



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

OAP Sectorielles – Trégueux
Dossier approuvé

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

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 // PLAINTÉL
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 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

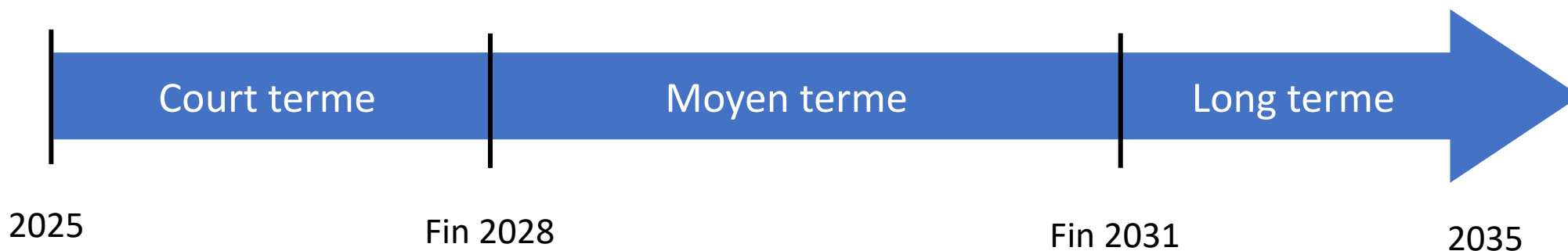
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps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



Trégueux

26-28 rue de la République -
rue Abbé Guinard

OAP n° 29 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.08 ha
Densité minimale	100 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	8
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

L'opération prévoit un minimum de 25% de logements sociaux dès 4 logements. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Parking qui pourrait être réalisé en souterrain étant donné la forme des deux parcelles et le dénivelé du terrain.

L'opération d'habitat sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en tranche unique.

Valoriser le caractère paysager du site et de l'entrée de ville.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Trégueux

26-28 rue de la République - rue Abbé

Guinard

OAP n° 29 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

2 accès principaux sont possibles : par la rue de la République et par la rue Abbé Guinard.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il faut toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Si plus de 2 niveaux : souhait d'une toiture mansardée, ou à pentes.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Intégration paysagère de l'opération à mettre en cohérence avec l'espace environnant.

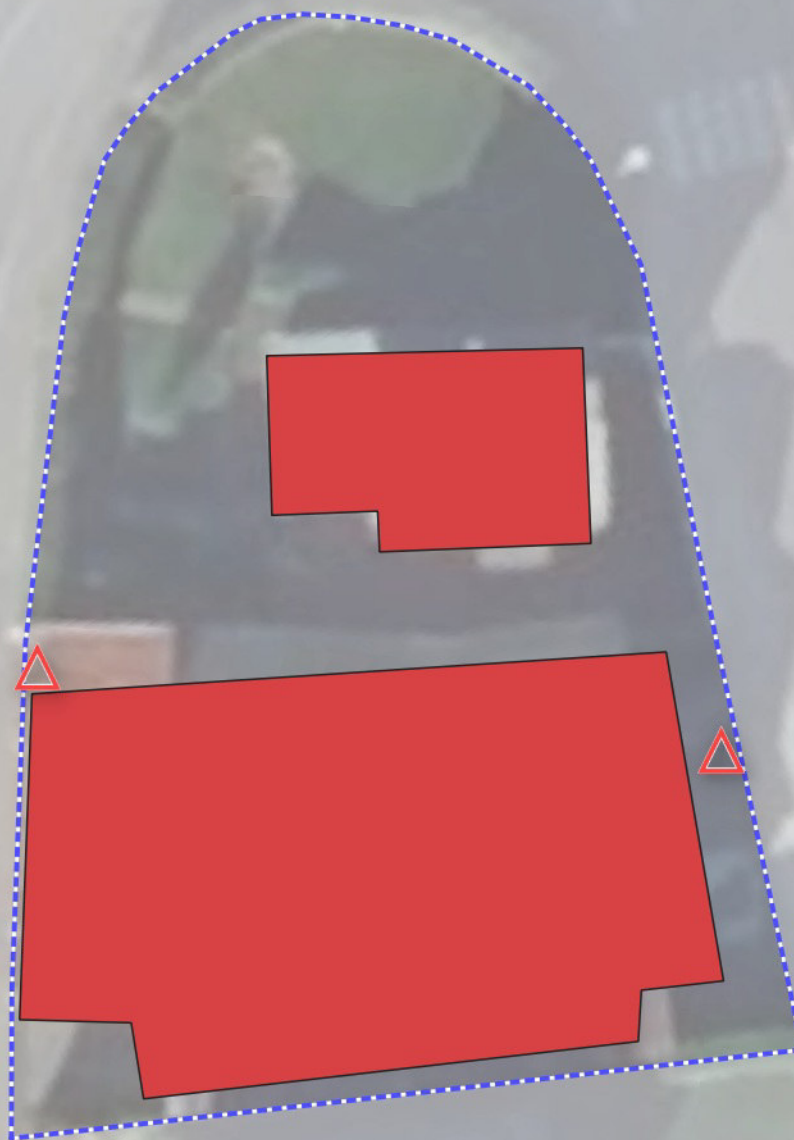
Recherche d'une qualité paysagère importante pour une opération en entrée de ville.



26-28 rue de la
République - rue Abbé
Guinard

△ Accès principal

■ Bâtiment à démolir



50 m

IGN BD ORTHO®



Trégueux

36 - 38 rue de Quéré

OAP n° 29 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.46 ha
Densité minimale	50 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	23
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	23

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

1) Enjeux d'aménagement

Développer une offre de logements adaptée au vieillissement de la population : 100% de logements sociaux seniors.
Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Trégueux

36 - 38 rue de Quéré

OAP n° 29 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera uniquement par la rue du Quéré.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Si plus de deux étages : toiture à pentes

La forme urbaine privilégiée sera des logements collectifs : uniquement des T2 et T3 (logements seniors).

Hauteur : 4 niveaux acceptés.

Grands balcons ou terrasses imposés - ascenseur imposé.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les constructions devront s'implanter en retrait des arbres périphériques existants.

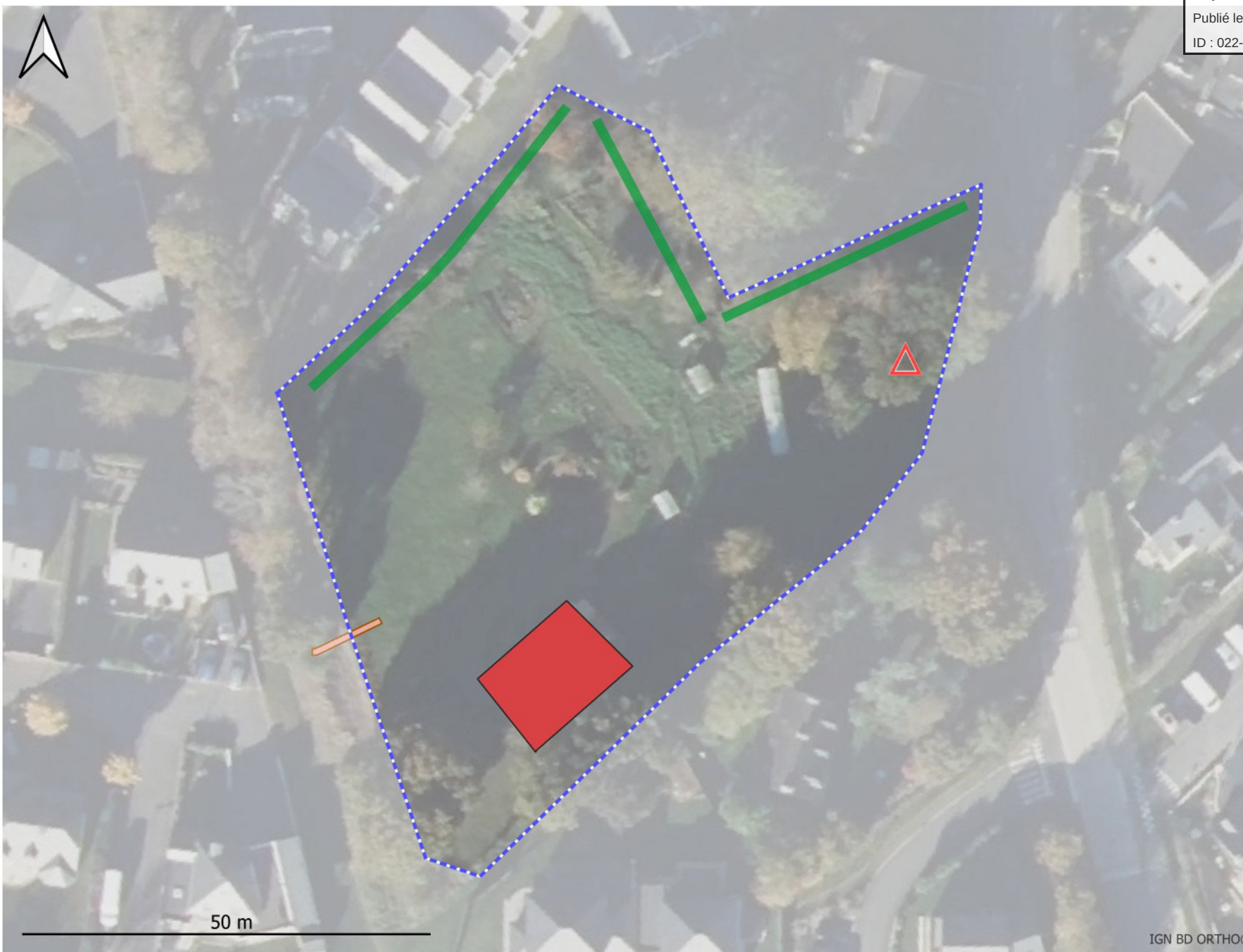
L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



