

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

PORDIC

PLÉRIN
14 995 HAB.

TRÉMUSON
2 022 HAB.

LA MÉAUGON
1 333 HAB.

SAINT-BRIEUC
47 452 HAB.

LANGUEUX
7 760 HAB.

PLOUFRAGAN
11 947 HAB.

TRÉGUEUX
8 341 HAB.

SAINT-DONAN
1 490 HAB.

YFFINIAC
4 991 HAB.

SAINT-JULIEN
2 104 HAB.

PLÉDRAN
6 481 HAB.

PLAINE-HAUTE
1 545 HAB.

LE LESLAY
153 HAB.

LE FÆIL
1 534 HAB.

QUINTIN
3 028 HAB.

PLAINTEL
4 346 HAB.

T-BRANDAN
HAB.

SAINT-CARREUC
1 524 HAB.

Landes
de Lanfains
LANFAINS
1 100 HAB.

LA HARMOYE
4 07 HAB.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

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

OAP Sectorielles – Plédran
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 // PLAINTEL
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 zones destinées 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

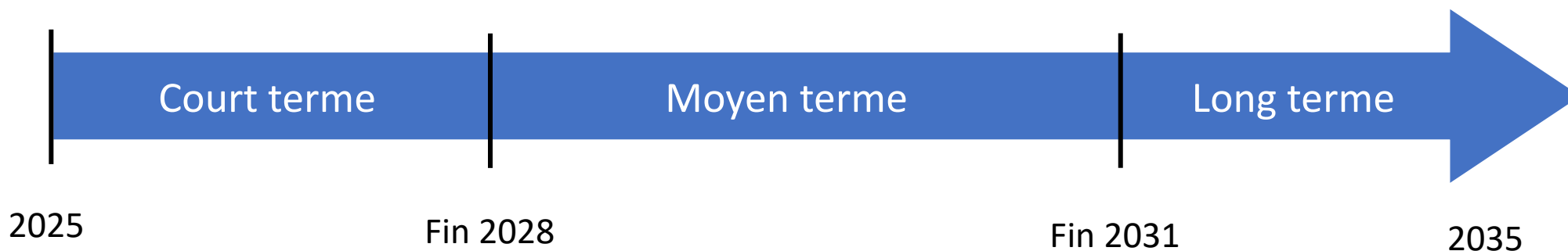
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Plédran

Cité des Jardins - Rue de l'Eglise

OAP n° 14 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.23 ha
Densité minimale	41 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	9
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Promouvoir une opération d'habitat en densification par des formes urbaines acceptables.

Opération d'aménagement sous la forme d'habitat diversifié, afin de favoriser 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_ZC146_2025-DE

Plédran

Cité des Jardins - Rue de l'Eglise

OAP n° 14 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la via la place Julien Tanguy.
L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.
Accès voie douce via rue de l'Eglise et Cité des Jardins.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes d'habitat seront diversifiées et collectives. Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Le projet devra assurer une continuité architecturale avec l'environnement existant.

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. Une frange paysagère boisée sera maintenue et complétée au sud est du site.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Cité des Jardins - Rue de l'Eglise

- △ Accès principal
- Espace à végétaliser
- Habitat collectif
- ↔ Voie secondaire
- Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Plédran

Jacques Prévert

OAP n° 14 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.22 ha

Densité minimale

18 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

4

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables. L'opération d'aménagement devra favoriser 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.

Plédran

Jacques Prévert

OAP n° 14 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la rue Jacques Prévert.
L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération comprendra préférentiellement des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront 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

