

Département des Côtes d'Armor



Commune de Trédrez-Locquémeau

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'aménagement et de programmation

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| P.L.U. approuvé le :                      | 12 octobre 2009 |
| Modification simplifiée n°1 approuvée le: | 14 juin 2011    |
| Modification n°2 du PLU approuvée le:     | 20 mars 2017    |



**L'atelier urbain**

Urbanisme et aménagement

**L'ATELIER URBAIN**

4 rue Ampère - BP30255 - 22300 LANNION

Mail: [contact@atelierurbain.fr](mailto:contact@atelierurbain.fr)



## **1.1 - LA CADRE JURIDIQUE**

Le plan local d'urbanisme de la commune de TREDREZ LOCQUEMEAU, « *peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer un développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ». (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

L'intégration de cet outil dans la structure des Plans locaux d'urbanisme signifie que les opérations projetées dans ces différents secteurs devront s'inspirer des orientations d'aménagement avec un respect de l'esprit et de la philosophie initialement définie.

Il convient également de traduire règlementairement ces intentions au travers des pièces écrites et graphiques du présent dossier.

## **1.2 – LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE**

Les orientations d'aménagement de la commune de TREDREZ LOCQUEMEAU 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 porteurs de projet 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 innovante promouvant une approche environnementale de l'urbanisme en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine, de gestion des eaux pluviales et d'intégration paysagère.

## **1.3 – LES SITES RETENUS**

Les sites sur lesquels des orientations d'aménagement ont été définies s'inscrivent en continuité des pôles urbains de TREDREZ et LOCQUEMEAU. Il s'agit de secteurs 1AU destinés être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme.

- site 1AUca de Poulloupri
- site 1Aud de Tosenn al Lann,
- site 1Aud de Kergerwenn,
- site 1Aud de Kerbabu,
- site 1AUcb de Milin Avel,
- site 1AUcb du cœur de bourg de LOCQUEMEAU.



# Orientations d'aménagement

## Site 1AUca de Poulloupri

**Caractéristiques du site :** distant d'environ 750 mètres du noyau urbain ancien de TREDREZ, le site 1AUca (4,24 ha) de Poulloupri est bordé sur sa frange Ouest et Sud par un tissu urbain pavillonnaire (lotissement des Quatre Chemins des années 80 et habitat plus récent) tandis que la route départementale n°88 tangente le site en portion Est. Formée par de nombreuses parcelles (n°872, 871, 513, 512, 510, 1029, 511, 876 et 725), cette entité agricole est marquée par une vaste pâture dépourvue de talus. Ce site s'inscrit dans un environnement urbain caractéristique des entrées de bourg où se côtoient des activités résidentielles, artisanales et agricoles.

**Enjeux urbains :** occupant une position stratégique de porte d'entrée du territoire urbain, l'urbanisation du site de Poulloupri constitue un enjeu fort dans l'organisation future du centre bourg de TREDREZ et sa perception depuis la RD 88. Ainsi, le parti d'aménagement repose sur la création de deux accès (l'un à partir de la rue de Poulloupri, le second à partir de la rue du Poul) favorisant le désenclavement du site. Afin d'assurer une homogénéité de façade sur la RD 88, des prescriptions paysagères ont été définies dans le règlement du projet P.L.U (constitution d'un merlon planté...). La densité des constructions devra respecter le tissu urbain environnant et garantir une gradation depuis le centre bourg jusqu'à l'espace rural. Enfin, la mise en œuvre d'un emplacement réservé destiné à la création d'une liaison douce permettra de connecter ce morceau de bourg aux équipements et services de



Le site des Quatre Chemins est formé par une vaste entité agricole à l'interface entre le tissu urbain pavillonnaire, la RD 88 et la zone artisanale de Pen An neiz Pig.



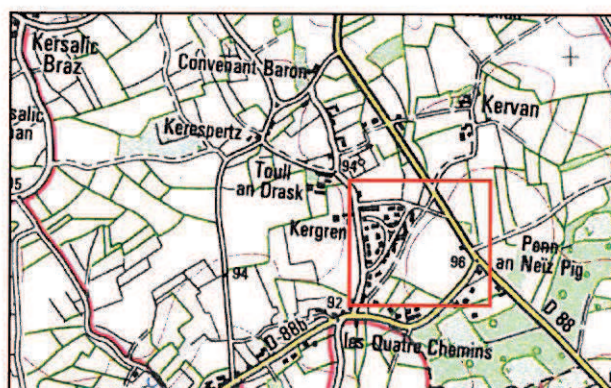
Une unité paysagère devra être assurée en bordure de la RD 88 afin de promouvoir une entrée de ville de qualité.