36 - 38 rue de Quéré

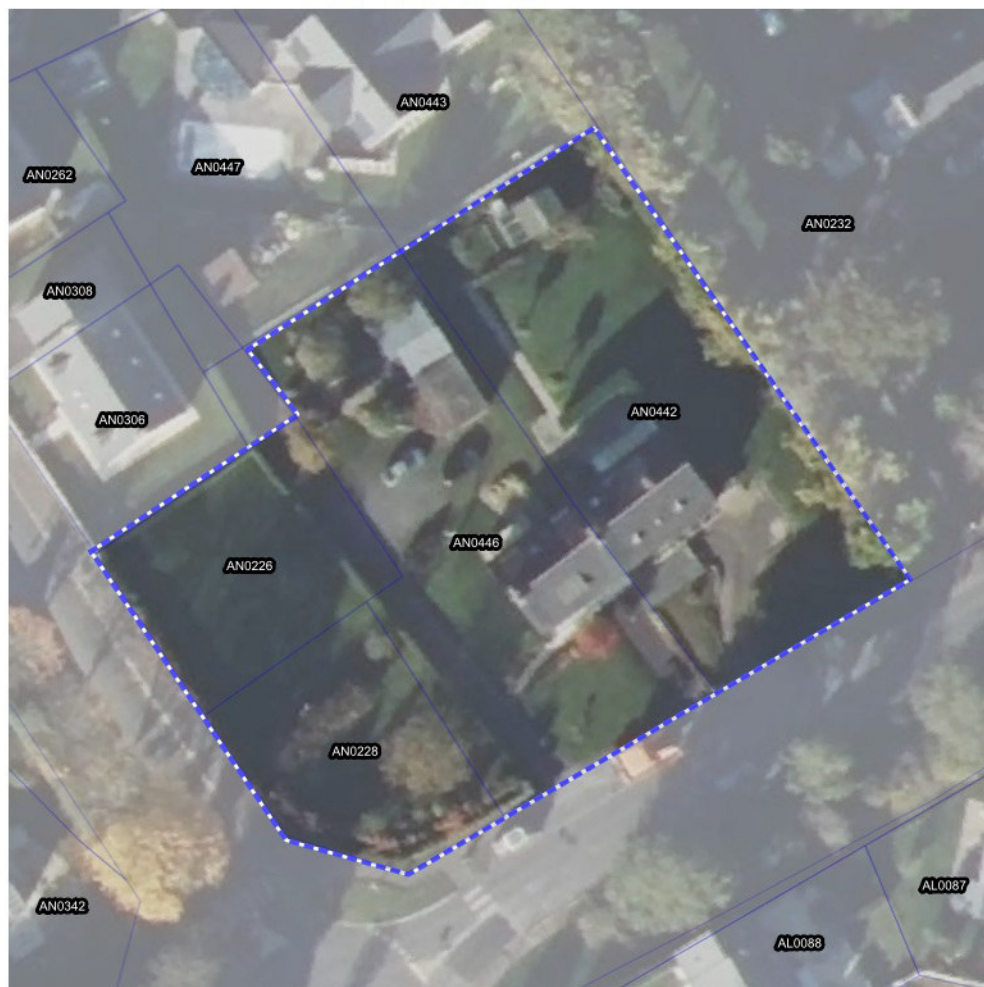
- △ Accès principal
- Bâtiment à démolir
- Cheminement doux à créer
- Haie paysagère à créer ou à conserver



Trégueux

62-64 rue Marcel Rault

OAP n° 29 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.29 ha
Densité minimale	48 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	14
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	14

1) Enjeux d'aménagement

Développer une offre de logements adaptée au vieillissement de la population : 100% de logements sociaux seniors.

Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Trégueux

62-64 rue Marcel Rault

OAP n° 29 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès principal se fera par la rue Marcel Rault et des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

Un accès secondaire sera créé par la rue Marie Curie.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine à privilégier sera des logements de type des T2 et T3 avec balcons ou terrasses et ascenseurs (logements seniors) de taille R+2+combles ou avec toitures mansardées.

Future implantation des constructions : attention particulière envers les riverains (vis-à-vis).

Interdiction des toitures terrasses.

4) Principes paysagers et environnementaux

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

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_ZD146_2025-DE

62-64 rue Marcel Rault

- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Bâtiment à démolir
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

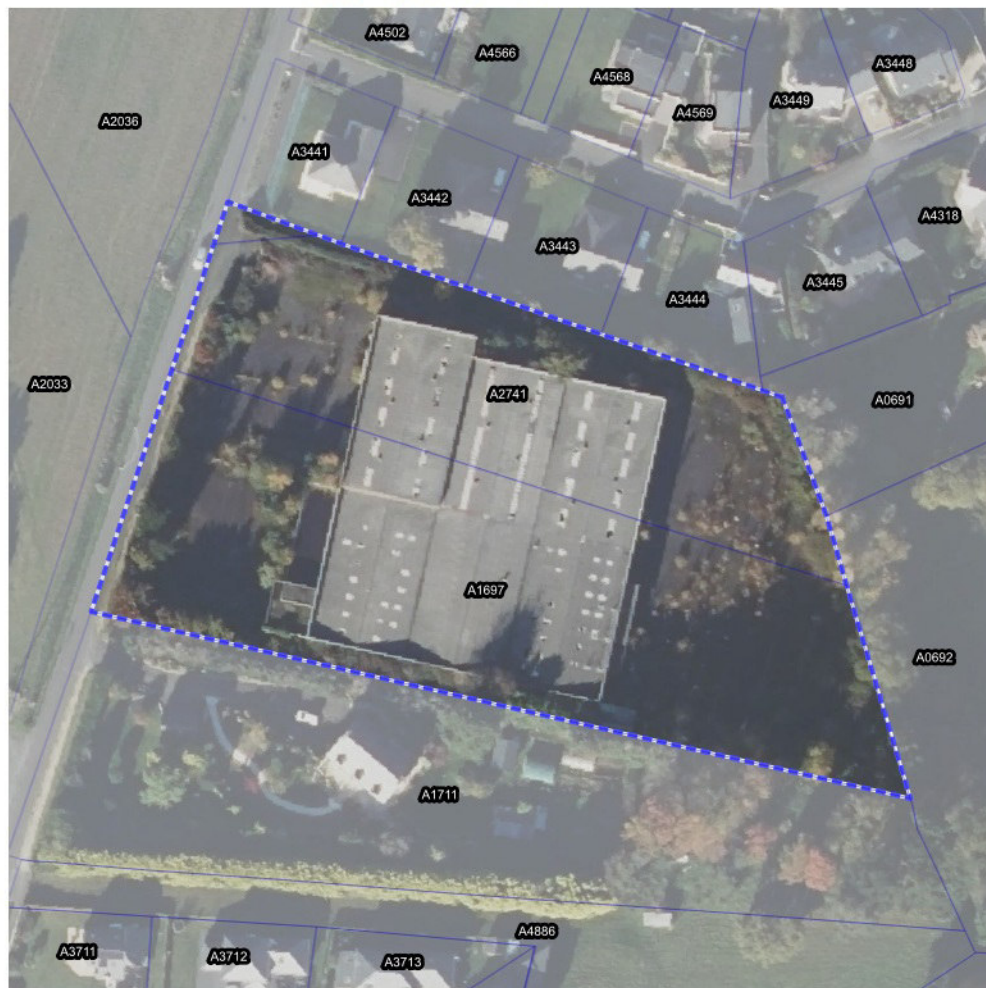
IGN BD ORTHO®



Trégueux

68 rue de la Fontaine

OAP n° 29 - 4



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	1.1 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

Reconversion d'une friche de façon compatible avec le caractère résidentiel du voisinage.