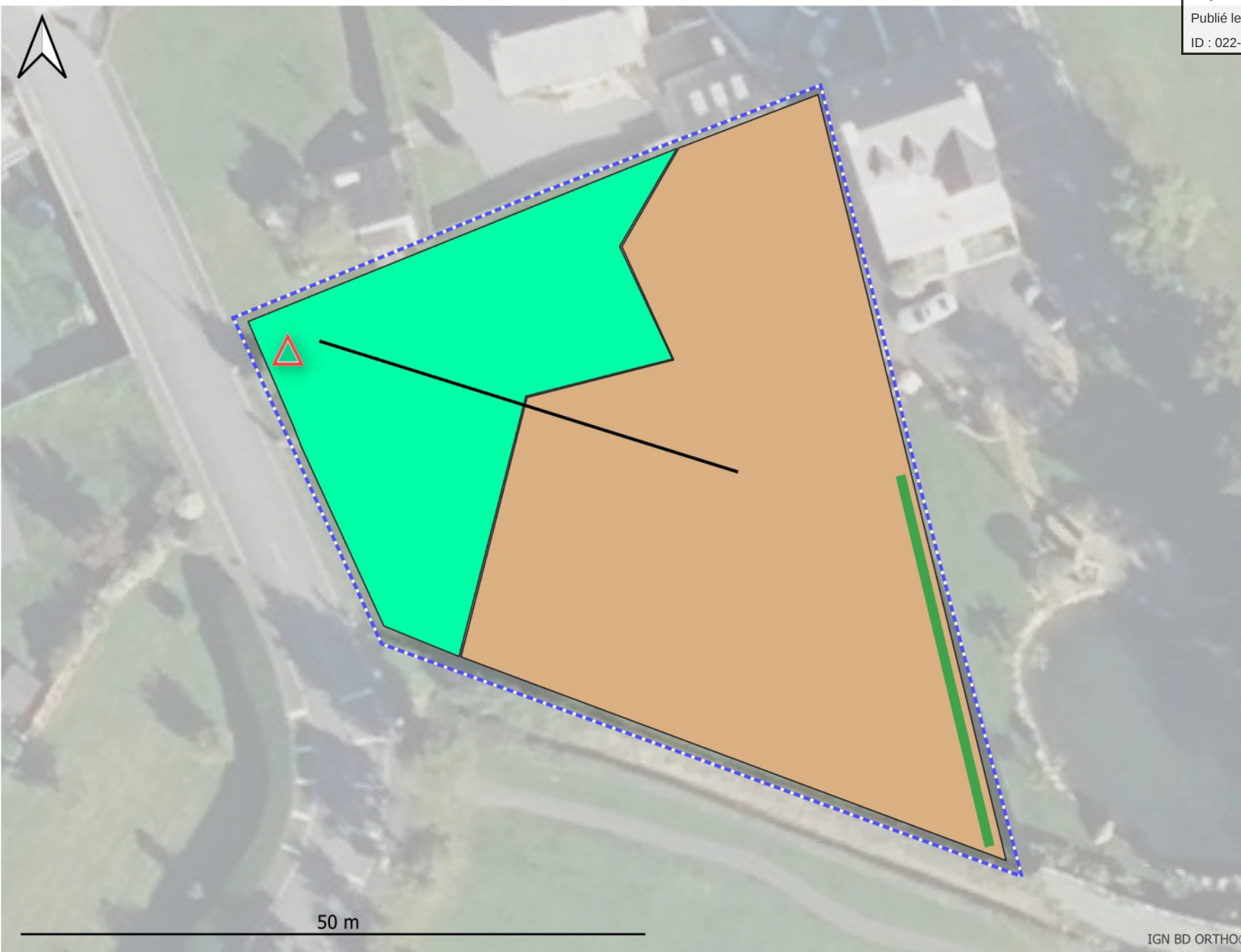
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes (notamment à l'est) devront être intégrées dans l'aménagement.
Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales.
La zone humide devra être préservée de tout aménagement. Les aménagements à ses abords ne devront pas lui porter atteinte et respecter les dispositions réglementaires.

Jacques Prévert

-  Accès principal
-  Espace à végétaliser
-  Habitat intermédiaire
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

