

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_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 – Plérin  
Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

 [saintbrieuc-armor-agglo.bzh](http://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

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                                                        |
| <i>Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</i> |
| <i>Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>           |
| <b>LÉGENDE COMMUNE DES OAP.....</b>                                             |
| <i>Symbologie.....</i>                                                          |
| <i>Explication des principes.....</i>                                           |
| <b>ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....</b>                |
| <b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....</b>     |

# 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

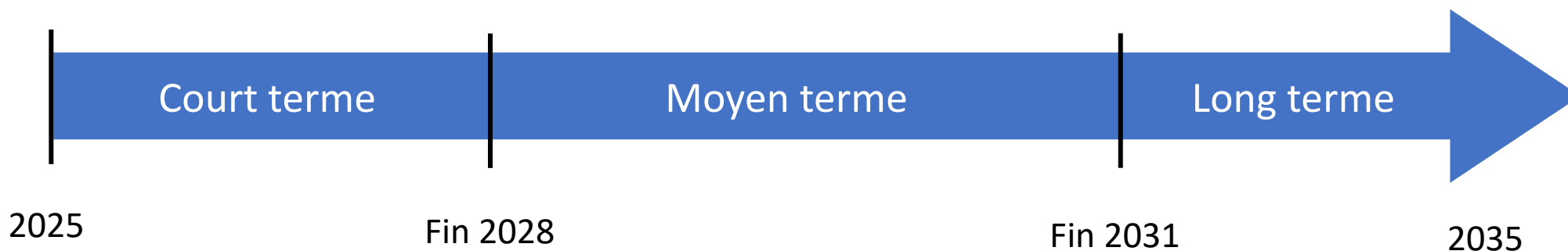
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



**Plérin**

**Avenue du Chalutier Sans  
Pitié**

**OAP n° 15 - 1**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.27 ha         |
| Densité minimale                                 | 30 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 8               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 2               |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voire au logement semi-collectif ou collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec les enjeux paysagers définis.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## Avenue du Chalutier Sans Pitié

### OAP n° 15 - 1

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Deux accès automobiles sont possibles, depuis l'allée des Pommiers mais aussi depuis la rue des Prés Josse. Les modalités d'accès retenues dépendront de la nature du projet et de la logique de circulation interne. Le projet devra s'appuyer sur la desserte piétonne existante au Nord, en la prolongeant au cœur de l'opération. Un accès piéton direct vers l'Avenue du Chalutier Sans Pitié et notamment la desserte par les bus devra être réalisé.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).  
L'urbanisation sera moins dense en cœur d'îlot : veiller à limiter les impacts en termes d'ombre portée sur les constructions existantes situées au Nord.  
Un front bâti plus dense sera orienté vers le sud, pour prolonger la logique de structuration urbaine du boulevard qui a été amorcé par la ZAC sur d'autres tronçons.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Le projet devra prévoir un traitement paysager de la rive Sud pour conforter la végétation existante et conserver une façade verte visible depuis l'Avenue du Chalutier Sans Pitié.  
Les lisières seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## Avenue du Chalutier Sans Pitié

-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

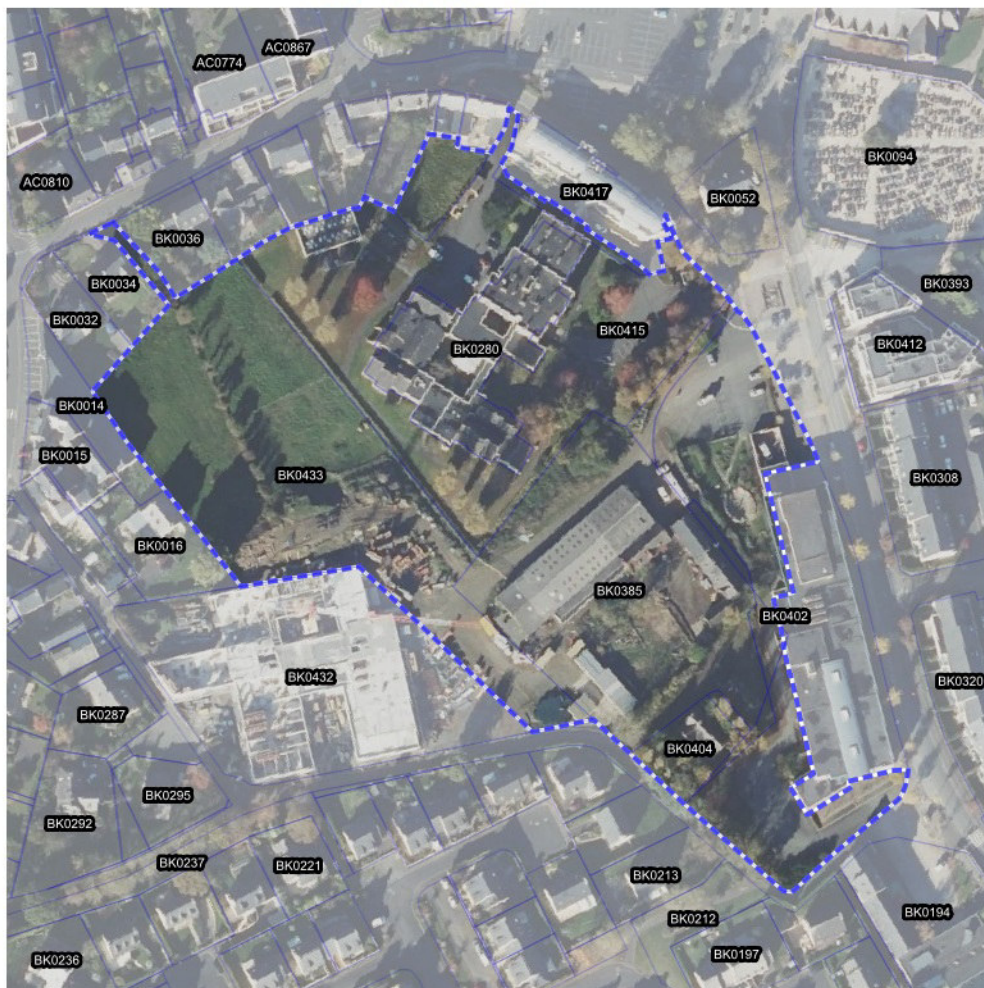




# Plérin

## Centre-Ville Porte Bréhand

### OAP n° 15 - 2



## Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

3.14 ha

Densité minimale

34 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

107

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

32

## 1) Enjeux d'aménagement

Opération mixte d'habitat et d'équipement permettant d'optimiser cette emprise et d'améliorer son accessibilité et sa perméabilité, notamment pour les déplacements doux entre le centre-ville et la frange Ouest de Plérin.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

# Plérin

## Centre-Ville Porte Bréhand

### OAP n° 15 - 2

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue de la Croix et nécessitera la création de nouvelles voie de desserte, sécurisées par des aménagements si nécessaire. Les liaisons douces devront être continues et déportées, à travers l'ensemble du site et qui se connectent rue de la Croix et rue de la Paix.

Les aires de stationnement seront groupées, végétalisées et perméables. Le stationnement des immeubles collectifs sera pourra prévu en sous-sol.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Habitat collectif en R+2+Attique maximale Est est fixée à R+2+Attique/Combles et R+3+Attique/Combles pour l'habitat.  
Equipement intégré dans un espace paysager en partie Sud.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Créer une continuité écologique marquée par la création d'un vaste espace vert public végétalisé et planté faisant le lien entre la rue de la Croix à l'Est et la rue de la Vallée à l'Ouest.  
Préserver et valoriser l'alignement d'arbres existants en limite Sud de l'OAP.  
Travailler sur la transition paysagère entre nouvelles constructions et constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

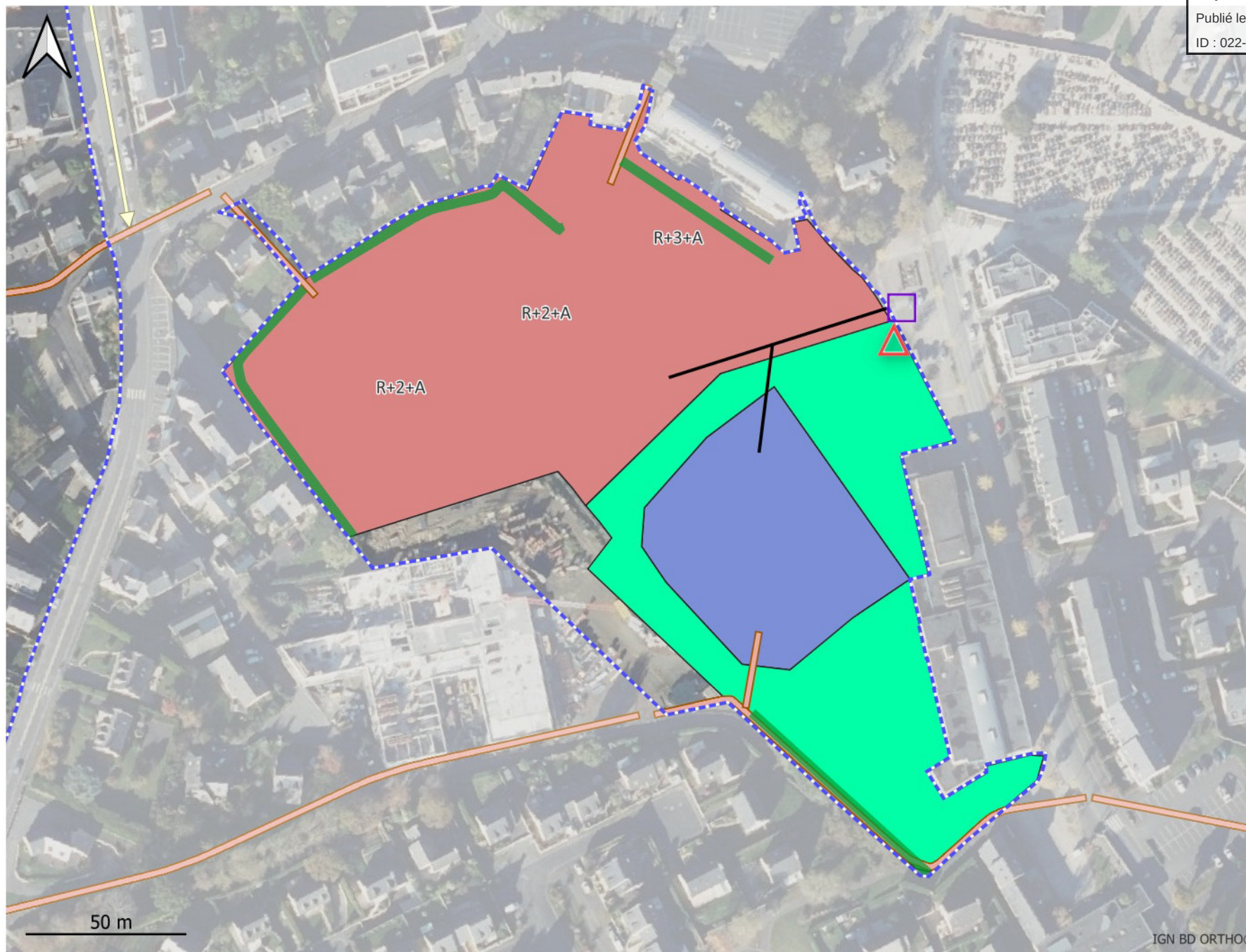
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## Centre-Ville Porte Bréhand



- Accès principal
- Carrefour à aménager
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Espace à végétaliser
- Habitat collectif
- Voie secondaire
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à conserver

