



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 – La Méaugon  
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



Elément 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

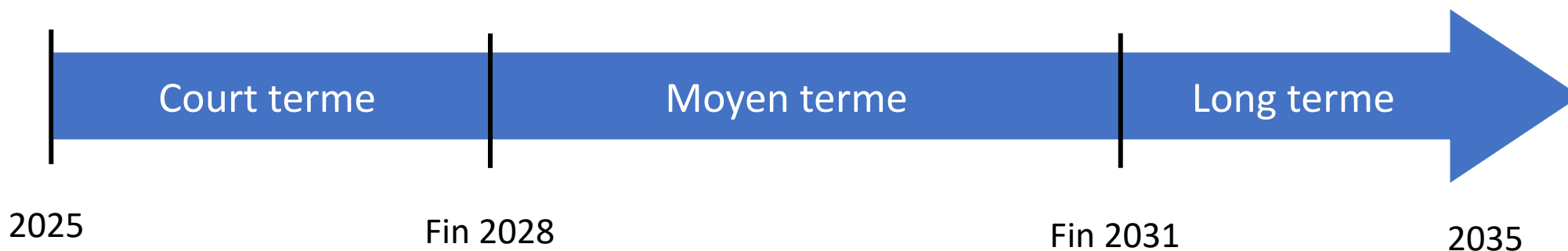
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



# La Méaugon

## Pierre Garre

### OAP n° 4 - 1



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.36 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 8               |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

## 1) Enjeux d'aménagement

La zone est à vocation mixte (tertiaire, commerce et habitat) et devra prendre la forme de bâtiments collectifs avec des activités (commerciales ou tertiaires) en rez-de-chaussée et des petits logements aux étages (T1 à T4 notamment).

Le projet devra assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel situé en frange sud 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

# La Méaugon

## Pierre Garre

### OAP n° 4 - 1

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

La desserte de la zone se fera par la rue de la Pierre Garre en veillant à ne pas multiplier les accès. Les stationnements seront mutualisés autant que possible.

L'aménagement des accès devra se faire de façon sécurisée en tenant compte ou en anticipant l'aménagement viaire lié à la zone de projet située au nord de la rue de la Pierre Garre.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le projet devra prendre la forme de bâti semi-collectif(s) avec des hauteurs limitées. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain et naturel environnant.

Le front bâti sur la rue de la Pierre Gare devra être soigné (formes bâties, rythme des façades, traitement des clôtures...) afin de qualifier l'entrée de ville de la commune

Les formes bâties retenues devront s'intégrer harmonieusement dans la topographie de façon à limiter les affouillements de terrain. L'implantation des constructions devra favoriser le bioclimatisme et la bonne gestion des eaux pluviales.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Par sa composition, le projet devra améliorer la composition paysagère du site, par la plantation d'essences nouvelles. Une frange paysagère devra être créée en bordure sud de l'opération de façon à faire le lien avec le boisement situé à proximité. Les aménagements envisagés devront préserver au maximum les éléments naturels présents dans ou à proximité immédiate du périmètre de 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

Pierre Garre

△ Accès principal

— Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



## La Méaugon

### Pierre Garre - Champ Court

#### OAP n° 4 - 2



## Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.42 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

10

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 prendra la forme d'une opération d'habitat présentant préférentiellement des typologies d'habitat variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle dans ce secteur de la commune. Le projet devra assurer une transition paysagère avec les constructions voisines existantes. Les éléments végétaux présents devront être préservés au maximum.

# La Méaugon

## Pierre Garre - Champ Court

### OAP n° 4 - 2

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

La desserte de la zone se fera par la rue de la Pierre Garre en veillant à ne pas multiplier les accès ou par la rue du Champ Court.  
Les stationnements seront mutualisés autant que possible.  
Les voiries devront être limitées en termes d'emprises et les espaces partagés seront à privilégier.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales (forme, hauteur, etc.) du projet favoriseront une intégration harmonieuse du projet avec l'habitat existant à proximité.  
L'implantation des constructions devra favoriser le biclimatisme. Le front bâti sur la rue de la Pierre Gare devra être soigné (formes bâties, rythme des façades, traitement des clôtures...) afin de qualifier l'entrée de ville de la commune.

#### 4) Principes paysagers et environnementaux

Les arbres, compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.  
La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition avec l'espace urbain voisin.  
L'alignement bocager au nord du site devra être préservé.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

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



Pierre Garre - Champ Court

- △ Accès principal
- Frange naturelle paysagère



# La Méaugon

## Rue de la Halte

### OAP n° 4 - 3



## Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie                                       | 0.41 ha         |
| Densité minimale                                 | 25 logements/ha |
| Nombre minimum de logements à créer              | 10              |
| dont nombre minimum de logements sociaux à créer | 0               |

### 1) Enjeux d'aménagement

L'opération prend la forme d'une opération d'habitat de typologies variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle. L'opération devra veiller à sauvegarder les éléments de la trame verte existants et notamment l'alignement d'arbres en frange ouest du site. Les aménagements favoriseront le renforcement de la trame bocagère environnante. L'aménagement de la zone pourra se faire d'un seul tenant ou par opérations successives tant que les principes d'aménagement global de la zone ne sont pas remis en cause.

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 Méaugon

## Rue de la Halte

### OAP n° 4 - 3

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

Les accès viaires pourront se faire via la rue de la Halte et la rue de la Terre à Chanvre.

Les voiries devront être limitées en termes d'emprises et les espaces partagés seront à privilégier.

Le projet devra permettre de faciliter les déplacements doux, notamment avec une création d'un cheminement permettant de relier la rue de la Halte avec la rue de la Terre à Chanvre.

#### 3) Principes urbanistiques et architecturaux

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

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 aménagements concernés devront intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces. Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre la création d'accès.



## Rue de la Halte

-  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®