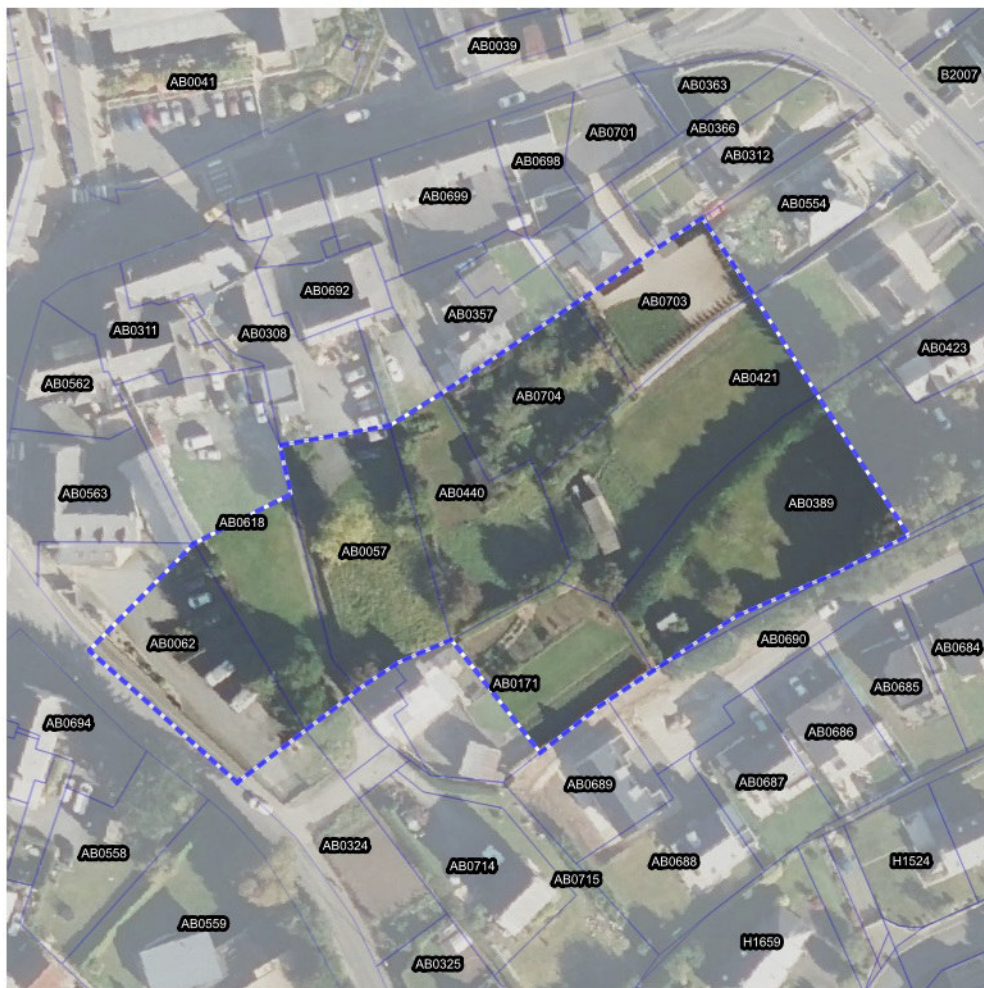




Plédran

Joseph Hervé - Abbé Thomas

OAP n° 14 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.66 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	17
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat devra promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables et cohérentes avec l'environnement proche. Le secteur devra être aménagé de façon à créer des connexions avec la rue Joseph Hervé et le lotissement du Clos Bel Orient.

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.

L'opération comprendra un minimum de 25% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plédran

Joseph Hervé - Abbé Thomas

OAP n° 14 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

Accès viaire depuis la rue Joseph Hervé. Accès doux au Sud vers le lotissement du Clos Bel Orient rue Abbé Thomas.

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

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).
L'habitat sera mixte avec du logement pavillonnaire et du semi-collectif.

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. Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Joseph Hervé - Abbé
Thomas

-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale





Plédran

La Maladrie

OAP n° 14 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	2.26 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	61
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	15

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat sera réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble en 3 tranches successives. Les 3 phases devront présenter une densité urbaine permettant de dégager de larges espaces paysagers et naturels, supports de liaisons douces et d'usages naturels et agricoles. L'opération d'habitat présentera des typologies de logements variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle. Au total, l'opération devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

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

Plédran

La Maladrie

OAP n° 14 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Les différents accès viaires seront aménagés depuis la rue du Menhir, sous la forme de carrefours sécurisés.

L'aménagement de la zone devra favoriser les liaisons douces au sein de la zone et pour relier la centralité et les équipements.

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

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

Les formes bâties pourront être variables : maisons individuelles, groupées, petits collectifs...

