



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 – Plaintel
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

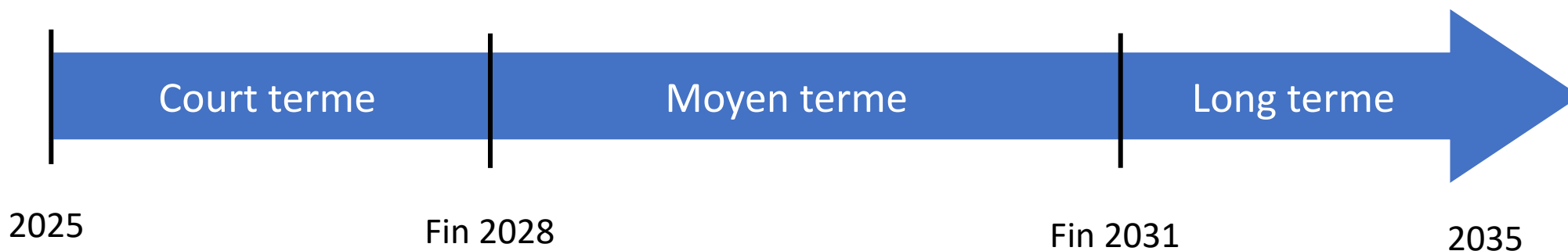
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Plaintel

Beau Chemin

OAP n° 13 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.74 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Le site est destiné à accueillir un équipement sportif communal.
L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

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

Plaintel

Beau Chemin

OAP n° 13 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera à l'ouest de l'opération vers la salle Multisport des Genêts d'Or.

Une connexion piétonne sera à créer vers les équipements communaux et le centre bourg.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

4) Principes paysagers et environnementaux

La conservation et le renforcement des arbres et boisements dans le périmètre des opérations permettant de favoriser les îlots de fraîcheur et préserver la biodiversité sera appréciée.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Beau Chemin

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Espace public à dominante végétale
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Retrait imposé
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère



Plaintel

Courtil des Rochettes

OAP n° 13 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.69 ha
Densité minimale	31 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	22
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

1) Enjeux d'aménagement

Le site de projet a vocation à accueillir des logements à destination des seniors. Ils pourront prendre la forme de petits collectifs ou de maisons en bandes de petites taille.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

Courtil des Rochettes

OAP n° 13 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès au site pourront se faire par la rue des Peupliers afin de connecter l'opération au lotissement existant et par la rue des Rochettes.

Des cheminements piétons seront à créer afin de se connecter au réseau existants et relier le site aux équipements et au centre bourg.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'aménagement devra tenir compte de la composition urbaine limitera au maximum les vis-à-vis.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Des transitions paysagères seront à prévoir en lisière du site, afin de limiter les co-visibilités entre les terrains.

Les arbres et boisements existants présentant un intérêt seront à conserver au maximum et éventuellement complétés afin de constituer un ou des îlots de fraîcheur.

Courtil des Rochettes

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Espace naturel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale





Plaintel

Courtil du Gouët

OAP n° 13 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.36 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	9
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat plus dense que le tissu existant devra présenter des formes urbaines acceptables.

L'opération devra créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

Courtil du Gouët

OAP n° 13 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue de Créhenny au sud du site et devra être sécurisé par un aménagement si nécessaire.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation des haies existantes pour limiter la co-visibilité avec les parcelles voisines. La transition paysagère au nord du site devra être complétée.

Les arbres existants à l'Ouest seront préservés. Conserver et renforcer les arbres et boisements dans le périmètre des opérations et favoriser les îlots de fraîcheur.

Courtil du Gouët

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Plaintel

Impasse Sébastopol

OAP n° 13 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.43 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat plus dense que le tissu existant devra présenter des formes urbaines acceptable et favoriser la mixité sociale et générationnelle.

L'opération devra créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Plaintel

Impasse Sébastopol

OAP n° 13 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par l'impasse Sébastopol au sud du site et devra être sécurisé par un aménagement si nécessaire.

L'opération devra conforter et inciter les déplacements doux.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Les arbres et les boisements seront conservés au maximum et intégrés dans l'opération d'aménagement dans le but de favoriser des îlots de fraîcheur.



Impasse Sébastopol

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Plaintel

L'Orée du Petit Bois 2

OAP n° 13 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.86 ha
Densité minimale	35 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	30
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	9

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant. 9 logements locatifs sociaux devront être prévus (financement de type PLUS / PLA-I) ou équivalent (selon opérateurs mobilisables). A défaut, il pourra être proposé des logements en accession sociale.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

L'Orée du Petit Bois 2

OAP n° 13 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Concernant la partie du site dédiée à l'habitat, la desserte sera assurée par une voie mixte traversante.

Deux accès seront prévus depuis la rue des Granitiers et sécurisés si nécessaire.

Les espaces de stationnement seront végétalisés leur imperméabilisation sera limitée. Les poches de stationnement seront à privilégier en entrée de site.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

La conservation des arbres et boisements dans le périmètre des opérations permettant de favoriser les îlots de fraîcheur et préserver la biodiversité sera appréciée.

L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

L'opération devra prévoir un espace paysager planté par des sujets d'essences locales dans l'objectif de créer un îlot de fraîcheur et un espace commun récréatif.