Interdiction des activités économiques de production, pouvant créer des nuisances pour le voisinage.

Seule activité économique autorisée : stockage.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Hauteur limitée à 9m en raison de la localité dominante habitat.

Trégueux

68 rue de la Fontaine

OAP n° 29 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue de la Fontaine et des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

4) Principes paysagers et environnementaux

Une transition paysagère avec le secteur résidentiel sera à proposer vis-à-vis de la limite Nord du site.

Une désimperméabilisation maximale du site est à rechercher.



68 rue de la Fontaine

-  Accès principal
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Trégueux

68-72 rue de Moncontour

OAP n° 29 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.77 ha
Densité minimale	15 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Il est prévu un minimum de 25% de logements sociaux dès qu'il y a création de 4 logements. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

La partie Est ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de disposer d'un accès de desserte adapté à l'opération.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Trégueux

68-72 rue de Moncontour

OAP n° 29 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Accès principal depuis la rue de Montcontour et en partie par le cheminement doux communal à l'Est.

Accès sur la rue d'Armor uniquement pour les piétons.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine sera celle de maisons de hauteur R+1+ combles maximum.

2 places de stationnement par logement.

4) Principes paysagers et environnementaux

Un aménagement paysager sera créée en lisière du projet avec la rue d'Armor.

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_ZD146_2025-DE

68-72 rue de Moncontour

- △ Accès principal
- Cheminement doux à créer
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Trégueux

7 rue du Gué Morin

OAP n° 29 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.11 ha
Densité minimale	90 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	9
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	10

1) Enjeux d'aménagement

Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables - 100 % de logements sociaux avec une typologie de logements allant du T2 au T4. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Trégueux

7 rue du Gué Morin

OAP n° 29 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue du Gué Morin et des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération sera 100% collectif de volume mansardé.

Interdiction des toitures terrasses.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

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



7 rue du Gué Morin

 Accès principal

50 m

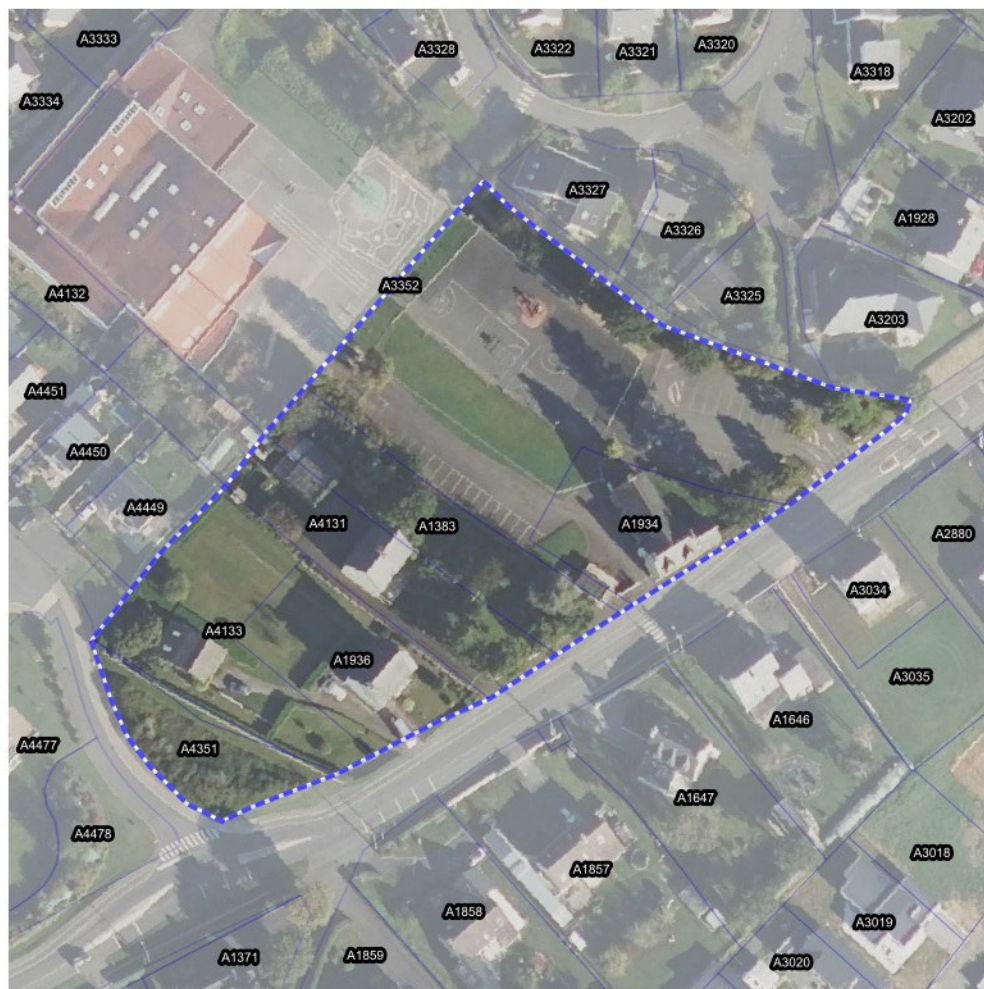
IGN BD ORTHO®



Trégueux

Créac'h - rue du Camp Péran

OAP n° 29 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.98 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	24
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	21

1) Enjeux d'aménagement

Réaliser un renouvellement urbain en favorisant une densification urbaine acceptable par une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Possibilité de réaliser l'opération en 2 ou 3 tranches (la densité sera calculée hors espaces publics).

100% logements sociaux avec possibilité de PSLA.

Habitat de taille moyenne à grande pour l'accueil de familles et actifs (proximité de l'école et des zones d'activités).