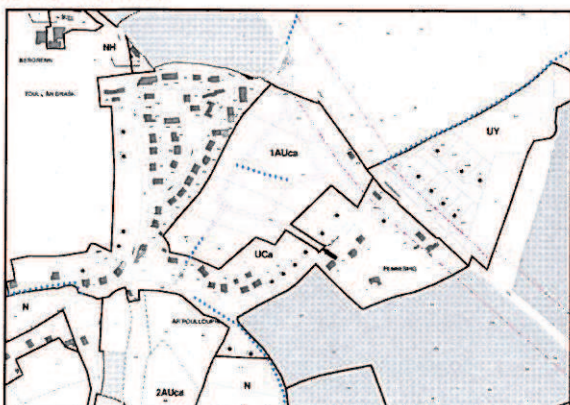
La rue de Poulloupri servira d'amorce pour la desserte du futur morceau de ville. Ce développement urbain permettra de conforter cette entrée d'agglomération.



BD ortho - 1/2000ème



Scan 25 - 1/5000ème



Projet P.L.U - 1/2000ème



# Orientations d'aménagement

## Site 1AUd de Tosenn al Lann

**Caractéristiques du site :** Positionnés à l'entrée de l'agglomération de LOCQUEMEAU, le site 1AUd de Tosenn al Lann s'étend sur 0,90 ha. Découpés en 2 parcelles (n°742 et 29) ce sites symbolisent une dent creuse au sein du tissu urbain lâche de l'arrière de LOCQUEMEAU. La disparition de l'activité agricole sur le site (présence de friches et pâtures non exploitées) offre des potentialités de développement en matière d'habitat. Cette urbanisation future témoigne de la volonté de la collectivité de densifier le tissu urbain de LOCQUEMEAU tout en promouvant une organisation urbaine en profondeur.

**Enjeux urbains :** La réflexion d'aménagement, initiée par la collectivité dans le développement harmonieux du pôle urbain de LOCQUEMEAU, vise à contenir les extensions urbaines au sein d'une enveloppe bâtie cohérente. La définition de du site 1AUd s'inscrit par conséquent dans cette logique de renforcement de cette entrée de ville (en complément du site du Kinier) et préfigure également le développement urbain de Kerello.

Le parti d'aménagement repose sur un découpage potentiel de 10 lots, respectant ainsi des densités urbaines moyennes.



Le site de Tosenn al Lann est formée par une vaste pâture encadrée par des talus arborés. Elle s'inscrit à l'interface entre la structure urbaine de LOCQUEMEAU et l'espace rural.



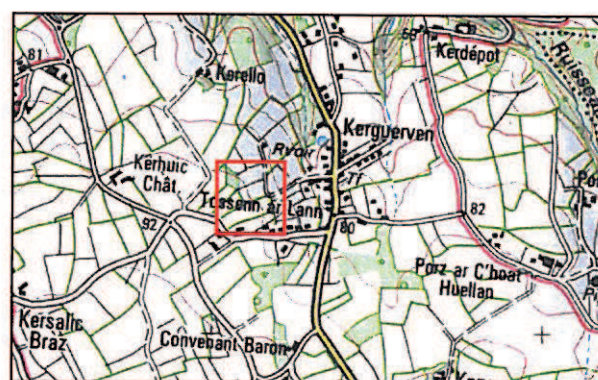
Quelques éléments boisés encadrent le site de Tosenn al Lann.



