Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



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

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

OAP Sectorielles – Saint-Gildas

Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.bzh

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 // PLŒUC-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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....

Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....
Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....

LÉGENDE COMMUNE DES OAP.....

Symbologie.....
Explication des principes.....

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

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 ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation [illegible] destiné 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.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

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

Elément végétal ponctuel à préserver

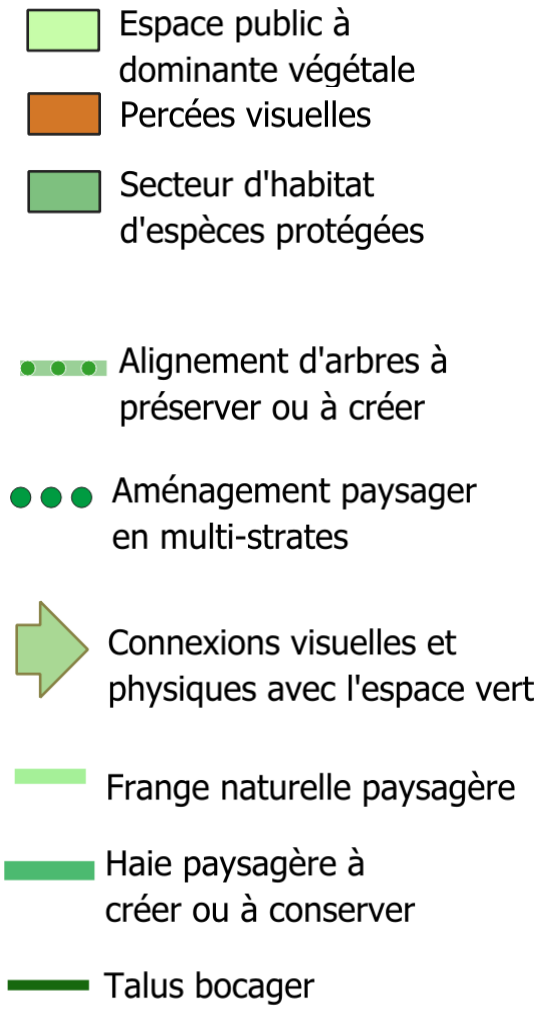
Perspective paysagère à valoriser

Espace à végétaliser

Espace naturel

Espace à dominante végétale

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



C. Préservation de la qualité de vie



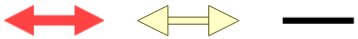
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

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.



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Frange paysagère : il s'agit d'une frange paysagère à créer. Celle-ci prendra la forme de plantations. Réaliser des plantations de végétation [illegible] 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.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

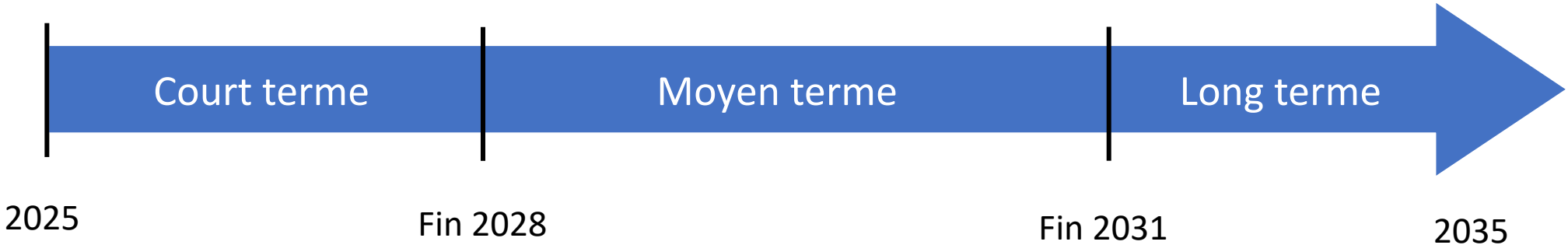
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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

Chaque fiche d'OAP précise une échéance de mise en œuvre fiches, selon trois pas de temps distincts et équivalent 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 dé - but 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.