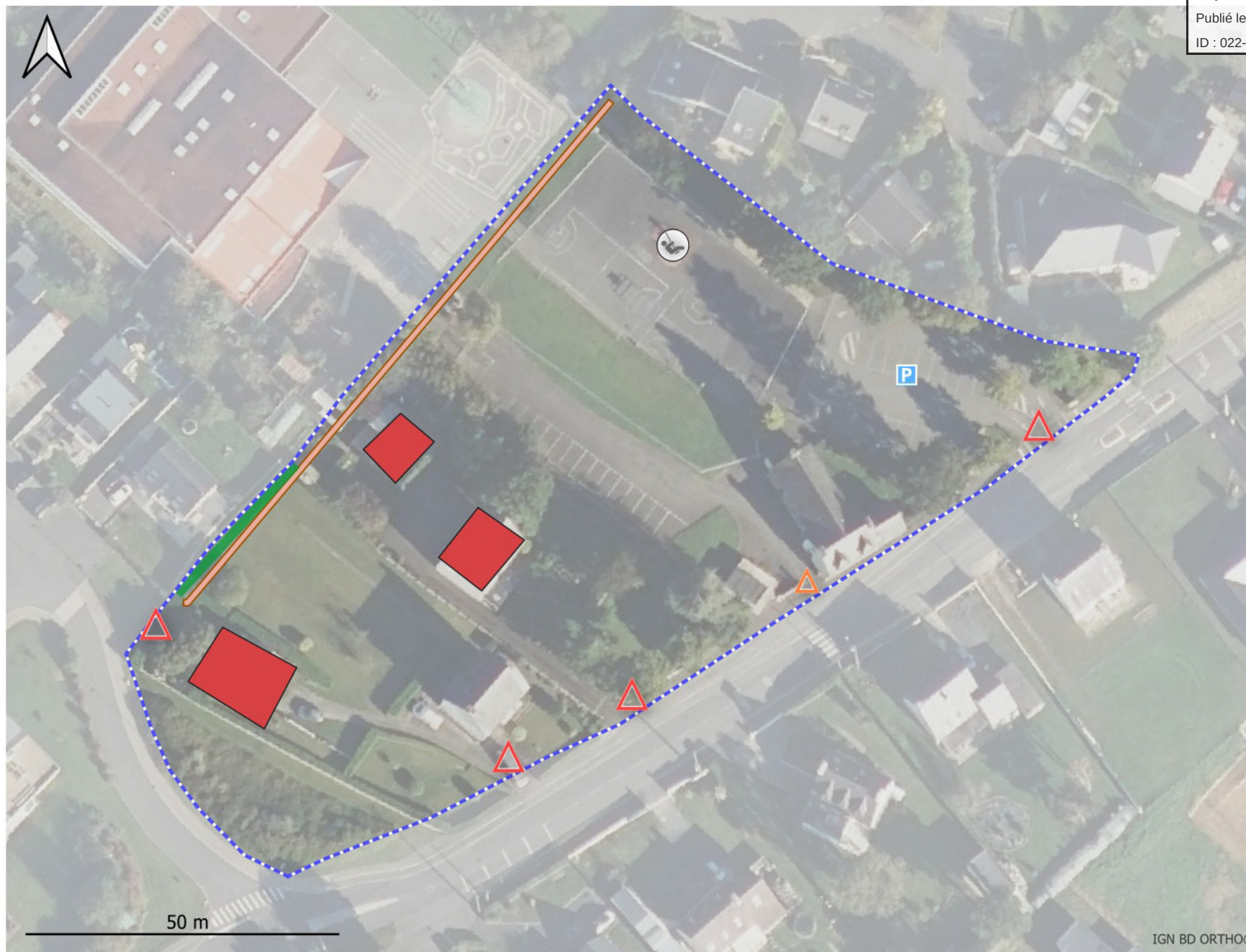
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Créac'h - rue du Camp Péran



-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Aire de jeux
-  Aire de stationnement
-  Bâtiment à démolir
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver



Trégueux

Extension Armor

OAP n° 29 - 8



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.98 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	24
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Opération d'ensemble imposée sur tout le secteur (une seule tranche). 25 % minimum de logements sociaux. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Trégueux

Extension Armor

OAP n° 29 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte depuis la rue des Triagoz tout en sécurisant le croisement avec le chemin rural.

Cheminements doux et PMR à prévoir au sein de l'opération avec un accès sur la rue d'Armor au nord de l'opération afin de faciliter l'accès vers le centre-ville.

Les chemins ruraux au sud et à l'ouest du secteur seront conservés (interdiction des accès véhicules à moteur) ainsi que leurs haies d'accompagnement. Quelques accès piétons directs sur le chemin pourront être admis.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être adoptées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Hauteur des logements collectifs limitée à 3 niveaux: RDC + 1 étage + combles (toiture à pente(s) ou mansardées). Les toitures terrasses sur les logements collectifs ne seront autorisées que pour les parties en RDC.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Des aménagements paysagers sont à prévoir le long de la rue d'Armor (type merlons ou haies) afin d'éviter l'implantation de clôtures disparates ou d'abris jardin en alignement sur la rue.

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

Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir. Les arbres, haies et talus existants devront être préservés aux maximum et être intégrés dans l'aménagement.



Extension Armor

△ Accès principal

— Haie paysagère à créer ou à conserver

— Frange naturelle paysagère

50 m

IGN BD ORTHO®



Trégueux

Extension Bocage

OAP n° 29 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

3.75 ha

Densité minimale

30 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

112

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

44

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Minimum 40% de logements sociaux avec une majorité de T2 et T3. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Attention particulière à la gestion des eaux pluviales (GIEP) pendant la phase d'aménagement et après, en raison de la déclivité du terrain (ruissellement).

Trégueux

Extension Bocage

OAP n° 29 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

Accès principal depuis la rue du Bocage.

Interdiction des accès par le village de Caux.

Des cheminements doux et adaptés PMR sont à prévoir au sein de l'opération avec des accès sur les rues du Bocage et de l'Urne afin de faciliter les déplacements vers le centre-ville.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Implantation préférentielle des logements de profiter de la topographie pour une bonne intégration des logements et une bonne orientation.

La hauteur autorisée pour les logements collectifs est de 4 niveaux : RDC + 2 étages + combles (toitures à pentes ou mansardées).

Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour les parties en RDC.

4) Principes paysagers et environnementaux

Des aménagements paysagers sont à prévoir le long de la rue de l'Urne (type merlons, haies..) afin d'éviter l'implantation de clôtures ou abri de jardin en alignement sur la rue.

Ces aménagements pourront s'inspirer de ce qui est fait de l'autre côté de la rue.

Une transition paysagère entre l'opération et l'espace agricole sera à prévoir.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Extension Bocage

- △ Accès principal
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère

50 m

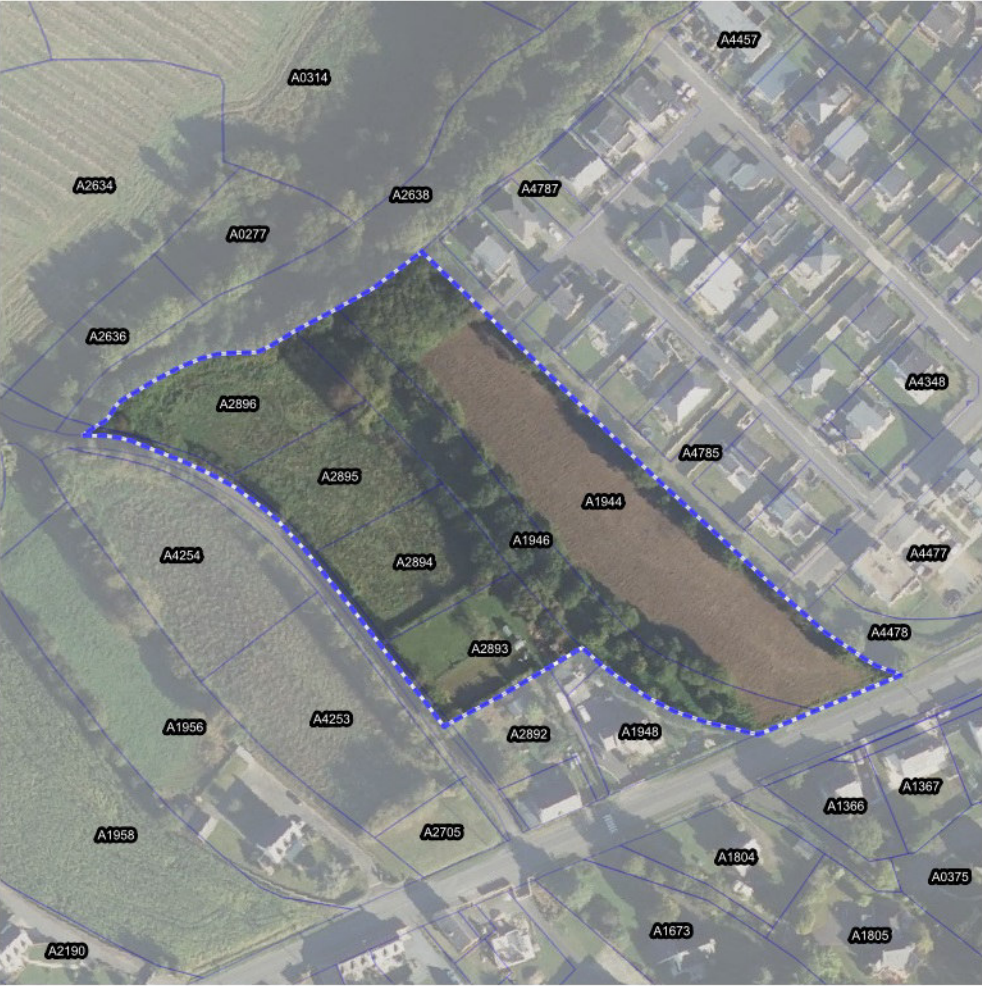
IGN BD ORTHO®



Trégueux

Extension Créac'h

OAP n° 29 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.66 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	41
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	10

1) Enjeux d'aménagement

Opération d'aménagement en continuité du quartier existant.
Minimum 25 % de logements sociaux. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.
Sauvegarder les éléments de trame verte existante en périphérie.

