

PLAN LOCAL D'URBANISME



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH



COMMUNE DE TREBEURDEN

Département des Côtes d'Armor

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 3 mars 2017
Mise à jour du 12 janvier 2018
Modification simplifiée n°1 du 26 juin 2018
Mise à jour du 18 mai 2020
Modification simplifiée n°2 du 14 mars 2023
Modification n°1 approuvée le 30 janvier 2024

OAP - SOMMAIRE

1 - Le cadre juridique	2
2 - Les intentions de la collectivité.....	4
3 - Orientations d'aménagement – Principes d'aménagement généraux Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat.....	5
4 - Analyse des sites à urbaniser à vocation d'habitat Principes d'aménagement.....	25
5 - Orientations d'aménagement – Principes d'aménagement généraux Pour les zones à urbaniser à vocation d'activités et d'équipements.....	50
6 - Analyse des sites à urbaniser à vocation d'activités Principes d'aménagement.....	56
7 - Tableaux récapitulatifs.....	65

1 - LE CADRE JURIDIQUE

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

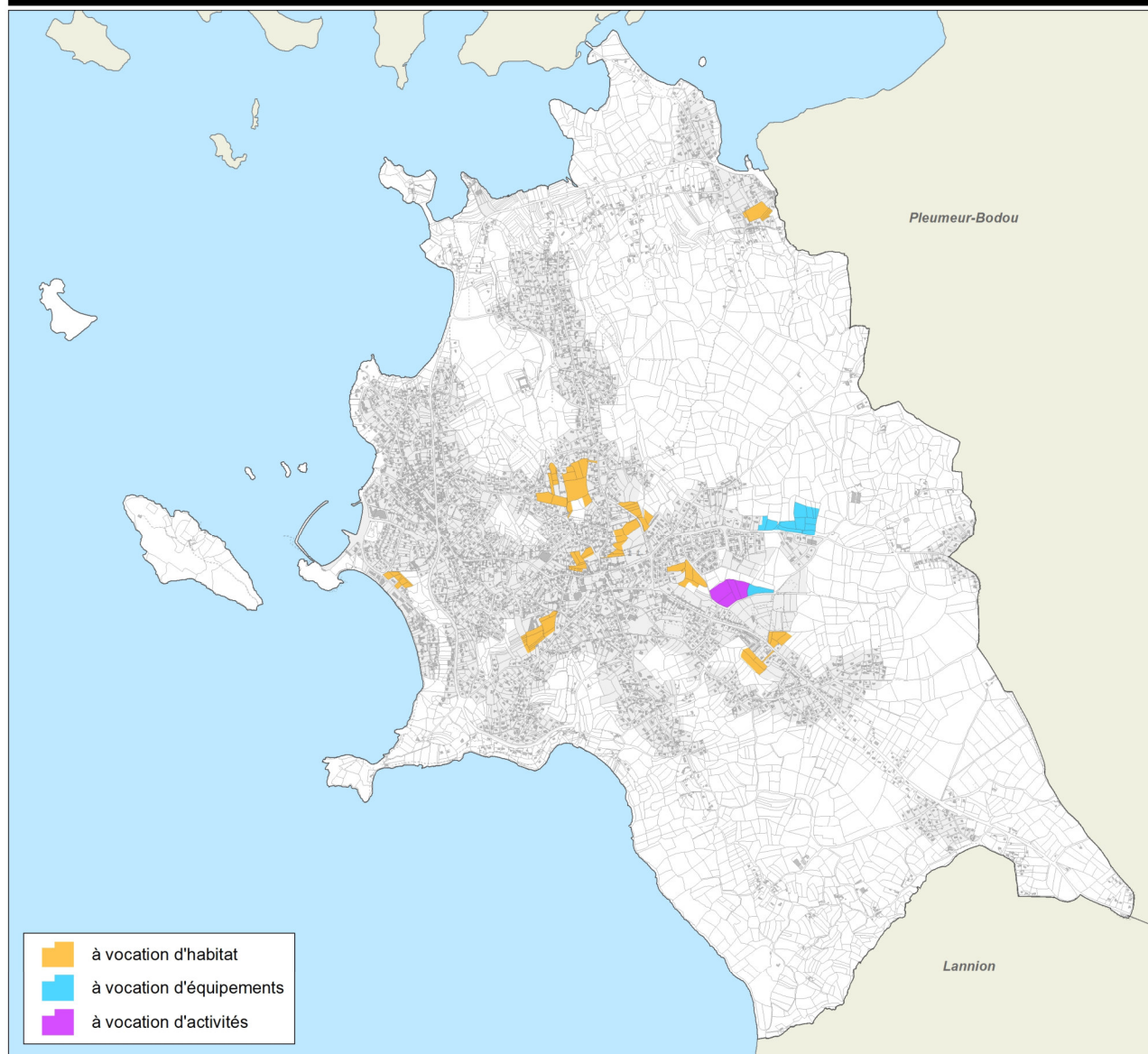
Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

- 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*
- 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...]*

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUc et 1AUd), aux activités (1AUy) et aux équipements (1AUe), ainsi que sur des zones UD au Véades et à Penvern, une zone NA à Boquello et le secteur de Tresmeur Port.



2 - LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

Les orientations d'aménagement de la commune de TREBEURDEN précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques à court et moyen terme dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

Ce guide d'aménagement évolutif doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

Les objectifs d'aménagement et de développement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivants :

- Enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques
- Définir des coupures d'urbanisation
- Mettre en valeur le paysage emblématique et améliorer le cadre de vie
- Préserver la qualité de l'eau
- Promouvoir les énergies renouvelables et les économies d'énergie
- Réduire et prévenir les risques naturels
- Démographie : Rééquilibrer la structure par âge de la population en accueillant une population jeune nouvelle
- Habitat : permettre l'accueil d'une nouvelle population
- Aménagement : mieux consommer l'espace
- Favoriser un maillage équilibré du territoire communal par les équipements publics
- Améliorer la sécurité routière et rechercher une meilleure organisation du stationnement
- Offrir une image attractive et un cadre de vie de qualité à travers l'amélioration des espaces publics
- Développer les activités artisanales et maritimes
- Garantir la diversité commerciale
- Diversifier et renforcer l'offre touristique
- Favoriser le maintien de l'activité agricole
- Prendre en compte les communications numériques dans les aménagements
- Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification
- Mieux consommer l'espace

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Principes d'aménagement généraux pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat

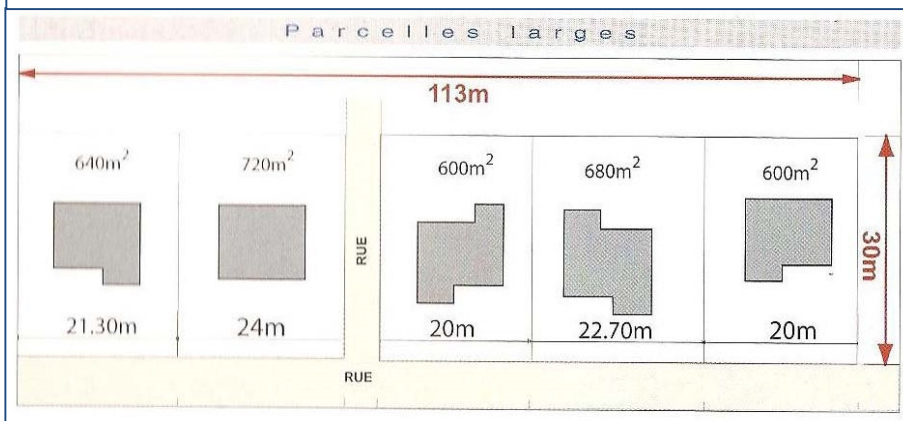
Les fiches suivantes exposent les grands principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer à l'ensemble des sites et adaptés en fonction des besoins spécifiques de chaque secteur.

Elles concernent les points suivants :

- A. L'implantation du bâti,
- B. Les typologies du bâti,
- C. Les espaces publics,
- D. Les voiries et les cheminements doux,
- E. Le traitement des eaux pluviales,
- F. Les éléments paysagers et la protection de l'environnement,
- G. Les communications numériques

A- L'implantation du bâti

Un linéaire de façade large, peu structurant et coûteux pour la collectivité

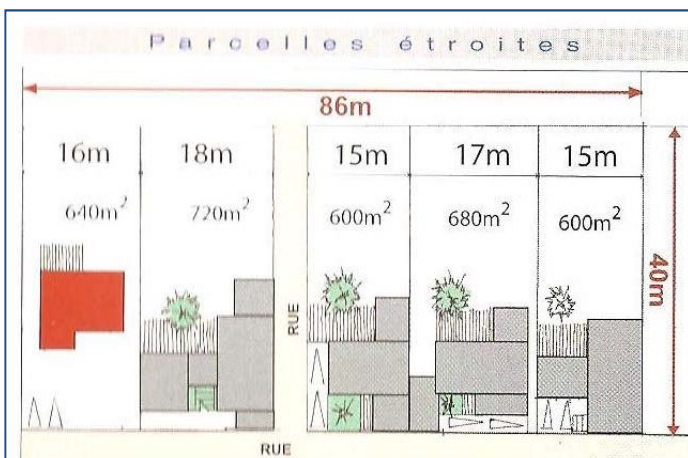


Comme le précise le SCOT du Trégor : « Les lotissements créés ces dernières années ont presque tous repris les marges de recul à la voie et d'espacement entre les maisons prévues par les règles nationales d'urbanisme. Cela a largement contribué à l'accélération de la consommation foncière et a eu pour conséquence une banalisation des quartiers, qui présentent des paysages répétitifs et dépourvus de lignes conductrices. Les solutions plus denses et imaginatives ont été bloquées. Une réflexion différente sur l'organisation du bâti permettra d'améliorer la densité des nouveaux quartiers tout en préservant l'espace à vivre du jardin. »

Ainsi, dans les quartiers de logements individuels, la forme des parcelles et l'implantation des constructions sur ces parcelles concourent à l'image urbaine du quartier et à la qualité de vie des habitants.