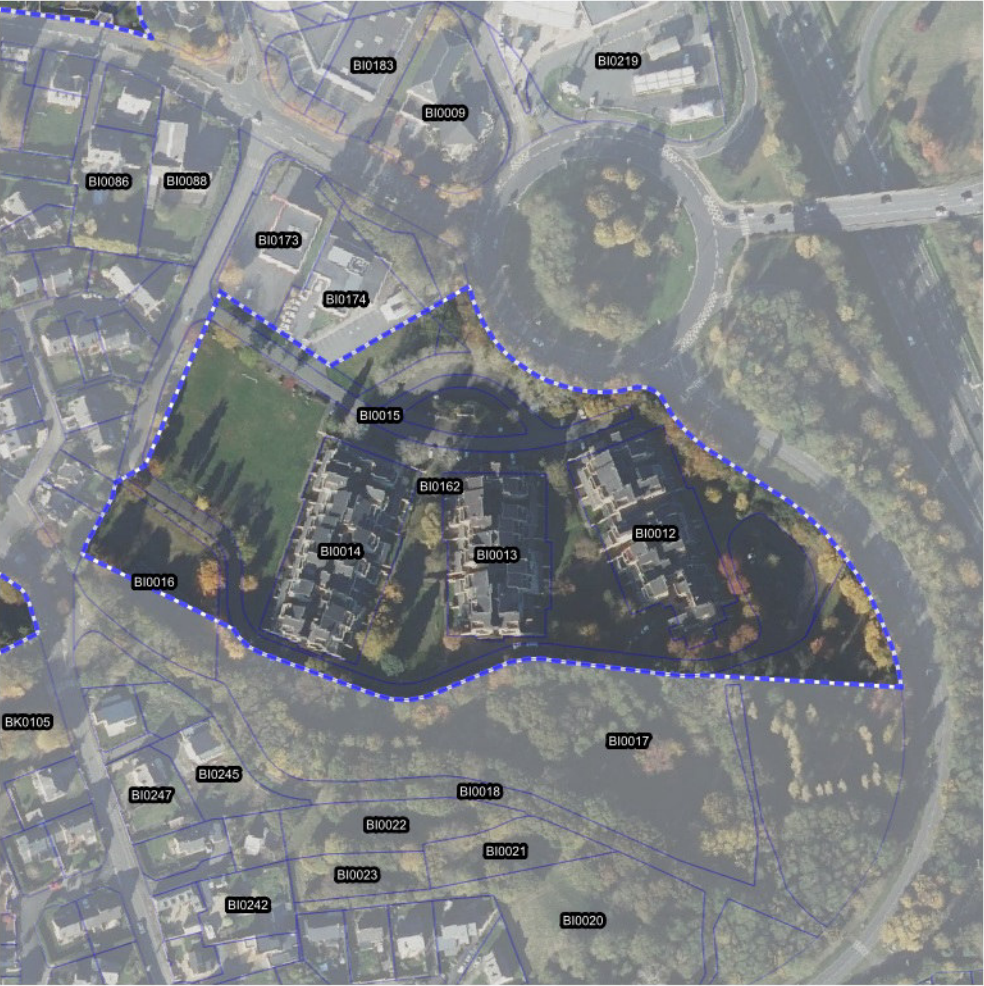




# Plérin

## Cité des Jardins

### OAP n° 15 - 3



### Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

3.29 ha

Densité minimale

38 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

125

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

37

### 1) Enjeux d'aménagement

Opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat. L'opération devra promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables et cohérentes avec l'environnement proche.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

# Plérin

## Cité des Jardins

### OAP n° 15 - 3

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Les accès existants par la rue Paul Bert sera préservé et restructuré pour améliorer le fonctionnement des circulations.

Les poches de stationnements existantes seront maintenues et réaménagées si nécessaires.

Les cheminements piétons seront renforcés.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération consiste en la réhabilitation d'habitations existantes + densification.

L'orientation du bâti est préservée sur l'axe Nord-Sud.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

La coulée verte paysagère est à préserver et à renforcer au Sud.

L'opération doit garder des perméabilités visuelles et paysagères entre les constructions.

Les aménagements doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

La frange ouest de l'opération vers la rue Ferdinand Buisson sera travaillée par une coupure végétale afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE





## Cité des Jardins

-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Carrefour à aménager
-  Habitat collectif
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver





**Plérin**

**Général de Gaulle**

**OAP n° 15 - 4**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 4.49 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 112             |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 33              |

### 1) Enjeux d'aménagement

Maîtrise du développement de ce secteur stratégique proche des commerces, services et équipements du centre-ville pour optimiser le foncier ; hauteur maximale est fixée à R+3+Attique/Combles en partie Sud proche du coeur de ville et R+2+Attique/Combles en partie Nord. Opération à dominante d'habitat qui devra assurer une bonne insertion des formes urbaines dans le tissu bâti existant tout en préservant des coeurs d'îlots paysagers et limitant l'imperméabilisation des sols.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

# Plérin

## Général de Gaulle

### OAP n° 15 - 4

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Desserte depuis les voiries existantes qui pourront être restructurées, pas de nouvelles voiries.

Création de cheminements piétons internes aux îlots déportés des voiries tout en créant des porosités vers les quartiers voisins.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Valoriser et optimiser ce secteur de renouveau par des opérations à dominantes d'immeubles collectifs de hauteur maximale R+2+Attique/Combles à R+3+Attique/Combles, organisés par les coeurs d'îlots végétalisés. Des coupures et transparences du bâti afin de préserver des continuités visuelles et végétales vers les coeurs d'îlots seront conservées.

En limite Ouest, le long de la rue de la Chesnaie les constructions pourront être à dominantes de logements individuels denses.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver en coeur d'îlots les coulées vertes, supports de végétalisation. Créer une gestion alternative des eaux pluviales et de déplacements doux, qui se prolongent au Sud vers le coeur de Ville et l'OAP "Rue de Verdun".

Une porosité visuelle et végétale à travers le bâti est requise depuis les rues et vers les coeurs d'îlots.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## Général de Gaulle



- Accès principal
- Accès secondaire
- Carrefour à aménager
- Espace à végétaliser
- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Voie secondaire
- Cheminement doux à créer
- Voie primaire

50 m

IGN BD ORTHO®

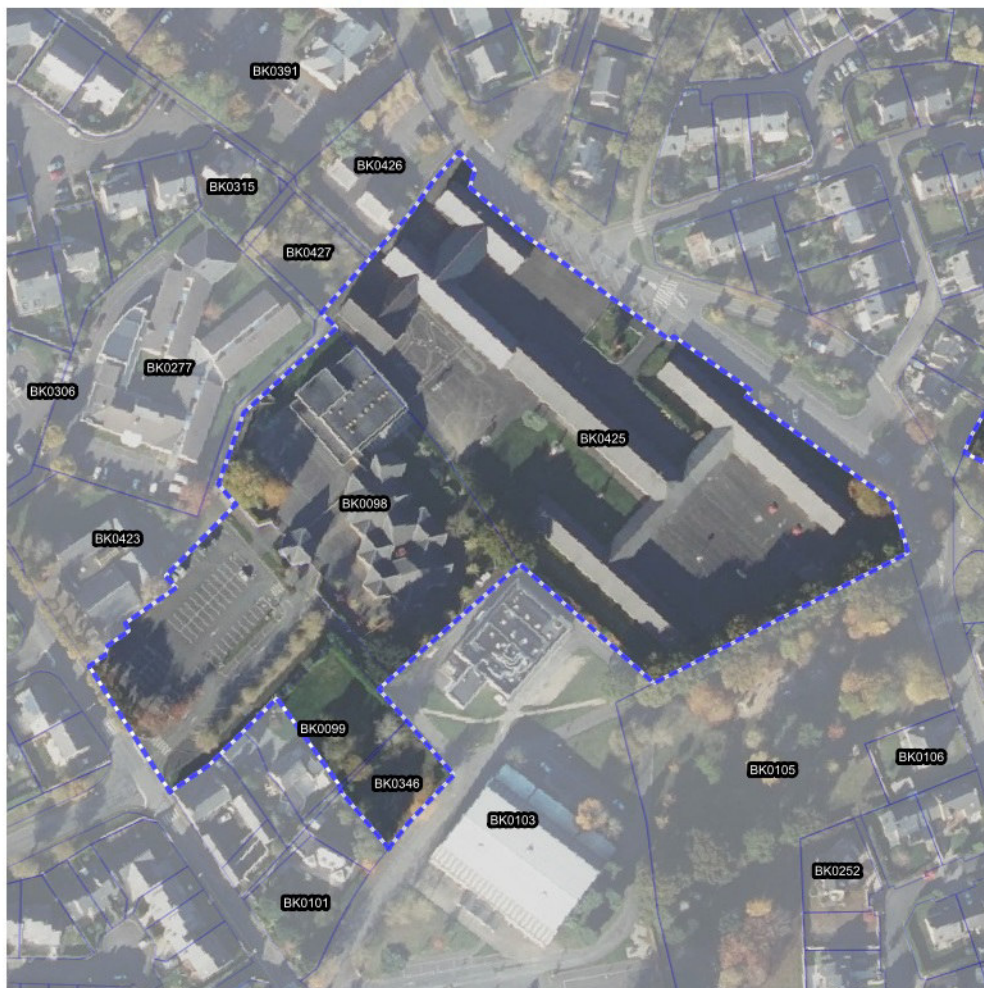




**Plérin**

**Harel de la Noë**

**OAP n° 15 - 5**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 2.43 ha         |
| Densité minimale                                 | 18 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 43              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 13              |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération consiste à restructurer les écoles existantes sur une surface plus réduite et optimisée, permettant de dégager un espace de renouvellement pour l'habitat, tout en améliorant les connexions piétonnes à travers l'îlot. La hauteur maximale est fixée à R+3+Attique/Combles.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## Harel de la Noë

### OAP n° 15 - 5

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'opération prévoit une desserte depuis les voiries adjacentes. La zone de stationnement est à préserver et à requalifier le long de la rue de la Croix.

Créer des liaisons douces continues et déportées, à travers l'ensemble du site, accrochées aux sentes piétonnes et cycles existantes du tissu urbain environnant, notamment vers la Cité des Jardins à l'Est.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

En partie Est, la création d'habitat à dom adressés sur la rue des Prés Josse avec des hauteurs pouvant monter à R+3+Attique/Combles.

En partie Ouest, la restructuration des équipements scolaires existants, sur une plus petite surface et pouvant être structurés par des bâtiments de plusieurs niveaux afin de réduire les emprises bâties.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver l'espace boisé classé identifié au plan de zonage et situé à l'Est du périmètre de l'OAP, (partie Sud du secteur d'habitat projeté).

Travailler les transitions paysagère avec les habitations existantes.

Créer une zone tampon plantée (secteur d'équipement, zones d'habitat existantes et de la zone d'habitat projetée).