L'Orée du Petit Bois 2

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Espace public à dominante végétale
-  Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale

50 m

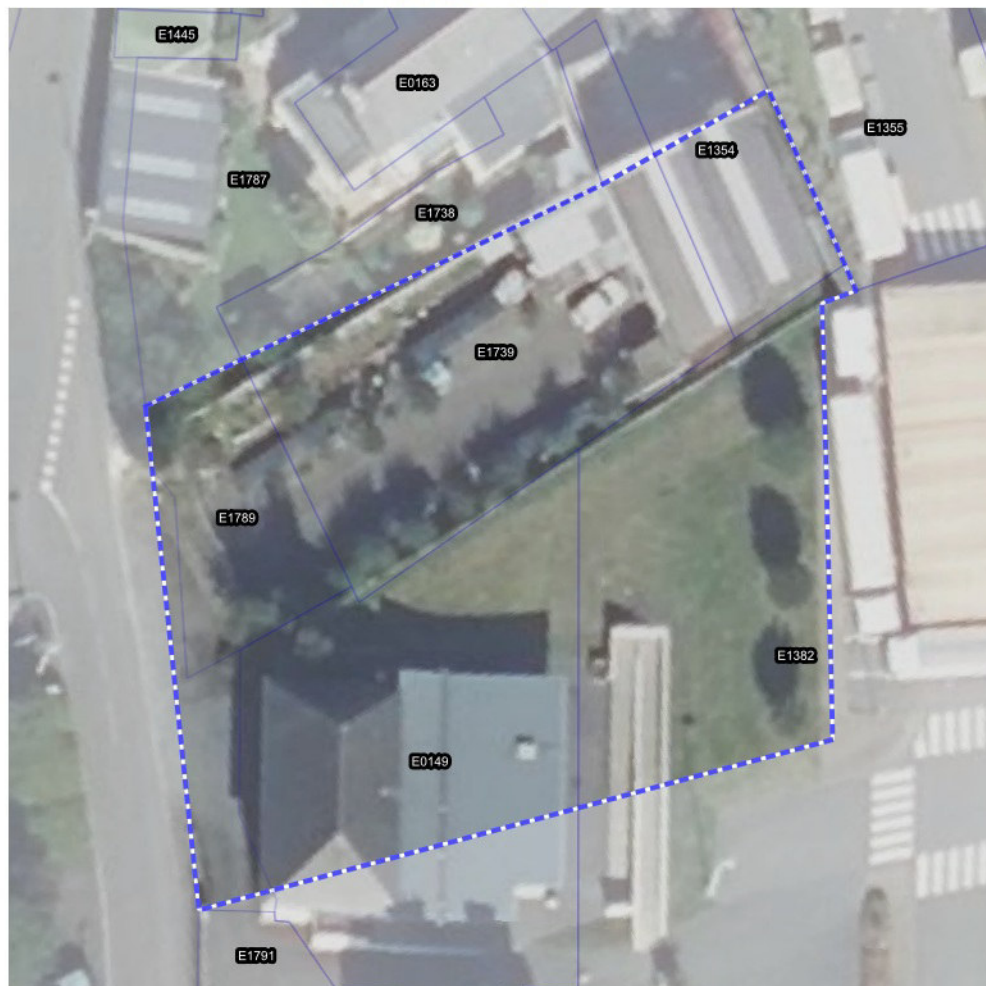
IGN BD ORTHO®



Plaintel

La Crête Saint-Germain

OAP n° 13 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.17 ha

Densité minimale

30 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

5

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

1) Enjeux d'aménagement

L'opération de renouvellement urbain d'un îlot du centre bourg a vocation à créer des logements collectifs et intermédiaires, et un nouvel équipement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

La Crête Saint-Germain

OAP n° 13 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès à l'opération pourra se faire par un principe d'entrée par la rue Abbé François Cormaux et de sortie par la rue des Ecoles.
Le stationnement sera créé sur un espace de parking dédié incluant des places PMR. Les espaces de stationnement seront végétalisés et leur imperméabilisation sera limitée.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération d'habitat devra favoriser une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti environnant.

Les franges de l'opération seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.

L'emprise des voies sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

4) Principes paysagers et environnementaux

L'opération devra prévoir au moins un espace planté par des sujets d'essences locales dans l'objectif de créer un îlot de fraîcheur.

La désimperméabilisation des sols sera à privilégier en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

La Crête Saint-Germain



-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Plaintel

La Gare

OAP n° 13 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.3 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

La Gare

OAP n° 13 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la voie existante au sud de l'opération afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la départemental (RD790).
L'emprise des voies au sein de l'opération sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Une frange paysagère boisée afin d'assurer la transition paysagère avec la RD790 à l'ouest sera à réaliser. Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.



La Gare

-  Accès principal
-  Espace à végétaliser
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Plaintel

La Ville Gourelle

OAP n° 13 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	1.6 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 secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat. La taille des parcelles et des bâtiments pourra varier afin de s'adapter à la demande des entreprises.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissants ou brillants évités.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

La Ville Gourelle

OAP n° 13 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

Deux accès seront aménagés et sécurisés si nécessaires par la rue de la Ville Gourelle.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis les voies d'accès à la ZA seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatifs.

