



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

OAP Sectorielles – Saint-Brandan
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-agгло.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

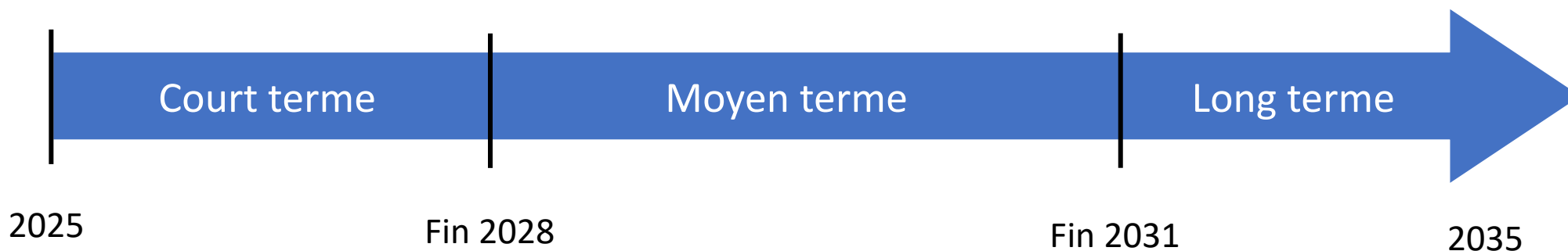
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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

Centre Bourg

OAP n° 22 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.4 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	25
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Densification du centre bourg par une opération d'habitat avec prise en compte des espaces naturels et renforcement de l'attractivité 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_ZD146_2025-DE

Saint-Brandan

Centre Bourg

OAP n° 22 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Plusieurs accès viaires pourront être aménagés afin d'éviter une voie traversante, permettant la mixité des projets.

Prévoir des liaisons piétonnes au sein de l'opération.

Les voiries seront limitées en terme d'emprise et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Une mixité des formes urbaines est possible. Des formes d'habitat pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Prévoir une zone tampon pour les eaux pluviales provenant de la SAP.

Réflexion sur la réhabilitation du "patronage" (R+1).

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. La zone naturelle présente sur le site devra être mise en valeur.