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

Trégueux

Extension Créac'h

OAP n° 29 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

Desserte depuis les voies existantes du quartier d'habitat à l'Est (connexions en attente).

Seuls des accès piétonniers ou deux roues pourront être aménagés à l'Ouest du secteur sur le chemin rural.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La hauteur autorisée pour les logements

+ 2 étages + combles (toitures à pentes ou mansardées).

Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour les parties en RDC.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet, garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces. La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et la zone humide qui doit être protégée. Les compositions paysagères et haies existantes périphériques devront être intégrées dans l'aménagement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Extension Créac'h

- △ Accès principal
- Zone humide
- Cheminement doux à créer
- Haie paysagère à créer ou à conserver
- Frange naturelle paysagère

Extension Nord des Châtelets

OAP n° 29 - 11



Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	12.6 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

Il s'agit des tranches 2 et 3 de la ZAC extension Nord des Châtelets, zone économique à vocation industrielle. La zone devra être aménagée de façon à optimiser le foncier.

L'enjeu du développement et de l'aménagement du Parc d'Activités des Châtelets est de proposer une extension connectée et complémentaire qui permette de combiner des parcelles variées allant de 2 500 à 50 000 m². Une certaine liberté sera donnée au traitement architectural des bâtiments. Un effort sera demandé sur le choix d'une architecture contemporaine et répondant à ces quelques critères de qualité : matériaux, hauteurs, couleurs.

Encourager la multimodalité : locaux/abri/appuis vélos – Covoiturage des salariés.

Trégueux

Extension Nord des Châtelets

OAP n° 29 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

Accessibilité aux différents lots depuis la rue de la Croix Denis et la rue Sébastienne.

Organisation du site le long de la RD700, puis le long des voies de desserte internes créées pour desservir une quarantaine de lots dédiés à de l'activité.

Des accès différents pourront être étudiés en accord avec Saint-Brieuc Armor Agglomération et l'architecte-urbaniste.

La largeur des accès sera de 10m.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions s'implanteront dans les limites de la ZAC sur le plan de la ZAC.

Les accès aux parcelles sont indiqués et sont recommandés, d'autant plus si les travaux des espaces publics sont réalisés.

- Lots type D : bâti implanté en retrait minimum de 5m sur la rue et 10m sur le fond de parcelle (pleine terre). Continuité du bâti recherchée, implantation partielle ou totale façade avant sur bande de 20m en retrait de 5m de l'espace public est à privilégier.

- Lots type E : retrait de 5m sur rue. Continuité du bâti recherchée. Interdiction construction bande de 10m parcelles impactées par ligne haute tension.

- Lots type F : retrait de 5m sur rue. Alignement bâti sur RD700 (minimum 70% de linéaire de façade et à 5m de la limite public-privé). Interdiction construction bande de 10m parcelles impactées par ligne haute tension. Hors emprise constructible stationnement possible.

4) Principes paysagers et environnementaux

Mise en oeuvre de clôtures laissant le passage de la petite faune. Réduire éclairage extérieur.

Chaque parcelle doit accueillir un dispositif permettant de réaliser la régulation des eaux pluviales générées par 60% de la surface active. Les arbres sur les parkings VL doivent être plantés à raison de 1 arbre minimum pour 4 places.

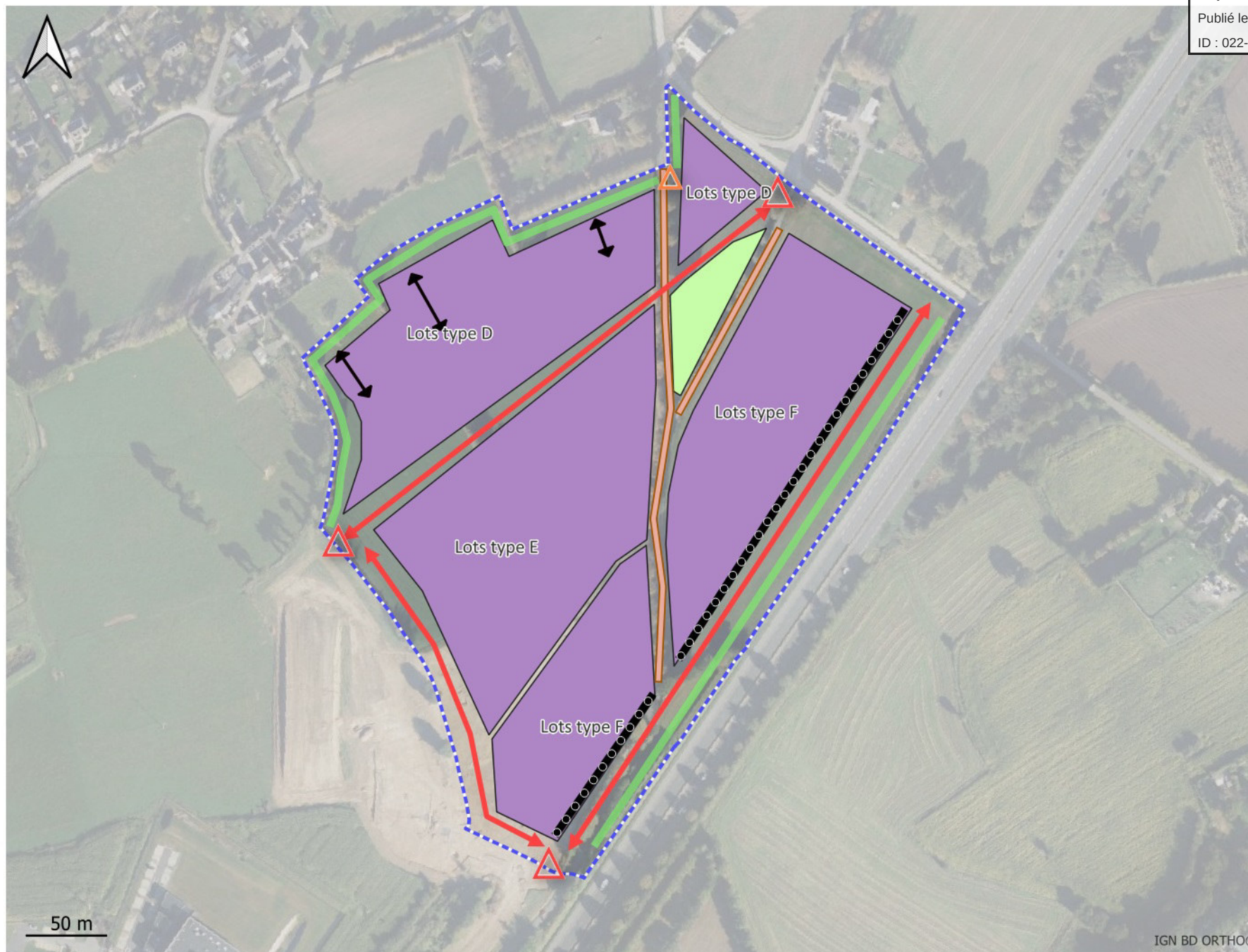
Arbres en fosse de 2mx2m minimum, engazonnée ou avec couvres-sols, alignement perpendiculaire à la voie. 30% des surfaces de stationnement sera traité en surface perméable.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Extension Nord des Châtelets

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Espace à dominante végétale
-  Services, artisanats ou industries
-  Cheminement doux à créer
-  Voie primaire
-  Retrait imposé
-  Implantation imposée du bâti
-  Frange naturelle paysagère

Extension Quéré

OAP n° 29 - 12



Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	2.24 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	60
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	24

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Opération d'ensemble imposée sur tout le secteur (une seule tranche).
40% minimum de logements sociaux avec une majorité de T2 et T3. Les
logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou
PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Trégueux

Extension Quéré

OAP n° 29 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

Accès principal par la rue de Quéré et accès secondaire par la rue de Kéréon.