En cas de toiture terrasse, les acrotères seront particulièrement soignés et les dispositifs techniques seront intégrés dans le volume du bâtiment, sans dépasser la hauteur de l'acrotère, à l'exception des dispositifs d'énergie renouvelable.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les espaces boisés présents sur le site seront préservés. La conception du projet visera à limiter la consommation foncière. Les franges de l'opération seront végétalisées avec des sujets d'essences locales. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

La Ville Gourelle

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

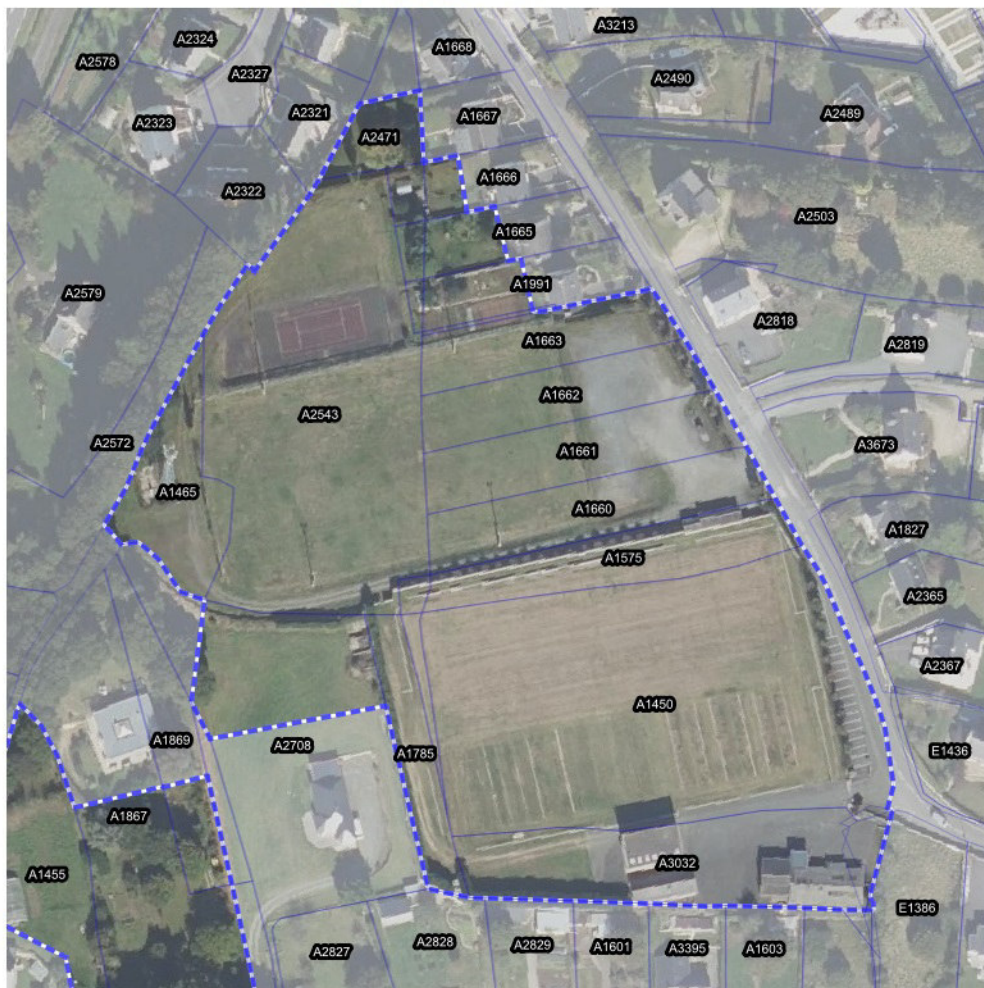




Plaintel

Le Tertre Rohan

OAP n° 13 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

2.87 ha

Densité minimale

30 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

86

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

18

1) Enjeux d'aménagement

Le secteur est à vocation mixte : logements, équipements et aires de stationnement. Sera prévue la réalisation de 7 logements locatifs sociaux ou équivalent selon opérateurs mobilisables. A défaut, il pourra être proposé des logements en accession sociale.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

Le Tertre Rohan

OAP n° 13 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

Le site sera desservi par une voie mixte (véhicules motorisés, cyclistes, piétons) et les accès seront prévus depuis la rue du Parc des Sports. Une liaison douce sera également prévue à l'ouest et permettra de rejoindre l'impasse Sébastopol.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être adoptées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Une partie du site sera dédiée à l'aménagement d'un espace public permettant le stationnement en lien avec le centre-bourg, à des équipements sportifs ou à l'accueil d'événements spécifiques. Des équipements, services ou activités économiques compatibles sont à prévoir.

4) Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement devra tenir compte du dénivelé à l'ouest du site et de la présence d'une d'antenne relais au nord-est du site. Des espaces végétalisés seront donc prévus au niveau du pylône à l'ouest. Les boisements seront conservés et renforcés dans le périmètre des opérations, favoriser les îlots de fraîcheur. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Le Tertre Rohan



- Accès principal
- Accès secondaire
- Aire de stationnement
- Espace à dominante végétale
- Espace public à dominante végétale
- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale

IGN BD ORTHO®



Plaintel

Les Landes

OAP n° 13 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.31 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

Les Landes

OAP n° 13 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

Un accès unique et sécurisé si nécessaire sera à créer vers la RD790.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération devra privilégier des formes toutefois des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

L'opération devra conserver au maximum les arbres existant sur la parcelle. Si l'aménagement devait nécessiter la suppression d'un ou plusieurs sujets il devra être composés ailleurs sur la parcelle. Un écran végétal sera à créer le long de la RD790. Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.