Les aménagements doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

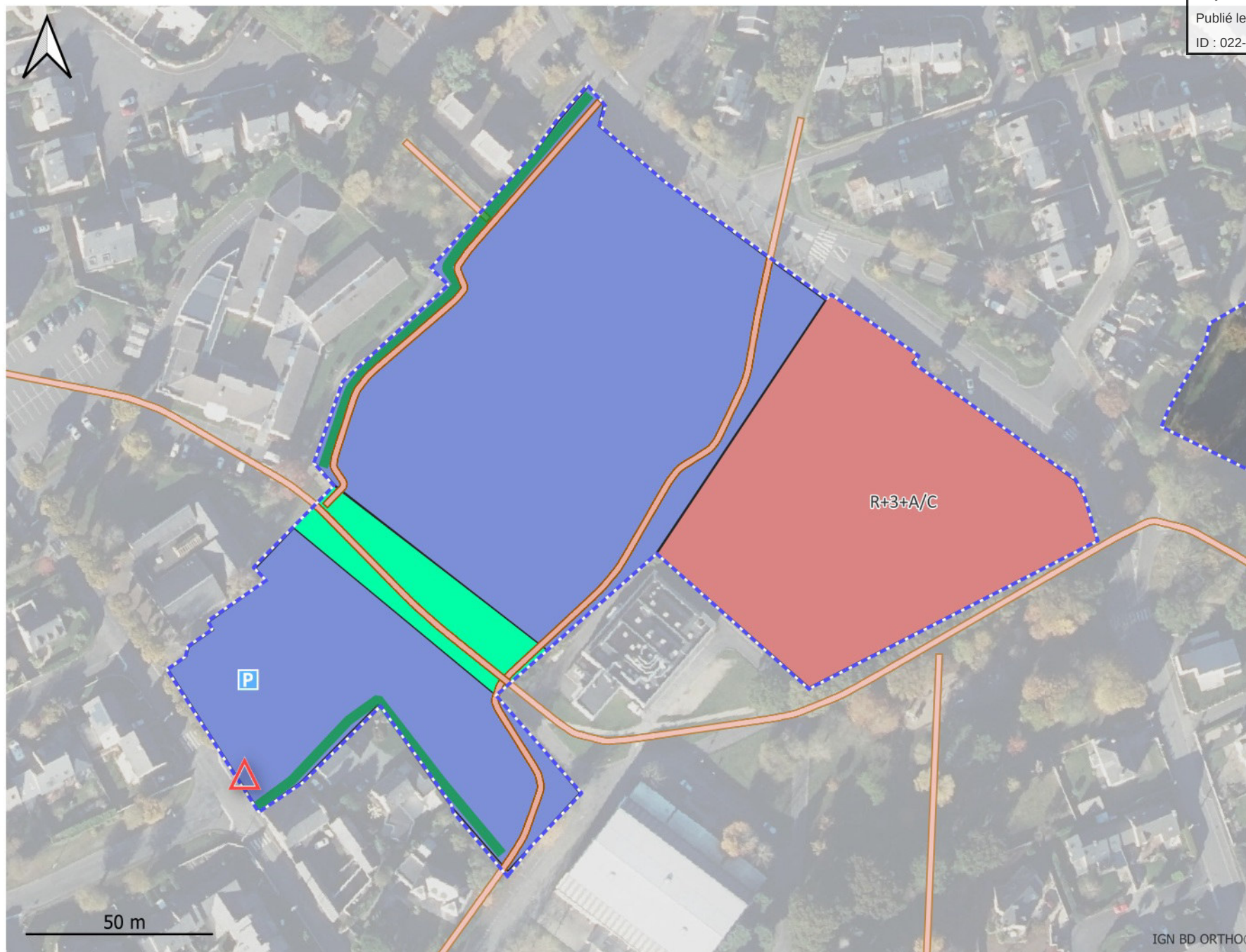
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

## Harel de la Noë



-  Accès principal
-  Aire de stationnement
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Espace à végétaliser
-  Habitat collectif
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver





## Plérin

### La Corderie - Rue du Chêne Vert

OAP n° 15 - 6



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

1.2 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

30

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

9

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité de formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voire au logement semi-collectif).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## La Corderie - Rue du Chêne Vert

### OAP n° 15 - 6

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : les deux accès principaux se réaliseront depuis la rue du Chêne Vert, au niveau des carrefours existants. Un troisième accès est possible à l'est, permettant de créer une liaison avec le lotissement voisin.

Il existe un double enjeu en matière de liaison douce :

- Assurer une continuité entre les deux cheminements existants le long de la rue du Chêne Vert. Cette continuité peut passer dans l'opération si le bâtiment de la Corderie est conservé, ou bien le long de la rue si un nouveau front urbain est composé au Nord.
- Créer un accès piéton au Sud vers la rue Xavier Grall pour rejoindre le chemin descendant à l'arrêt de bus de la côte des Violettes.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).  
Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).  
Le choix de la conservation ou de la destruction des anciens bâtiments de la Corderie ne peut être prise au stade du PLUi, ce choix doit s'appuyer sur un diagnostic technique de l'état du bâtiment. Les bâtiments les plus précaires qui se trouvent en arrière pourront être supprimés.  
Les futures constructions devront rechercher une orientation Sud/Sud-Est de leur façade pour optimiser les apports énergétiques.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

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

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 Corderie - Rue du Chêne Vert

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Carrefour à aménager
-  Carrefour à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Frange naturelle paysagère

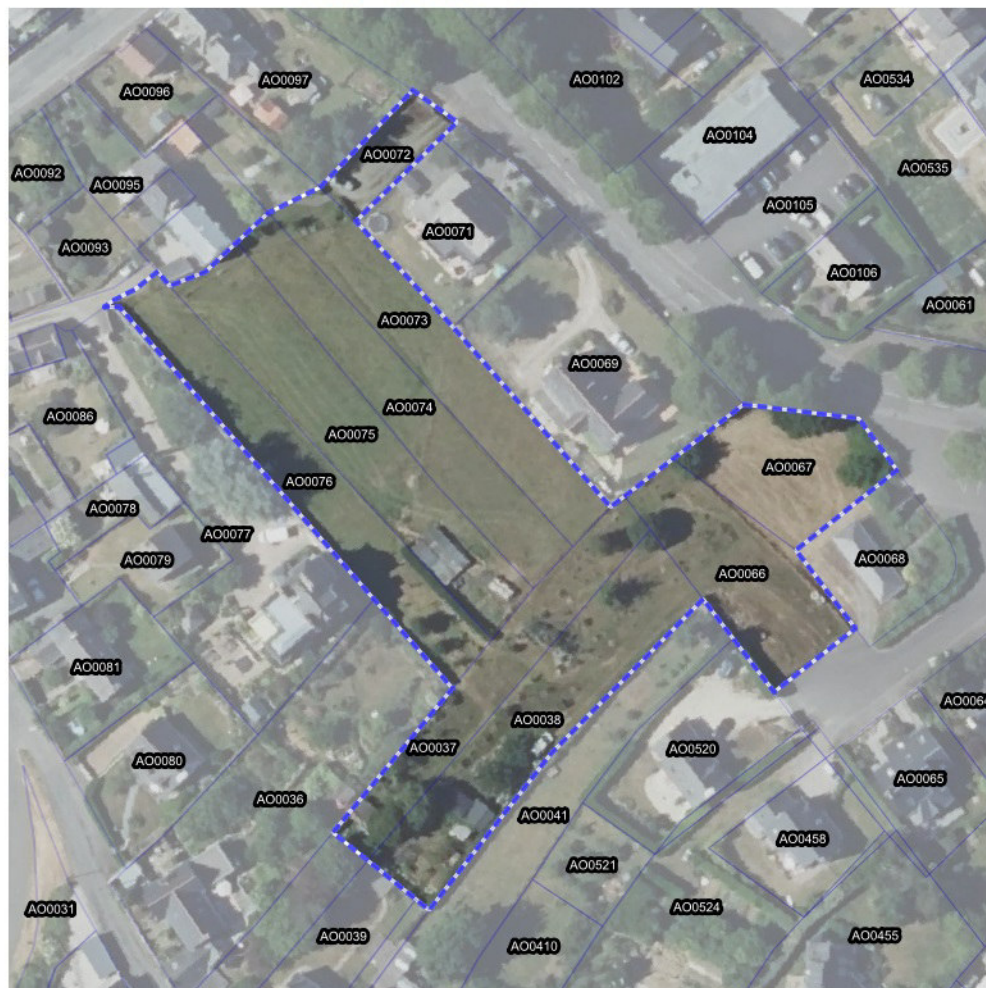




## Plérin

### La Ville Houard - Rue Duquesne

OAP n° 15 - 7



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.63 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 15              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 4               |

### 1) Enjeux d'aménagement

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## La Ville Houard - Rue Duquesne

### OAP n° 15 - 7

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : les deux piquages existants seront utilisés pour desservir le site depuis la rue Duquesne.

Un cheminement piéton pourra longer le mur au sud pour relier le carrefour de la Ville Houard à la rue Duquesne.

Les voies de desserte seront accompagnées de cheminements doux pour faciliter l'accès.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité de typologie d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voire au logement semi-collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec les enjeux paysagers définis.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Création d'un retrait paysager en limite sud, permettant de mettre en valeur le mur de pierres et la maison bourgeoise, et pouvant être le support de la gestion des eaux pluviales ou de liaison douce.

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

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## La Ville Houard - Rue Duquesne

- △ Accès principal
- Cheminement doux à créer
- ↔ Voie primaire
- ◆◆◆ Muret, soubassement à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

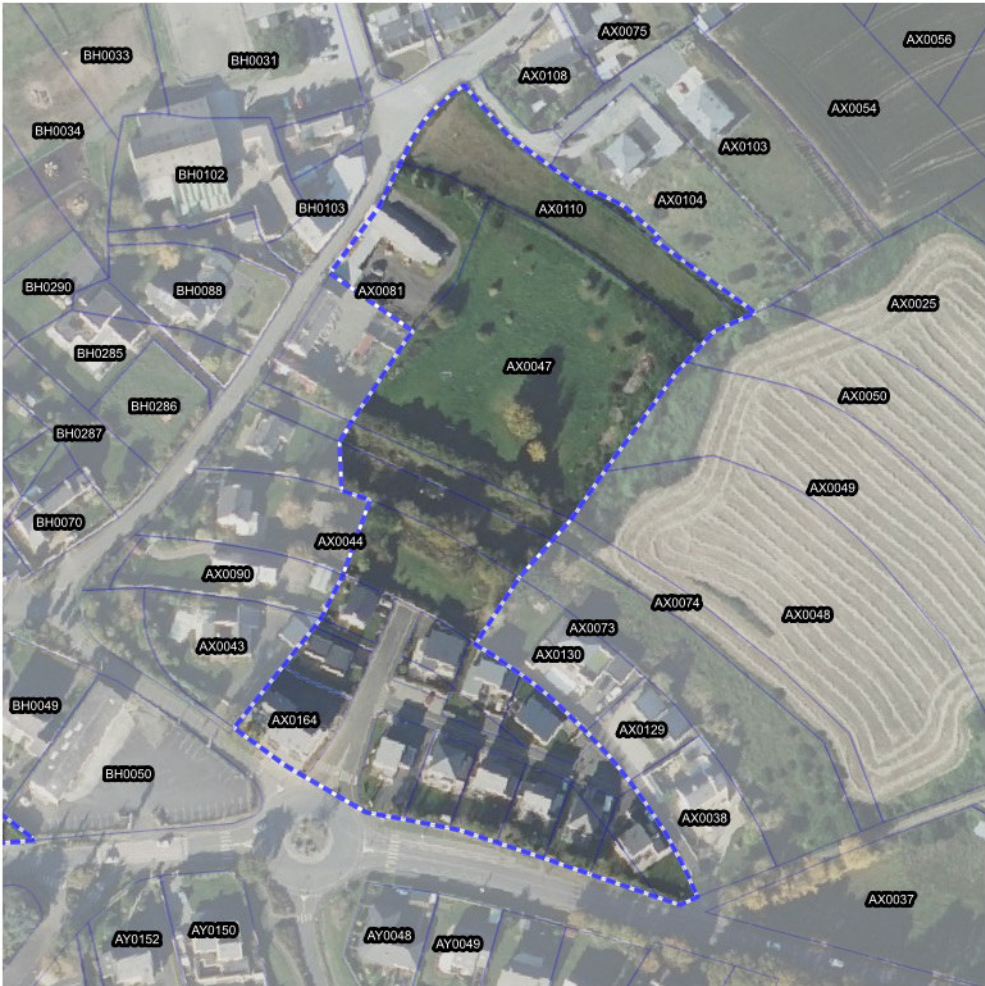




# Plérin

## La Ville Tourault

### OAP n° 15 - 8



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 1.77 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 44              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 13              |

### 1) Enjeux d'aménagement

Cette opération de logements en entrée d'agglomération cherchera à proposer une trame urbaine relativement dense, s'appuyant sur une diversité de formes d'habitat pouvant aller du lot libre dense au logement semi-collectif, voire collectif).