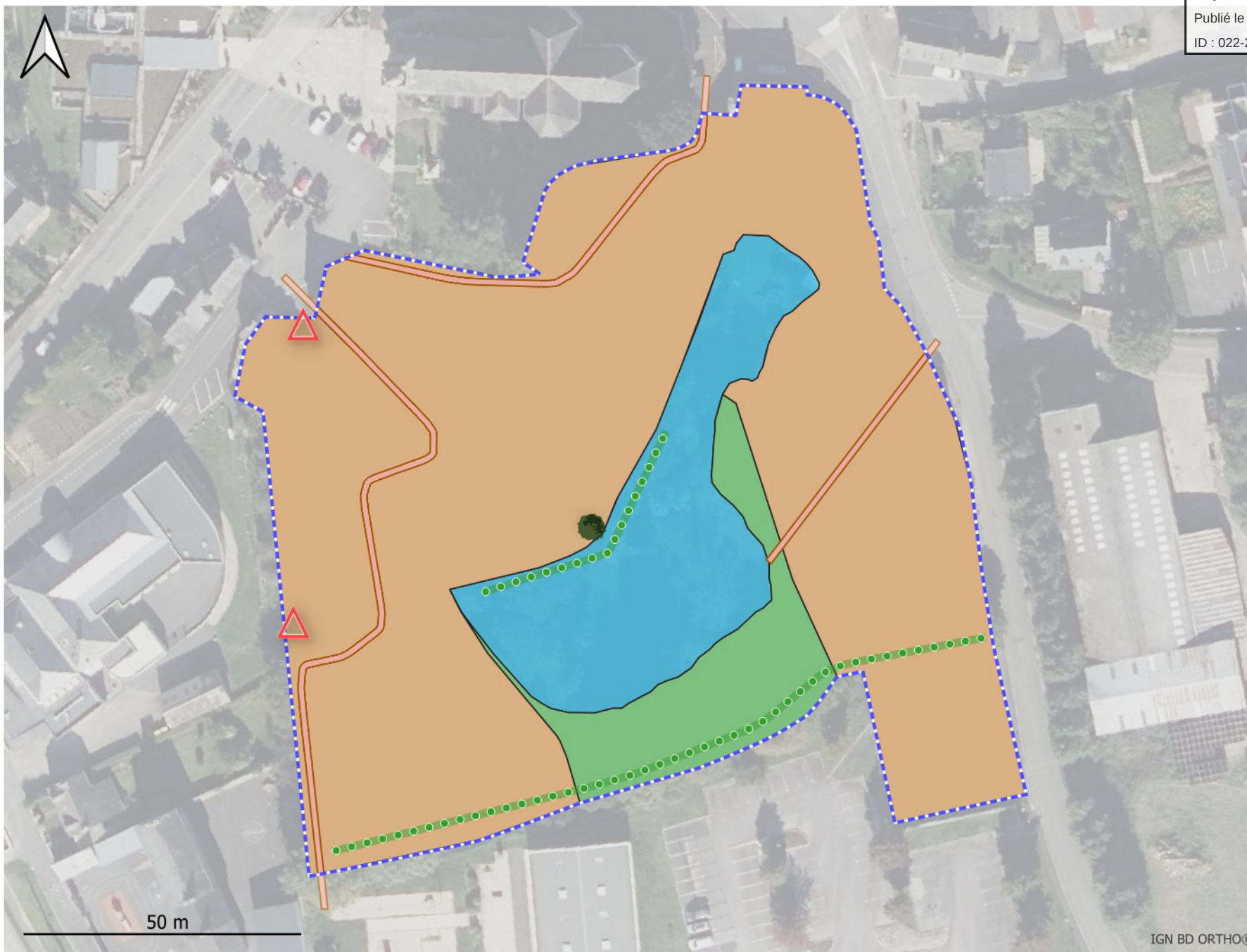
La zone humide et ses abords seront préservés conformément aux dispositions réglementaires.

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 Bourg

-  Accès principal
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace naturel
-  Habitat intermédiaire
-  Zone humide
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Brandan

Cimetière

OAP n° 22 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.51 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 a pour objet de permettre l'extension du cimetière.

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-Brandan

Cimetière

OAP n° 22 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les aménagements devront s'intégrer harmonieusement à l'existant et être en continuité du cimetière actuel.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement notamment les arbres présents au nord de la zone. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales. L'interface avec l'espace agricole voisin fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif.



Cimetière

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Brandan

Extension Socanvol

OAP n° 22 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	0.94 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

Il s'agit de permettre un projet d'extension de l'entreprise implantée sur la parcelle voisine.

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-Brandan

Extension Socanvol

OAP n° 22 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la RD790 sous la forme d'un accès sécurisé, ou via le site actuel de l'entreprise.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage (gabarits, formes, matériaux...).

4) Principes paysagers et environnementaux

Les boisements jouxtant le périmètre seront préservés. Les abords de la RD790 devront être traités qualitativement (clôtures notamment).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Extension Socanvol

↔ Voie primaire

— Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Saint-Brandan

Le Domaine du Parc

OAP n° 22 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.3 ha
Densité minimale	17 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	22
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	1

1) Enjeux d'aménagement

«Greffer» le nouveau quartier à vocation d'habitat dans le respect du tissu urbain proche et dans l'organisation de la trame parcellaire. Réglementer et encadrer l'implantation des constructions sur les parcelles, de manière à garantir une cohérence urbaine et architecturale, qui participera à la qualité du futur quartier et son intégration dans le paysage proche et lointain.

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-Brandan

Le Domaine du Parc

OAP n° 22 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Le site bénéficie d'une accessibilité immédiate et fonctionnelle depuis la rue du Parc Broussin, implantée au sud de l'opération.