Les espaces dédiés au stationnement pourront être mutualisés, notamment ceux à destination des visiteurs.

4) Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de la zone devra comporter des plantations d'arbres sur l'ensemble des espaces libres afin de lutter contre les îlots de chaleur.

La lisière avec l'espace naturel au sud et à l'est devra être paysagée et plantée d'essences locales.

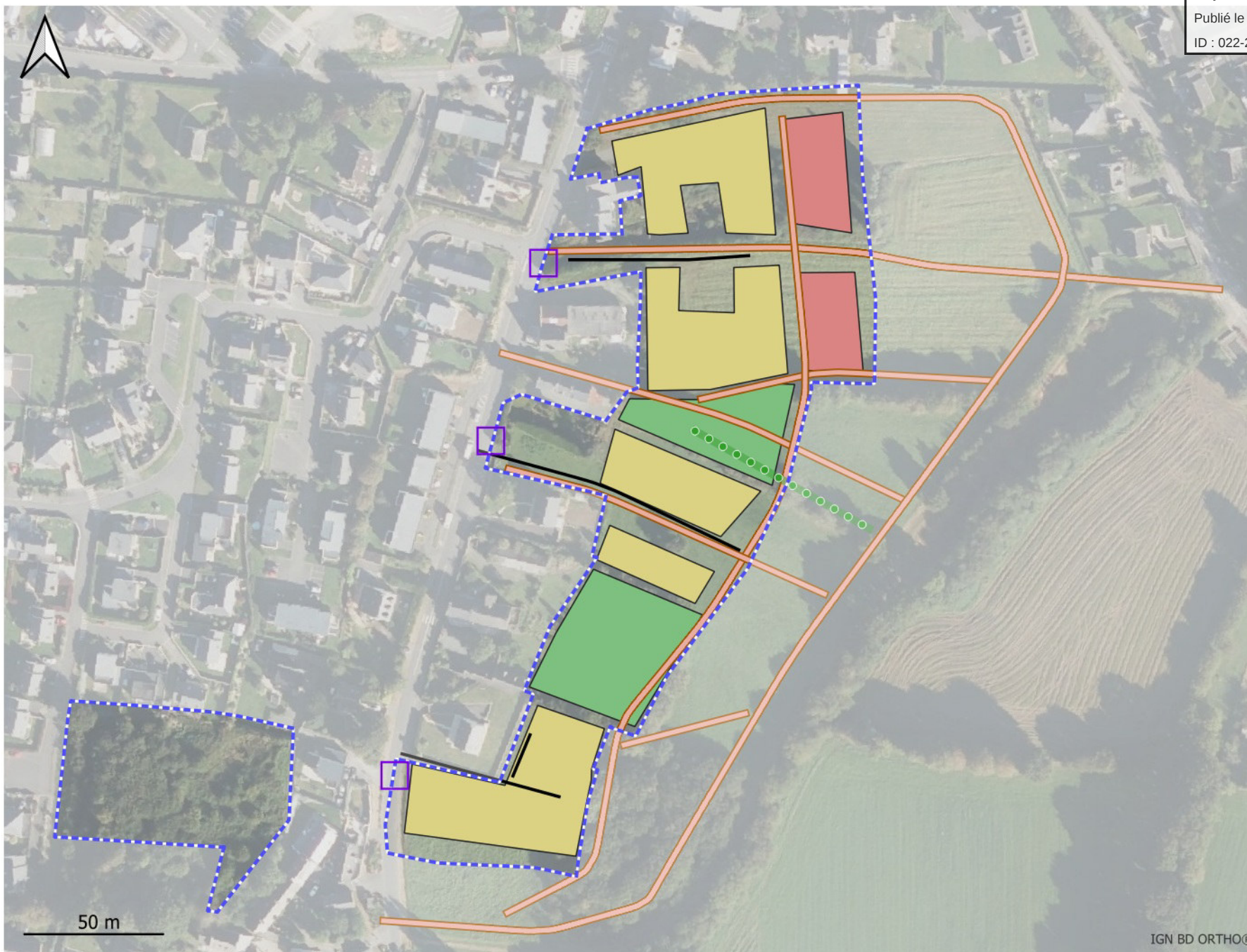
Les ouvertures paysagères sur la nature seront conservées, ainsi que le milieu naturel au cœur du bourg. Dans la mesure du possible, les arbres et haies présents sur le site seront préservés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



La Maladrie

-  Carrefour à aménager
-  Espace naturel
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale

IGN BD ORTHO®



Plédran

Launay Prével

OAP n° 14 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.42 ha
Densité minimale	10 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	4
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'une opération d'habitat en densification du village de Launay Prével. L'aménagement pourra se faire par tranches, sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble et la présente OAP.