Structurer l'entrée de ville. L'urbanisation future au sud du projet devra composer un front bâti le long de la rue de la Croix Lormel pour marquer l'entrée dans l'aire agglomérée, tout en conservant la trame boisée 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



# Plérin

## La Ville Tourault

### OAP n° 15 - 8

#### 2) Principes d'accès et de desserte

La desserte automobile sera réalisée au travers d'une nouvelle voie Nord-Sud qui relie le giratoire de la rue de la Croix Lormel à la rue de la Ville-Tourault.

La création d'une nouvelle voie va permettre de limiter la circulation sur la rue de la Ville-Tourault, ce qui facilitera les circulations douces sur cette voie dans un cadre paysager de qualité. Des accès piétons le long de la nouvelle voie permettront de rejoindre facilement l'arrêt de bus en entrée d'opération.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).

Organiser le projet autour d'une voie principale Nord-Sud. Cette nouvelle voie offre une alternative à l'usage de la rue de la Ville Tourault. Son tracé est indicatif.

L'urbanisation future au sud du projet devra composer un front bâti le long de la rue de la Croix Lormel pour marquer l'entrée dans l'aire agglomérée, tout en conservant la trame boisée existante. L'objectif est d'organiser la greffe sur la rue de la Ville Tourault. La nouvelle voie se connecte sur un espace particulier, constitué d'un large espace public succédant à des zones bâties denses, et marqué par la présence d'une construction ancienne abandonnée et d'une haie bocagère structurante. Le projet devra intégrer l'ensemble de ces éléments pour composer une entrée de qualité dans l'opération, en travaillant notamment sur l'aménagement de l'espace public et la composition d'un front bâti dense en limite de rue.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

La création d'un écran boisé en limite est du projet est requise afin de souligner la future limite de l'urbanisation. Cette trame verte pourra servir de support à la récolte et au transit des eaux pluviales vers les points de rejets hors de l'opération.

Dans la mesure du possible, les arbres et haies présents 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 Ville Tourault

-  Accès principal
-  Carrefour à créer
-  Implantation imposée du bâti
-  Haie paysagère à créer ou à conserver







**Plérin**

**Rue de l'Église**

**OAP n° 15 - 9**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.78 ha         |
| Densité minimale                                 | 20 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 15              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 4               |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité de formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voire au logement semi-collectif), en privilégiant une trame urbaine plus dense sur la partie basse du terrain, à proximité des logements semi-collectifs implantés 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



# Plérin

## Rue de l'Église

### OAP n° 15 - 9

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : deux accès automobiles seront programmés sur les rues de l'Eglise et sur l'impasse du Mont Velin.

Les futures voies intégreront des trottoirs pour les déplacements piétons.

La petite voie située au nord-ouest pourra être utilisée pour aménager une desserte piétonne en complément de l'accès actuel aux logements.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Privilégier les constructions les plus hautes et le prolongement des opérations de logements qui se sont réalisées sur le terrain voisin. Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée. Sur la partie haute, des constructions moins denses devront être implantées pour conserver une certaine transparence visuelle, maintenant une vue sur la mer au travers du bâti ou bien au dessus de celui-ci. Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

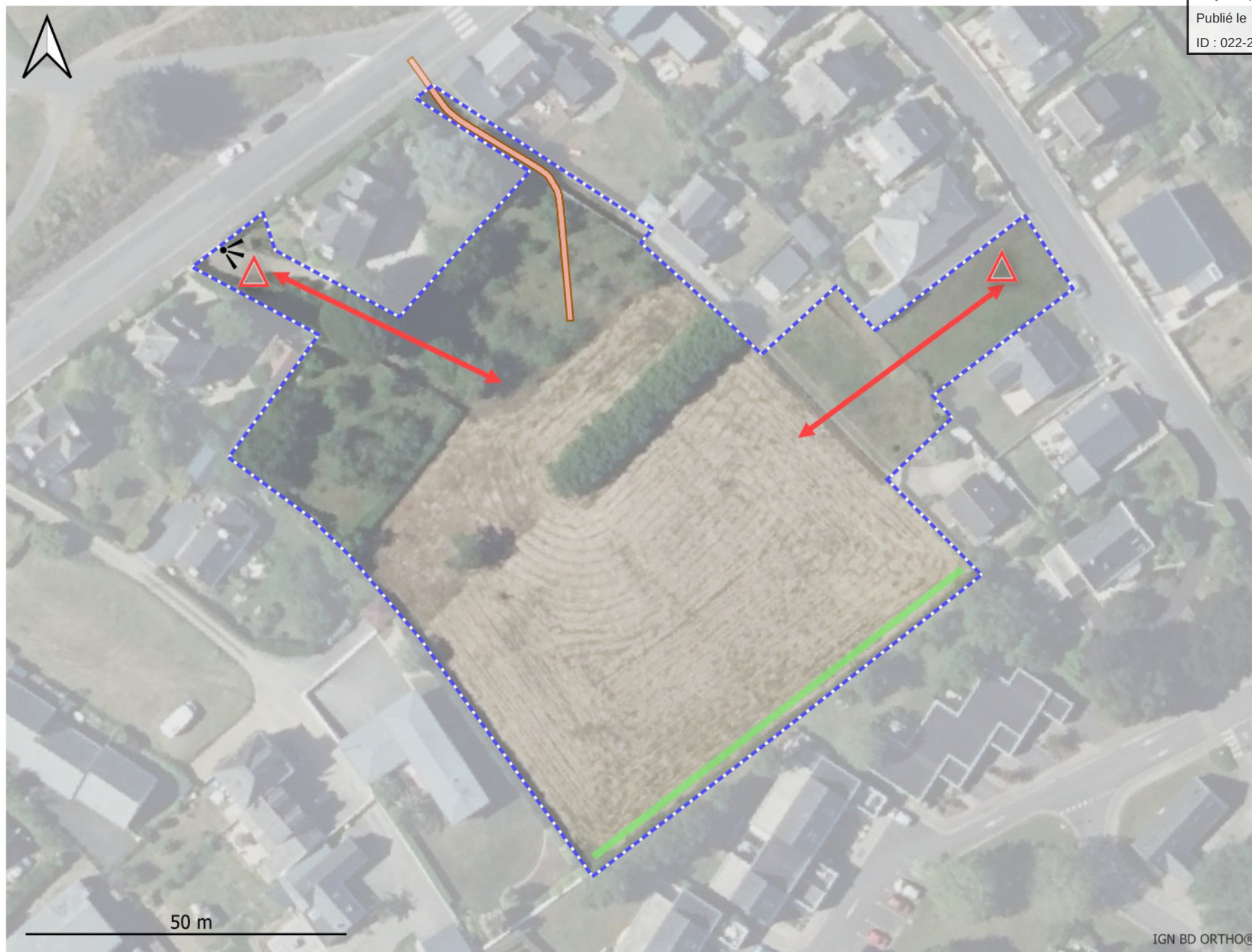
Des lisières végétalisées seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées. Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur. L'opération devra garantir le maintien des continuités écologiques existantes et les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## Rue de l'Eglise

-  Accès principal
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®





## Plérin

### Rue de la Croix Haute

#### OAP n° 15 - 10



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.68 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 16              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 5               |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération recherchera une diversité de formes d'habitat (lot libre dense au logement groupé voire semi collectif) en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec les enjeux paysagers définis.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## Rue de la Croix Haute

### OAP n° 15 - 10

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'opération devra prévoir un accès principal depuis la Croix Haute à l'ouest avec une sortie aménagée pour une bonne visibilité vers le Sud avec la possibilité de profiter du piquage existant rue Jean Racine à l'Est. Il n'existe pas de cheminement doux permettant de rejoindre directement le centre du Sépulcre où se trouvent l'arrêt de bus et l'école. Les accès doux vers le centre se réalisent en empruntant les rues de la Croix Haute ou Jean Racine, le projet doit donc prévoir des sorties piétonnes vers ces deux voies.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).  
Privilégier une orientation Est/Ouest pour les sens de façades des nouvelles constructions, prolongeant ainsi la logique de composition du lotissement voisin (rue Jean Racine) et respectant la topographie du terrain descendant vers le Sud.  
L'opération d'aménagement sera aussi vigilante aux ombres portées, l'impact sur les constructions voisines semble très limité au regard de l'éloignement de ces dernières.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

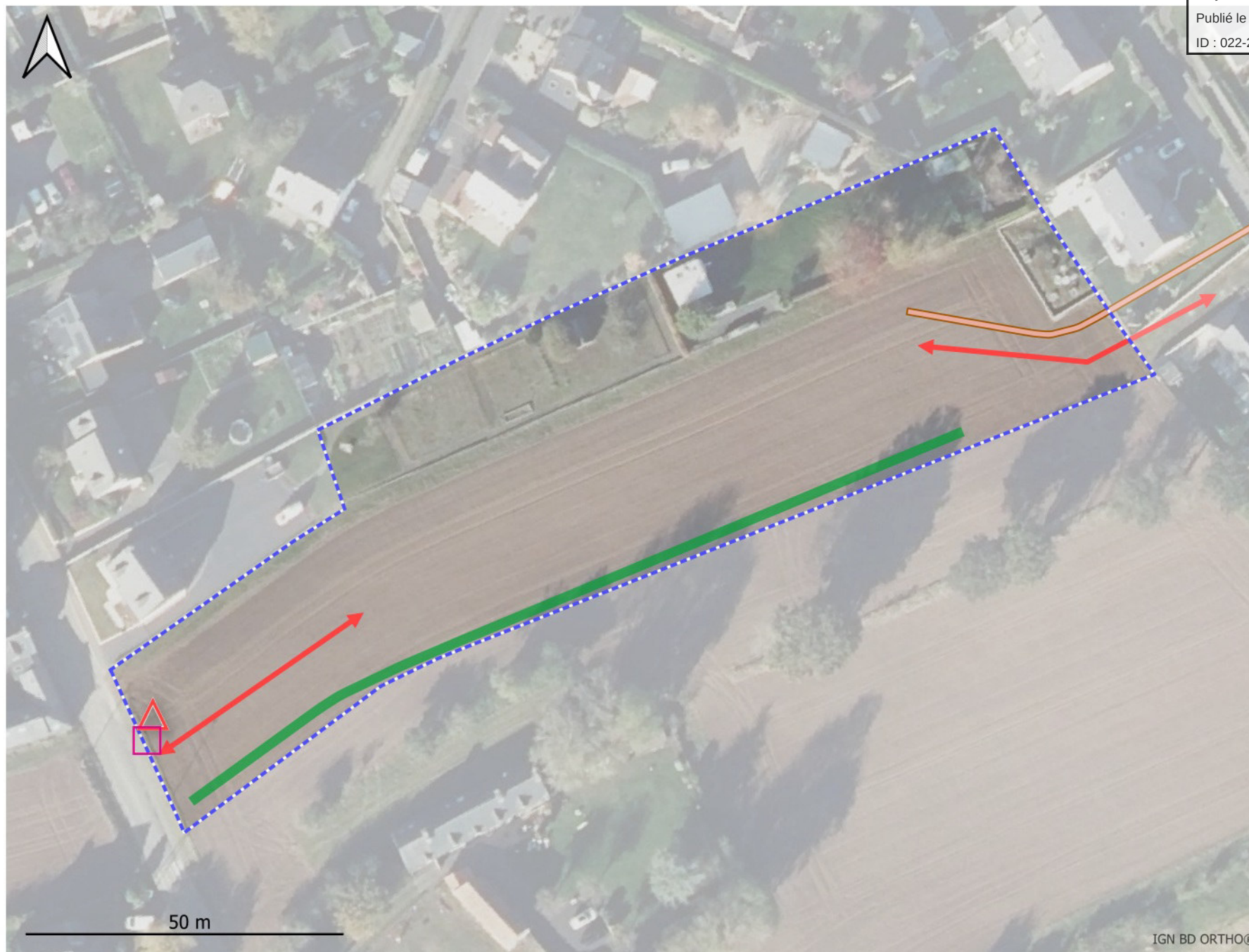
Création d'un écran boisé en limite sud pour souligner la future limite de l'urbanisation.  
Cette trame verte pourra servir de support à la récolte et au transit des eaux pluviales vers des points de rejet hors opération.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



Rue de la Croix Haute

- △ Accès principal
- Carrefour à créer
- Cheminement doux à créer
- ↔ Voie primaire
- Haie paysagère à créer ou à conserver





## Plérin

### Rue de la Croix Lormel

#### OAP n° 15 - 11



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.7 ha

Densité minimale

50 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

35

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

10

### 1) Enjeux d'aménagement

Le projet consiste en la création d'une opération d'habitat qui s'intègre dans son environnement urbain, bâti et paysager.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## Rue de la Croix Lormel

### OAP n° 15 - 11

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Accès directs depuis la rue de la Croix Lormel.

