



*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 – Hillion
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 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

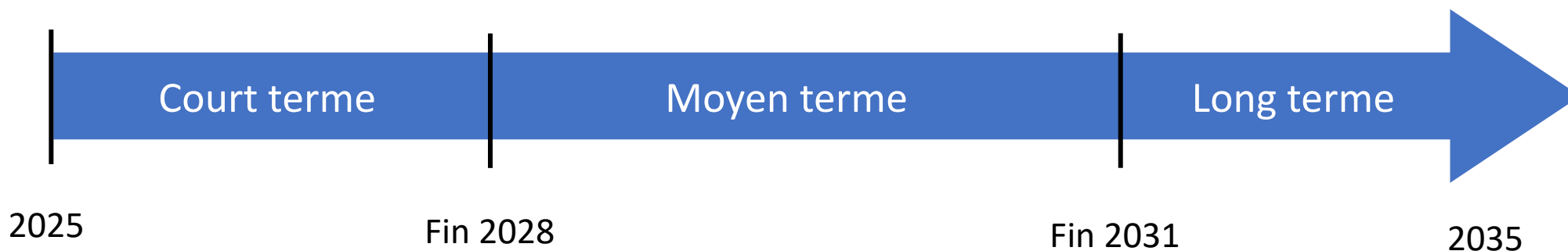
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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

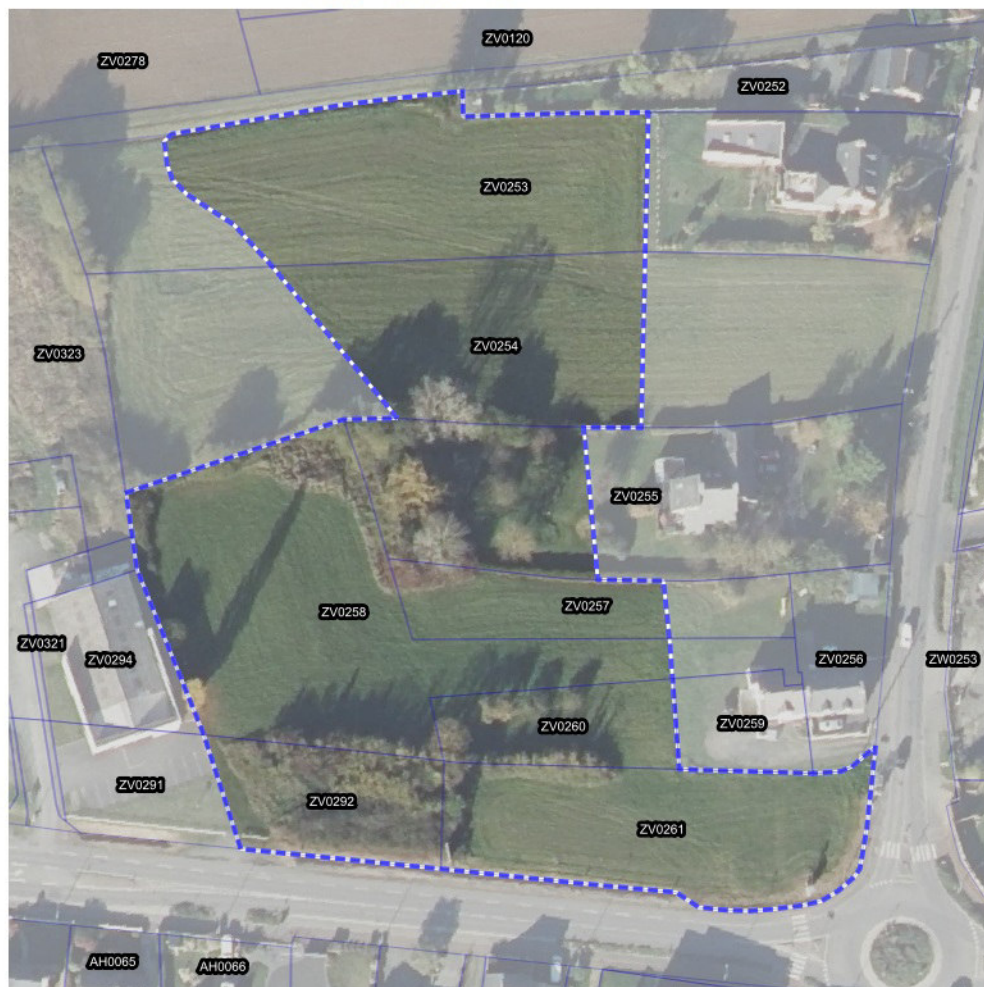
La date de référence à prendre en compte pour apprécier le positionnement du projet par rapport au pas de temps de l'échéancier est définie comme la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

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.