Les parcelles étroites et allongées permettent de constituer un front bâti sur la rue qui structure la limite entre espace privé et espace public.

L'implantation sur un bord de la parcelle et éventuellement en mitoyenneté avec la construction voisine permet de préserver l'intimité grâce à des jardins d'un seul tenant développés à l'arrière des habitations.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain

« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité »,
CAUE du Morbihan, Mars 2005



Source : CAUE 22





Source : CAUE 22

En matière de recul le règlement du PLU prévoit en zone UC, que les constructions pourront être implantées en mitoyenneté.

B- Les typologies du bâti

La mixité des types de bâti au sein des nouveaux quartiers sera recherchée pour y obtenir une mixité sociale et urbaine. Selon la prescription du SCOT du Trégor : « *cet effort de diversification portera autant sur la typologie des logements que sur la taille des parcelles.* » En effet, ces deux aspects sont très liés. Proposer des parcelles de tailles et de formes variées permet une plus grande diversité de formes bâties.

Les bâtiments collectifs, semi-collectifs ou en bande permettront de structurer les voies principales et les places de quartier en organisant des fronts urbains.



- Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, collectif...



Habitat individuel mitoyen
Rennes, Rigourd et Hiault, architectes



Habitat intermédiaire
Le Rheu



Habitat collectif
Saint Nolf, ARCAU architecte

- Les projets d'habitat intermédiaire ou collectif devront prévoir des espaces privatifs de qualité (terrasses, balcons, jardinets). Des espaces collectifs privés sont également toujours intéressants.



Habitat collectif
Rennes, Le Garzic – Menguy architectes



Jardin partagé (Pays Bas)

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également. Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de ville), doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.
- L'implantation en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Par ailleurs, elle permet de préserver le jardin arrière des vues depuis la rue.

- La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)



Une forme en L qui permet de ménager un espace d'intimité
(Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault)



Ou par une dépendance
(Langouët, architecte : Menguy)

Les fiches détaillant les aménagements par zone 1AU (voir ci-après) donnent des prescriptions en terme de densité de logement. Ces densités (en moyenne 20 logements/ha) s'entendent pour les secteurs effectivement destinés au logement. Les surfaces destinées à d'autres usages : activités touristiques, commerciales, équipements..., au sein des zones AU, ne sont pas concernées par cette prescription de densité de logements.

C- Les espaces publics

Au-delà de 10 logements, les secteurs aménagés devront comporter au minimum un espace ouvert au public.

Les aménagements des quartiers d'habitat prévoient la création de véritables espaces publics qui ne doivent pas être de simples délaissés de voirie. Ils doivent constituer des espaces conviviaux respectant l'intimité des habitants et suffisamment attrayants pour remplir leur fonction.

Il faudra éviter :



Les espaces cernés par le bitume ce qui ne permet pas au piéton un accès aisé



Les places démesurées au bout de voies en impasses

Source : Cabinet Léopold

En fonction des quartiers et du type de public auquel il est destiné, les besoins en espace public peuvent prendre différentes formes :

- Stationnements,
- Cours ou placette,
- Aire de jeux dans les quartiers accueillant de jeunes ménages,
- Espaces de repos dans un quartier où est implantée une résidence pour personnes âgées,
- Espaces verts.

Stationnements

Ils ne devront pas être démesurés. Ils peuvent être implantés le long des voies mais également dans un espace dédié qui sera agrémenté d'éléments végétaux variés d'essence locale de façon à bien s'intégrer dans l'environnement du quartier. Pour être fonctionnels, ils doivent être connectés à des cheminements piétonniers.



Source : CAUE 22 – 2010
PACE (35) ZAC Beau Soleil



Exemples d'espaces de stationnements de taille raisonnable agrémentés d'espaces verts et connectés à des cheminements piétonniers.

Dans les quartiers qui souhaitent privilégier les déplacements doux (éco-quartiers), ils pourront prendre place à l'entrée du quartier de façon à limiter les déplacements des véhicules motorisés au sein de la zone d'habitat.



*Aire de stationnement collective
Fribourg-en-Brisgau, Allemagne*

Le stationnement des deux-roues devra également être envisagé.

Les aires de stationnement seront revêtues en priorité de matériaux drainants afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.



Source : Cabinet Léopold –
Stationnement de Trestrignel à Perros Guirec



Source : CAUE 22 – 2010
Le RHEUX (35) ZAC des Huberdières

Cours ou placettes

Structurées par une limite franche entre l'espace public et l'espace privé ces espaces de rencontre à l'échelle du quartier doivent être conviviaux. Leur aménagement prévoira du mobilier urbain de qualité : bancs, ..., et des éléments végétaux d'accompagnement.

Ces espaces peuvent également être le support d'une aire de présentation des conteneurs de poubelles lorsque ce type de collecte est plus adapté que la collecte au porte à porte.



Source : CAUE 22 – 2010
LE RHEUX (35) Champs Frelons

Aires de jeux



Source : CAUE 22 – 2010
Saint-Jacques – ZAC de la Morinais



Exemples d'aires de jeux sécurisées grâce à un espace dédié et clos présentant un caractère intime tout en étant situé au cœur du quartier mais éloigné des axes de circulation.

Espace de détente



Exemples d'espace de détente et de promenade au sein d'un quartier de résidence pour personnes âgées.

Source : Cabinet Léopold – commune de Poullan sur Mer (29)

Espaces verts

La place du végétal au sein d'un quartier doit concourir à sa mise en valeur. Les espaces verts doivent être conçus comme des espaces de respiration au sein des ensembles bâtis. Pour ce faire ils ne doivent pas être simplement aménagés sous forme de pelouse, mais être plantés de végétaux variés en mélange et d'essence locale. Des continuités végétales le long des voies de circulation et des cheminements doux permettront de constituer une trame végétale à l'échelle du quartier. Les plantations pré-existantes à l'aménagement pourront judicieusement être intégrées au nouveau quartier.



Source : Cabinet Léopold – Keruncun à Perros Guirec



Source : CAUE 22 – 2010
Acigné (35)



Poullan sur Mer (29)

Source : Cabinet Léopold

Espace public mixte réunissant un espace vert planté, des cheminements piétonniers, une aire de jeux, des stationnements.

D- Les voiries et les cheminements doux

Les voies de circulation routière

Comme le précise le SCOT du Trégor, « *les emprises consacrées aux voiries constituent un gisement d'économie d'espace* ». De plus, au sein d'un quartier d'habitat une voie trop large favorise une vitesse excessive des véhicules.

Les gabarits de voirie trop larges sont à éviter :



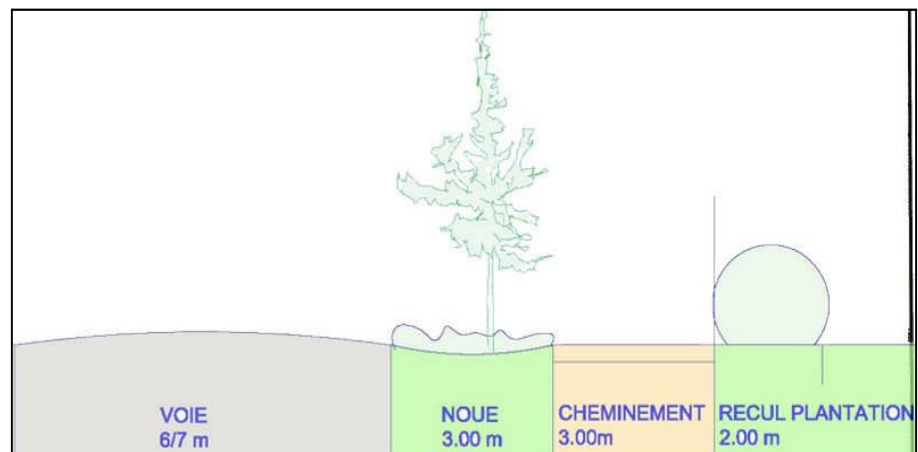
Les quartiers de grande superficie devront être constitués d'un panel complet de type de voies allant de la voie de transit connectant le quartier aux quartiers voisins à la ruelle se terminant par un cours ou une venelle ne desservant que quelques constructions (voir ci-contre).

Il est important de hiérarchiser les voies de façon à ne pas consommer trop d'espace et à créer des liaisons présentant des gabarits en rapport avec leur fonction (la classification du SCOT du Trégor est reprise ci-dessous).



« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan, Mars 2005

- Les **voies de transit** qui servent à relier des quartiers entre eux supportent généralement un trafic soutenu. Une **chaussée de 6 m** de large permet la circulation de gros véhicules et de bus. Des cheminements différenciés sont à privilégier pour la sécurité des piétons.



Jacques QUERELLOU – paysagiste, atelier Lieu-Dit



Clohars-Fouesnant (29)



Cheminements doux protégés
aux abords d'une voie
départementale à Clohars-
Fouesnant et de la route de
Pleumeur Bodou, à Kerabram
Source : Cabinet Léopold

- Les **voies de desserte interne** des quartiers accueillent un trafic moindre. Une **largeur de 4,5 ou 5 m** est suffisante. Deux trottoirs ne sont pas nécessaires.



Source : Cabinet Léopold

- Les **ruelles** qui desservent quelques constructions à l'intérieur du quartier ne doivent pas excéder **4,5 m**. Un plateau mixte se substituera facilement aux trottoirs.



Source : Cabinet Léopold

Les cheminements doux

Destinés aux piétons ou aux cyclistes ils doivent permettre de relier les nouveaux quartiers aux quartiers voisins, aux espaces verts, aux équipements publics et aux commerces. Ils seront aménagés de façon à constituer un réseau à l'échelle du quartier créé ainsi qu'à l'échelle inter-quartiers (connexion des voies douces entre les différents quartiers).

Réservés à ces usagers, ils doivent être aménagés de manière à garantir la sécurité de leurs utilisateurs (séparation nette entre les différents modes de circulation sous forme de talus, muret, barrière,...). Ils peuvent être l'occasion d'un accompagnement végétal qui met en valeur l'ensemble du quartier.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ils devront être revêtus de matériaux drainants.



Pleuven (29)



Pleuven (29)



Combrit Sainte-Marine (29)

Source : Cabinet Léopold



Source : CAUE 22 -2010
PACE (35) ZAC Beau Soleil



Exemple de cheminement doux
constitué de dalles, permettant
l'infiltration des eaux de pluie.
Saint-Jacques – ZAC de la Morinais

E- Le traitement des eaux pluviales

La construction d'un nouveau quartier favorise par l'artificialisation des sols qu'elle engendre souvent, l'imperméabilisation de vastes surfaces. Cela concourt à un dérèglement du cycle naturel de l'eau associé à des phénomènes d'inondation et de pollution des milieux aquatiques. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (toiture végétalisée, récupérateurs de l'eau des toitures, puits d'infiltration,...) comme préconisé dans la partie écrite du règlement du P.L.U. permet de limiter les apports d'eau pluviale dans le milieu naturel.

Extrait du règlement du PLU, article 4 des zones UC et AU : « *Dans la mesure du possible, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté à la nature du sol et à la construction. Il appartiendra au maître d'ouvrage de démontrer l'adéquation entre le projet et la solution retenue.* »

Pour la récupération des eaux pluviales des espaces publics, le SCOT du Trégor recommande des techniques de gestion qui favorisent l'infiltration rapide des eaux pluviales. Ainsi seront préférés au traditionnel bassin de rétention :

- *la conception de bassins d'eau pluviale et de placette inondables qui permettent de limiter les ruissellements en période de fortes pluies. Ceux-ci seront aménagés en tenant compte des usages récréatifs par ailleurs,*
- *la conception de noues et de fossés enherbés,*
- *l'utilisation préférentielle de chaussée à structure de réservoir sur les ouvrages présentant une emprise importante.*

A Mordelles (56), fossés en herbe, noues, récupération des eaux pluviales à la parcelle,... :



Source : CAUE 22 - 2010



Source : CAUE 22 -2010

Les bassins de rétention des eaux pluviales, lorsqu'ils sont indispensables, doivent être dimensionnés en tenant compte de l'aménagement de l'ensemble d'un secteur de façon à ne pas multiplier les ouvrages dans chaque quartier. Un maximum d'un bassin de rétention par zone 1AU sera autorisé. Celui-ci sera implanté à l'emplacement le plus judicieux du point de vue technique. Le service technique de la ville sera consulté à ce propos.

F- Les éléments paysagers et la protection de l'environnement

La végétation existante le long des voies, chemins, et autour des zones d'urbanisation future doit être conservée ou renforcée, elle apporte une plus-value immédiate au quartier, et maintiennent des espaces de « nature en ville ».

Afin de valoriser le cadre de vie, la conception des quartiers devra assurer de véritables interactions avec les espaces naturels environnants : promenades, vues vers les espaces naturels, espaces de jeux, panneaux pédagogiques de découverte de la nature, etc... ;



Préserver les éléments de végétation, comme éléments paysagers et de biodiversité : parcs et jardins, alignement d'arbres, végétalisation des pieds d'immeuble, talus en bordure de chemin ou en transition avec la zone rurale

Afin de maintenir le caractère bocager des espaces à aménager, il est imposé, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, de reconstituer sur l'emprise du projet le même linéaire de talus ou de haies que le linéaire existant avant l'aménagement (identifiés au titre de la loi Paysage). Les talus plantés et haies composés d'essences bocagères pourront prendre place le long des voies et chemins et sur le pourtour de la zone.

Pour chaque zone, le linéaire bocager existant est indiqué dans le tableau de prescription (voir ci-après).



G- Les communications numériques

Afin de prévoir les connexions futures des bâtiments aux réseaux de communication numériques, chaque bâtiment devra prévoir lors de sa construction la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de ces réseaux (y compris pour la fibre optique).

4 - ANALYSE DES SITES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT – PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit au travers de fiches actions d'impulser une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement.

L'aménagement des zones suivantes est décrit ci-dessous :

- 1 - Zone 1AUc du Stade**
- 2 - Zone 1AUc de Pen Lan**
- 3 - Zone 1AUc rue F. Le Dantec**
- 4 - Zone 1AUc au Nord du cimetière**
- 5 - Zone 1AUc de Goasmeur**
- 6 - Zone 1AUc de Christ**
- 7 - Zone 1AUc du centre-ville**
- 8 - Zone 1AUc chemin de Poulicia**
- 9 - Zone 1AUc de Traou Meur**
- 10 - Zone UD de Pen Vern**
- 11 - Zone UD de Véadès**

1- Zone 1AUc du Stade

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,9 ha - surface urbanisable = 0,88 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 4 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare minimum, soit 20 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	▪ Pas d'accès possible depuis la RD65, route de Lannion ▪ Accès principal par la voie de desserte du stade ▪ A partir de cet accès principal prévoir la desserte interne de l'ensemble des parcelles
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales Un espace destiné au public doit être créé.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 400 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 220 ml implantés en bordure.
RESEAUX	Ensemble des réseaux présents Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

 Parcelles ouvertes à l'urbanisation

 Accès interdit

 Principe d'accès aux parcelles - voirie principale

 Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

2- Zone 1AUc Pen Lan

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,18 ha - surface urbanisable = 1,05 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 5 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare minimum, soit 24 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Deux accès principaux pour une desserte traversante : ▪ Accès au Nord-Ouest par la route de Lannion ▪ Accès secondaire au Sud-Est par la rue de Pen Lan L'aménagement devra prévoir l'accès aux parcelles agricoles qui pourraient être enclavées au Nord de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer avec raccordement aux deux connexions prévues au Nord, sur la route de Lannion. Prévoir une connexion piétonne avec la zone naturelle située au Sud en créant un passage au-dessus de la zone humide.
ESPACES LIBRES	Une aire de jeux pour enfants devra être créée au Nord de la zone. Située sur un espace boisé existant, son aménagement devra préserver les arbres les plus intéressants afin de les maintenir en place.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 425 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 255 ml en bordure de zone.
RESEAUX	Ensemble des réseaux présents Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