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

Les espaces de stationnement seront végétalisés afin de limiter leur imperméabilisation.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Densifier la partie Sud rue de la Croix Lormel (au maximum) en pignon sur rue.

Habitat moins dense au Nord.

Si des collectifs sont prévus le long de la rue de la Croix Lormel, ceux-ci devront être implantés en peigne avec pignon sur rue pour éviter les logements mono-orientés le long de cet axe très circulé.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Végétalisation des limites du site avec le tissu urbain existant, notamment avec les parcelles d'activités.

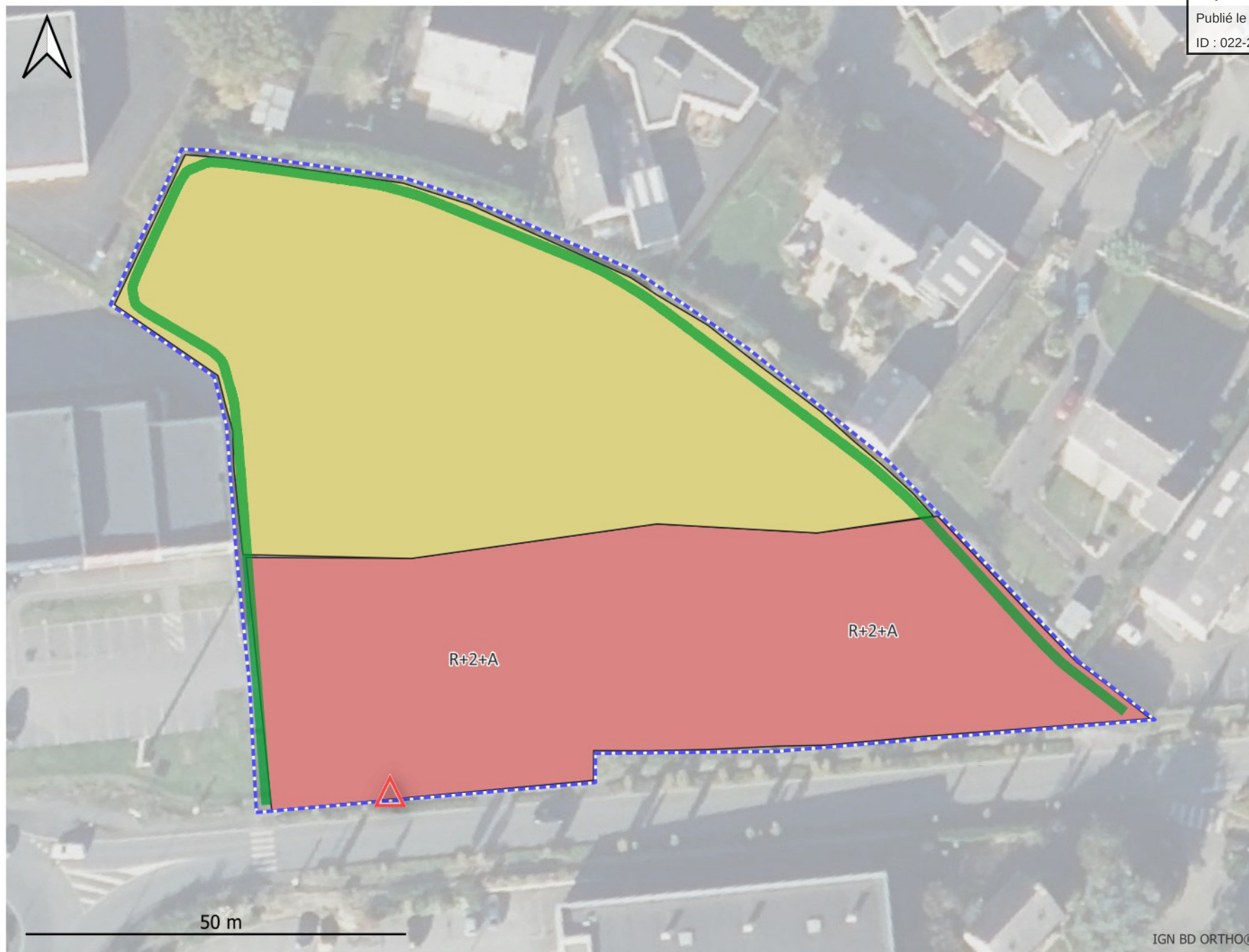
L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



Rue de la Croix Lormel

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

50 m

IGN BD ORTHO®





# Plérin

## Rue de Verdun

### OAP n° 15 - 12



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

4.1 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

102

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

30

## 1) Enjeux d'aménagement

Optimiser la densité sur cet îlot entre centre-ville et futur quartier de la Ville Crohen.

Organiser et structurer l'urbanisation de ce secteur qui a déjà fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain isolées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

# Plérin

## Rue de Verdun

### OAP n° 15 - 12

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Accès sur les voies existantes qui ceinturent le périmètre, avec un travail sur les intersections avec la rue de Verdun.  
Création de liaisons douces continues et déportées, notamment en coeur d'îlot, permettant des continuités douces vers le centre-ville à l'Est et le site de la Ville Crohen à l'Ouest, avec une sécurisation des traversées de la rue de Verdun.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Valoriser et optimiser ce secteur de renouvellement urbain par des opérations à dominantes d'immeubles collectifs de hauteur maximale R+2+Attique/Combles.

Rue de Verdun : pignon sur rue sur partie centrale de l'OAP.

Les constructions de logements intermédiaires ou maisons groupées ne sont pas interdites à condition d'être intégrées dans un programme d'ensemble respectant la densité minimale imposée de 25 log/ha.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Végétalisation des abords de la rue de Verdun : par des plantations en rive Est de la rue, en transition avec les futures constructions d'immeubles collectifs.

Création d'une continuité verte entre l'OAP « Ville Crohen » à l'Ouest et de l'OAP « rue du Général de Gaulle au Nord ».

Création de porosités visuelles et végétales à travers le bâti, entre la rue de Verdun et les rues de la Vallée.

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 de Verdun

-  Accès principal
-  Carrefour à aménager
-  Habitat collectif
-  Voie secondaire
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire





**Plérin**

**Rue des Acacias**

**OAP n° 15 - 13**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.74 ha         |
| Densité minimale                                 | 30 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 22              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 6               |

### 1) Enjeux d'aménagement

Faire muter cet îlot vers l'habitat.

### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération prévoit la sauvegarde d'une zone bâtie existante.  
Les nouvelles constructions sont prévus en R+2+Combles maximum.

## Plérin

### Rue des Acacias

#### OAP n° 15 - 13

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Les accès se feront par les rues des Acacias et des Chênes et des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

L'objectif est de prolonger la bande paysagère existante de 5m de large sur la rue des Acacias.

La préservation d'une transition paysagère entre les futurs habitats et les activités existantes au Nord et à l'Est sera mise en place.





## Rue des Acacias

- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Espace à végétaliser
- Espace public à dominante végétale
- Habitat collectif



# Plérin

## Rue des Bleuets

OAP n° 15 - 14



### Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.2 ha          |
| Densité minimale                                 | 40 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 8               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 2               |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération de logements se trouve en cœur de ville sur un axe structurant, une densité urbaine importante sera donc demandée, avec des typologies de logements semi-collectifs ou collectifs

Envoyé en préfecture le 02/07/2025  
Reçu en préfecture le 02/07/2025  
Publié le  
ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## Rue des Bleuets

### OAP n° 15 - 14

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Accès unique depuis la rue Jean Bart pour desservir le reste de la parcelle.

Une liaison piétonne pourra être aménagée au fond de la parcelle pour rejoindre la rue des Bleuets puis le rivage. Une sortie sur la rue Jean Bart pour un accès aux commerces et aux bus.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).

Recomposer le front urbain sur la rue Jean Bart.

En cas de suppression du bâtiment existant, les nouvelles constructions devront recréer un front bâti sur la rue, avec un traitement architectural de qualité sur le pignon Ouest de la construction.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

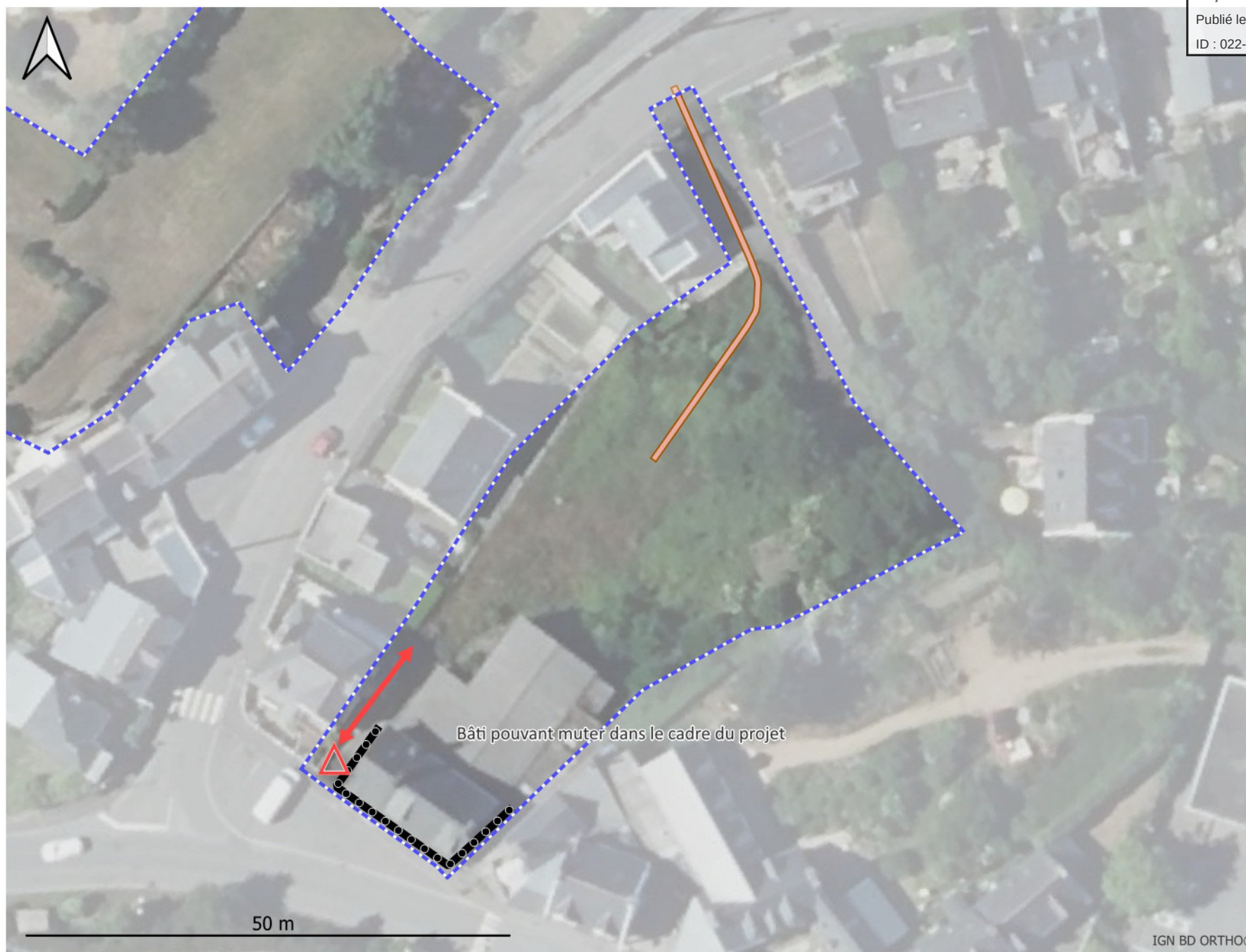
Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## Rue des Bleuets