Créer un cheminement doux entre le coeur d'opération et le trottoir existant le long de la rue du parc Broussin.

12 places de stationnement destinées aux visiteurs seront aménagées et réparties au niveau des 3 voies de desserte du quartier.

Les voiries de desserte interne seront limitées en terme d'emprise et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les logements seront de formes et typologies variées (logements groupés...) et devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti voisin (formes, gabarits, matériaux...).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

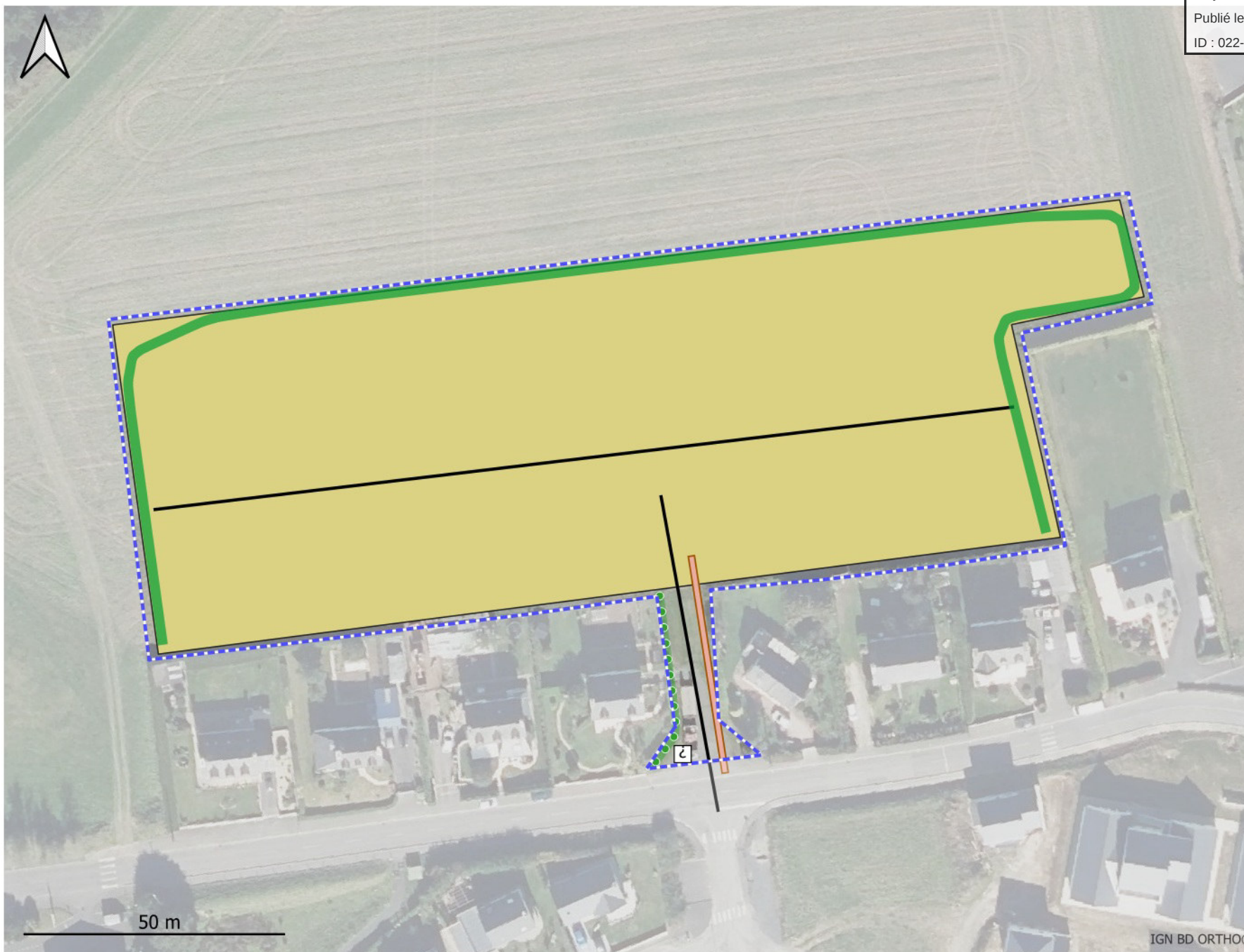
4) Principes paysagers et environnementaux

Le site ne présente pas d'éléments de végétation à préserver dans le cadre de l'opération.