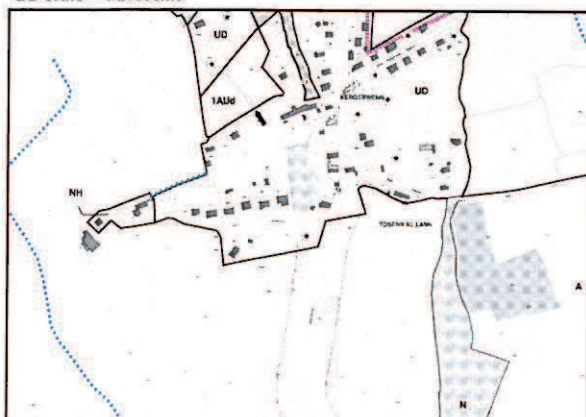
Connecté à la RD 88, le chemin de Kergervenn permettra de distribuer les futures constructions. La requalification de la route départementale n°88 représente également un enjeu majeur dans la structuration de l'agglomération.



BD ortho - 1/2000ème



Scan 25 - 1/5000ème



Projet P.L.U. - 1/2000ème



# Orientations d'aménagement

## Site 1AUd de Kergerwenn

**Caractéristiques du site :** s'étendant sur une superficie de 2,05 hectares à l'entrée de l'agglomération de LOCQUEMEAU, le site de Kergerwenn est composé de 4 parcelles (n°918, 917, 916 et 915) occupées par l'activité maraîchère. Bordé sur ces franges Nord, Ouest et Sud par une structure urbaine mêlant ancien hameau agricole et tissu urbain pavillonnaire, le site de Kergerwenn bénéficie d'une topographie plane propice à l'habitat.

Présentant une légère pente d'orientation Ouest-Est, la frange Est du site marque une limite physique entre l'espace urbain et l'entité naturelle. Enfin, le réseau viaire est composé de la rue de Kerbabu qui tangente en partie Ouest le site de Kergerwenn. Cette dernière servira d'accroche dans le désenclavement futur de la zone.

**Enjeux urbains :** soucieuse de promouvoir un développement urbain équilibré, la collectivité a défini une zone 1AUd destinée à l'habitat futur. Le parti d'aménagement repose sur la définition de plusieurs objectifs : requalification et sécurisation du carrefour de Kergerwenn, optimisation du foncier au sein du site et enfin diversification de l'offre résidentielle. Cela se traduit par la création d'un emplacement réservé en bordure la RD 88, l'interdiction d'accès directs sur la RD 88, la définition d'un accès unique en partie Nord du site et enfin un potentiel de 18 lots.



Le carrefour à l'intersection entre la RD 88 et la rue de Kerbabu constitue un site routier à requalifier. Un emplacement réservé a été défini afin d'améliorer la visibilité du carrefour.



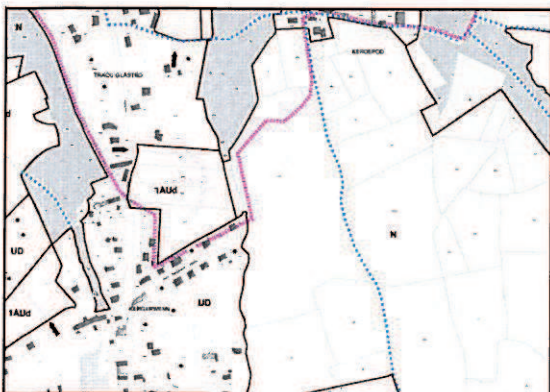
La zone 1AUd de Kergerwenn est formée par des parcelles agricoles non compartimentées. Elle constitue une enclave agricole au sein d'un tissu urbain aéré.



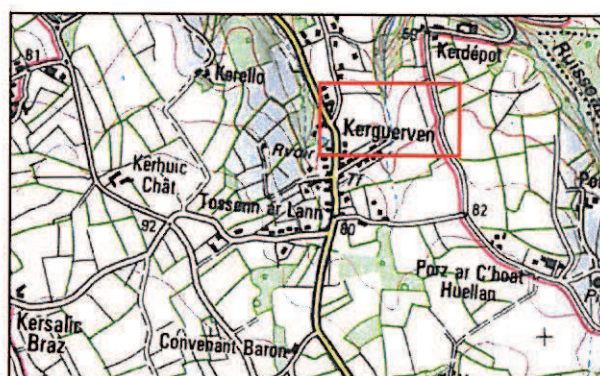
La frange Est du site de Kergerwenn est marquée par un linéaire boisé caractéristique d'une zone humide. Cette limite physique permet de bien identifier l'espace urbain.