Les Landes

- △ Accès principal
- Habitat individuel
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

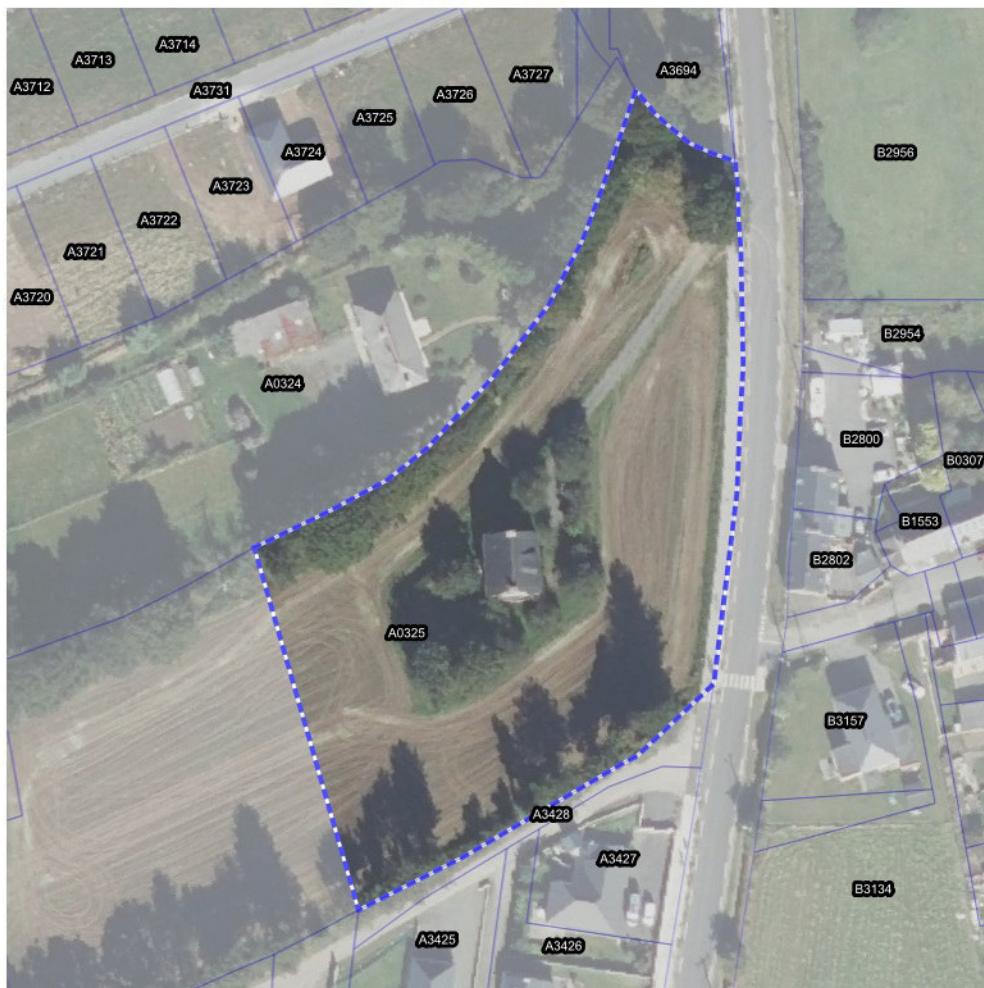
IGN BD ORTHO®



Plaintel

Les Landes 2

OAP n° 13 - 11



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.75 ha

Densité minimale

12 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

9

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

1) Enjeux d'aménagement

L'opération doit permettre la création de 9 logements individuels sous forme de lotissement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le projet devra assurer des formes urbaines et architecturales compatibles avec les formes urbaines existantes et les formes urbaines environnantes en favorisant les formes urbaines individuelles.

Plaintel

Les Landes 2

OAP n° 13 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera de manière sécurisée par la RD 790.

Les lots seront desservis par une voie interne en impasse comportant une placette de retournement en sa partie centrale.

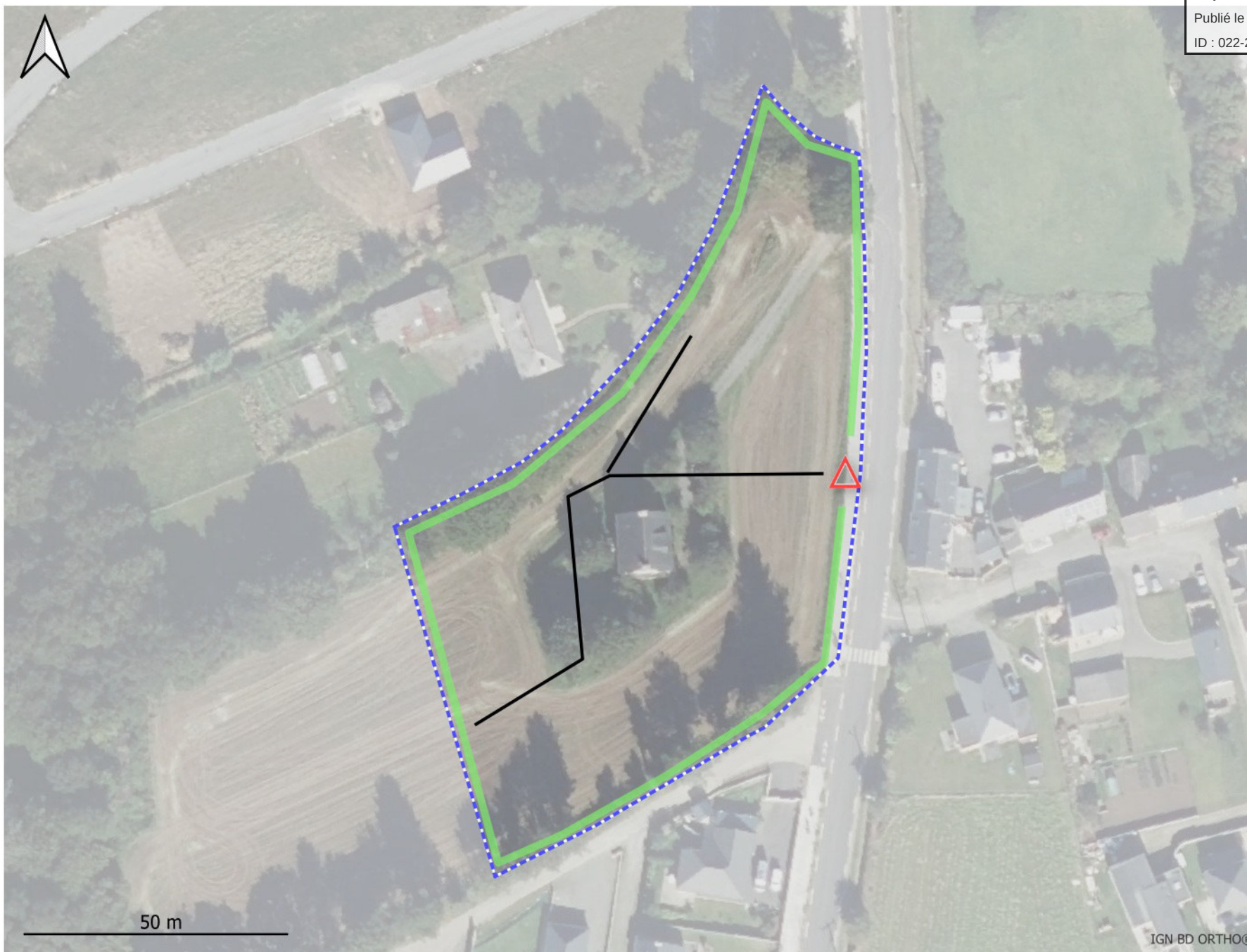
Les stationnements s'effectueront le long de la voie.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les talus et arbres existants devront être conservés.

Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.



Les Landes 2

-  Accès principal
-  Voie de desserte locale
-  Frange naturelle paysagère



Plaintel

Malakoff Nord

OAP n° 13 - 12



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	2.96 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

Ce projet se veut écologique, il définit une urbanité par une densité du tissu bâti. Tout d'abord, la structure paysagère développée compose des lanières boisées en rive du site afin d'intégrer les tissus environnants. Sauvegarder les éléments de trame verte existant.

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

Plaintel

Malakoff Nord

OAP n° 13 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès à l'opération se fera par la route du Moulin Richard. Un accès sécurisé sera à créer si nécessaire. La rue de distribution sera plantée d'arbres. Des continuités piétonnes depuis le boulevard d'accès au parc sont composées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Unité d'ensemble des couleurs et rythme de la zone et son insertion paysagère. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissants ou brillants évités. Les façades, angles et pignons perceptibles depuis la RD700 et les autres voies d'accès au site de projet seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif. En cas de toiture terrasse, les acrotères seront particulièrement soignés et les dispositifs techniques seront intégrés dans le volume du bâtiment, sans dépasser la hauteur de l'acrotère, à l'exception des dispositifs d'énergie renouvelable.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces. Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Malakoff Nord

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

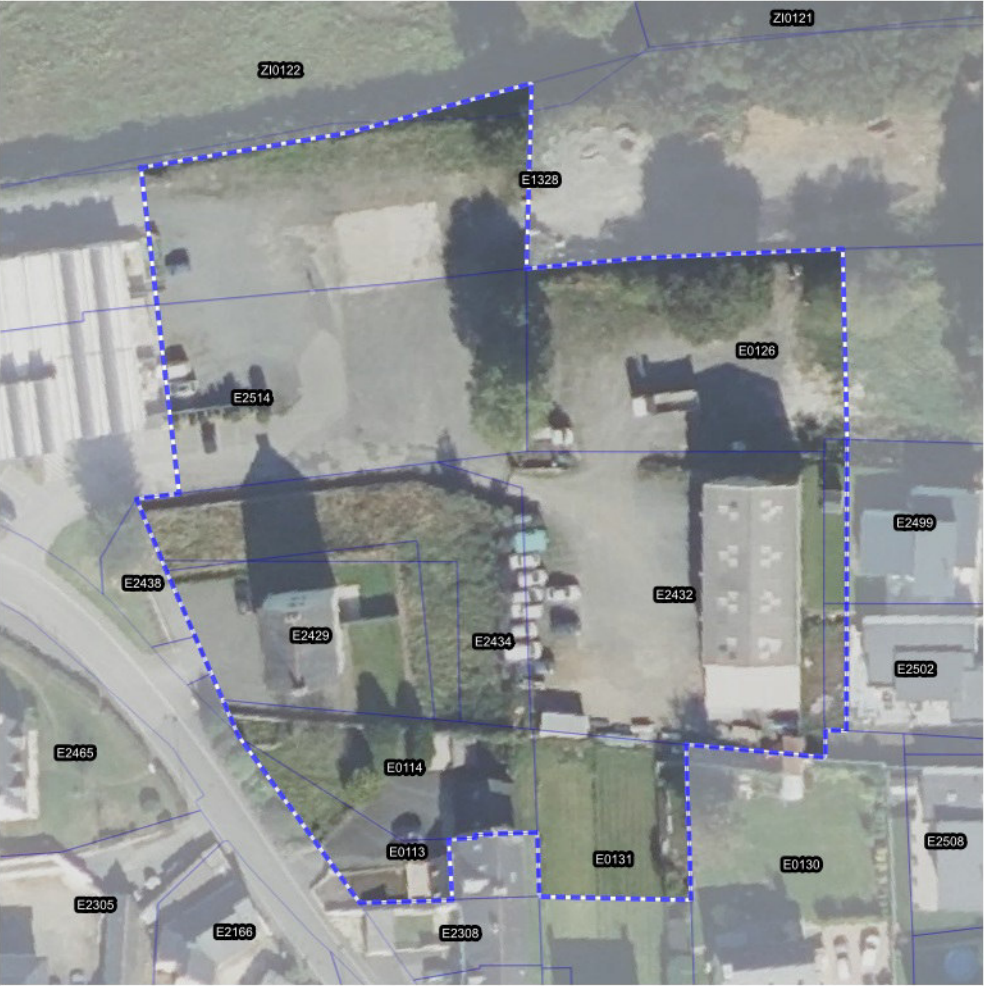




Plaintel

Porte Perrio

OAP n° 13 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.75 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	20
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

L'opération prend la forme d'une opération d'habitat de typologies variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle. Cette opération sera réalisée en opération d'ensemble.