Une amorce de liaison de desserte vers la propriété au nord est à aménager afin de permettre une desserte ultérieure (densification).

Cheminements doux et PMR à prévoir au sein de l'opération avec possibilité d'accès piéton sur le chemin rural au Sud du secteur.

Ce dernier sera conservé et conforté pour un usage de randonnée (interdiction des accès pour les véhicules à moteur).

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

La hauteur autorisée pour les logements collectifs est de 4 niveaux : RDC + 2 étages + combles (toitures à pentes ou mansardées).

Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour les parties en RDC.

4) Principes paysagers et environnementaux

La trame bocagère sera conservée et complétée de façon à créer une transition entre le bâti et le paysage agricole.

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

Quelques accès piétons directs sur le chemin pourront être admis.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



Extension Quéré

-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Frange naturelle paysagère



Trégueux

Îlot rue de Villebonne - rue
Abbé Guinard

OAP n° 29 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.57 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	15
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	15

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

Réalisation de logements sociaux - minimum 80 % de PLAI/PLUS.
Aménagement qui pourrait être réalisé en 2 temps en fonction de la maîtrise du foncier.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le gabarit sera limité à R+1 ou R+comb (hors les fonds de parcelles riveraines).

Trégueux

Îlot rue de Villebonne - rue Abbé Guinard

OAP n° 29 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

Un accès depuis la rue de Villebonne et un depuis la rue Abbé Guinard. A terme, un sens unique est souhaitable pour éviter une concentration de la circulation.

Si opération réalisée en 2 temps, l'accès sur la rue A.Guinard pourrait être à double sens.

Une acquisition d'emprise pourrait être nécessaire sur la parcelle AC0030 pour élargir le passage.

4) Principes paysagers et environnementaux

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



Îlot rue de Villebonne -
rue Abbé Guinard

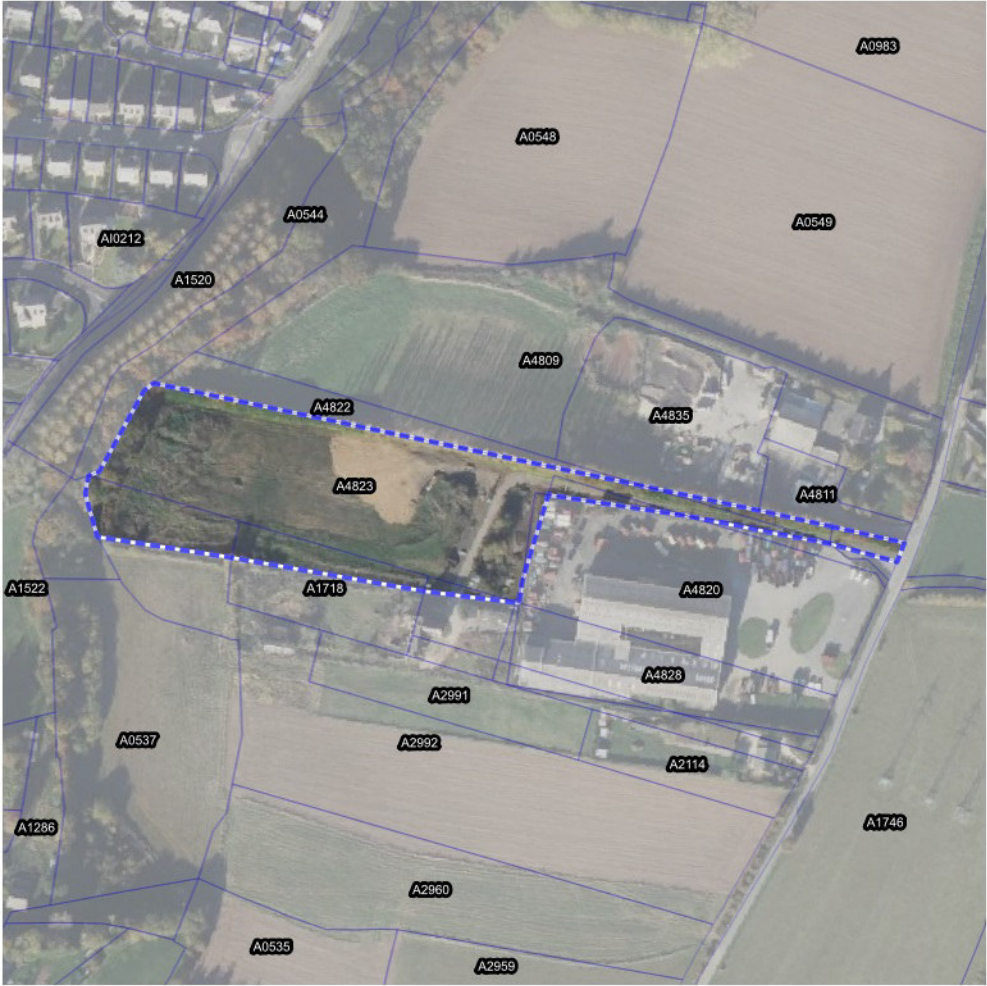
- △ Accès principal
- △ Accès secondaire
- Bâtiment à démolir
- Cheminement doux à créer



Trégueux

La ville Grohan

OAP n° 29 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	1.68 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

Permettre la réalisation d'un projet à vocation économique sur le site.

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

Trégueux

La ville Grohan

OAP n° 29 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera depuis la rue de la Ville Grohan et des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les constructions de par leur forme et leur harmonie dans leur environnement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Le projet devra tenir compte de la présence d'une zone humide en lisière sud et intégrer le retrait nécessaire pour ne pas l'impacter.

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 en lisière à l'ouest de l'opération devront être maintenus.



La ville Grohan

△ Accès principal

Zone humide

50 m

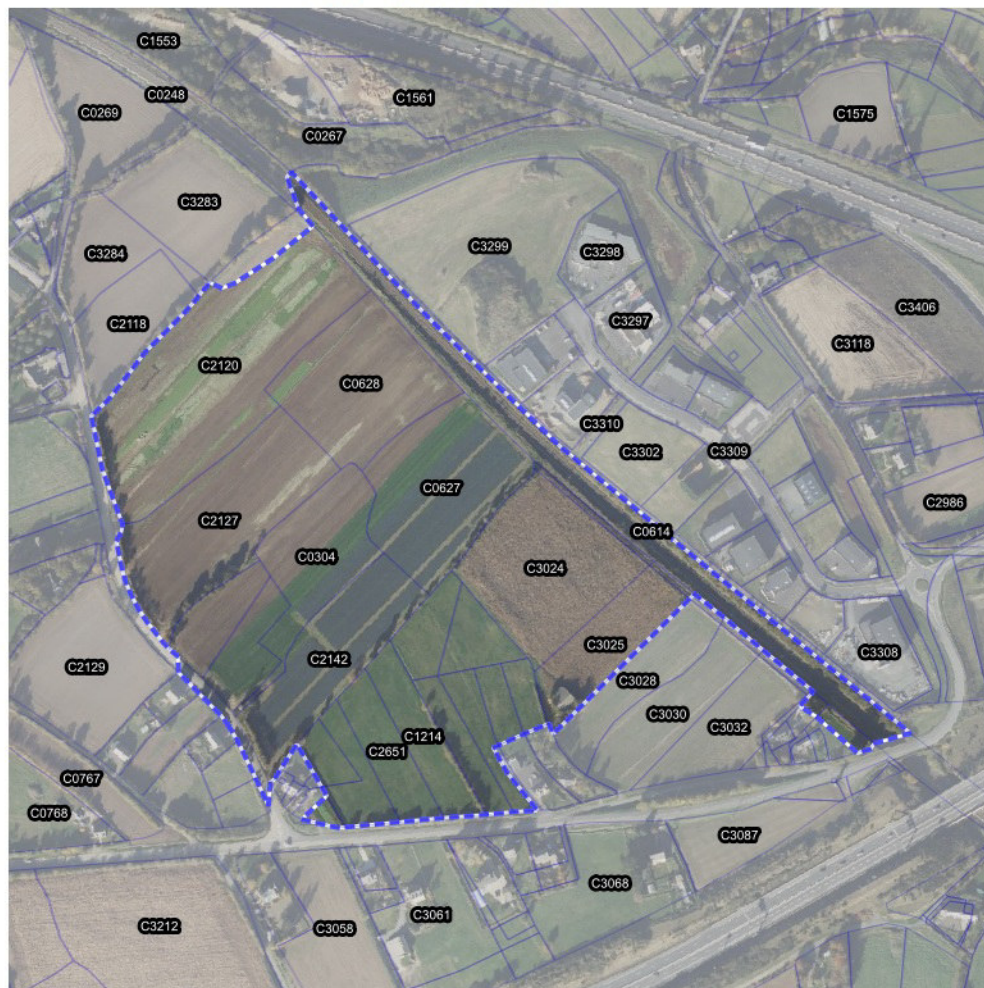
IGN BD ORTHO®



Trégueux

Le Perray - tranche 2

OAP n° 29 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	15.69 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

Aménager un quartier d'activités.

