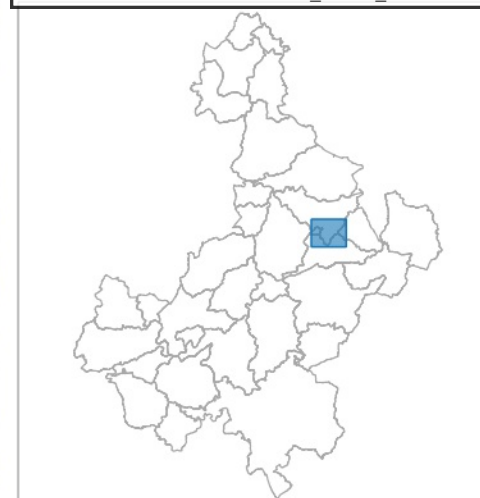
 Zone urbaine





-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine





 OAP thématique densification

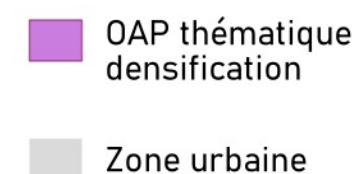
 Zone urbaine

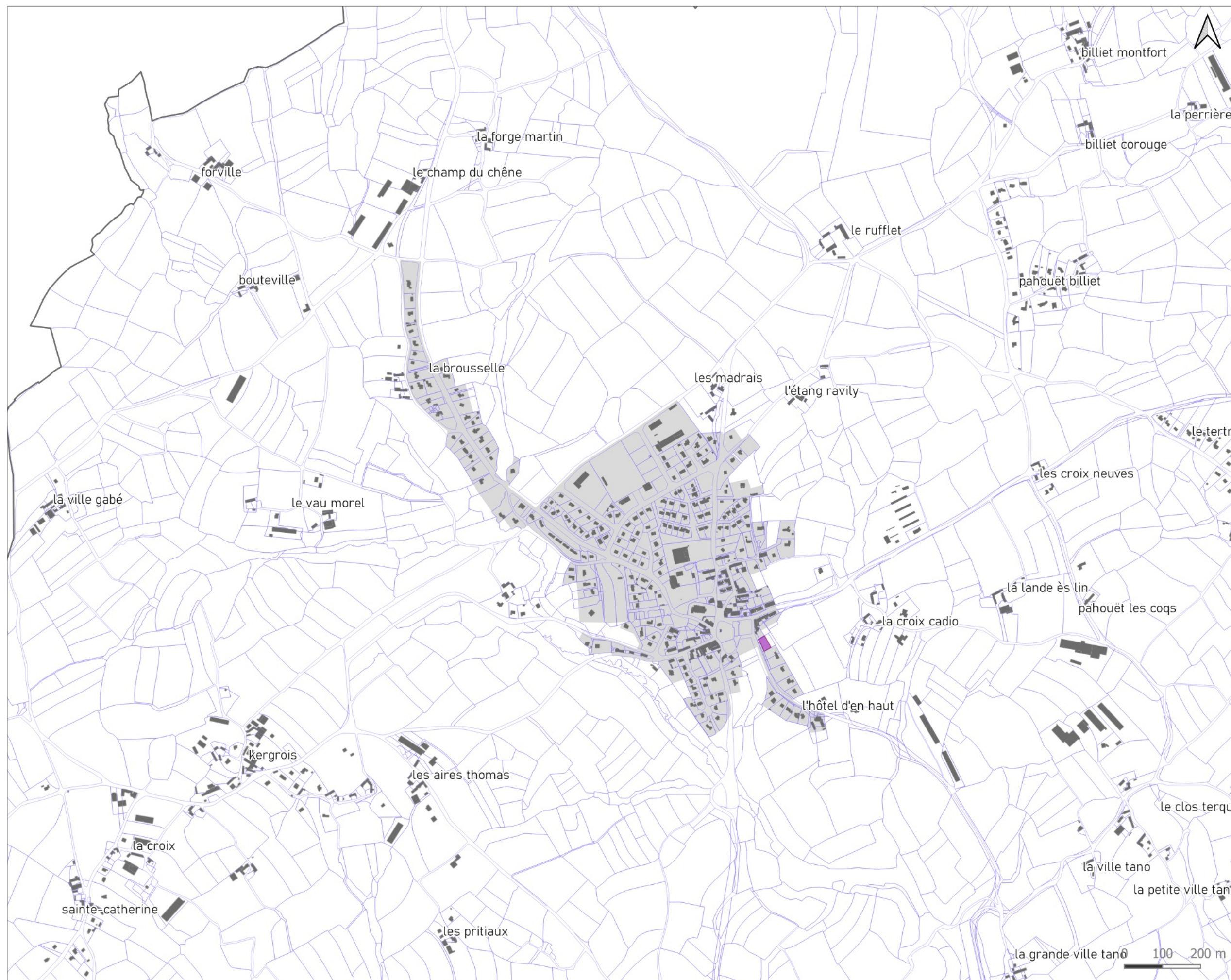


 OAP thématique densification

 Zone urbaine

0 100 200 m