**Hillion****Beausoleil****OAP n° 2 - 1****Programmation**

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	1.34 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
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

Il s'agit d'aménager une zone d'urbanisation à vocation économique, destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles, sans accueil d'activités commerciales.

La zone devra être aménagée en tenant compte de la zone humide existante, de ses abords, et des enjeux environnementaux du site et de son environnement proche.

Les aménagements ne devront pas impacter la zone humide. Le projet devra valoriser le caractère paysager du site ainsi que l'entrée de ville.

Hillion

Beausoleil

OAP n° 2 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires pourront être aménagés sur les RD en privilégiant les accès existants.

Il s'agit d'éviter la création d'un accès supplémentaire sur la RD712, sauf via le giratoire existant.

Les voies de desserte interne devront être adaptées aux occupations envisagées et rester limitées en termes d'emprise, notamment aux abords de la zone humide.

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.

La zone devra être aménagée d'un seul tenant, par une opération d'ensemble. L'aménagement de la zone devra être pensé de façon à optimiser le foncier (notamment dans le découpage des lots). L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les zones humides identifiées au sein de la zone seront protégées ainsi que leurs abords, conformément aux dispositions réglementaires.

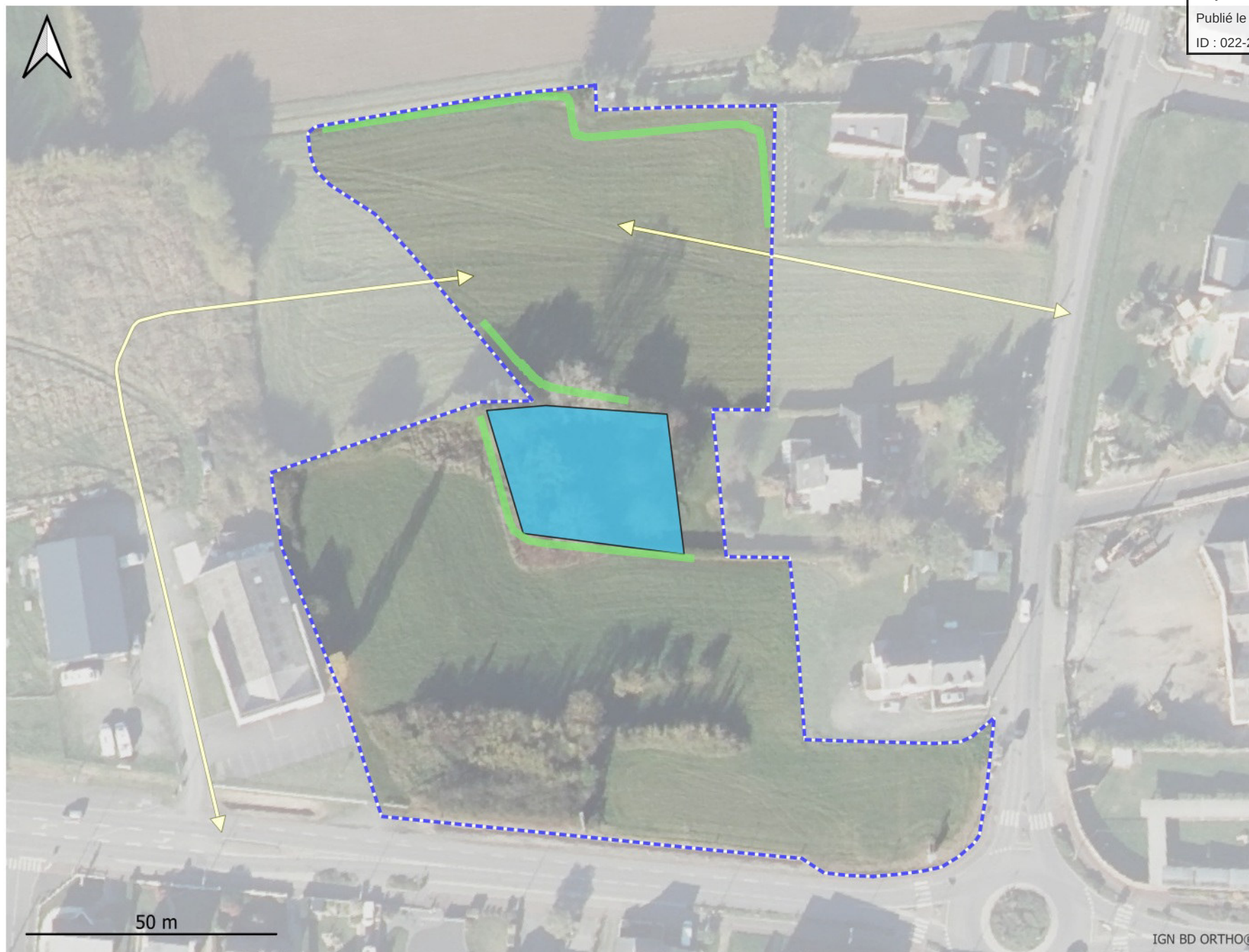
Les franges de la zone humide feront l'objet d'un traitement paysager. La création d'une frange paysagère en bordure d'opération permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel voisin. Cette frange paysagère devra être plantée d'essences locales caractéristiques du bocage breton.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Beausoleil