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

Plaintel

Porte Perrio

OAP n° 13 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

Un accès mixte desservira le site depuis la rue de la Porte Perrio.
Des liaisons douces permettront de faire le lien entre le boisement à l'est et le chemin du Cran en contrebas du site.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

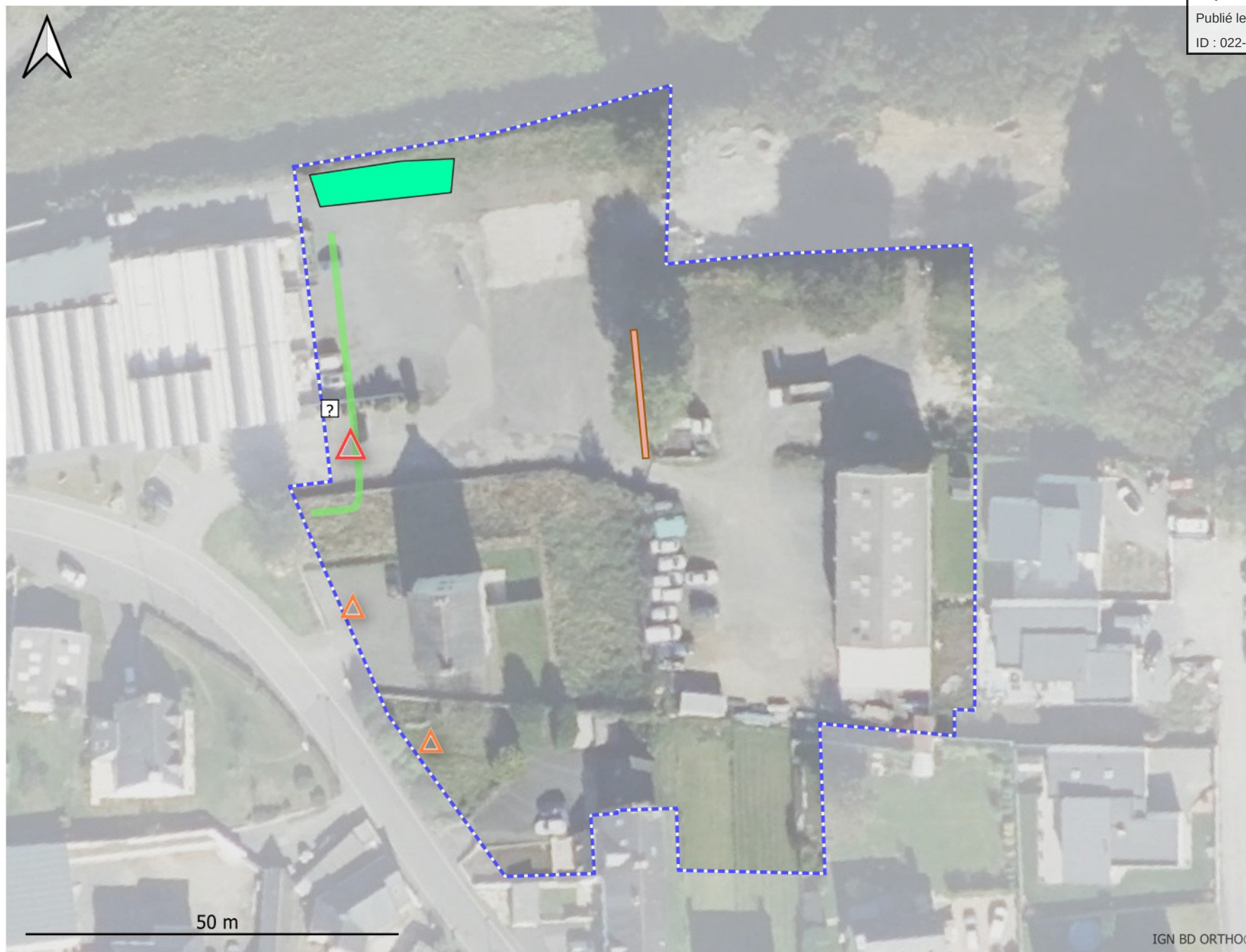
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

L'implantation des futurs logements devra tenir compte des qualités de vue du site offerte sur le paysage au nord et devra préserver la lisière des espaces boisés au nord et à l'est.
La zone au nord de part et d'autre du Chemin du Cran sera à préserver et à valoriser.
Un espace paysager sera créé au nord du site, en limite de zone naturelle, en continuité de la trame bocagère existante.
L'opération devra valoriser les points de vue, la constitution d'un espace végétalisé accessible et la gestion des eaux pluviales dans le secteur.



Porte Perrio

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Mutualisation des entrées
-  Espace à végétaliser
-  Cheminement doux à créer
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Plaintel

Pré aux Chevaux

OAP n° 13 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.33 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	35
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	9

1) Enjeux d'aménagement

Le projet poursuivra les principes urbains, architecturaux et paysagers du quartier voisin des Bouillons (phase 1). 4 logements locatifs supplémentaires sociaux ou équivalent et selon les opérateurs mobilisables seront créés en plus des 5 déjà présents.