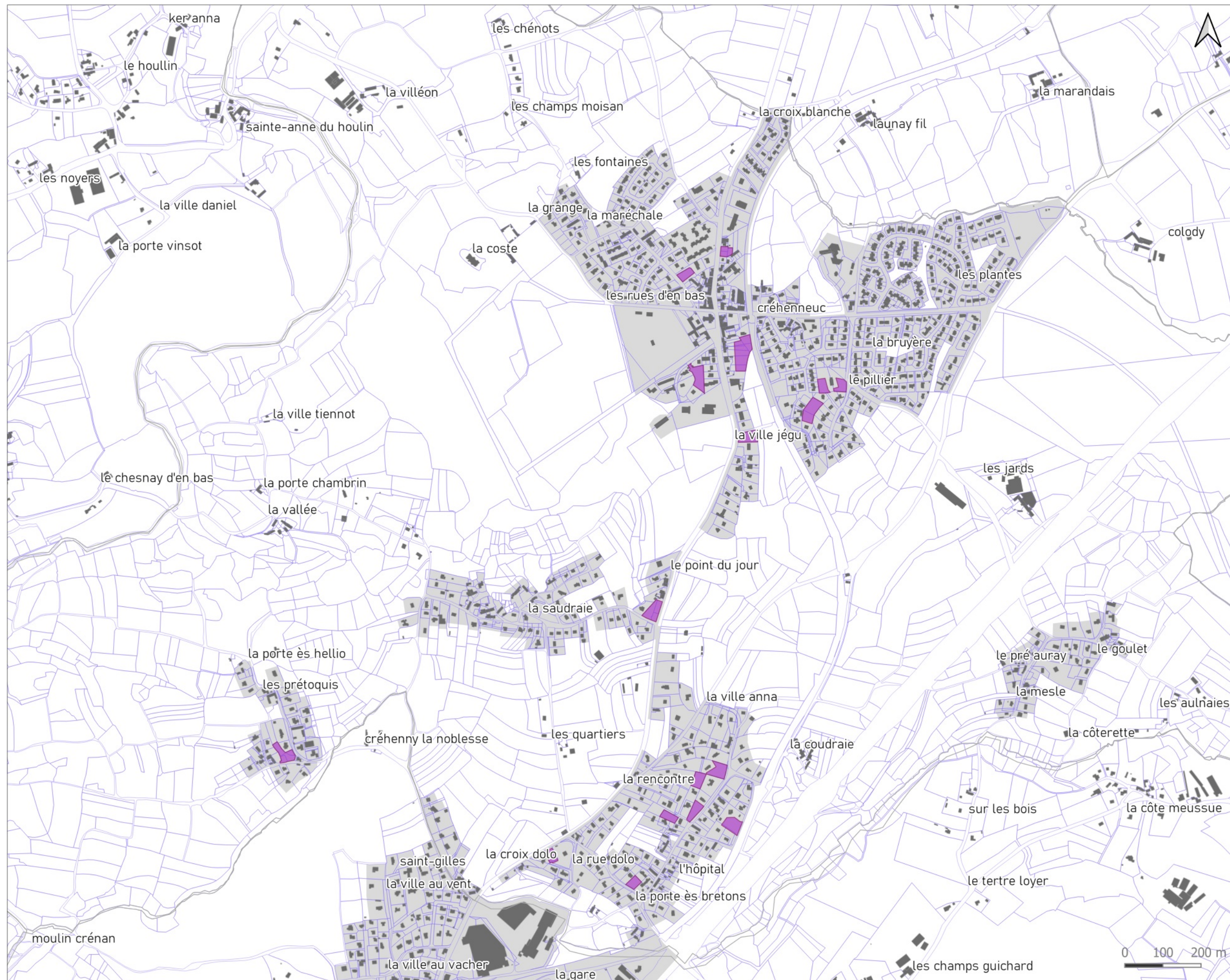




 OAP thématique densification

 Zone urbaine

0 100 200 m



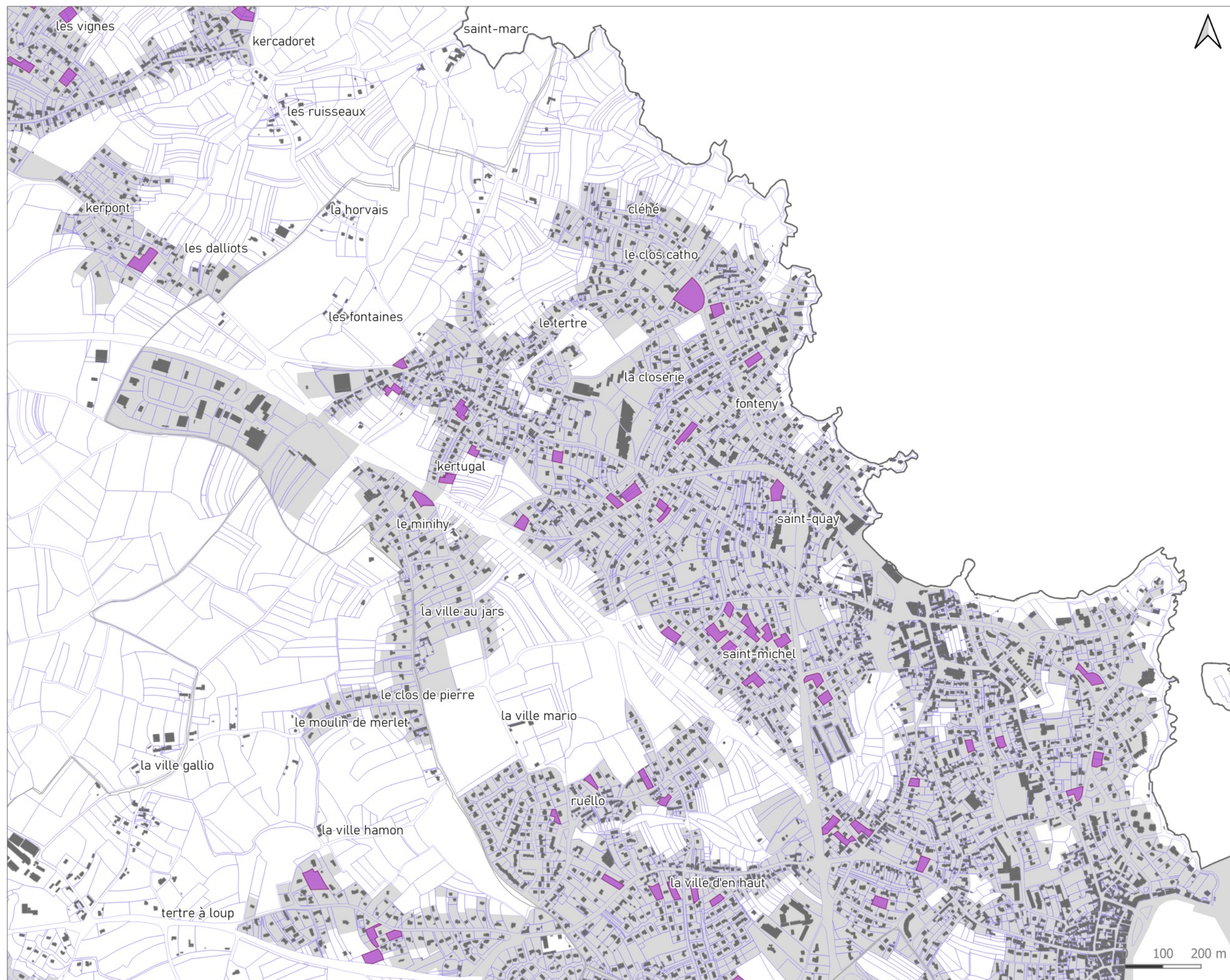
 OAP thématique densification