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

Le projet comportera un minimum de 25 % de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plédran

Launay Prével

OAP n° 14 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par la rue de Launey Prével.
L'emprise des voiries devra être limitée et les voiries partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes urbaines devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti immédiat.

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 compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement.
Dans la mesure du possible les arbres présents sur site devront être préservés.

Launay Prével

△ Accès principal

— Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Plédran

Le Bois

OAP n° 14 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.38 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

10

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

4

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'aménagement à vocation d'habitat devra permettre d'assurer le lien entre habitat et équipements existants et contribuer à la mise en cohérence des anciens et nouveaux quartiers. Elle devra offrir une diversité d'habitat.

L'organisation de la zone devra permettre de prolonger la coulée verte avec des déplacements doux et conforter la visibilité et l'accessibilité des équipements sportifs.

Le projet comportera un minimum de 25 % de logements sociaux.

Plédran

Le Bois

OAP n° 14 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera réalisé via la rue du Bois. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées. Le projet permettra la création d'un cheminement piéton le long du lavoir entre la rue du Bois et le site de "Horizon".

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes d'habitat pourront être diversifiées, allant d'un habitat individuel intermédiaire. Il sera veillé à la préservation du lavoir à proximité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

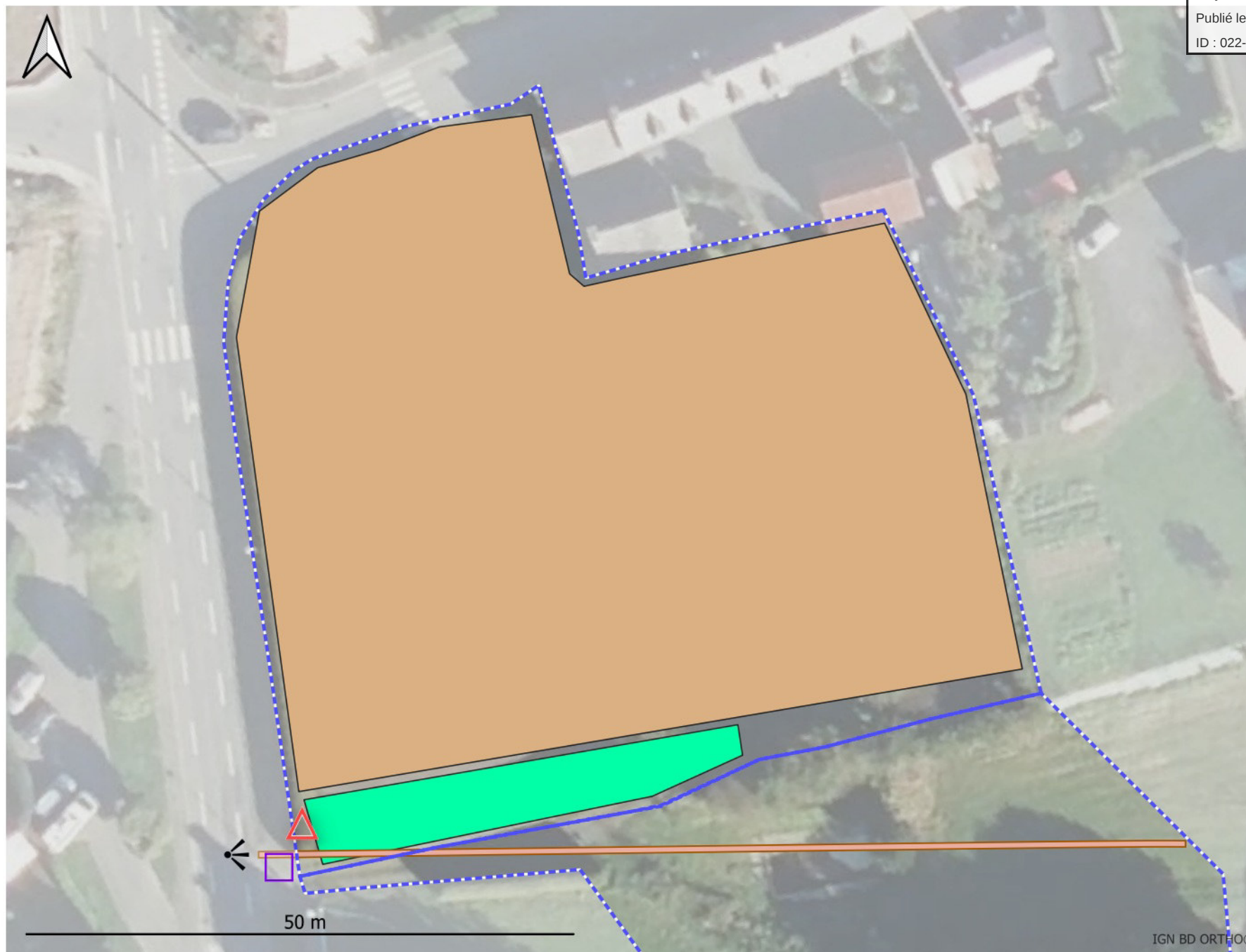
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement : faire rentrer la nature en ville par le prolongement des haies et plantations déjà existantes le long de la coulée verte.