Traiter, en lisière Ouest et Nord du projet, l'interface avec l'exploitation agricole, sur le plan paysager, par la plantation de haies d'essences locales variées.

L'axe primaire du quartier sera valorisé par un traitement paysager associant des arbres de moyennes et hautes tiges de part et d'autre de la chaussée.

Le caractère paysager du site sera valorisé autour des noues végétalisées aménagées le long des voiries.



Le Domaine du Parc

- Mutualisation des entrées
- Habitat individuel
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à conserver



Saint-Brandan

Rue de Bel Air

OAP n° 22 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	1.2 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

Zone destinée à l'accueil de nouveaux équipements publics communaux, qui sera aménagée dans l'objectif de créer des liens avec les équipements présents à proximité du secteur.

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-Brandan

Rue de Bel Air

OAP n° 22 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire au site sera aménagé depuis la rue des Camareux. Les accès piétons seront facilités. Les éventuelles voies de desserte interne à la zone seront limitées en termes d'emprise et présenteront des espaces dédiés pour les piétons.

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.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales. Une frange paysagère boisée sera maintenue à l'ouest du site.

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 Bel Air

-  Accès principal
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Saint-Brandan

Rue du Plessix

OAP n° 22 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	1.48 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

Zone destinée à l'accueil de nouveaux équipements publics communaux, qui sera aménagée dans l'objectif de créer des liens avec les équipements présents à proximité du secteur.
Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel voisin afin de limiter l'impact paysager des aménagements envisagés.

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-Brandan

Rue du Plessix

OAP n° 22 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé via la rue du Plessix.

Le stationnement pourra être mutualisé avec l'espace de stationnement existant en bordure du site.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

4) Principes paysagers et environnementaux

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

Une frange paysagère boisée sera maintenue à l'ouest du site. La création d'une frange paysagère plantée permettra d'assurer une transition entre l'espace de l'équipement et l'espace agricole voisin.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Rue du Plessix

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



Saint-Brandan

Rue du Tertre Roussel

OAP n° 22 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	2.21 ha
Densité minimale	16 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	35
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Zone destinée à l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat, sous forme d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble. Le projet devra assurer une programmation en cohérence avec les besoins de la commune en termes de logements, en complémentarité du tissu urbain existant et de l'offre en logement actuelle.

Il s'agira d'assurer une mixité sociale et générationnelle par la diversification des typologies bâties et intégrer le parcours résidentiel dans l'offre.

L'opération devra être encadrée par un Projet Urbain Partenarial (PUP).

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-Brandan

Rue du Tertre Roussel

OAP n° 22 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par la rue du Tertre Roussel et la rue du Plessis.

Le projet prévoiera la création d'une liaison piétonne traversante sur la partie ouest du programme.

Les voiries de desserte interne seront limitées en terme d'emprise et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes de logements seront mixtes : intermédiaire ou petits collectifs.