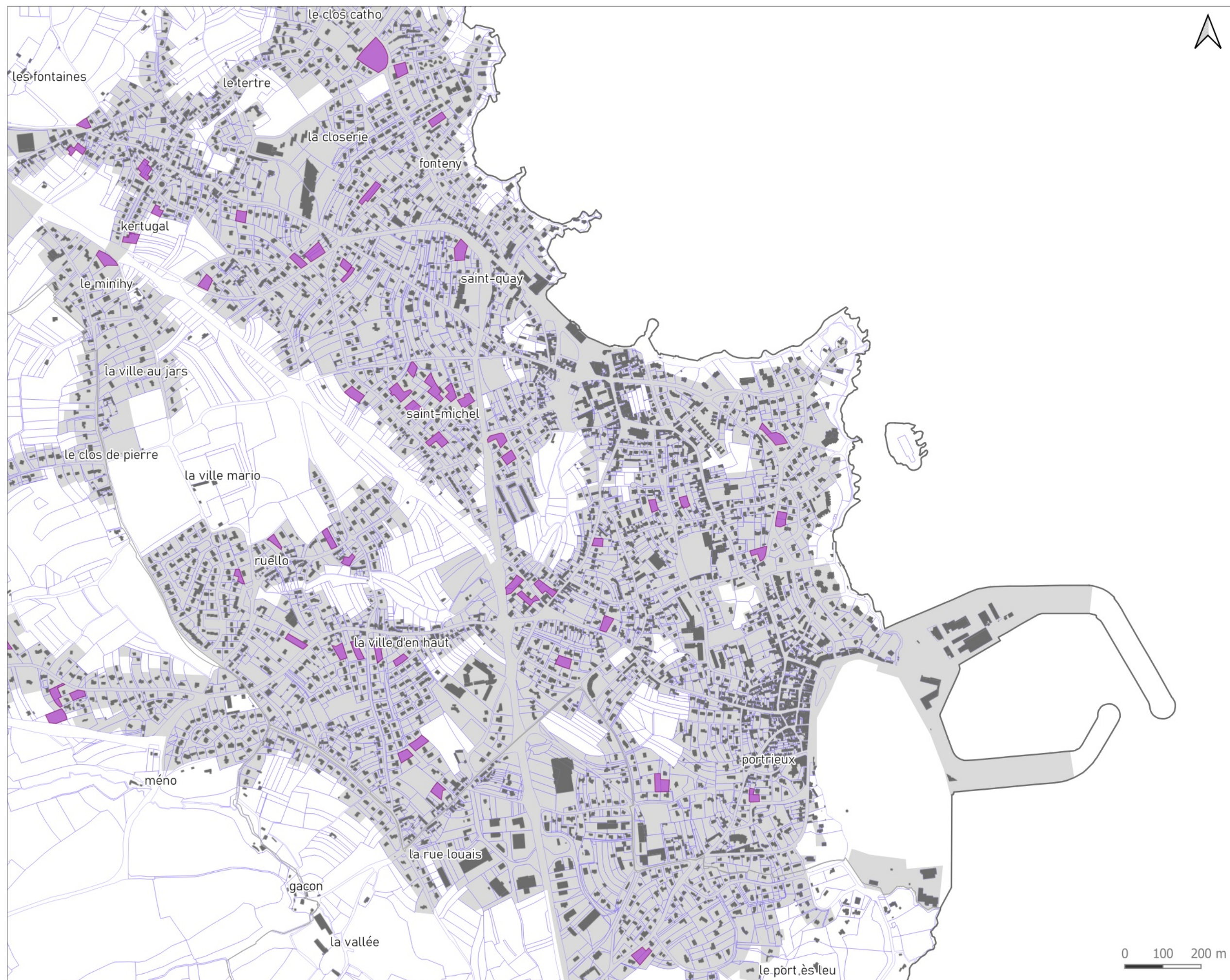
 Zone urbaine

0 100 200 m



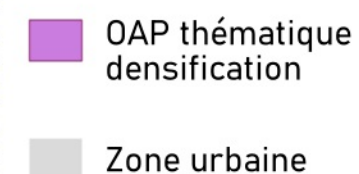
-  OAP thématique densification
-  Zone urbaine