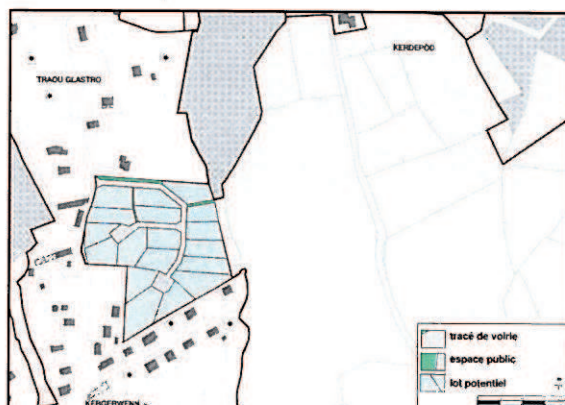
BD ortho - 1/2000ème



Projet P.L.U. - 1/2000ème



Scan 25 - 1/5000ème



# Orientations d'aménagement

## Site 1AUd de Kerbabu

Caractéristiques du site : s'étendant sur une superficie de 0,90 hectare, le site 1AUd de Kerbabu est formé de 3 parcelles (n° 1131, 1147 et 381). Bordée en partie Ouest par la rue de Kerbabu, elle s'inscrit au sein d'un tissu urbain hétérogène où se côtoient ancien hameau agricole de caractère et habitat pavillonnaire spontané ou encadré (lotissement de Kerbabu).

En partie Est du site, on assiste à une forte pénétration des éléments naturels (boisements, vallée de Koad Tredraezh) qui forment une frontière stricte avec l'espace urbain et son développement futur.

Enjeux urbains : la définition d'une zone 1AUd à Kerbabu répond à un développement urbain à court terme qui préfigure un aménagement en profondeur du site.

De fait, une réflexion globale a été menée sur l'ensemble des sites de Kerbabu (sites 1AUd et 2AUd) afin de fixer les grandes lignes du futur morceau de ville (trame viaire, accès principaux) et d'y assurer une cohérence urbaine.

Ainsi, une voirie primaire se connectant à la rue de Kerbabu s'établira en frange Sud du site afin de désenclaver le secteur 2AUd localisé en arrière. Un découpage en 8 lots peut être proposé.



La parcelle n°381 est aujourd'hui occupée par une friche. L'accès principal au site s'établira au niveau de l'actuel chemin agricole en se connectant à la rue de Kerbabu.



Le secteur 1AUd constitue une amorce dans la perspective du développement urbain à long terme du site 2AUd de Kerbabu.



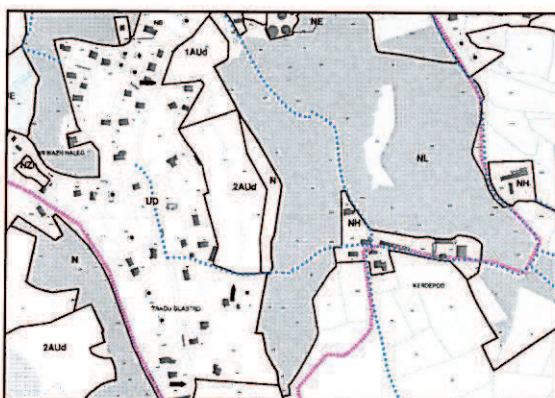
Le tissu urbain de Kerbabu associe ancien hameau agricole de caractère et lotissement pavillonnaire.



BD ortho - 1/2000ème



Scan 25 - 1/5000ème



Projet P.L.U. - 1/2000ème



# Orientations d'aménagement

## Site 1AUcb de Milin Avel

Caractéristiques du site : positionné en partie Est de l'agglomération de LOCQUEMEAU, le site 1AUcb de Milin Avel représente une zone d'urbanisation future à court et moyen terme d'environ 1,13 hectare.

Bordée au Nord par la rue de Milin Avel (route de Ploulec'h), la parcelle n°176 a abandonné sa vocation agricole et constitue aujourd'hui une friche enclavée au sein du tissu urbain pavillonnaire. La mise à disposition de cette parcelle à vocation d'habitat permettra de fermer le développement urbain du plateau du Rosmeur tout en affirmant une entrée de ville.