A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, pourront être proposés des logements en accession sociale.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

Pré aux Chevaux

OAP n° 13 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

Un accès mixte depuis la rue des Ecoles assurera la desserte du site. Des accès pourront être aménagés depuis la place de l'Etouble pour permettre la réalisation de voirie, de cheminement piéton, ou encore permettre le raccordement au réseau existant.

Un accès sera également à prévoir pour permettre de desservir le sud de la parcelle à plus long terme. Ces accès seront complétés par un accès piéton en direction des équipements scolaires et péri-scolaires.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Une diversité de typologies de logements individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande. La topographie particulière du site (déclivité nord-sud assez marquée) devra être prise en compte dans le projet d'aménagement.

4) Principes paysagers et environnementaux

Caractérisé par la présence importante de boisements en lisière est et ouest du site, le projet devra préserver et intégrer ces boisements. Des transitions paysagères seront créées entre le futur quartier et les zones déjà urbanisées afin de limiter les co-visibilités.

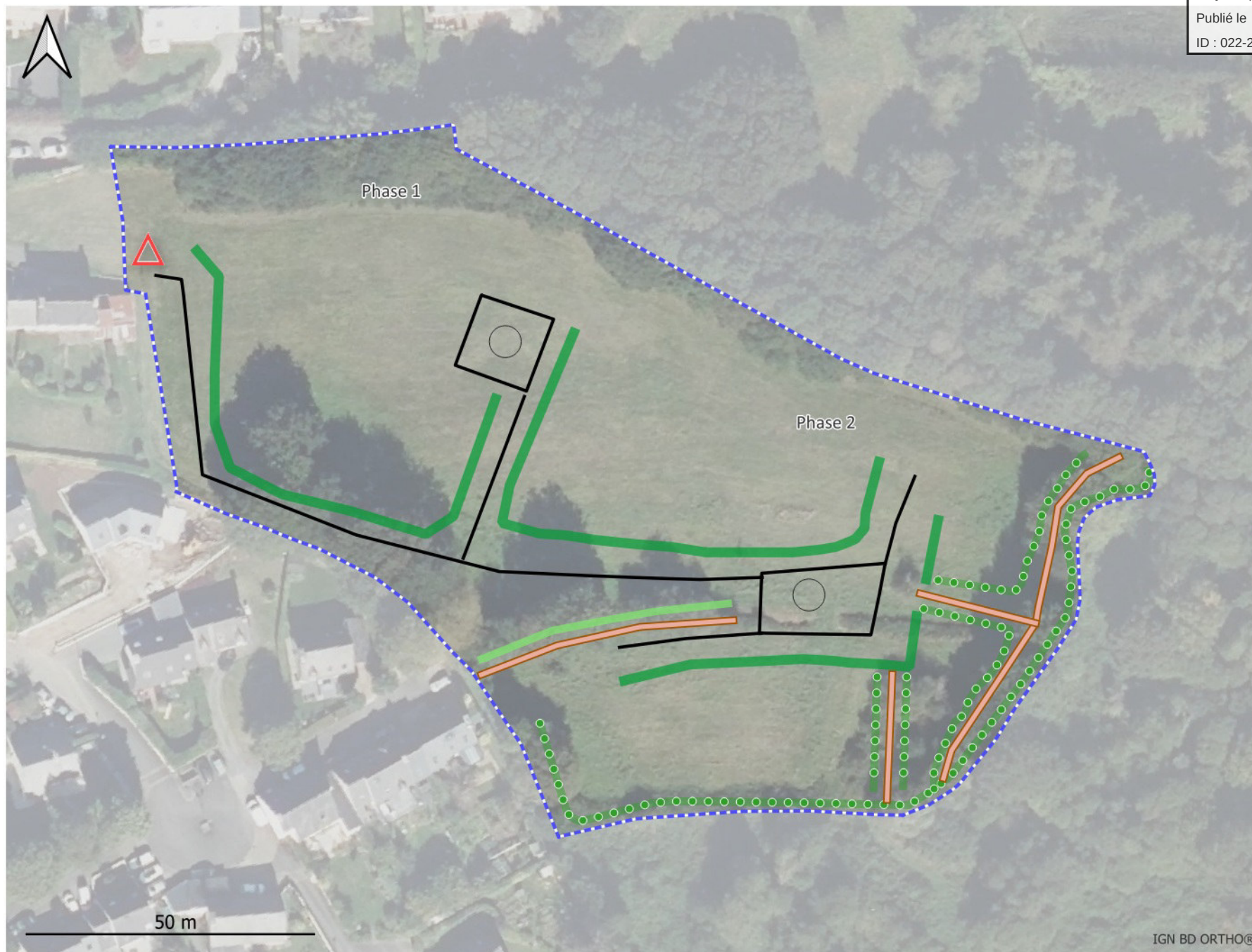
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Pré aux Chevaux



-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère



Plaintel

Rue de la Fontaine

OAP n° 13 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.28 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	7
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

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

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Plaintel

Rue de la Fontaine

OAP n° 13 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera depuis la rue de la Fontaine et sera sécurisé si nécessaire. L'emprise des voies sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les boisements identifiés seront préservés. Les arbres et boisements seront à conserver et à renforcer dans le périmètre des opérations et favoriser les îlots de fraîcheur.

L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.