 OAP thématique
densification

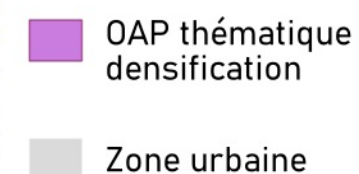
 Zone urbaine





 OAP thématique densification

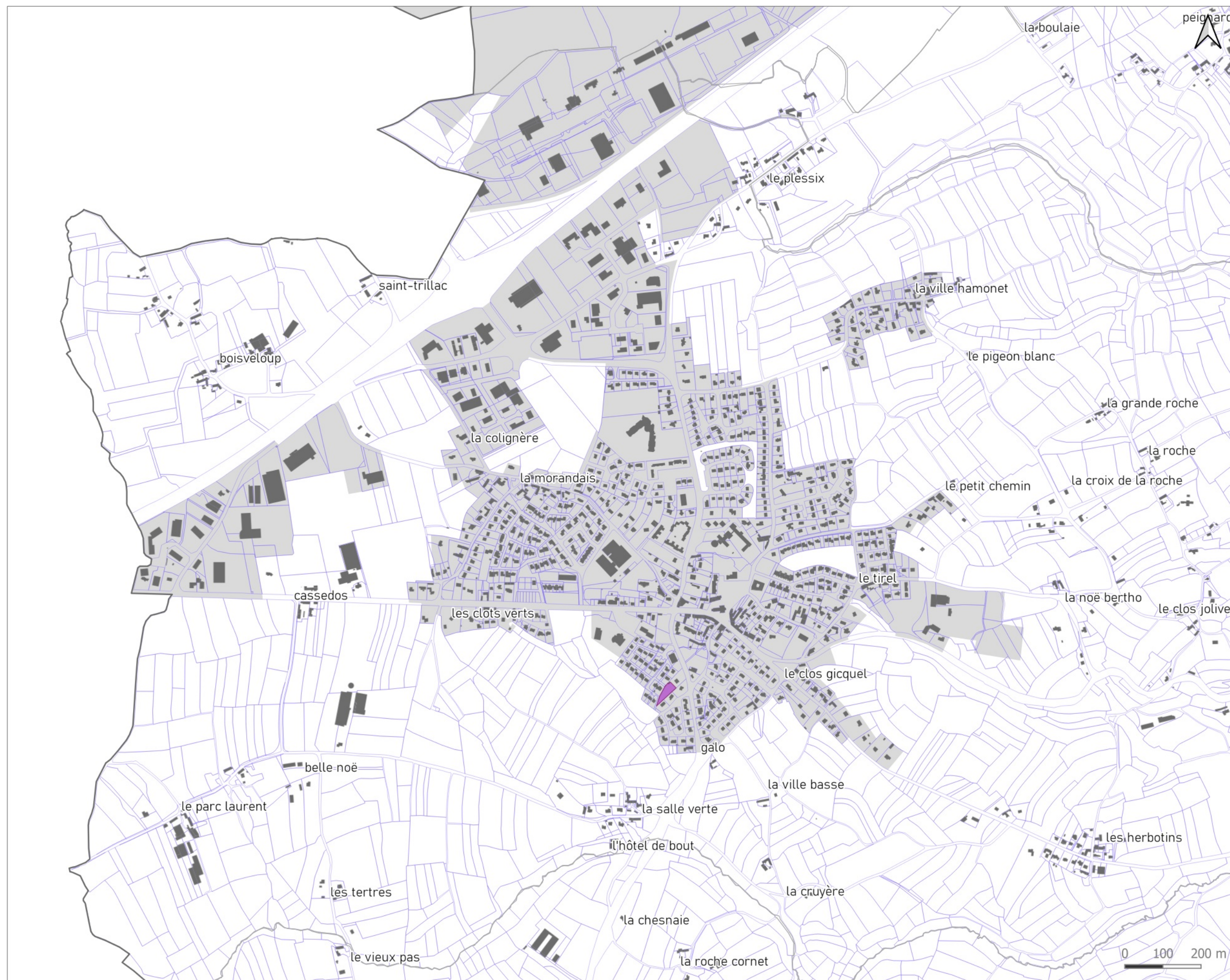
 Zone urbaine