Le Bois

-  Accès principal
-  Carrefour à aménager
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Espace à végétaliser
-  Habitat intermédiaire
-  Cheminement doux à créer



Plédran

Le Bois 2

OAP n° 14 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.24 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	6
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	1

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'aménagement à vocation d'habitat devra permettre d'assurer le lien entre habitat et équipements existants et contribuer à la mise en cohérence des anciens et nouveaux quartiers. Elle devra offrir une diversité d'habitat.

L'organisation de la zone devra permettre de prolonger la coulée verte avec des déplacements doux et conforter la visibilité et l'accessibilité des équipements sportifs.

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

Plédran

Le Bois 2

OAP n° 14 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera réalisé via la rue du Bois.

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

Le projet permettra la création d'un cheminement piéton le long du lavoir entre la rue du Bois et le site "Horizon".

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération devra prendre la forme d'habitat individuel de proximité.
Il sera veillé à la préservation du lavoir à proximité.

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 compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement : faire entrer la nature en ville par le prolongement des haies et plantations déjà existantes le long de la coulée verte.

Le Bois 2



-  Accès principal
-  Carrefour à aménager
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Espace à végétaliser
-  Habitat intermédiaire
-  Cheminement doux à créer



Plédran

Le Menhir

OAP n° 14 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.45 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

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

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat devra promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables et cohérentes avec l'environnement proche. Créer des habitats diversifiés : maillage continu entre les zones d'habitat. 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.
Le projet comportera un minimum de 25 % de logements sociaux.

Plédran

Le Menhir

OAP n° 14 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera réalisé depuis l'impasse d'Artois. L'emprise des voiries devra être limitée et les voiries partagées seront privilégiées. Une liaison douce sera aménagée vers la rue du Menhir.

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. Préserver un recul des constructions avec l'ancienne ferme.

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

Préserver les haies caractéristiques du paysage agricole. Préserver la coulée verte existante le long de la haie.
Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Le Menhir



-  Accès principal
-  Carrefour à créer
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Espace à végétaliser
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Plédran

Rue de la Commune

OAP n° 14 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.2 ha

Densité minimale

20 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

4

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat devra promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables et cohérentes avec l'environnement proche.

Plédran

Rue de la Commune

OAP n° 14 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé uniquement par la rue de la Commune, via un aménagement sécurisé tant pour les véhicules que pour les modes actifs.

L'emprise des voiries 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. Le projet devra contribuer à donner une cohérence au secteur urbanisé.

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 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.