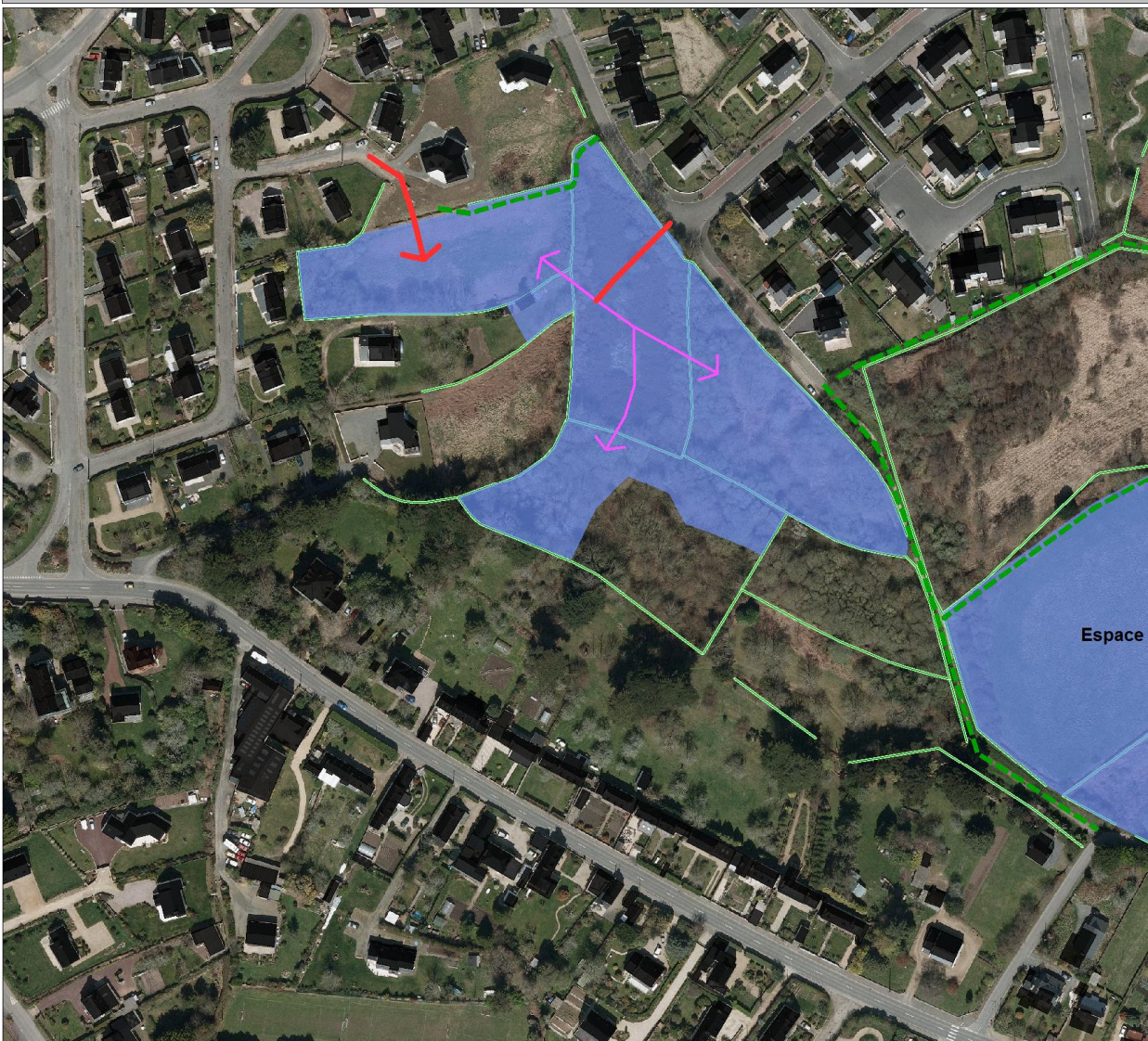
Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Accès interdit
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier
-  Espace collectif

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

3- Zone 1AUc rue F. Le Dantec

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,76 ha - surface urbanisable = 1,55 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 7 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare minimum, soit 36 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Deux accès par le Nord : - au Nord-Ouest, par la Cité Morgane, - au Nord par la rue Félix Le Dantec.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir entre la cité Morgane et la rue Félix Le Dantec ainsi que sur la voie de desserte à créer. Maintenir le chemin creux existant à l'Est de la zone.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales Un espace destiné au public doit être créé.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 905 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 465 ml implantés en bordure. La zone humide présente sur la parcelle n°159, devra être préservée.
RESEAUX	Ensemble des réseaux présents Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

4 - Zone 1AUc au Nord du cimetière

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,59 ha - surface urbanisable = 1,53 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 7 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare minimum, soit 35 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra être réalisée par tranches. La zone 2AUc située au Sud ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsqu'il sera avéré que sa surface n'est plus nécessaire pour la réalisation de l'extension du cimetière (réalisation d'un nouveau cimetière paysager route de Pleumeur Bodou), un emplacement réservé est inscrit pour l'extension du cimetière.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Accès principal à l'Ouest, rue J-P Pinot. Accès secondaire au Sud-Est, rue de Kerariou. Ces deux accès devront être connectés.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer. Maintenir le chemin creux présent au Nord de la zone.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales Un espace destiné au public doit être créé.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 430 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 200 ml implantés en bordure.
RESEAUX	Réseaux à prolonger Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

5 - Zone 1AUc de Goasmeur

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,46 ha - surface urbanisable = 1,18 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 5 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare minimum, soit 27 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Deux accès par la rue J-P Pinot. L'aménagement devra prévoir l'accès aux parcelles classées en zone naturelle à l'Est le long du cours d'eau, ainsi qu'à la zone 2AUc située au Nord.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer, ainsi qu'en limite Est de la zone le long du cours d'eau. Ces deux cheminements devront être raccordés l'un à l'autre.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales Un espace destiné au public doit être créé.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 530 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 190 ml implantés en bordure. Lors de l'aménagement de la partie Sud de la zone, le cours d'eau et ses abords devront être préservés. Un busage sera possible uniquement pour permettre l'accès à la partie Sud-Est de la zone, au-delà du cours d'eau. Un espace vert permettant la préservation du ruisseau devra être aménagé sur la parcelle n°557.
RESEAUX	Réseaux à prolonger Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

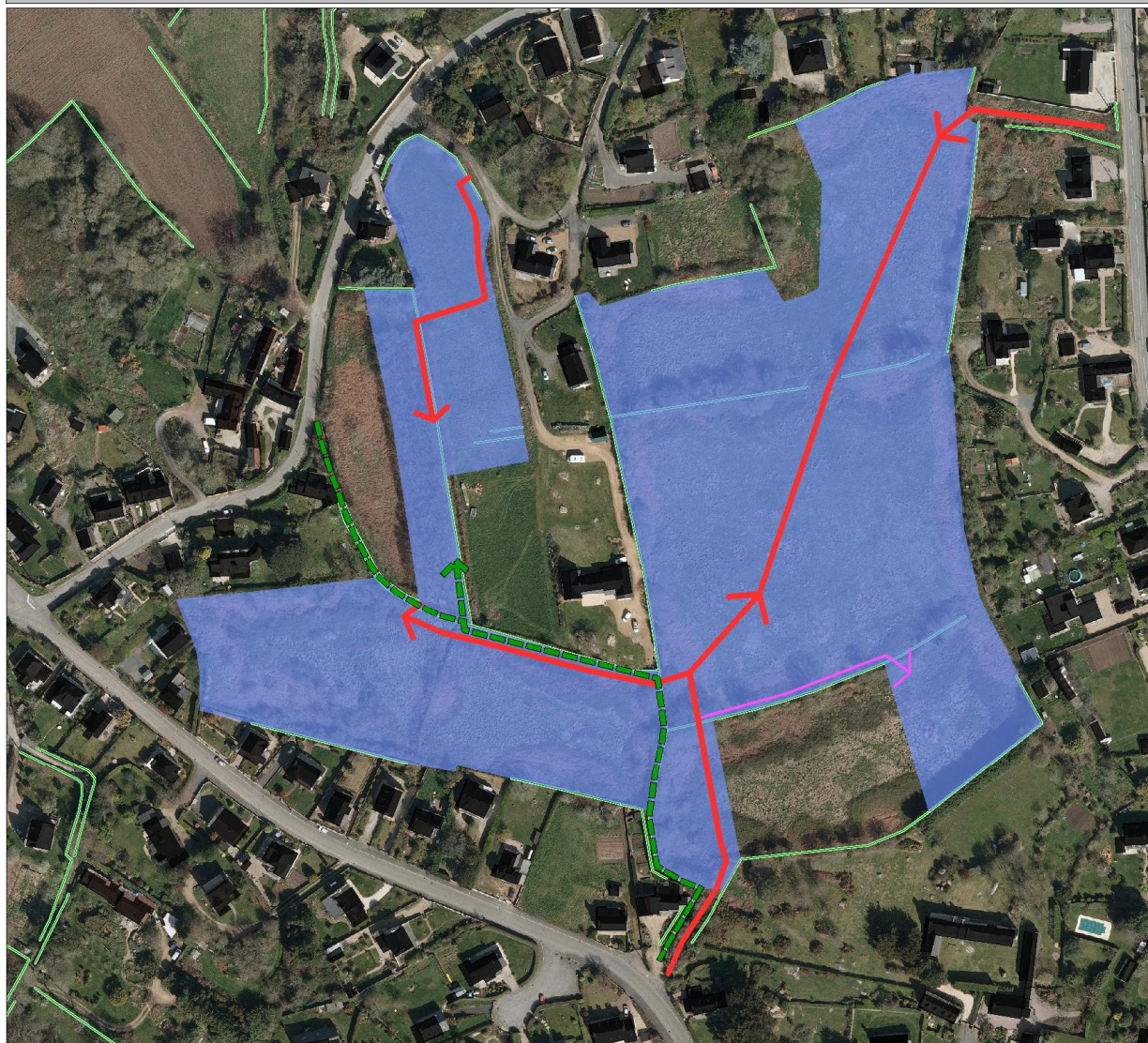
Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier
-  Espace naturel à préserver

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

6 - Zone 1AUd de Christ

ZONE	Zone 1AUd
SUPERFICIE	Surface de la zone = 4,24 ha - surface urbanisable = 3,88 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 12 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	16 logements à l'hectare minimum, soit 62 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Accès par le Nord, rue de Kerariou. Accès par le Sud, rue de Trovern Bian. Ces deux accès devront être connectés. Des voiries secondaires assureront la desserte de l'ensemble de la zone. L'aménagement devra prévoir l'accès à la parcelle classée en zone NA située au Sud.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer. Maintenir le chemin creux existant au sein de la zone et prévoir son raccordement avec la zone UD de Veades située au Nord.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 1 255 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 1 005 ml implantés en bordure.
RESEAUX	Réseaux présents Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