 Zone humide

 Voie secondaire

 Frange naturelle paysagère

IGN BD ORTHO®



Hillion

Route de la Ville Pierre

OAP n° 2 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.98 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	26
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

1) Enjeux d'aménagement

Réaliser une opération d'habitat en extension de l'urbanisation. Promouvoir une densification par des formes urbaines adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune. Densifier un secteur enclavé au sein du tissu urbain existant. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants, assurer une cohérence bâtie avec l'existant et préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg. L'opération comprendra un minimum de 20% 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

Hillion

Route de la Ville Pierre

OAP n° 2 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires et piétons seront à aménager depuis la rue Anatole Le Braz.

Les voiries seront limitées en termes d'emprise et les voiries partagées seront à privilégier.

Une attention particulière sera portée à l'accès des piétons sur la rue Anatole Le Braz.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération d'habitat pourra prendre des formes urbaines libres (pavillonnaire, habitat groupé, petit collectif). 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 devront être intégrées dans l'aménagement.

Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles seront restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essences locales, notamment en franges de la zone de projet.

Les compositions existantes pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès. Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.



Route de la Ville Pierre

 Accès principal

 Cheminement doux à créer

 Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Hillion

Rue du 19 mars 1962

OAP n° 2 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.29 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

Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune.
Densifier un secteur enclavé au sein du tissu urbain existant.
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_ZC146_2025-DE

Hillion

Rue du 19 mars 1962

OAP n° 2 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire à la zone sera à aménager par la rue du 19 mars 1962. Prévoir une liaison douce pour relier le site à l'équipement sportif à l'ouest de l'opération.

Les voies de desserte interne à la zone seront limitées en termes d'emprise et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération d'habitat pourra prendre des formes variées (habitat pavillonnaire, habitat groupé, petit collectif).

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

4) Principes paysagers et environnementaux

Une frange paysagère boisée sera maintenue à l'ouest et au nord-ouest du site.

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.

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 19 mars 1962

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

50 m

IGN BD ORTHO®



Hillion

Rue Morin

OAP n° 2 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.15 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

4

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

0

1) Enjeux d'aménagement

Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables adaptées aux caractéristiques des formes urbaines de la commune tout en développant l'activité économique du bourg.
Assurer l'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement.

Hillion

Rue Morin

OAP n° 2 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront à aménager par la rue Morin.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être prévues, ainsi que d'autres activités compatibles (activités économiques) pourront également s'installer en RDC.
Les implantations des constructions se feront en priorité le long de la rue Morin et de la Mare Noire en continuité du linéaire bâti déjà 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

4) Principes paysagers et environnementaux

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



Rue Morin

-  Accès principal
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Hillion

Stade terrain de sport

OAP n° 2 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Équipement

Superficie	0.82 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

Créer un espace d'agrément, un espace de respiration au sein du tissu urbain.