Rue de la Commune

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

50 m

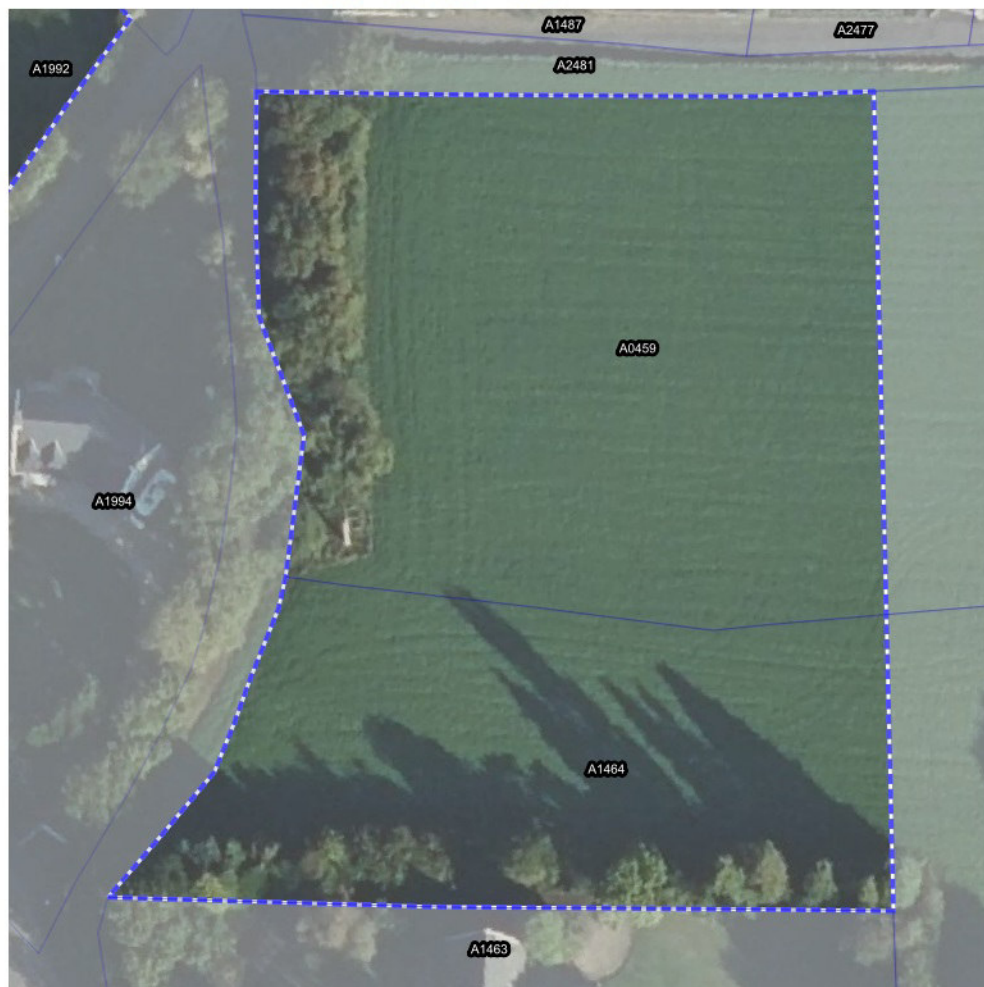
IGN BD ORTHO®



Plédran

Rue de la Résistance (Créac'h)

OAP n° 14 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.68 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	12
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat présentera des formes urbaines acceptables et cohérentes avec l'environnement proche. La mixité sociale et générationnelle sera recherchée, notamment par une diversité des typologies d'habitat. L'aménagement sera réalisé d'un seul tenant ou en plusieurs phases sous réserve de respecter les principes d'aménagement de la présente OAP.

Le projet comportera un minimum de 25 % de logements sociaux.

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

Une mixité de formes urbaines est attendue. Une attention particulière sera portée sur l'intégration au paysage urbain environnant.

Plédran

Rue de la Résistance (Créac'h)

OAP n° 14 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la rue de la Résistance et/ou rue de la Libération.

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

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.

L'interface avec l'espace agricole devra être traitée par l'aménagement d'une frange paysagère plantée.