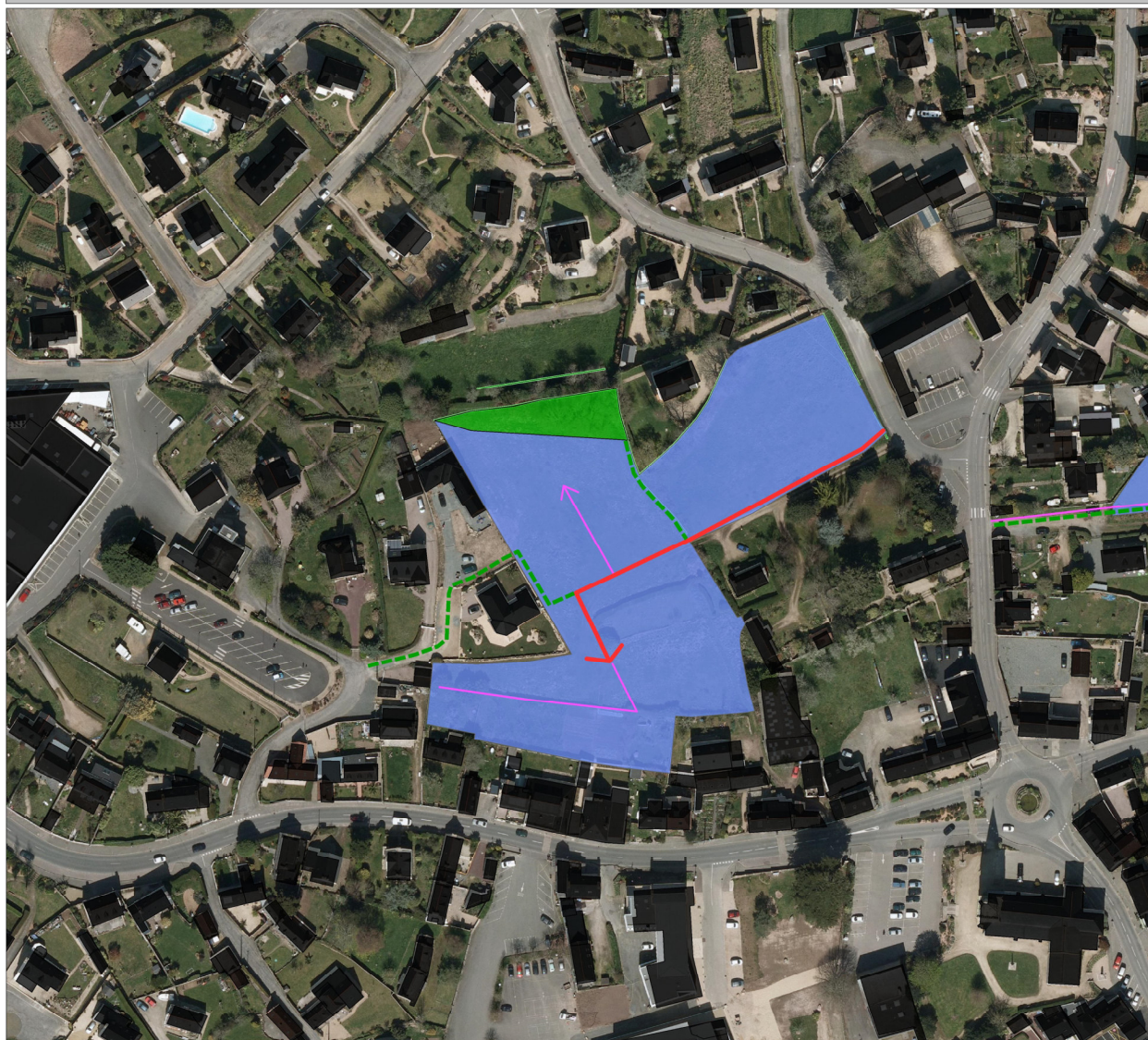
Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

7 - Zone 1AUc du centre-ville

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,04 ha - surface urbanisable = 0,98 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 5 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare minimum, soit 23 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Accès par l'Est, rue de Trovern Bihan. Des voiries secondaires permettront d'assurer la desserte de l'ensemble de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer en le prolongeant pour raccordement avec l'espace vert au Nord et l'impasse du vieux puits à l'Ouest. Le cheminement piéton doit permettre d'assurer la connexion entre la maison de la Santé et l'espace Weillant.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales Un espace destiné au public doit être créé.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 195 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 170 ml implantés en bordure. Au Nord, la source et le boisement de saules qui s'est développé en aval devront être préservés. Un espace vert devra y être créé.
RESEAUX	Réseaux à prolonger Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

 Parcelles ouvertes à l'urbanisation

 Accès interdit

 Principe d'accès aux parcelles - voirie principale

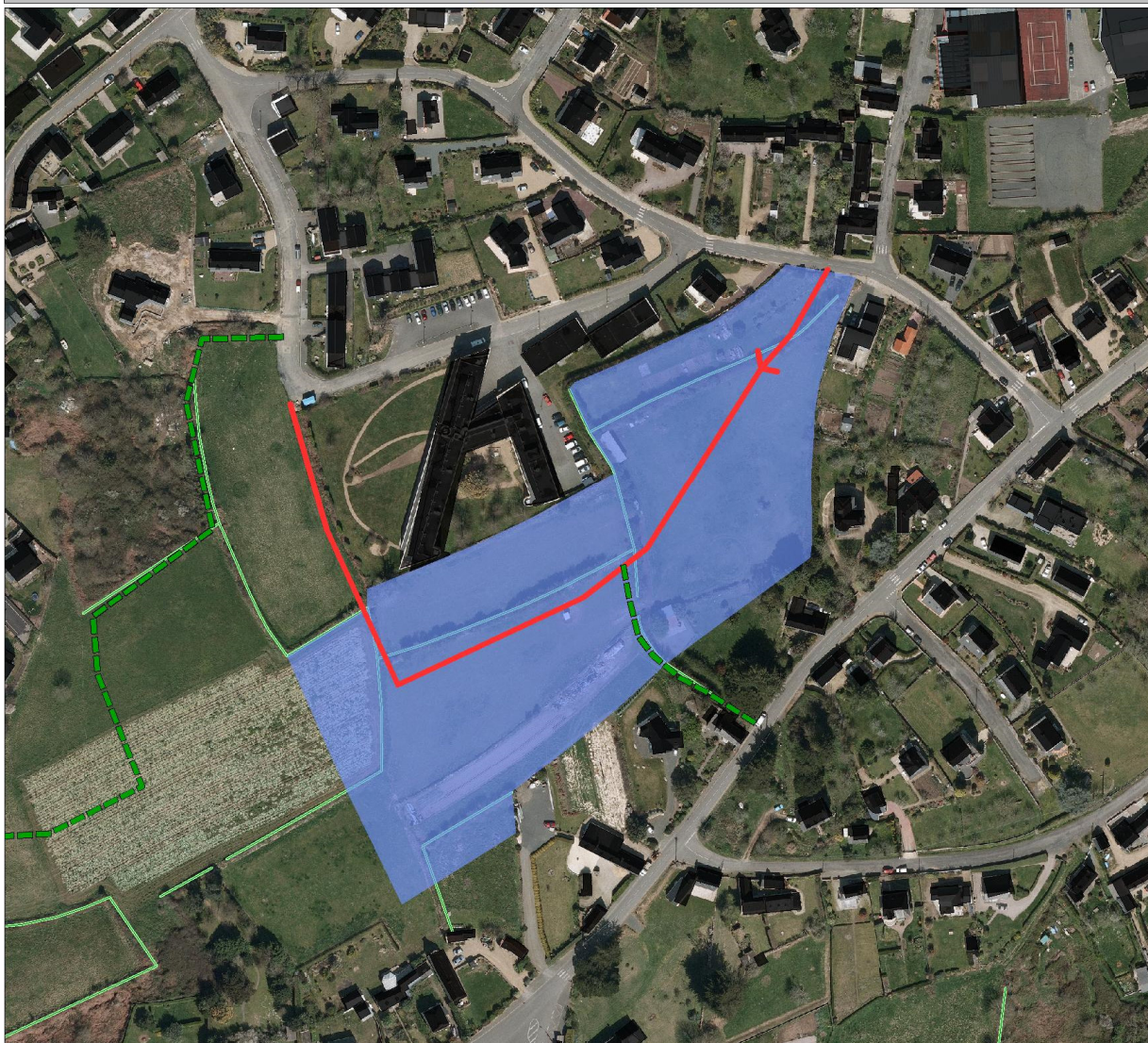
 Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire

 Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

8 - Zone 1AUc chemin de Poulicia

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,16 ha - surface urbanisable = 2,16 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Obligation de créer un minimum de 10 logements sociaux (20 % des logements de la zone)
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare minimum, soit 52 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Accès au Nord par la rue Pierre Le Licon. Accès à l'Est par le chemin de Poulicia. A terme, ces deux accès devront liés afin d'assurer une desserte traversante de la zone Prévoir un passage vers la zone 2AUc située à l'Ouest.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer. Cheminement à raccorder à la rue de Bihit au Sud.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales Un espace destiné au public doit être créé.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 515 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 75 ml implantés en bordure.
RESEAUX	Réseaux à prolonger Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Accès interdit
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