Créer un maillage doux du secteur par des connexions avec les différents secteurs entourant l'opération.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Hillion

Stade terrain de sport

OAP n° 2 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

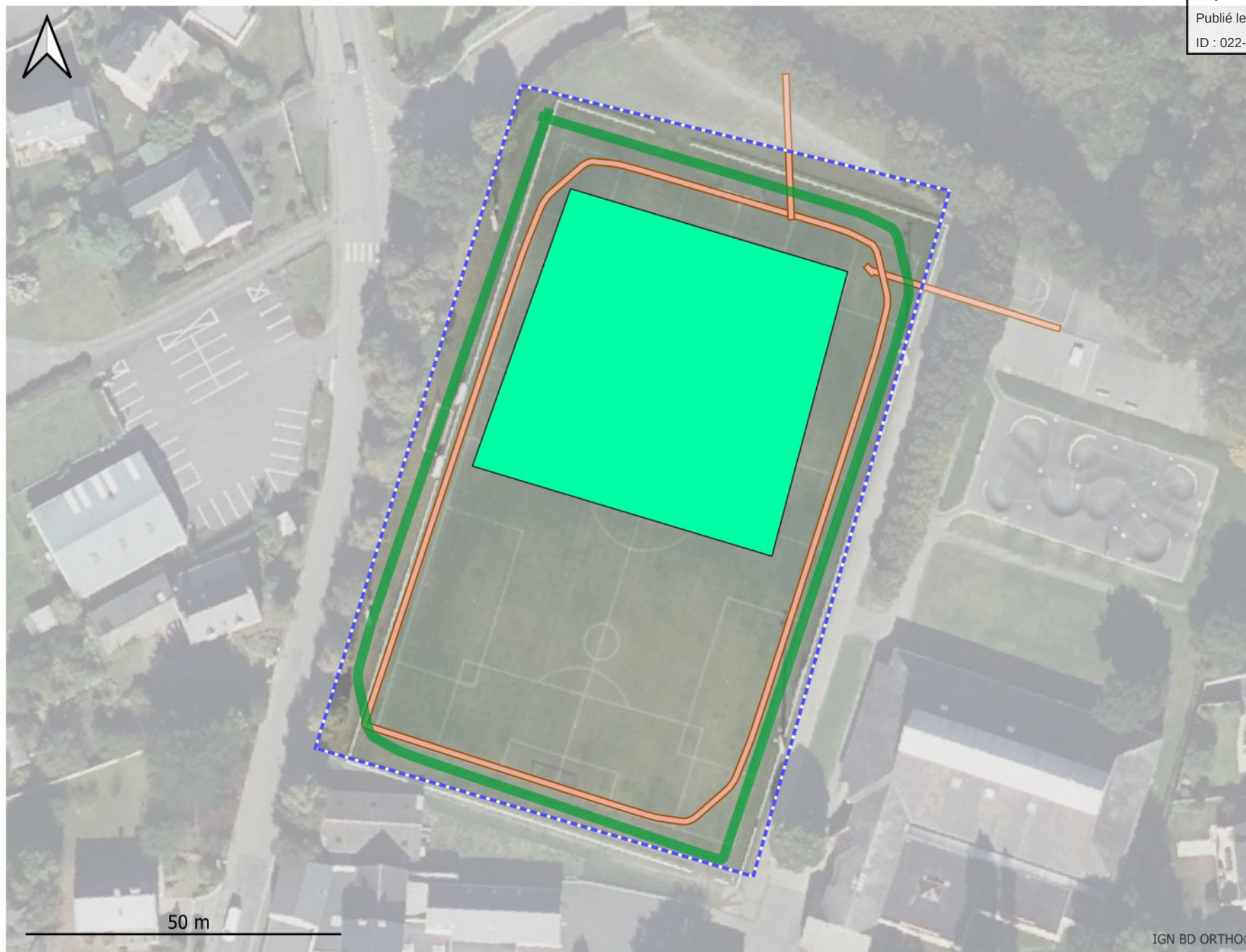
Piétoniser les voies d'accès et traversantes.

Des liaisons douces vers la rue des Portes et la rue Olivier Provost sont à prévoir.

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.

Les compositions existantes pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès. Des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.



Stade terrain de sport

 Espace à végétaliser

 Cheminement doux à créer

 Haie paysagère à créer ou à conserver