Rue de la Résistance
(Créac'h)

- △ Accès principal
- Espace naturel
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®

Rue des 3 Fontaines

OAP n° 14 - 11



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Habitat

Superficie	0.44 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

Conforter le quartier du Créac'h, donner une cohérence au secteur urbanisé par une opération d'habitat en densification, dans la respect des formes bâties environnantes.

Le projet comportera un minimum de 25 % de logements sociaux.

Plédran

Rue des 3 Fontaines

OAP n° 14 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé depuis la rue des 3 Fontaines et par la rue de l'Orchidée de façon à éviter de créer un quartier en impasse.

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

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.

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 compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles nouvelles plantations d'essences locales, notamment en frange d'opération pour assurer une transition avec les habitations voisines.

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



Rue des 3 Fontaines

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Plédran

Rue des Prés Bernard

OAP n° 14 - 12



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.32 ha
Densité minimale	18 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Promouvoir une opération d'habitat en densification par des formes urbaines acceptables.
Valoriser le caractère paysager du site et notamment les plantations existantes.

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 devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Plédran

Rue des Prés Bernard

OAP n° 14 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la rue des Prés Bernard. Les constructions seront desservies par une ou plusieurs voies de desserte interne.

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

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 notamment en bordure de l'opération.



Rue des Prés Bernard

-  Accès principal
-  Aire de retournement
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Plédran

Rue du Val

OAP n° 14 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	2.26 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	60
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	15

1) Enjeux d'aménagement

L'opération d'habitat du Val s'insère au sein d'un tissu bâti déjà constitué. L'opération devra proposer un aménagement qualitatif s'insérant dans son environnement immédiat. Les perméabilités seront favorisées. La mixité sociale et générationnelle sera encouragée. Le projet pourra être aménagé en une ou plusieurs phases successives, sous réserve de respecter la présente OAP. Le programme devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux.

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

Plédran

Rue du Val

OAP n° 14 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

Le réseau viaire interne de la zone devra être limité en termes d'emprise. Les liaisons douces seront favorisées notamment dans les accès vers la centralité.

Les accès viaires seront aménagés par la rue des Chênes sous la forme de carrefours aménagés de façon sécurisée pour les véhicules et les modes actifs.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Une grande mixité de formes urbaines et de typologies de logements devra veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

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

Des espaces partagés, supports de liens social, seront aménagés au sein de la zone, en veillant à favoriser la perméabilité des aménagements. Les espaces dédiés au stationnement pourront être mutualisés, notamment ceux à destination des visiteurs.

4) Principes paysagers et environnementaux

Le projet devra mettre en valeur et préserver la trame bocagère et les plantations existantes.

La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.

Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

La zone humide présente au sud de la zone, ainsi que ses abords, seront préservés de toute urbanisation, dans le respect des dispositions réglementaires.

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 du Val

△ Accès principal

■ Espace à dominante végétale

— Voie de desserte locale

50 m

IGN BD ORTHO®



Plédran

Rue St Nicolas - Venelle
Bodeu

OAP n° 14 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.33 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

Opération d'aménagement sous la forme d'habitat diversifié, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle tout en s'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain bâti 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.

L'opération devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux. L'aménagement sera réalisé d'un seul tenant ou en plusieurs phases sous réserve de respecter les principes d'aménagement de la présente OAP.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Plédran

Rue St Nicolas - Venelle Bodeu

OAP n° 14 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la rue Saint-Nicolas. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

Le projet comprendra l'insertion d'un cheminement piétonnier pour rejoindre la Venelle de Bodeu.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes urbaines pourront être variées s'intégrant 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.

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

Rue St Nicolas - Venelle Bodeu

-  Accès principal
-  Voie secondaire
-  Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Plédran

Vallée - Saint-Jean

OAP n° 14 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.24 ha
Densité minimale	21 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	5
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Créer une opération d'habitat en densification de l'urbanisation existante.

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

Plédran

Vallée - Saint-Jean

OAP n° 14 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la rue de la Vallée, à la hauteur du n°21 Bis. L'accès devra se faire par un carrefour sécurisé, pour les véhicules et les modes actifs.

L'emprise des voiries 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'aménagement devra permettre de donner une cohérence au secteur urbanisé.

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 arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum.



Vallée - Saint-Jean

 Accès principal

50 m

IGN BD ORTHO®