- △ Accès principal
- Cheminement doux à créer
- ↔ Voie primaire
- Implantation imposée du bâti





## Plérin

### Rue du Tertre Saint-Michel

#### OAP n° 15 - 15



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.46 ha         |
| Densité minimale                                 | 24 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 11              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 3               |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération de logements privilégiera une densité urbaine en termes d'emprise au sol et non de hauteur, le site se trouvant sur un point haut à l'intérieur des espaces proches du rivage.

Les formes urbaines privilégieront les logements individuels de type lot libre dense ou logement groupé.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

# Plérin

## Rue du Tertre Saint-Michel

### OAP n° 15 - 15

#### 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès pour la desserte automobile se réalisera depuis l'impasse du Tertre Saint-Michel.

La desserte piétonne et l'accès aux transports en commun se fera par une liaison piétonne intégrée au talus descendant vers la rue des Bleuets, pour rejoindre le centre de Saint-Laurent-de-la-Mer et l'arrêt de bus.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).  
Privilégier une orientation Sud-Est/Nord-Ouest pour les sens des faitages des nouvelles constructions, afin de tenir compte de la forme du parcellaire et de la topographie du terrain.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Des lisières végétalisées seront travaillées afin de préserver au maximum les futures constructions et les habitations voisines des vues portées.  
Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

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 Tertre  
Saint-Michel

- △ Accès principal
- Cheminement doux à créer
- ↔ Voie primaire
- Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®

## Rue Duguay Trouin

## OAP n° 15 - 16



## Échéancier

## Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.46 ha         |
| Densité minimale                                 | 26 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 12              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 3               |

Densifier ce secteur tout en l'intégrant dans son environnement urbain et paysager.



# Plérin

## Rue Duguay Trouin

### OAP n° 15 - 16

#### 2) Principes d'accès et de desserte

La desserte viaire se fera depuis la rue Jean Bart et la rue du Dr Violette.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Opération de logements individuels denses sur constructions existantes en pierre.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

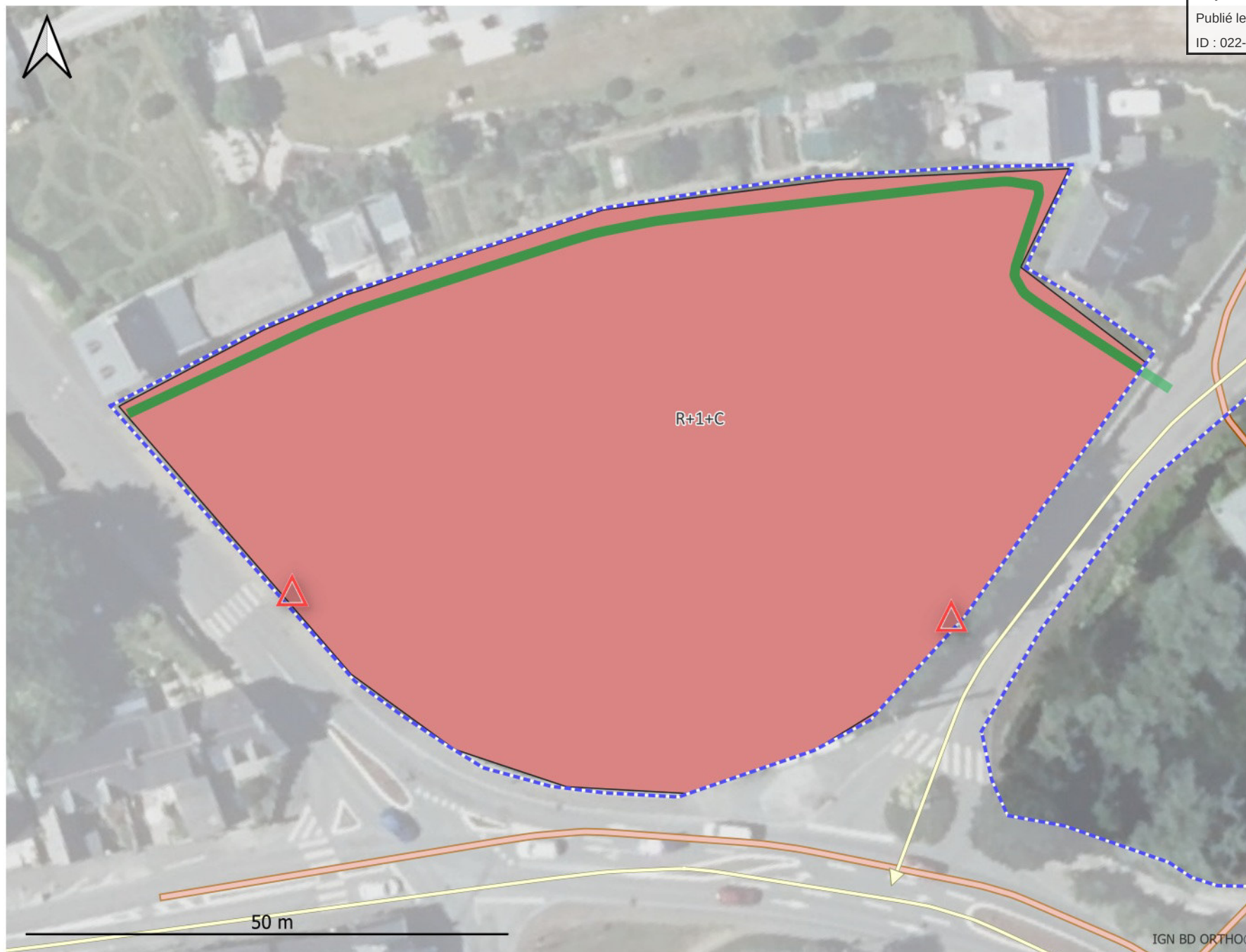
Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation d'une large bande paysagère le long de la rue du Dr Violette. Transition paysagère à travailler avec l'existant.

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.



Rue Duguay Trouin

- △ Accès principal
- Habitat collectif
- ⇌ Voie secondaire
- Cheminement doux à créer
- Haie paysagère à créer ou à conserver





**Plérin**

**Rue Ernest Renan**

**OAP n° 15 - 17**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.24 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 6               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

### 1) Enjeux d'aménagement

Comblers cette dent creuse par une opération d'habitat.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

# Plérin

## Rue Ernest Renan

### OAP n° 15 - 17

#### 2) Principes d'accès et de desserte

La desserte viaire se fera depuis les rues Théodore Botrel et Ernest Renan.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Opération de logements à dominante individuelle : les typologies de logements devront être variées et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les typologies de logements devront être variées et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation d'un square vert en partie Sud-Ouest.

Travailler les transitions paysagères entre nouvelles constructions et celles existantes.

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

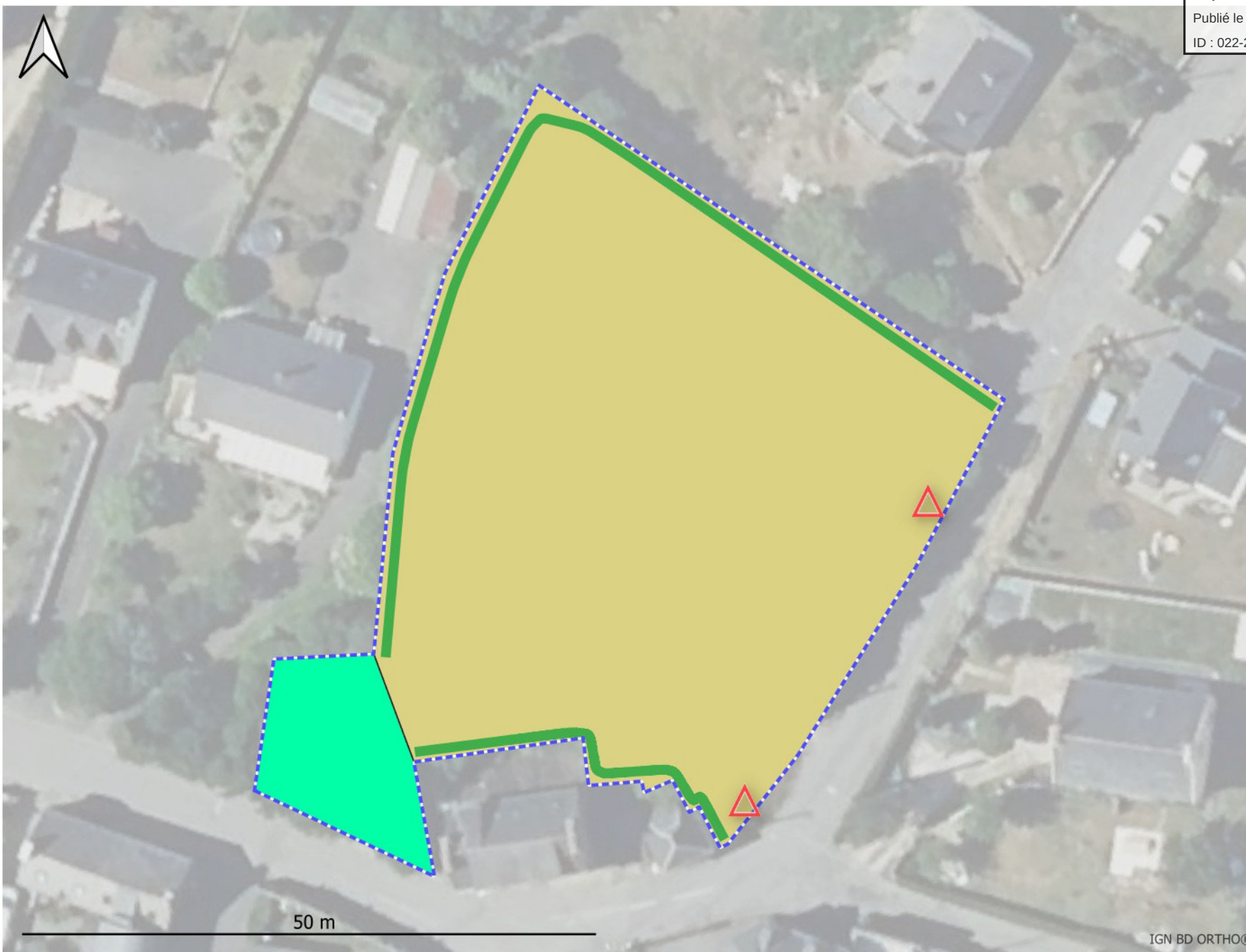
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE





Rue Ernest Renan

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



# Plérin

## Rue François Jégou

### OAP n° 15 - 18



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 1.3 ha          |
| Densité minimale                                 | 38 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 49              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 15              |

### 1) Enjeux d'aménagement

Densifier la rue la François Jégou et optimiser l'urbanisation 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



# Plérin

## Rue François Jégou

### OAP n° 15 - 18

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viars se feront par la rue François Jégou. Un accès piéton sera aménagé par la rue Louis Le Faucheur.