Enjeux urbains : en tant que porte d'entrée du territoire urbain de LOCQUEMEAU, le site de Milin Avel revêt un caractère stratégique quant à son statut futur et au traitement des espaces publics. Le réaménagement de la rue de Milin Avel (rétrécissement de la voirie, création d'un cheminement piéton...) participera à une meilleure perception de l'espace urbain.

Ainsi, le parti d'aménagement privilégie la création d'une voirie traversante depuis la rue de Milin Avel jusqu'à la rue de la Résistance. Permettant ainsi la distribution d'environ 11 lots. En outre, les liaisons douces avec l'espace naturel (Lianver, Rosmeur, ...) seront également assurées par la réalisation d'un cheminement piéton. Enfin, la programmation d'un espace public en cœur de quartier favorisera également la convivialité du lieu.



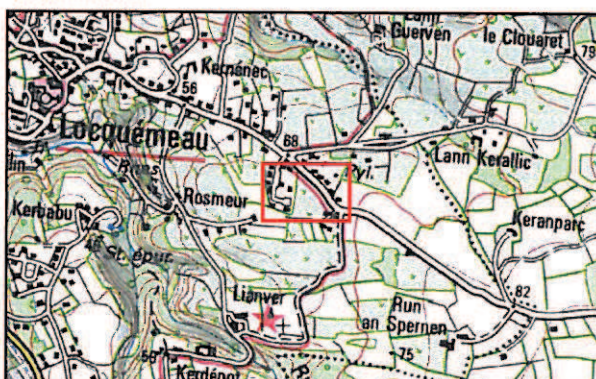
Limitée au Nord par la rue de Milin Avel, la parcelle n°176 est formée par une friche agricole.



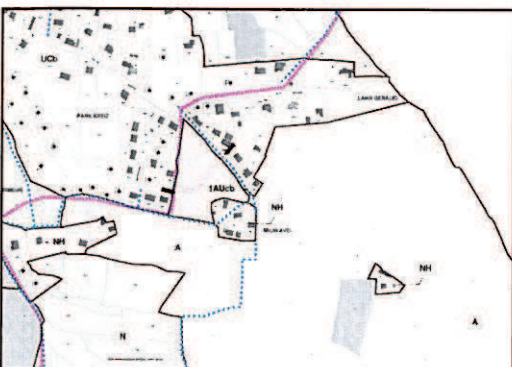
Le principe d'aménagement du site repose sur la création d'une voirie principale connectant les rues de la Résistance et de Milin Avel.



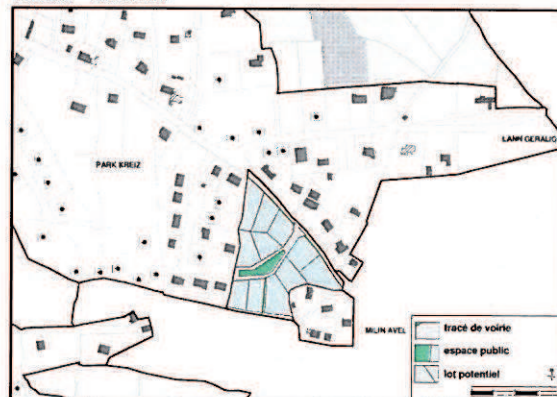
BD ortho - 1/2000ème



Scan 25 - 1/5000ème



Projet P.L.U. - 1/2000ème



# Orientations d'aménagement

## Site 1AUcb du cœur de bourg de LOCQUEMEAU

**Caractéristiques du site :** couvrant 1,02 hectare au cœur du bourg de LOCQUEMEAU, la zone 1AUcb s'établit à l'interface entre le noyau ancien de LOCQUEMEAU et un tissu urbain plus aéré sur ces franges Ouest et Sud.

Composé de 7 parcelles (n° 72,66,65,63,61,60,58 et 53), le site de LOCQUEMEAU dévoile une structure parcellaire atypique mêlant parcelle laniérée héritée de l'activité agricole et un découpage plus conventionné de type lotissement.

Présentant une occupation du sol hétérogène (friche, pâture, potager et boisements d'agrément), le site de LOCQUEMEAU offre également une topographie vigoureuse (pente de 7,2 % environ) depuis la rue de Notigou (40 mètres d'altitude) jusqu'à l'extrémité Sud du site (53 mètres d'altitude) favorisant ainsi les ouvertures visuelles sur le littoral.