Les orientations suivantes devront être respectées dans les projets architecturaux : respect d'une orientation bioclimatique des logements, limitation des ombres portées (construction et végétation).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

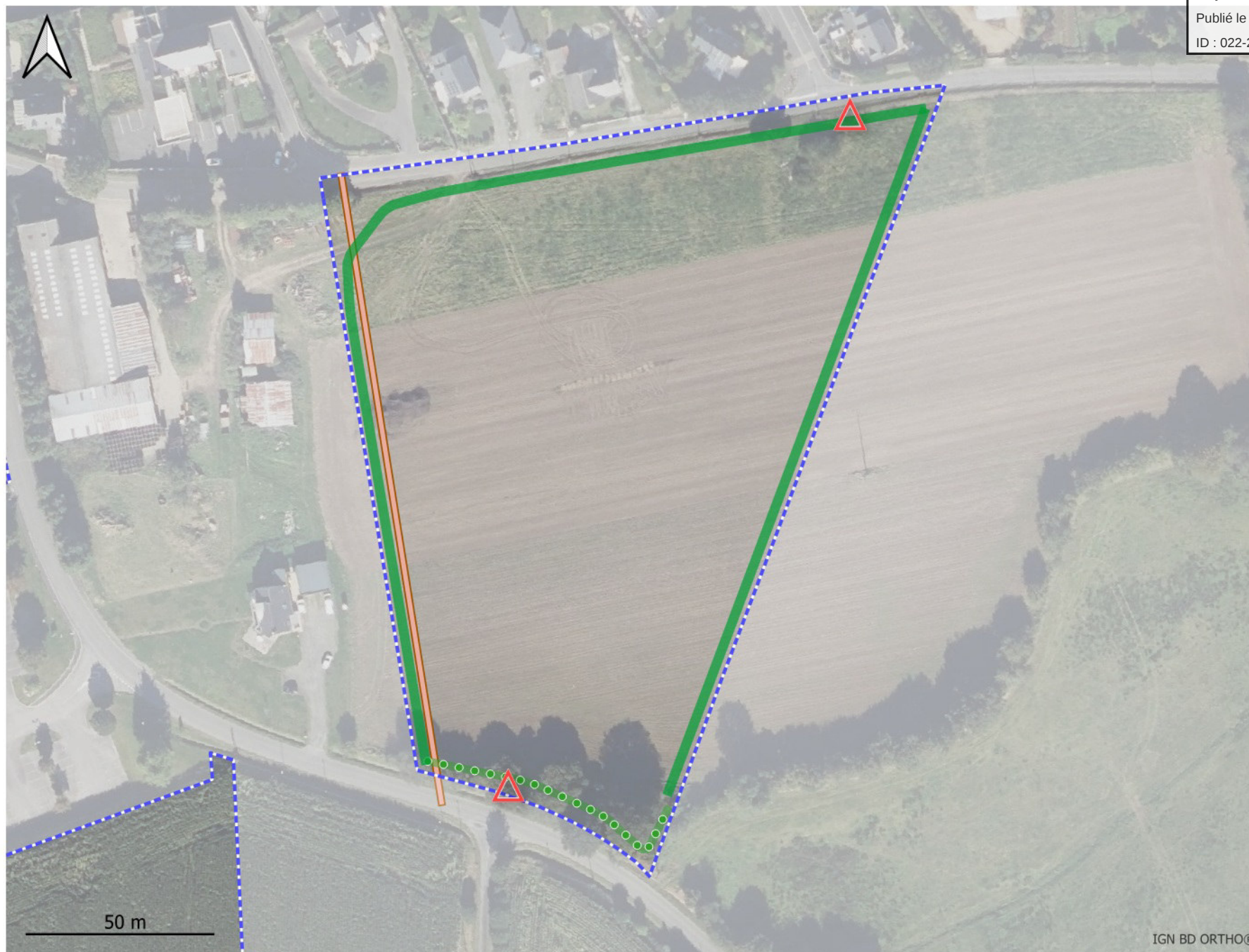
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les arbres existants en frange sud de l'opération seront préservés. Les autres franges du périmètre seront plantées afin d'assurer une transition paysagère de qualité avec l'espace agricole voisin et l'exploitation agricole. Les plantations seront composées d'essences locales. Les aménagements devront intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur du projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espaces.



Rue du Tertre Roussel

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

IGN BD ORTHO®