Prévoir une urbanisation qui tienne compte des caractéristiques du site : passage de la voie ferrée, échangeur de la future rocade d'agglomération et proximité de la RN12.

Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des techniques soucieuses de l'environnement dans les projets d'aménagement et de constructions.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Trégueux

Le Perray - tranche 2

OAP n° 29 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

Permettre la traversée sécurisée des différents secteurs d'activités par les piétons et cycles.

Prévoir la mise en place de transports en commun dans le développement futur du secteur. Créer des voies structurantes à l'échelle des quartiers et îlots qui soient hiérarchisés entre elles.

Marquer les axes principaux par des aménagements particuliers donnant leur identité à chaque quartier (alignement de bâti de qualité, alignement d'arbres, mobilier urbain spécifique...).

Traiter la sortie sur la rue des Vallées par un carrefour sécurisé.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Prendre en compte la présence des bâtis existants et les enclaves bâties existantes dans l'aménagement du site et la réalisation des constructions à proximité : des aménagements paysagers devront créer un espace tampon planté entre ces constructions et les secteurs d'activités en frange du site.

Créer un paysage urbain de qualité et valoriser l'entrée de ville au travers d'aménagements paysagers en limite de zone d'activité et du bâti, le long de la rue des Vallées, de la rue de la Lande et de la voie ferrée.

Mettre en place en limites d'opération un traitement paysager adapté afin de réduire au maximum les nuisances sonores du site pouvant impacter les riverains.

4) Principes paysagers et environnementaux

Aménager le site de façon à ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides situées dans et à proximité de la zone.

Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales, intégrée de façon paysagère en optimisant l'infiltration et en privilégiant l'écoulement gravitaire de surface.

Préserver des perspectives lointaines sur la baie de Saint-Brieuc.

Intégrer et protéger les zones humides inventoriées sur le secteur ainsi que leur bande tampon.

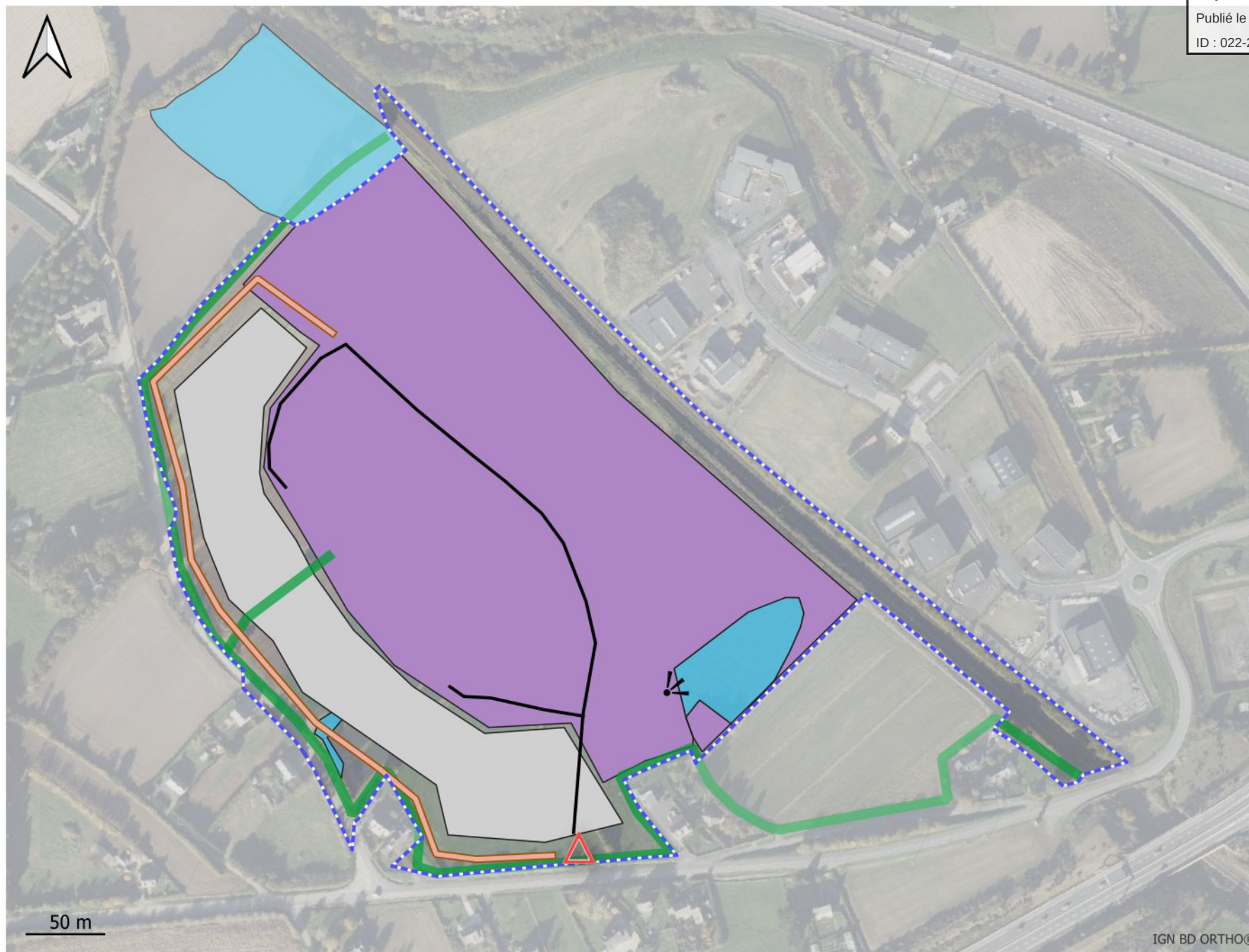
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146-2025-DE

Le Perray - tranche 2



-  Accès principal
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Secteur où les activités industrielles sont compatibles avec l'habitat
-  Zone humide
-  Services, artisanats ou industries
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