9 - Zone 1AUc de Traou Meur

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,02 ha - surface urbanisable = 0,96 ha
PARCELLES	AK251/AK252/AK253/AK254/AK255/AK256/AK258/AK123
PROGRAMME	En tant que seul secteur à urbaniser localisé en front de mer (en espace proche du rivage), la zone 1AUc de Traou Meur a vocation à accueillir diverses activités en cohérence avec l'identité balnéaire de Trébeurden, classée station de tourisme, dans le cadre d'une extension limitée de l'urbanisation. Ainsi, la zone peut recevoir des équipements et/ou services en lien avec le tourisme (accueil, loisirs, découverte) et la mer. Le programme proposera des activités et services diversifiés, en complémentarité et cohérence avec ceux existants sur le secteur, afin d'éviter un usage monofonctionnel de la zone. Ainsi, peuvent s'envisager : - Les activités nautiques, de détente, de loisirs, culturelles (ex : école de voile, espace d'exposition...). A ce titre, l'école de voile existante fera l'objet d'une restructuration/reconstruction sur site ou à proximité immédiate, afin d'en améliorer le fonctionnement - L'hébergement (petite hôtellerie, résidence hôtelière, gîtes, logements pour les personnels saisonniers ...), - Les commerces, - Des logements pourront venir compléter le programme.
DENSITE ENVISAGE E	La densité du projet sera examinée au regard des dispositions de la loi littoral, notamment celle liée à l'extension limitée de l'urbanisation et de densification significative de l'espace.
MODALITES D'URBANISATION	Une réflexion d'aménagement d'ensemble est demandée sur la totalité de la zone, même si l'opération se réalise par tranches.
IMPLANTATION DU BATI	Créer un front bâti le long de la rue de Traou Meur. A l'arrière, les constructions futures se développeront sous forme de petites unités en cohérence avec la volumétrie du bâti avoisinant. Favoriser le bon ensoleillement des futures constructions, l'utilisation des énergies renouvelables et de technologies soucieuses de l'environnement.
ACCES, DESSERTE	Accès directs par la rue de Traou Meur et depuis la venelle de C'hra Rouz.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à permettre depuis la corniche de Pors Mabo en direction du rivage.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales et description de l'aménagement ci-dessous.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Pas de linéaire bocager à préserver identifié au règlement graphique. Lors des études préalables, la bonne intégration paysagère du projet dans la topographie du site sera validée via une coupe transversale réalisée depuis la promenade de Tresmeur jusqu'au point de vue de la corniche de Pors Mabo, elle-même concernée par un cône de vue.
RESEAUX	Réseaux existants. Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'urbanisation de la zone de Traou Meur et de ses abords présente une possible implantation des bâtiments du secteur ainsi que leurs contenus programmatiques.

L'aménagement du secteur doit tout d'abord tenir compte du contexte paysager remarquable :

- Une présence végétale formant écran :

Le coteau boisé, qui s'étend au pourtour de la zone, constitue un écran végétal d'essences diverses, dont des pins maritimes à la silhouette caractéristique du paysage balnéaire de la commune.

Le règlement graphique préserve ce coteau, en tant qu'espace remarquable du littoral, au travers du zonage NL.



- Les vues vers la mer :

Ces vues sont une caractéristique paysagère forte du site qu'il s'agit de préserver et valoriser dans la mesure du possible.

En front de mer, il s'agit de maintenir une ample ouverture sur la mer, facilement accessible et appropriable par tous. L'aménagement du parking existant doit en tenir compte.

Dans la zone 1AUc, les vues pourraient être traitées sur le principe des percées visuelles, en appui des liaisons transversales terre/mer, qui ponctuent l'organisation urbaine du front de mer de Tresmeur.



- Des cheminements traversants terre/mer :

L'aménagement de la zone doit tenir compte de la proximité du front de mer et de la nécessité de maintenir, voire renforcer son accessibilité piétonne par la création de nouvelles liaisons vers celui-ci.

La création d'un cheminement doux, depuis le point de vue de la corniche de Pors Mabo vers la rue de Traou Meur, serait intéressante afin de relier le quartier de Crec'h Hery à la plage via une liaison douce protégée.

L'urbanisation se déclinera suivant deux formes urbaines :

- 1/ Façade rue de Traou Meur :

Le long de la route de Traou Meur, la création d'un front bâti discontinu permettra de structurer cette voie et d'affirmer la centralité du secteur, avec un effet « ralentisseur » généré par les volumes bâtis.

Les commerces, logements, équipements ou services pourront de préférence s'y implanter.

Ce nouvel alignement doit être ponctué de percées visuelles, dans l'esprit des cheminements, perpendiculaires au rivage, existants tout le long de la rue de Traou Meur.

- 2/ En second jour, à l'arrière du front de rue :

Cette tranche d'aménagement sera moins dense en termes d'emprise au sol et de volumétrie permettant une transition vers le coteau boisé au-dessus, et respectant la topographie, les vues et les typologies bâties proches (notamment venelle de C'hra Rouz, rue de Ker Nelly). Cet espace pourra accueillir des programmes plutôt de type hébergement ou habitat.

La voie interne à l'opération, à l'arrière du front bâti, doit présenter un gabarit limité afin d'afficher son caractère de voie de desserte secondaire.

- Ensemble de la zone 1AUc :

L'aménagement doit permettre de maintenir les capacités de stationnement du secteur en aménageant des aires au sein de la zone elle-même. Les constructions présenteront des hauteurs différentes en fonction de leur localisation :

- En front de rue, elles présenteront une hauteur de 3 niveaux maximum, dont le dernier sera traité en attique,
- En second jour, elles présenteront une hauteur de 2 niveaux maximum.

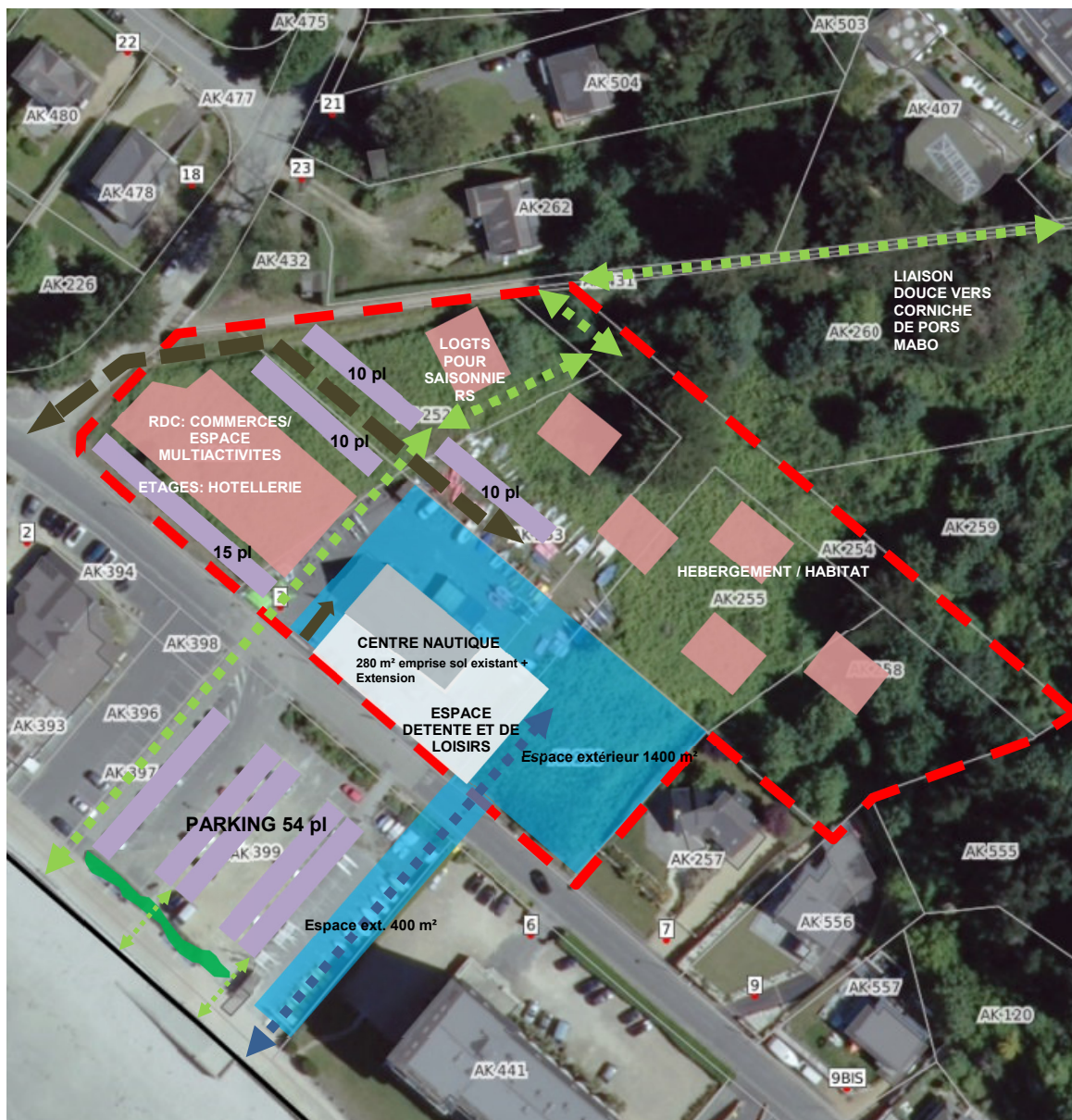


Schéma d'organisation de principe et exemple de programme

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

10 - Zone UD de Pen Vern

ZONE	Zone UD
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,16 ha - surface urbanisable = 1,16 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres
DENSITE ENVISAGEE	Voir prescriptions générales de la zone
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Accès à l'Est par la rue de Keralegan. La desserte de l'ensemble de la zone devra être assurée par cet accès. Une placette de retournement sera à prévoir au bout de l'impasse.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer en prévoyant son raccordement à la RD 786D vers le Nord ainsi qu'au chemin piétonnier qui sera créé en direction de la chapelle de Pen Vern.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales de la zone
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 235 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement.
RESEAUX	Réseaux à prolonger Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