 OAP thématique densification

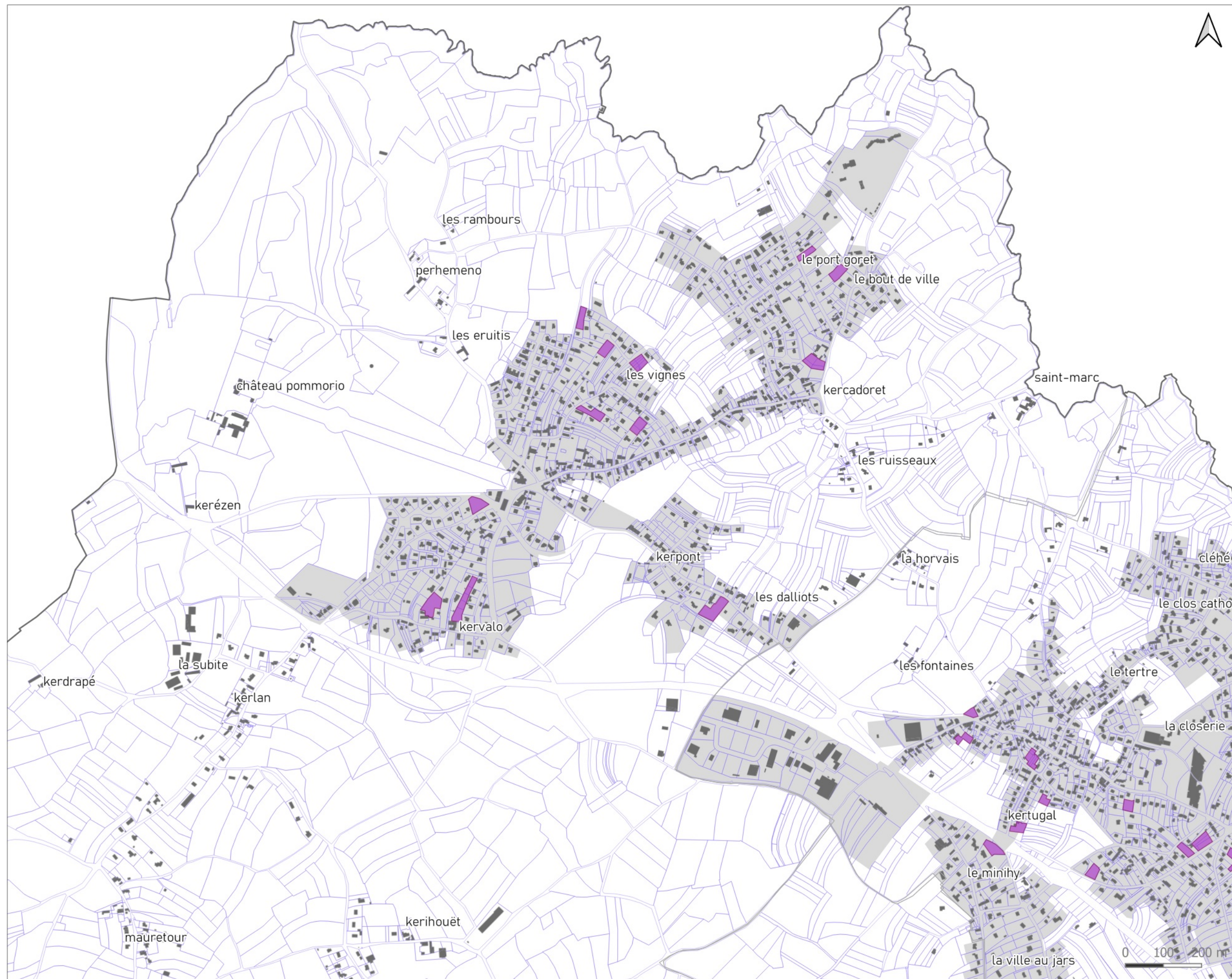
 Zone urbaine





 OAP thématique densification

 Zone urbaine

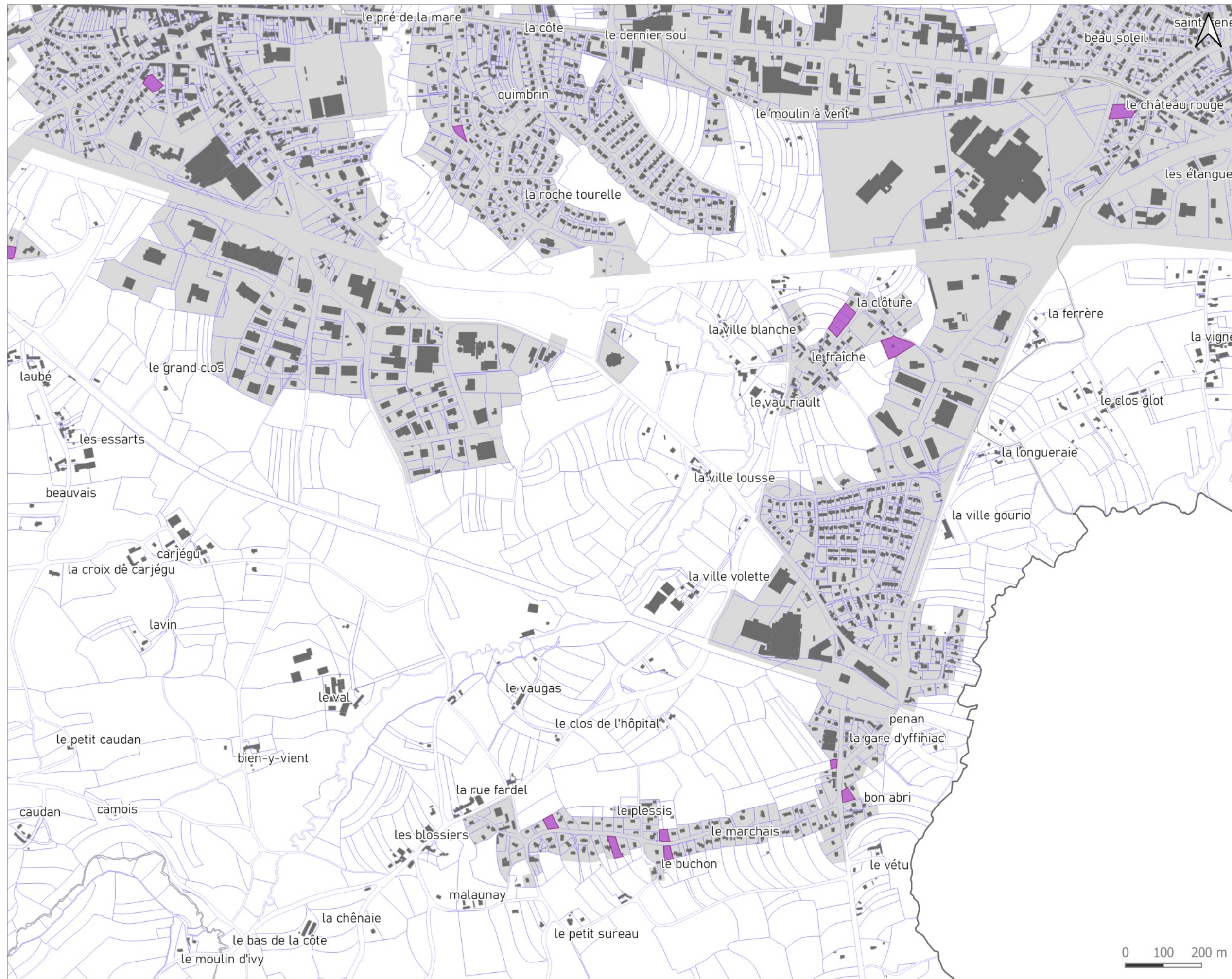


0 100 200 m



 OAP thématique densification

■ Zone urbaine



- OAP thématique densification
- Zone urbaine



 OAP thématique densification

 Zone urbaine

0 100 200 m