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

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

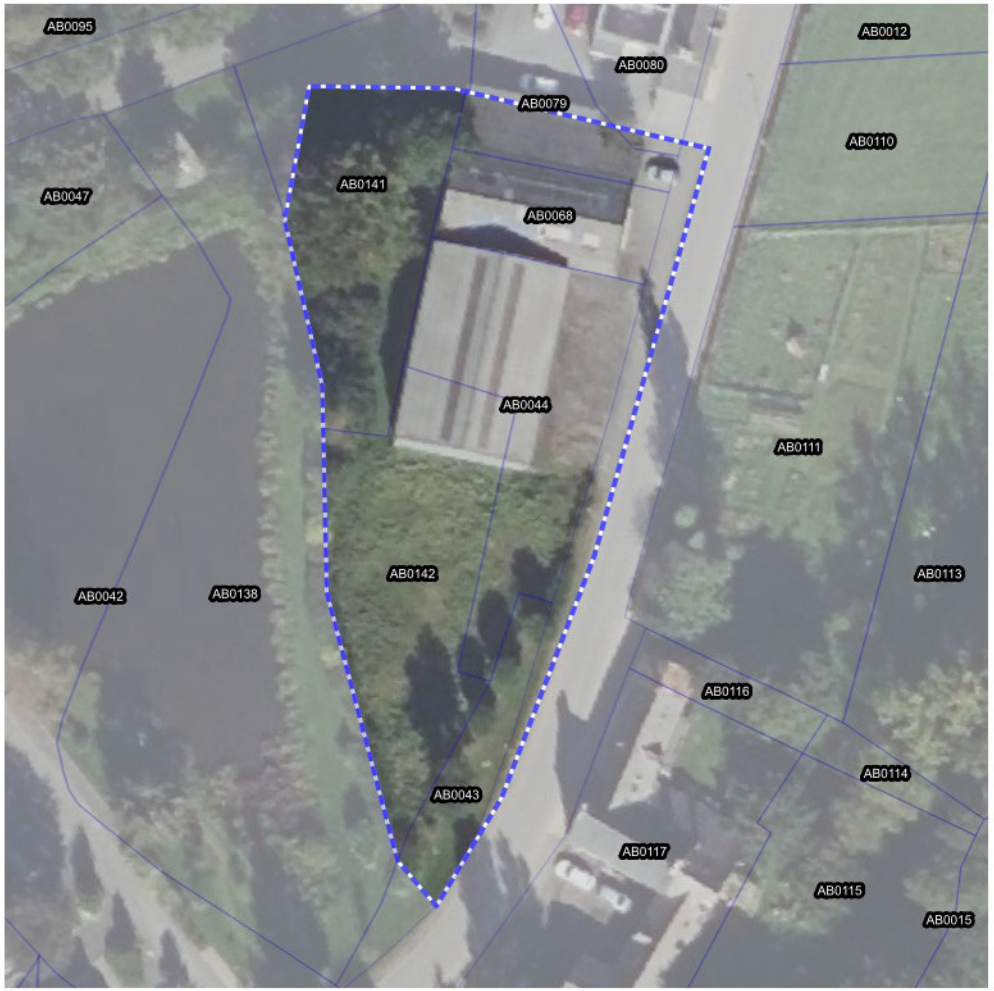
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Saint-Gildas

Le plan d'eau

OAP n° 26 - 1



Programmation

Échéancier	Long terme
Vocation	Habitat

Superficie	0.27 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	4
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Opération de renouvellement urbain à vocation d'habitation, visant à promouvoir la densification par des formes urbaines acceptables. Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable. 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-Gildas

Le plan d'eau

OAP n° 26 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

La desserte de l'opération se fera par la D63 en veillant à ne pas multiplier les accès directs sur la RD.
Un cheminement piéton sera réservé pour permettre de rejoindre le centre bourg et la Mairie.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être proposées sur le secteur toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

4) Principes paysagers et environnementaux

Une trame verte paysagère de qualité sera à créer le long du cheminement doux. Les arbres au nord de l'opération sont à conserver et serviront de support à une connexion paysagère.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Saint-Gildas

Le plan d'eau



- Accès principal
- Bâtiment à démolir
- Espace naturel
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer

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-Gildas

Mairie - Rue de la poste

OAP n° 26 - 2



Programmation

Échéancier	Long terme
Vocation	Habitat
Superficie	0.46 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Créer une opération d'habitat, favorisant idéalement la mixité sociale et générationnelle.
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-Gildas

Mairie - Rue de la poste

OAP n° 26 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire est possible par le parking situé sur la rue de la poste. Le projet devra permettre de conforter et d'inciter les déplacements doux.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être proposées sur le secteur, devant toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.
Le projet devra tenir compte de la topographie et de l'orientation.

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.

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-Gildas

Mairie - Rue de la poste



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

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-Gildas

Rue de la poste

OAP n° 26 - 3



Programmation

Échéancier	Moyen terme
Vocation	Habitat
Superficie	0.64 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Créer une opération d'habitat, favorisant idéalement la mixité sociale et générationnelle.
Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel 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

Saint-Gildas

Rue de la poste

OAP n° 26 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire pourra se faire par la rue de la poste. Le projet devra permettre de conforter et inciter les déplacements doux.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être proposées au sein du projet, toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

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. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès.
Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.
La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain 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

Saint-Gildas