Rue de la Fontaine

-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer



Plaintel

Rue des Champs Rio

OAP n° 13 - 16



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.91 ha
Densité minimale	24 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	21
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

1) Enjeux d'aménagement

Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables.
Création d'une opération d'habitat en continuité du centre bourg.
Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant, préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

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

Plaintel

Rue des Champs Rio

OAP n° 13 - 16

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera par la rue des Champs Rio et sera sécurisé si nécessaire.

L'emprise des voies sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement proche.

L'opération prend la forme d'une opération d'habitat de typologies variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Les lisières seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Rue des Champs Rio

-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Plaintel

Rue des Granitiers Crapado

OAP n° 13 - 17



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.32 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Densifier un secteur enclavé au sein du tissu urbain existant. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant.

Sauvegarder les éléments de trame verte existant et préserver la zone présente.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Plaintel

Rue des Granitiers Crapado

OAP n° 13 - 17

2) Principes d'accès et de desserte

Le site de projet sera desservi depuis la Rue des Granitiers.
Un accès piéton sera créé pour permettre de désenclaver le secteur de Crapado. Ce cheminement piéton se raccordera aux complexe sportif Océane.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les boisements existants au nord du site et à l'est seront préservés. La zone humide présente qui borde le site en partie est sera préservée. Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.



Rue des Granitiers Crapado

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Plaintel

Rue Sébastopol

OAP n° 13 - 18



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.58 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	15
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

L'opération devra favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plaintel

Rue Sébastopol

OAP n° 13 - 18

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue Sebastopol par une voie mixte (véhicules, cyclistes, piétons) et devra être sécurisé par un aménagement si nécessaire.

L'emprise des voies sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

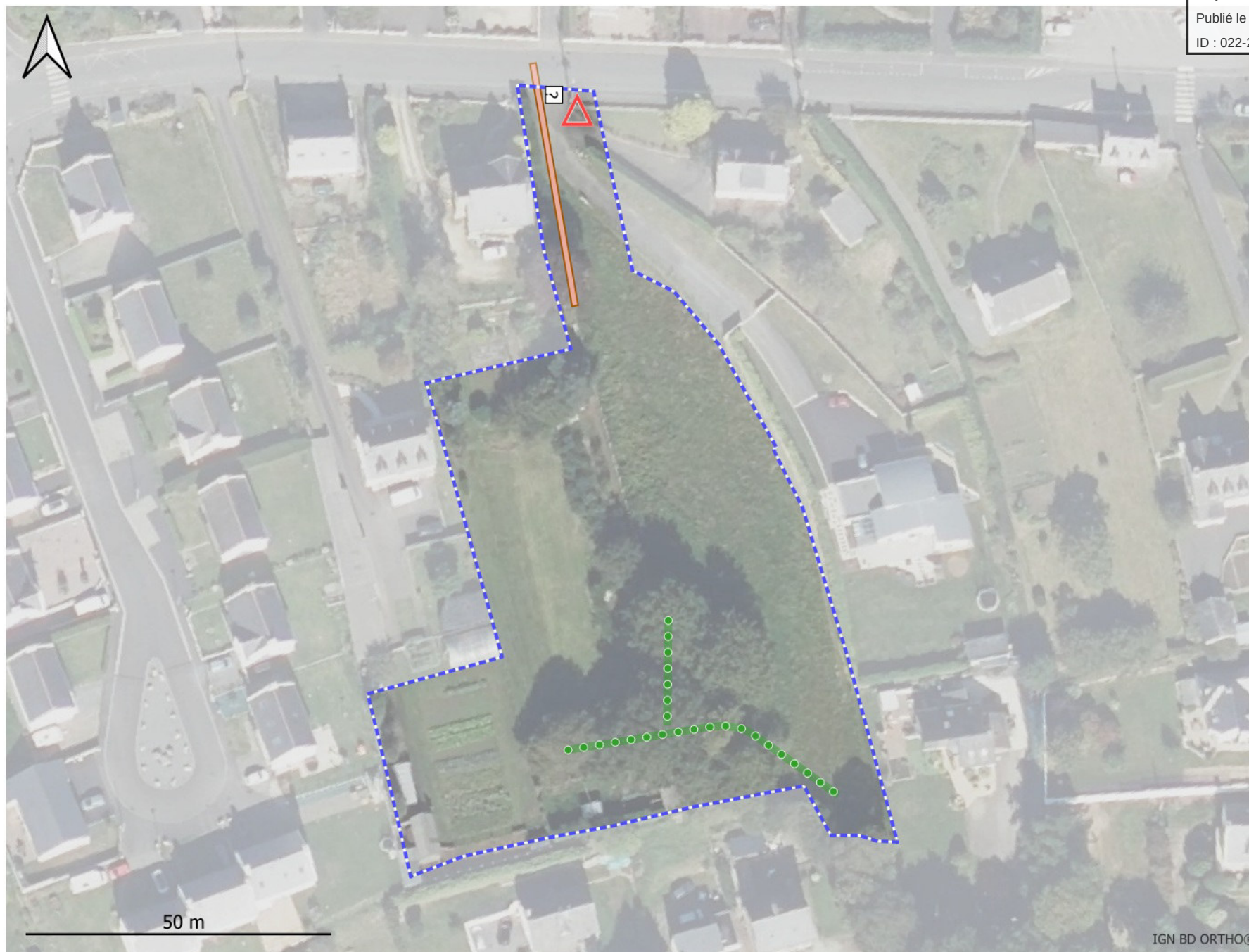
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les boisements existants au sud du site seront conservés dans la mesure du possible. Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

Les lisières seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.

L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.



Rue Sébastopol

-  Accès principal
-  Mutualisation des entrées
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®