Les espaces de stationnement seront végétalisés afin de limiter leur imperméabilisation.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Opération en collectif (R+2+Combles) sur

Les logements individuels se retrouveront en cœur d'îlot.

Les typologies de logements devront être variées et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Une frange paysagère sera aménagée à la limite du bâti existant au Nord et à l'Ouest.

Les porosités visuelles à travers le bâti devront être préservées.

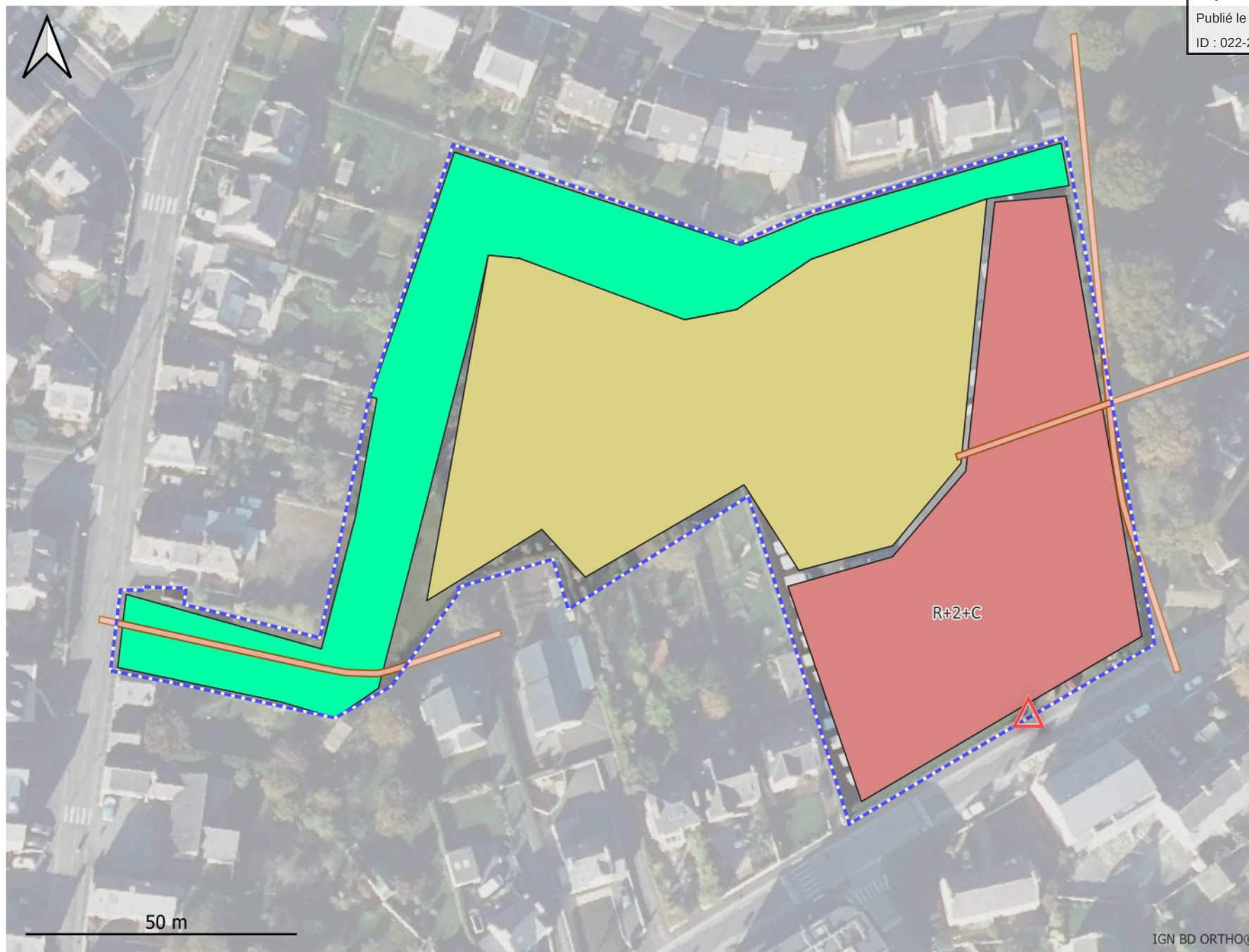
Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

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 François Jégou

-  Accès principal
-  Espace à végétaliser
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Cheminement doux à créer

R+2+C

IGN BD ORTHO®





# Plérin

## Rue Jean Bart

### OAP n° 15 - 19



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.51 ha         |
| Densité minimale                                 | 24 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 12              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 3               |

### 1) Enjeux d'aménagement

Densifier ce secteur tout en l'intégrant dans son environnement urbain et paysager.

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

Habitat à dominante individuel dense. Présence de constructions existantes en pierre.

## Plérin

### Rue Jean Bart

#### OAP n° 15 - 19

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Desserte depuis la rue Jean Bart et rue du Dr Violette.

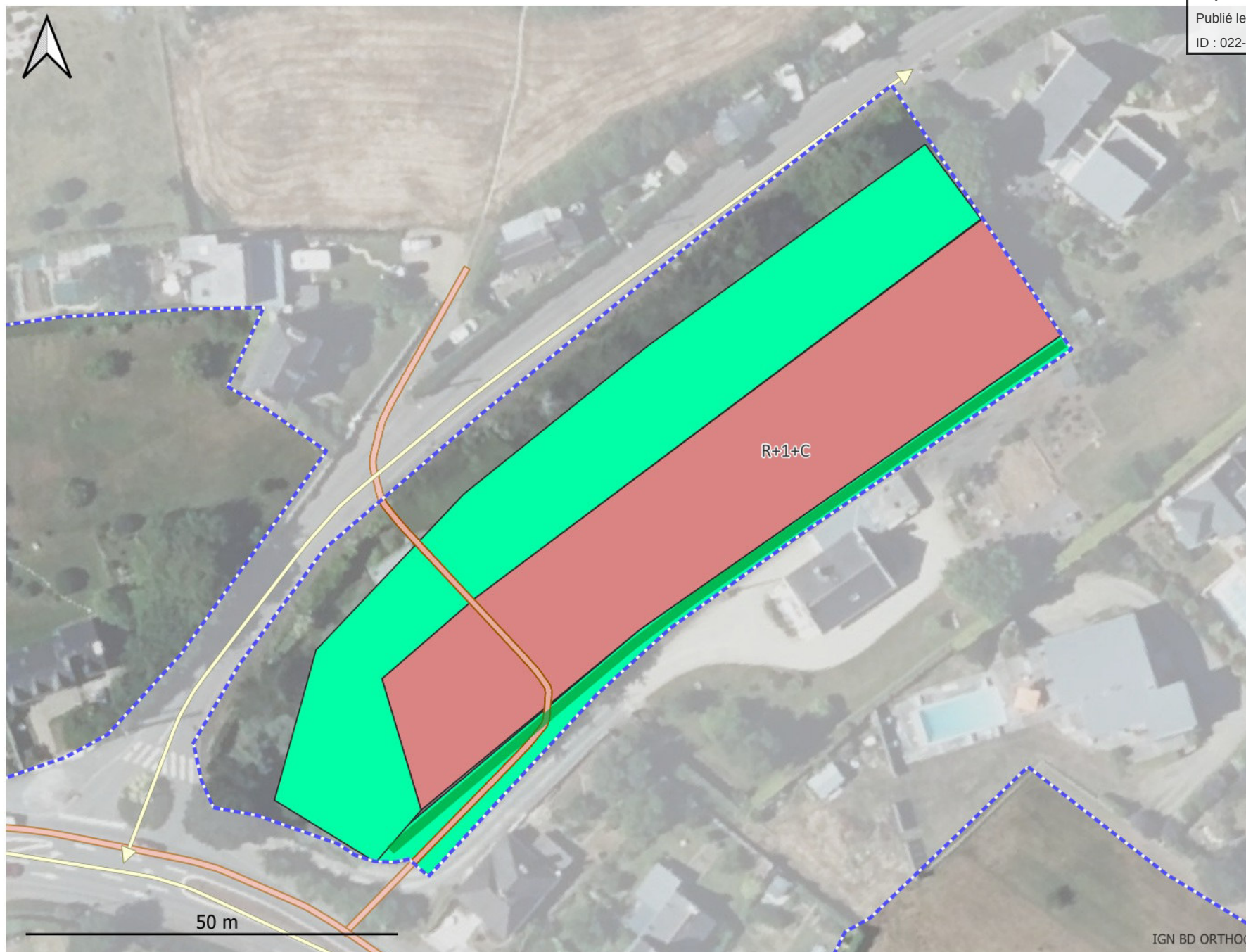
#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Préservation d'une large bande paysagère le long de la rue du Dr Violette.

Transition paysagère à travailler avec l'existant.

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.





## Rue Jean Bart

Espace à végétaliser

Habitat collectif

Voie secondaire

Cheminement doux à créer

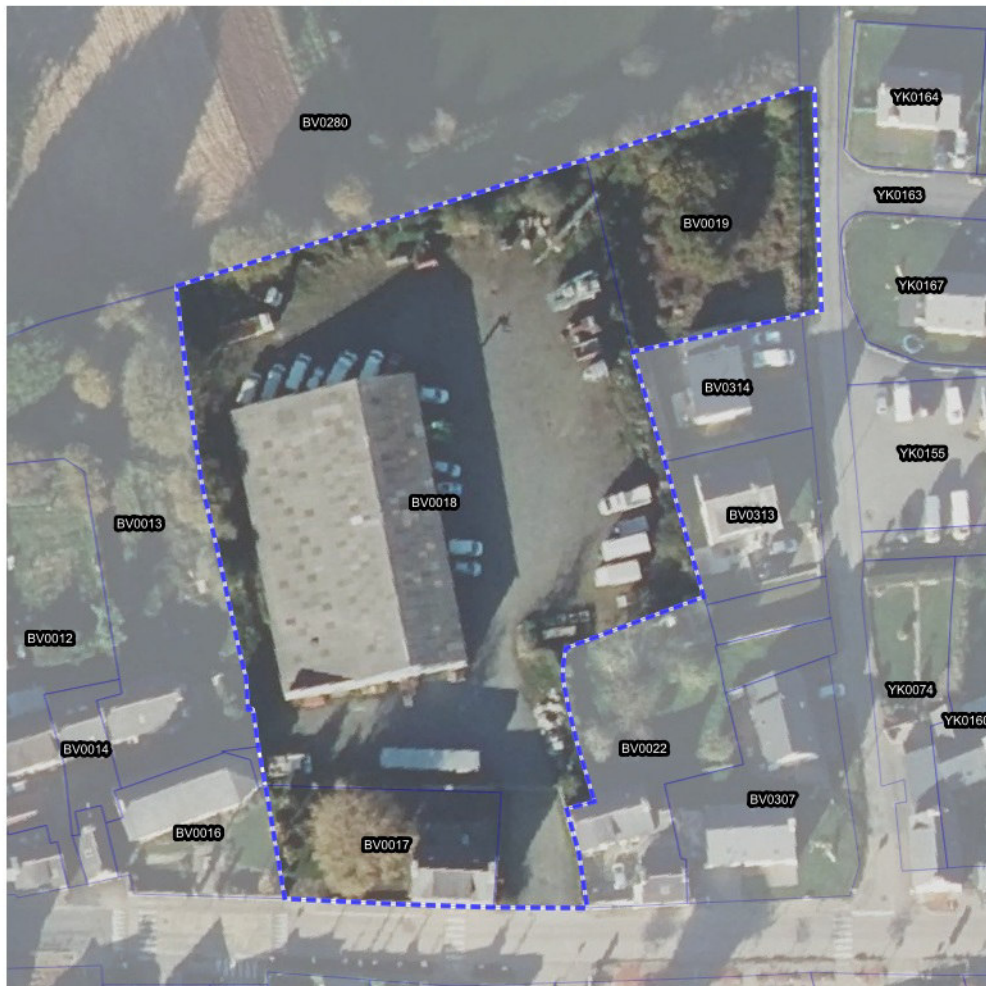
Haie paysagère à créer ou à conserver



**Plérin**

**Rue Montesquieu**

**OAP n° 15 - 20**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.61 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