**Enjeux urbains :** la définition d'un site 1AUcb résulte de la volonté de la collectivité d'organiser de façon cohérente l'agglomération du bourg en y dressant les grandes lignes du futur morceau de ville : accès, tracé de voirie, cheminement piétons, densités élevées des constructions. La configuration des lieux (certain enclavement) implique la réalisation en partie terminale d'une aire de retournement prolongée éventuellement par un cheminement piéton.



Le désenclavement du site est assuré à partir de la rue de Notigou. Un chemin présentant une certaine pente, permet d'accéder au site de LOCQUEMEAU.



La topographie accidentée du site offre de belles perspectives sur le littoral trégorrois. L'ouverture à l'urbanisation du site s'inscrit dans une volonté de densification du bourg.



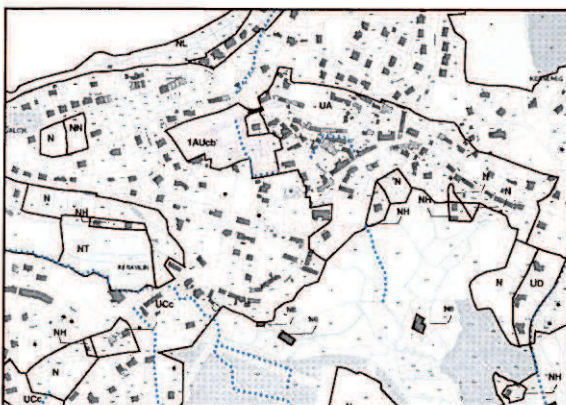
Le parti d'aménagement repose sur la réalisation d'une voirie principale débouchant par une aire de retournement. L'intégration du site au cœur de bourg sera assurée par une liaison douce.



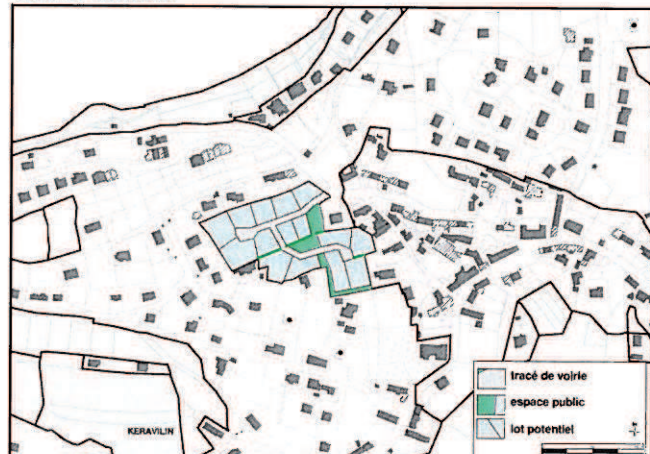
BD ortho - 1/2000ème



Scan 25 - 1/5000ème



Projet P.L.U - 1/2000ème



# Orientation d'aménagement

## Site 1A Ud de Kerello

### Principes d'aménagement:

- Préservation des talus les plus intéressants (sauf accès)
- Préservation et mise en valeur des zones humides par des aménagements piétonniers dans le respect du site
- Partie nord-ouest la plus pentue réhabilitée (nettoyage de l'ancienne décharge) et maintenue en espace naturel public
- Aménagement de liaisons douces permettant de rejoindre :
  - la RD88 par le vallon existant au nord du site
  - Le chemin bordant par l'ouest le lotissement situé au nord, à l'emplacement d'un ancien chemin
  - Le terrain au sud du site, appelé à une urbanisation ultérieure, et à terme la rue Marguerite Allain-Faure, afin d'offrir une alternative sécurisée à la RD88 pour les piétons et vélos,
- Hiérarchisation des voies :
  - Rue structurante accessible par la rue Pierre Marzin et prolongeable au sud de la zone
  - Rues secondaires connectées à la rue structurante
- Densité moyenne de 15 logements par hectare (hors zones humides, liaisons douces en site propre et espace public naturel)
- 20% de logements locatifs sociaux
- Intégration d'un dispositif de rétention des eaux pluviales

### Schéma de principes :