11 - Zone UD de Véadès

ZONE	Zone UD
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,62 ha - surface urbanisable = 0,62 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Pas d'obligation de créer des logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	11 logements à l'hectare minimum, soit 7 logements minimum ainsi répartis : - 2 logements sur la parcelle n°303, - 3 logements sur la parcelle n°50, - 2 logements sur les parcelles n°306-307.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE	Accès par le Nord, rue du Véadès.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer, se raccordant à la zone 1AUd située au Sud.
ESPACES LIBRES	Voir prescriptions générales
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Linéaire bocager de 270 ml présents sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 140 ml implantés en bordure.
RESEAUX	Réseaux présents Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Principes d'aménagement généraux pour les zones à urbaniser à vocation d'activités et d'équipement

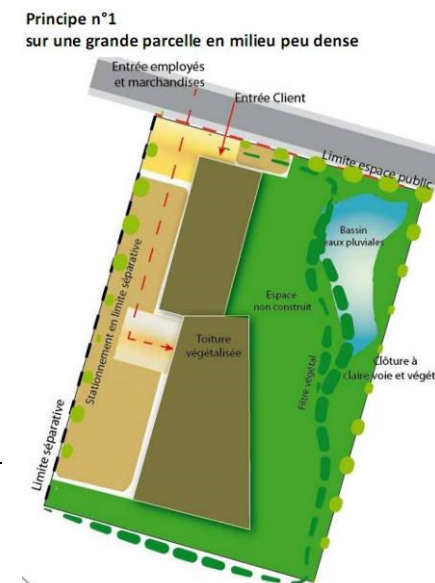
LES VOIRIES ET LES ACCES

- **Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- **Limitier le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées**
- **Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux** (qualité esthétique et de pratique)
- **Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux**
- **Organiser les accès livraisons et le trafic camion** de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons
- **Eviter de positionner le stationnement en «nappe» visible depuis les axes urbains** structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments



IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage)
- **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme**, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté**, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...



INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ARCHITECTURALE

- **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**
 - **Rechercher la simplicité des volumes**, leur proportion et leur composition harmonieuse.
 - **Différencier les volumes** afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
 - **Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments**, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal**.
 - **Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment**, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
 - **Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques**, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
 - **Traiter les façades arrières et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale**.
 - **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités** et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns
 - **Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade** (2 préconisés)
 - **Privilégier les toitures-terrasses** afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



Architecture en inox, Le Cellier, 44000
Crédit photographique Bernard Renoux



ZA Sarsodis, Marnes

➤ Signalétique

- **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.**
- **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.
- **Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée**, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



➤ Aires de stockage

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

➤ Insertion dans le paysage environnant

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant

- **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides
- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles
- **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...



L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque

6 - ANALYSE DES SITES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE ET D'EQUIPEMENT – PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit au travers de fiches actions d'impulser une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement.

L'aménagement des zones suivantes est décrit ci-dessous :

12 – Mise en valeur paysagère du secteur de Tresmeur Port

13 – Parc d'activité de Garen An Itron

14 – Espace collectif de Garen An Itron

15 – Cimetière paysager de Boquello

12 - Mise en valeur paysagère du secteur de Tresmeur Port



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la mise en valeur paysagère du secteur Tresmeur-Port porte sur le traitement des espaces ouverts du secteur, notamment les espaces publics.

L'OAP décline les orientations retenues à ce niveau au cours de l'étude d'urbanisme et d'aménagement du secteur Tresmeur-Port de Trébeurden, réalisée par le bureau d'études Ville Ouverte en novembre 2015.

L'OAP a tout d'abord pour objectif la mise en valeur du site et de ses qualités paysagères et patrimoniales :

- Tout d'abord par la valorisation des sites patrimoniaux exceptionnels :
 - o Le Castel et l'Île Millau : préserver la visibilité des rochers en maîtrisant le développement de la végétation et veiller à l'accessibilité des deux sites.
 - o Les Roches Blanches : préserver les vues et permettre de parcourir les abords directs du site.
 - o La Pointe de Bihit : maintenir l'accès au site.
- Préserver les points de vue remarquables.
- Connecter le jardin de Ker Nelly au front de mer :
 - o Requalifier l'aménagement paysager du jardin (végétation et mobilier notamment).
 - o Développer les usages par une programmation adaptée : loisirs et pratiques sportives de plein air, théâtre de verdure, expositions en plein air, etc.

L'OAP situe l'aménagement d'un parcours piéton en front de mer, continu et étendu par rapport à son tracé actuel. Ce parcours doit permettre le cheminement de chacun grâce à une mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite (personnes souffrant de handicaps, personnes âgées, etc...). Sa programmation devra intégrer un mobilier urbain (bancs, sécurité, etc.) ainsi qu'une signalisation (temps de parcours, orientations, etc.) adaptée.

La requalification du secteur doit permettre de développer les liaisons piétonnes à partir du front de mer vers les autres secteurs du port ainsi que vers la corniche, Crec'h Héry et le centre-bourg. Il s'agit d'une part de requalifier et sécuriser les chemins existants et développer d'autre part les liaisons manquantes. Les projets et aménagements du secteur Tresmeur-Port devront veiller à maintenir des accès publics nombreux vers le front de mer et la plage.

Le domaine public maritime (DPM) doit également être réaménagé afin de :

- Permettre l'extension du jardin de Ker Nelly vers le front de mer.
- Réorganiser le stationnement des cars (à proximité de la maison de la mer), des véhicules remorques (à proximité immédiate de la cale) et des autres véhicules (voitures et deux-roues) en traitant le sol et les accès.

Plus largement, c'est l'ensemble de l'espace public du Centre-Port qui doit être traité en zone de rencontre où la priorité est donnée aux piétons en diminuant le caractère routier des aménagements. Cette intervention, comme les autres aménagements, ne doivent pas diminuer les capacités de stationnement l'échelle de

l'ensemble du secteur. Au-delà du maintien des principales aires de stationnement, la requalification du réseau viaire doit permettre d'augmenter les capacités de stationnement le long des voies (rue de Trozoul, rue du Port et corniche de Pors Mabo).

Le traitement de la voirie doit porter sur plusieurs aspects :

- Requalifier le profil de la rue de Trozoul (largeur des voies, trottoirs, bande cyclable, stationnement).
- Requalifier le profil de la rue du Port (cheminement piéton, largeur des voies et stationnement).
- Faciliter et inciter le retournement des véhicules au niveau du DPM, dans sa partie la plus au sud.
- Dissuader les véhicules de se diriger vers la rue de Traou Meur (en indiquant la boucle de la venelle de Chra Rouz).
- Diminuer le caractère routier de la rue de Trozoul (après le DPM), de la venelle de Chra Rouz et de la rue de Traou Meur.
- Aménager des points de retournement au niveau de la rue de Traou Meur (à mi-parcours et à son extrémité).



13 - Parc d'activité de Garen An Itron

ZONE	Zone 1AUy
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,64 ha - surface urbanisable = 2,51 ha
PROGRAMME	En complément à la zone d'activité de Boquello, le parc d'activité de Garen An Itron permettra de recevoir des entreprises artisanales.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera l'aménagement prévu. Les bâtiments pourront être créés au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Une bande inconstructible de 3 m de large doit être maintenue aux abords des zones humides.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Le carrefour actuel de la rue de Garen An Itron ne pourra pas être utilisé pour la desserte du parc d'activité. L'aménagement d'une voirie plus adaptée sera d'abord réalisé depuis le rond-point d'entrée de ville sur la route de Lannion (RD65), le long des emprises sportives. Accès au Sud-Est par la rue de Garen An Itron. Cet accès sera commun avec la zone 1AUe située immédiatement à l'Est. Au sein de la zone 1AUy, la mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée et au Nord de la zone, à raccorder au chemin piétonnier existant à l'Ouest de la zone et aux chemins piétonniers du quartier de Boquello, au Nord.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 840 ml présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 595 ml implantés en bordure de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Ensemble des réseaux à prolonger.