15

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

4

## 1) Enjeux d'aménagement

Le site aura une double destination, associant des logements au nord et un équipement public au sud, en entrée d'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



# Plérin

## Rue Montesquieu

### OAP n° 15 - 20

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Accès par la rue Montesquieu et/ou la rue des Fontaines.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).  
Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement avec l'environnement voisin en variant les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle.  
Aménagement d'une véritable place centrale piétonne, dotée d'espaces de jeux de rencontre.  
Création d'un mail planté Nord/Sud se prolongeant au Nord de la rue Montesquieu.  
Proposition de création d'une nouvelle maison de quartier en remplacement de la salle des ventes, bordée au Sud par un vaste parvis pouvant accueillir des manifestations.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Traitement paysager avec retour du végétal.  
Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement afin de créer des îlots de fraîcheur.

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 Montesquieu

-  Accès principal
-  Carrefour à créer
-  Espace public à dominante végétale
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Implantation imposée du bâti

50 m

IGN BD ORTHO®





# Plérin

## Rue Surcouf

OAP n° 15 - 21



### Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.42 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 10              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 3               |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité de formes d'habitat tout en garantissant une certaine densité, à savoir des lots libres denses ou logement groupé mais aussi des logements semis-collectifs ou collectifs, en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec les enjeux paysagers.

# Plérin

## Rue Surcouf

### OAP n° 15 - 21

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : double accès depuis la place Jean Guégo et l'impasse Jean Minier.

Desserte piétonne et accès aux transports en commun : le projet pourra s'appuyer sur les chemins piétons entourant le site, le centre de Saint-Laurent-de-la-Mer et la desserte par les transports en commun étant accessibles en remontant la place François Guégo.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement avec l'environnement voisin en variant les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle.

La bonne orientation du site, ainsi que la nature actuelle de l'espace public bordé par des logements denses à l'ouest, favoriseront la composition d'un front urbain plus dense en lisière Sud et Ouest.

A l'intérieur de l'opération, les futures constructions pourront être moins denses, ce qui créera un gradient de densité progressif vers les constructions actuelles implantées le long de la rue Surcouf.

L'opération d'aménagement sera aussi vigilante aux ombres portées, l'impact sur les constructions voisines au Nord semble très limité au regard de l'éloignement de ces dernières.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Les éléments arborés et ou bocager existants seront conservés dans la mesure du possible.

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE





## Rue Surcouf

- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- ↔ Voie primaire
- Implantation imposée du bâti

50 m

IGN BD ORTHO®



**Plérin**

**Venelle des Ormes**

**OAP n° 15 - 22**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.72 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

18

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

5

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération de logements cherchera à proposer une diversité de formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voire au logement semi-collectif ou collectif), en privilégiant une trame urbaine dense en harmonie avec les enjeux paysagers définis.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



# Plérin

## Venelle des Ormes

### OAP n° 15 - 22

#### 2) Principes d'accès et de desserte

Desserte automobile : le seul accès automobile se réalisera au Sud-Ouest, en créant un espace public en entrée d'opération pour mieux gérer les flux au croisement de les rues des Terres Noires et Abbé Bréhamet.

Le projet doit conserver et valoriser la liaison piétonne nord-sud existante, notamment pour rejoindre la Place de la Fontaine et la desserte par les bus. Il pourra aussi créer une continuité douce vers la venelle des Portes, ce qui permet de créer une liaison douce structurante entre la rue de l'Eglise et la rue Jean Bart, en évitant la circulation automobile.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Tissu urbain diversifié pouvant associer (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels).

Le point de connexion du projet avec l'environnement se fera au niveau du carrefour entre les rues des Terres Noires et Abbé Bréhamet. Cet espace est déjà bordé par une opération de logements en bande. Il conviendra donc d'aménager cet espace en gérant les flux automobiles et piétons au niveau d'une nouvelle placette publique, autour de laquelle pourront s'articuler des logements denses.

Préserver des axes visuels vers la mer : l'axe visuel reporté sur le plan n'est pas un cône de vue inconstructible, mais il indique plutôt une volonté d'organiser les implantations bâties pour préserver des axes visuels structurants.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Préserver des éléments paysagers et favoriser l'intégration architecturale avec les constructions périphériques.

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## Venelle des Ormes

-  Accès principal
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Espace public à dominante végétale
-  Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®





**Plérin**

**Ville Crohen**

**OAP n° 15 - 23**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 10.5 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 262             |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 76              |

### 1) Enjeux d'aménagement

Créer un "morceau de Ville" qui se doit d'être exemplaire sur l'ensemble des thématiques ci-dessous :

- Mixité des fonctions urbaines.
- Création d'une trame verte et bleue structurante.
- Réflexion sur la trame viaire et douce.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE

**Plérin**

**Ville Crohen**

**OAP n° 15 - 23**

## 2) Principes d'accès et de desserte

Accès à l'opération depuis la rue de Verdun.  
Création de liaisons douces à travers l'ensemble du site.

## 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Création d'un quartier à dominante habitable avec des formes urbaines.

On retrouvera une forte densité sur la rue de Verdun, des formes urbaines moins denses seront présentes à l'Ouest.

## 4) Principes paysagers et environnementaux

Trame paysagère forte.  
Préservation des alignements d'arbres existants / espaces de rencontre paysagers / porosités visuelles et végétales / végétalisation rue de Verdun.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

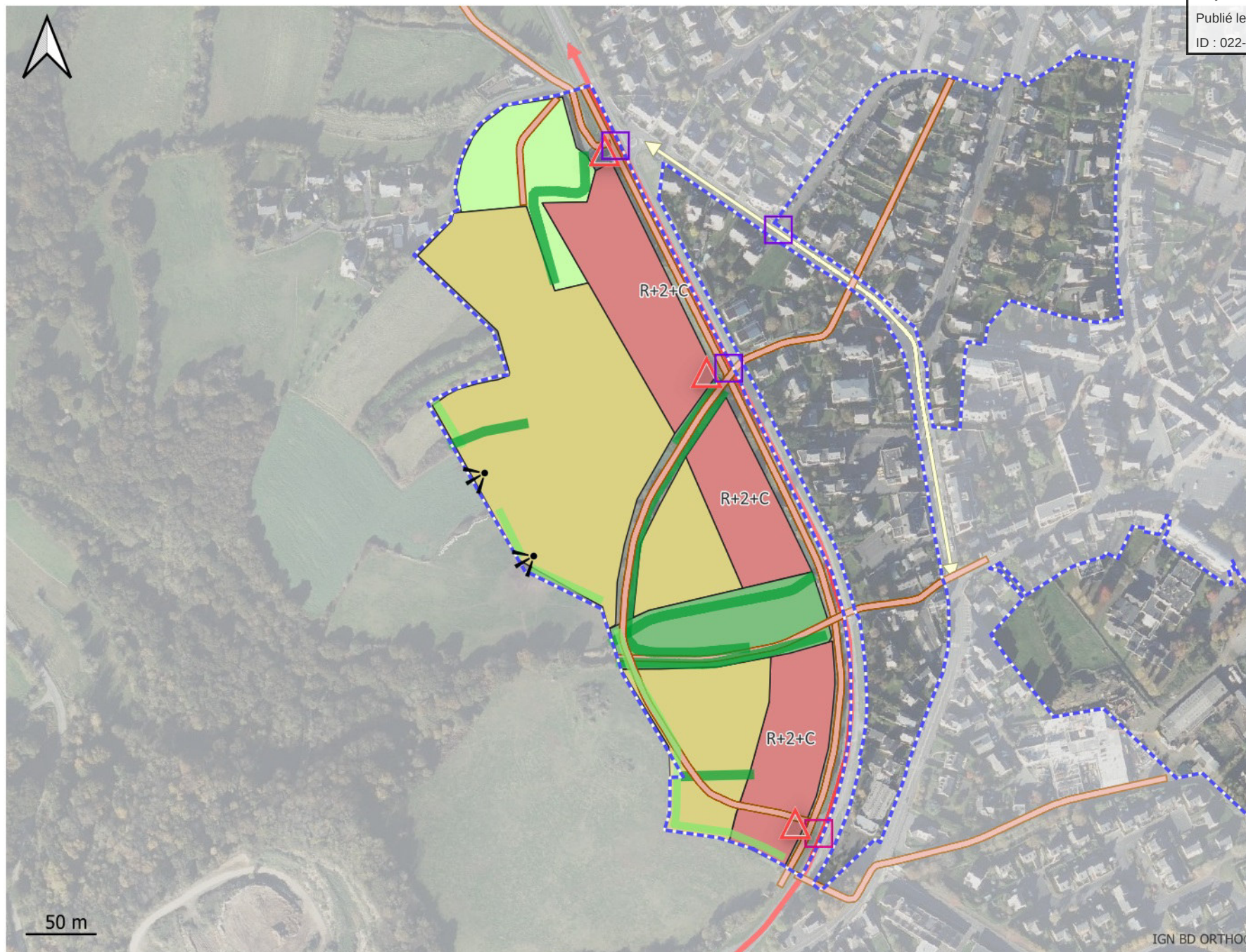
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_ZC146\_2025-DE



## Ville Crohen



- Accès principal
- Carrefour à aménager
- Carrefour à créer
- Perspective paysagère à valoriser
- Espace naturel
- Espace public à dominante végétale
- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Voie secondaire
- Cheminement doux à créer
- Voie primaire
- Haie paysagère à créer ou à conserver
- Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®





**Plérin**

**Ville Menguy**

**OAP n° 15 - 24**



## Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.36 ha

Densité minimale

22 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

8

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

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

Recherche d'une diversité de formes d'habitats sur la zone. Pour les activités économiques, découpage foncier avec recherche d'économie en surface.



Plérin

Ville Menguy

OAP n° 15 - 24

## 2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal à la partie activité se réalisera par le nord, sur cette opération de logement, la desserte automobile sera réalisée sur la rue de la Ville-Menguy.

Accès piéton avec le piquage existant entre les deux maisons le long de la rue de la Ville Crohen.

Cheminement piéton le long de l'accès principal pour rejoindre l'arrêt de bus.

## 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin en variant les typologies de logements et ainsi favoriser la mixité sociale et générationnelle (allant du lot libre dense au logement groupé).

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

Création d'un écran boisé en limite Nord-Ouest pour une séparation paysagère avec le bâtiment artisanal.

Cette trame verte pourra être partielle pour ne pas entraver une extension possible du bâti artisanal.

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

La trame verte pourra servir de support pour la collecte et le transit des eaux pluviales vers les points de rejets situés hors opération.



## Ville Menguy

-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer
-  Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®