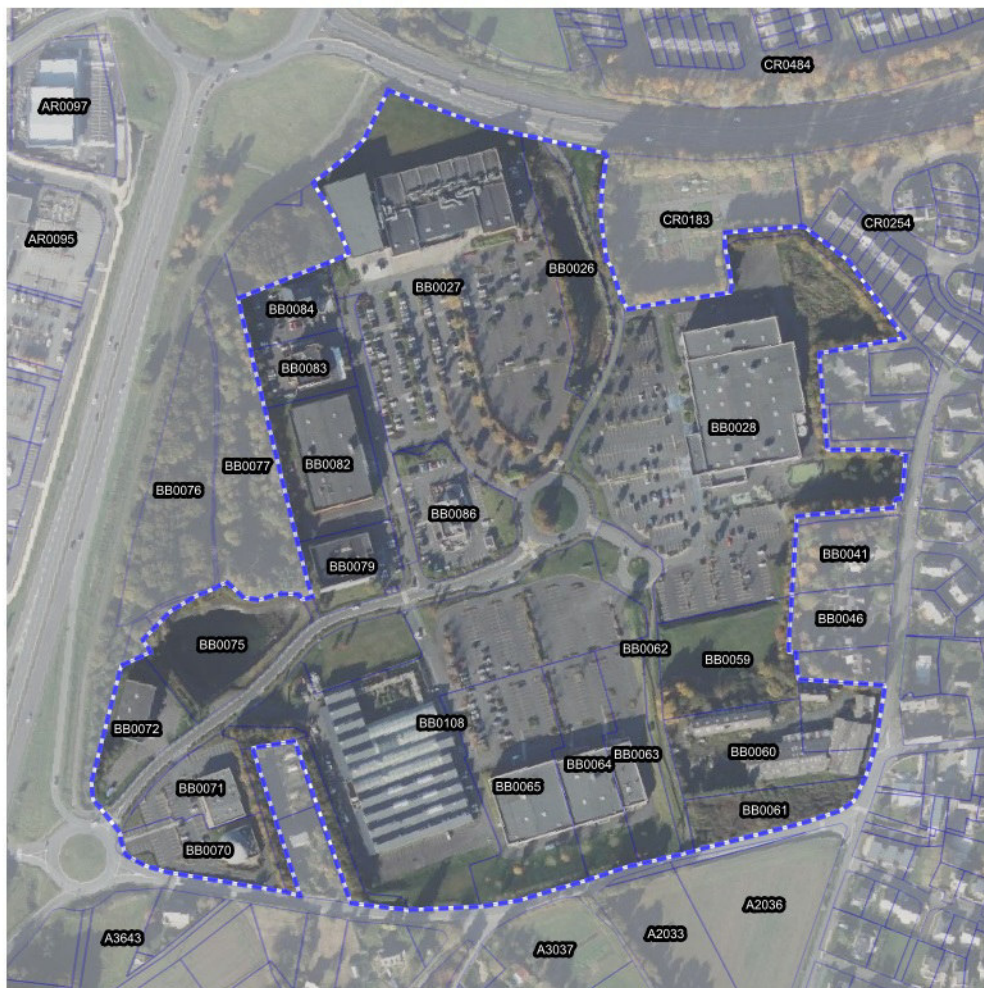
IGN BD ORTHO®



Trégueux

PAE Brezillet Est

OAP n° 29 - 16



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie

15.9 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

Limitier les activités aux commerces et services en lien avec la vocation loisir de la zone (interdiction des surfaces commerciales alimentaires).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

Trégueux

PAE Brezillet Est

OAP n° 29 - 16

2) Principes d'accès et de desserte

En dehors de modes de déplacement doux : desserte des activités uniquement par les entrées existantes du PAE se raccordant d'une part à la RD712 et d'autre part à la RD 700 (rond-point de Saint-Rivily) par le biais des voies internes.

Seuls des accès pompiers et livraisons peuvent être admis directement sur les rues de la Fontaine et de St Rivily, sous réserve de la compatibilité avec la sécurité routière.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales (couleurs, matériaux, etc.) du projet favoriseront une intégration harmonieuse du projet avec l'habitat existant à proximité.

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.

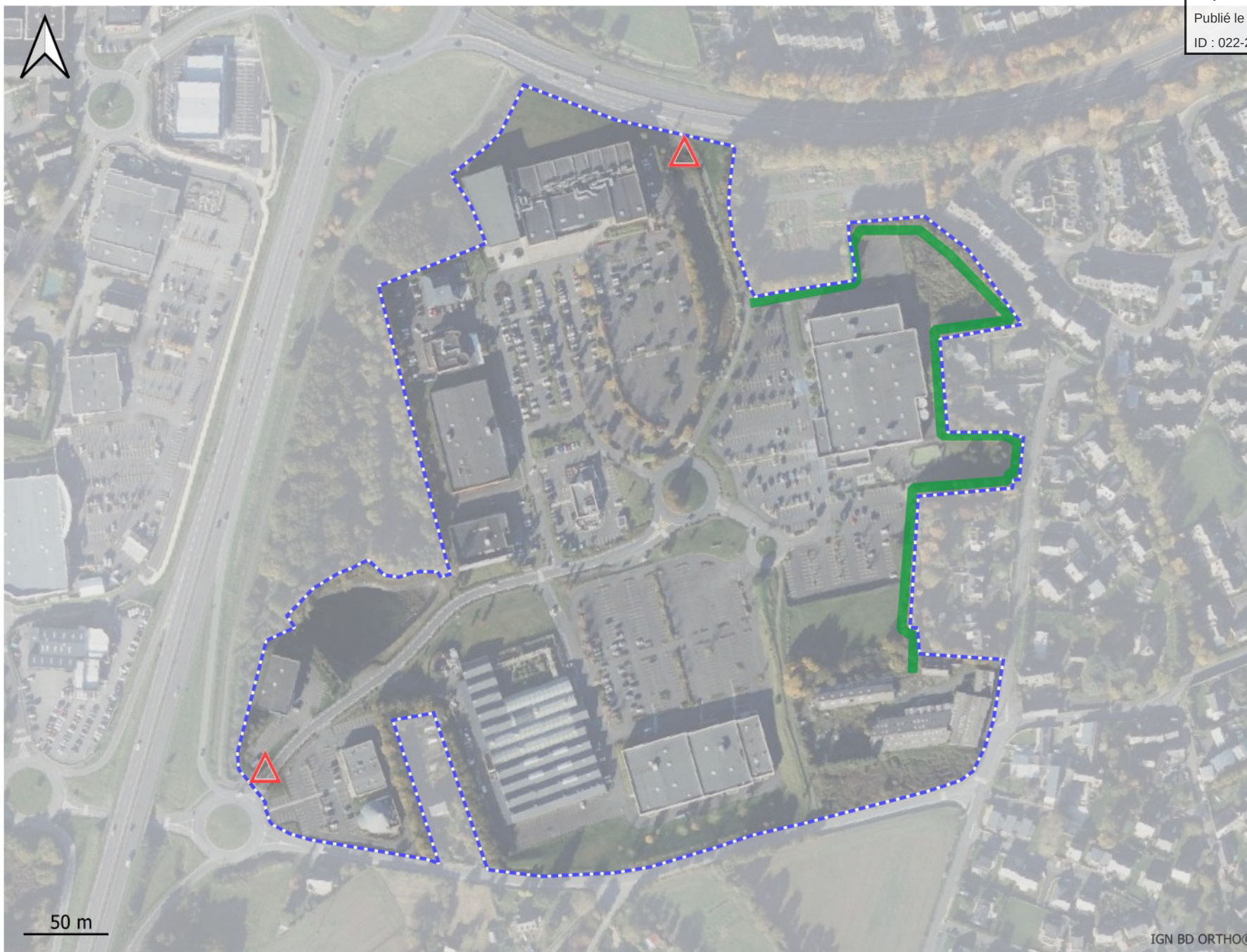
Les aménagements intégreront un principe d'amélioration de la circulation des espèces.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE



PAE Brezillet Est

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



Trégueux

Rue des Pyrénées

OAP n° 29 - 17



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.28 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	7
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	7

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

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

L'opération sera composée de 100 % de logements sociaux. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Opération à réaliser en 1 seule tranche.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les gabarits des bâtis seront de type R+1.
Habitat mixte.

Trégueux

Rue des Pyrénées

OAP n° 29 - 17

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par la rue des Pyrénées.

4) Principes paysagers et environnementaux

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 des Pyrénées

 Accès principal

50 m

IGN BD ORTHO®



Trégueux

Rue Docteur Calmette (congrégation)

OAP n° 29 - 18



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.15 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	3
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	4

1) Enjeux d'aménagement

Favoriser une densification urbaine acceptable en assurant une bonne insertion des formes urbaines dans le milieu bâti et paysager environnant.

L'opération sera composée de 100% de logements sociaux. Les logements sociaux prévus concernent des logements en PLS, PLAI ou PLUS, à l'exclusion du PSLA.

Opération à réaliser en 1 seule tranche.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZD146_2025-DE

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les gabarits de 4 niveaux seront acceptés sur deux pentes ou mansardée.

Trégueux

Rue Docteur Calmette (congrégation)

OAP n° 29 - 18

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès se fera par la rue du Docteur Calmette et des aménagements sécurisés seront prévus si nécessaire.

4) Principes paysagers et environnementaux

Implantation paysagère à mettre en cohérence avec l'espace environnant.



**Rue Docteur Calmette
(congrégation)**

 Accès principal