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

 Parcelles ouvertes à l'urbanisation

 Accès interdit

 Principe d'accès aux parcelles - voirie principale

 Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire

 Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

14 - Espace collectif de Garen An Itron

ZONE	Zone 1AUe
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,64 ha - surface urbanisable = 0,56 ha
PROGRAMME	La zone 1AUe de Garen An Itron doit permettre d'accueillir des manifestations temporaires (cirques,...)
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera l'aménagement prévu. Une bande inconstructible de 3 m de large doit être maintenue aux abords des zones humides.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Le carrefour actuel de la rue de Garen An Itron ne pourra pas être utilisé pour la desserte de la zone 1AUe. L'aménagement d'une voirie plus adaptée sera d'abord réalisé depuis le rond-point d'entrée de ville sur la route de Lannion (RD65), le long des emprises sportives. Accès au Sud-Ouest par la rue de Garen An Itron. Cet accès sera commun avec la zone 1AUy située immédiatement à l'Ouest. Au sein de la zone 1AUe, la mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée
CHEMINEMENTS DOUX	/
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 235 ml présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 235 ml implantés en bordure de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Ensemble des réseaux à prolonger.



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

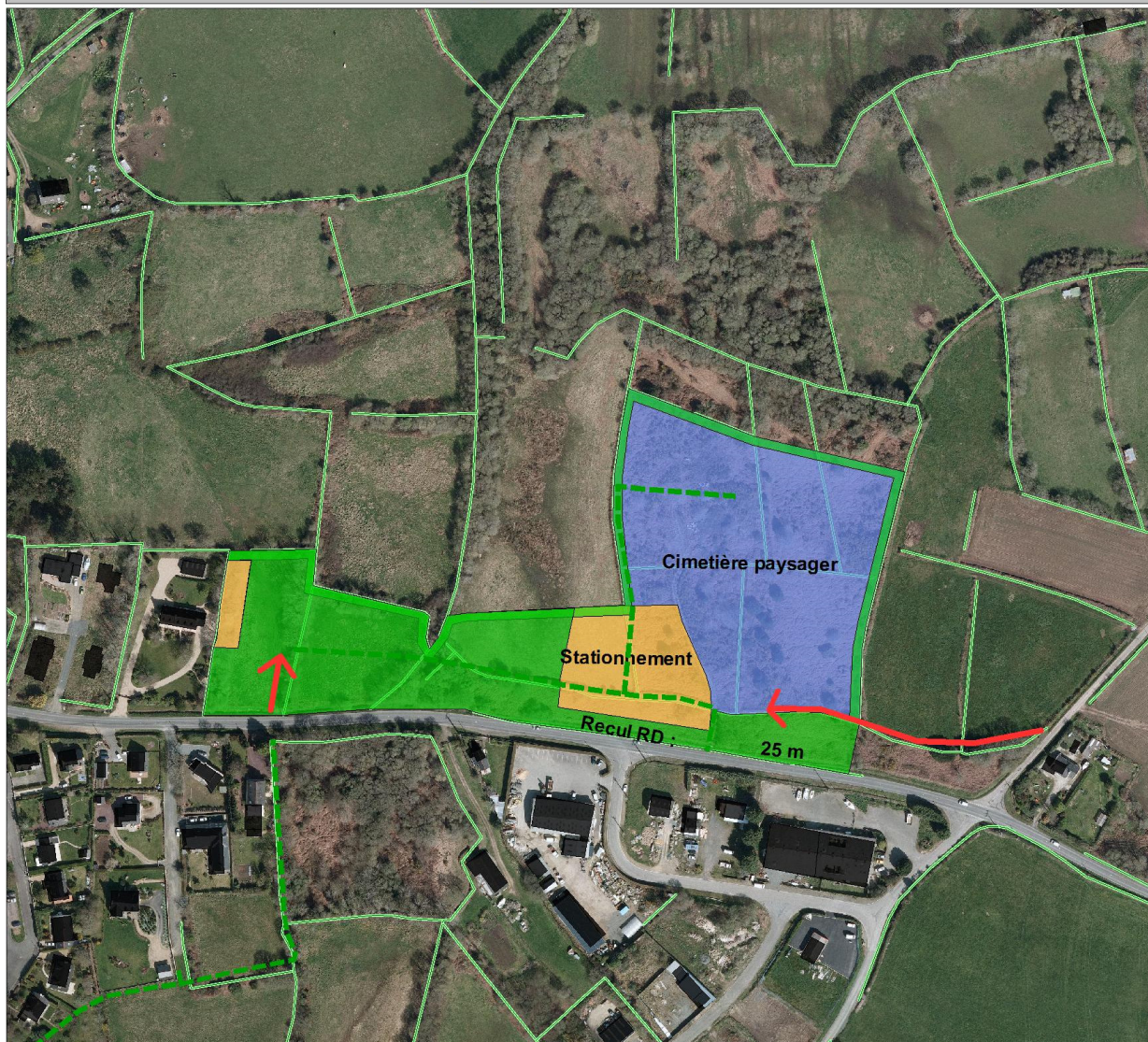
Principes d'aménagement

-  Parcelles ouvertes à l'urbanisation
-  Accès interdit
-  Principe d'accès aux parcelles - voirie principale
-  Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire
-  Cheminement piétonnier

la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

15 - Cimetière paysager de Boquello

ZONE	Zone NA
SUPERFICIE	Surface de la zone = 3,63 ha - surface utilisable = 2,37 ha (hors zones humides et reculs inconstructibles aux abords de la RD6)
PROGRAMME	La zone NA de Boquello est destinée à l'aménagement d'un cimetière paysager
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera l'aménagement prévu. Un recul inconstructible de 25 m de large depuis l'axe central de la RD6 devra être respecté.
IMPLANTATION DU BATI	Pas de bâtiments autorisés hormis en continuité directe avec l'urbanisation en limite Ouest de la zone.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	L'accès se fera à l'Ouest par la route de Pleumeur Bodou (RD6) (accès déjà existant) et à l'Est par le chemin de St-Uzec (accès à créer). Toutefois, l'accès par l'Ouest sera limité aux services de la commune et aux riverains propriétaires des terrains enclavés situés au Nord. Le carrefour entre le chemin de Saint-Uzec et la RD6 devra être aménagé afin de renforcer sa sécurité. Un recul inconstructible de 25 m de large depuis l'axe central de la RD6 devra être respecté. Un espace de stationnements est envisagé à l'Est du secteur (parcelles n°980 et 981).
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement doux déconnecté de la RD 6 devra assurer la desserte du cimetière paysager.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 1465 ml présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement ; dont 740 ml implantés en bordure de la zone. La partie humide de la zone NA devra être traitée en espace paysager naturel dans le respect de son caractère humide. Compte tenu des vues vers la mer (au Nord) existantes depuis la RD6, l'aménagement paysager devra éviter la fermeture du paysage par des plantations trop hautes. Une densité importante d'espaces verts devra être prévue.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Ensemble des réseaux à prolonger.



 Elément de bocage existant (loi Paysage) à préserver ou à reconstituer

Principes d'aménagement

 Parcelles ouvertes à l'urbanisation

 Accès interdit

 Principe d'accès aux parcelles - voirie principale

 Principe de desserte des parcelles - voirie secondaire

 Cheminement piétonnier

 Espaces collectifs

 Espaces paysagers

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

7 – TABLEAUX RECAPITULATIFS

Orientations d'aménagement et de programmation des zones destinées à l'habitat

n° de la zone	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie de la zone (en m²)	Densité (20 log./ha en moyenne)	Surface constructible	Nombre de logements minimum	20 % de logement social pour toute opération de + de 10 logements	Densité de logements à l'échelle de la commune	Espaces proches du rivage
1	du stade	1AUc	9 027	23	8 820	20	4		Non
2	Pen Lan	1AUc	11 880	23	10 564	24	5		Non
3	Rue F. Le Dantec	1AUc	17 615	23	15 466	36	7		Non
4	Nord cimetière	1AUc	15 986	23	15 339	35	7		Non
5	Goasmeur	1AUc	14 614	23	11 789	27	5		Non
6	Christ	1AUd	42 446	16	38 481	62	12		Oui
7	Centre ville	1AUc	10 410	23	9 830	23	5		Non
8	Chemin de Poulicia	1AUc	21 645	23	21 608	50	10		Non
9	Traou Meur	1AUc	10 245	16	6 483	10	0		Oui
Total zones 1AU à vocation d'habitat			153 868	20,73	138 380	287	55	20,73	
10	Pen Vern	UD	11 600	Cf. règlement écrit du PLU	11 584	-	-		Oui
11	Veades	UD	6 208	11	6 208	7	0		Oui
Total zones d'habitat			171 676		156 172	294	55		

Orientations d'aménagement et de programmation des zones destinées aux activités et aux équipements

n° de la zone	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie de la zone (en m²)	Vocation de la zone	Surface constructible ou aménageable	Espaces proches du rivage
12	Tresmeur port	–	–	aménagement paysager	–	Oui
13	Garen An Itron	1AUy	26 431	artisanale	25 136	Non
14	Garen An Itron	1AUe	6 362	équipements publics	5 645	Non
15	Cimetière paysager	NA	36 279	cimetière	23 746	Non
Total équipements publics			69 072		54 527	