



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

Arrêté le : 5 février 2019
Approuvé le : 4 février 2020
Modifié le : 24 juin 2025

PLU de TREGUIER
Département des Côtes-d'Armor

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SOMMAIRE

LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE	2
LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE	3
Définition	3
Les objectifs d'aménagement exposés dans le PADD	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	5
Typologie et densité	5
Composition d'ensemble et implantation bâtie	5
Mixité sociale	6
Voies et desserte	6
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques	6
Végétation	7
Environnement et économie d'énergie	8
Gestion des eaux	8
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT	9
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat	10
Des densités minimales à respecter	11
Les secteurs et leurs OAP	13
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE POUR LA DEFINITION D'UNE TRAME VERTE	39

1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Ces orientations d'urbanisme 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.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas 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.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur Certaines zones U (UC, US et UE) et l'ensemble des zones A Urbaniser à court et long terme, destinées à l'habitat (1AUc et 2AUc) et aux équipements (1AUe).

2 LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

DEFINITION

- **Les orientations d'aménagement de la commune de Tréguier** 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 durables cohérente en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT EXPOSES DANS LE PADD

1 – Orientations en matière d'accueil de population :

- 1.1 - Engager la ville dans nouveau dynamisme démographique
- 1.2 - Poursuivre l'accueil de toutes les catégories de populations en assurant une mixité sociale et générationnelle

2 – Orientations en matière d'urbanisation et d'habitat

- 2.1 – Trouver un équilibre dans le développement urbain pour conserver une identité patrimoniale forte, notamment par le renouvellement urbain et la résorption de la vacance
- 2.2 – Produire des espaces d'habitat conviviaux et qualitatifs

3 – Orientation en matière de vie économique

- 3.1 – Favoriser le maintien de l'offre commerciale au sein du périmètre de centralité
- 3.2 – Restructurer le site portuaire en accueillant de nouvelles activités, en améliorant son image et en renforçant son lien à la ville
- 3.3 – Favoriser le développement du tourisme patrimonial, nautique et maritime
- 3.4 – Développer le tissu local d'entreprises artisanales

4 – Orientations en matière de développement culturel et de mise en valeur du patrimoine

- 4.1 – Mettre en valeur l'identité patrimoniale et culturelle de la ville
- 4.2 – Prévoir le développement d'équipement culturels structurant

5 – Orientations en matière d'équipement et de déplacement

- 5.1 – Améliorer l'offre en matière d'équipement et de services pour attirer de nouveaux habitants
- 5.2 – Améliorer la sécurité des déplacements et développer les liaisons douces comme alternative à l'utilisation quotidienne de la voiture

6 – Orientations en matière d'environnement et de cadre de vie

- 6.1 – Poursuivre la protection des espaces naturels et développer la valorisation des rives du Jaudy et du Guindy
- 6.2 – Encourager une approche environnementale dans les futurs projets urbains
- 6.3 – Améliorer la gestion et la qualité des eaux
- 6.4 – Tenir compte des nuisances et des risques dans le développement de l'urbanisation

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels plus denses...)
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics



COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varié la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD
- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire
- **Planter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle** : une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum**



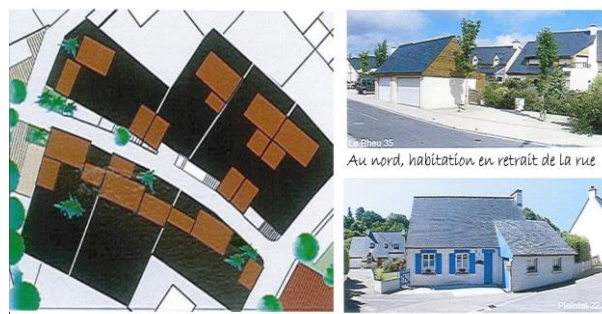
Aménager les espaces publics avec des aires de jeux, de détente, végétalisés



Source : Cabinet Léopold

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



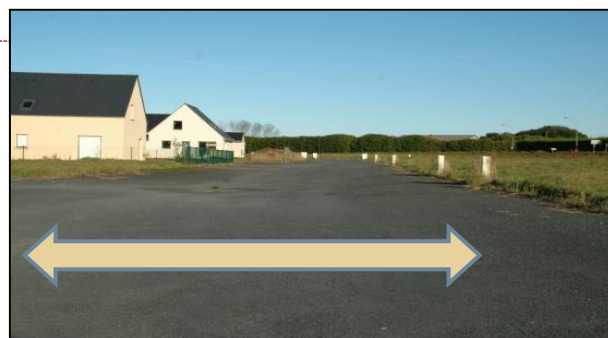
Source : CAUE 56

MIXITE SOCIALE

La commune dispose d'une part importante de logements sociaux dans son parc. La priorité de la commune est l'amélioration du parc existant et la production de logements sociaux dans le parc ancien. Il n'est pas prévu d'instituer de servitude de mixité sociale au sein des zones à urbaniser.

VOIES ET DESSERTE

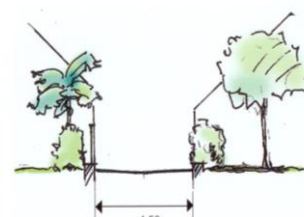
- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») grâce à une **lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité**



Exemple de gabarit de voirie trop large, à éviter



Exemple de ruelle (source : CAUE 56)



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter.

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- Du fait de la présence de monuments historiques, du secteur sauvegardé sur le centre-ville et du site inscrit du « littoral de Penvenan à Plouha », **tout projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France**
- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) pourront être réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...



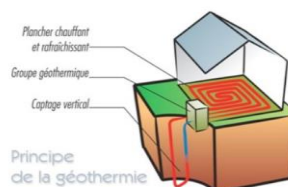
VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant**, en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant



ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

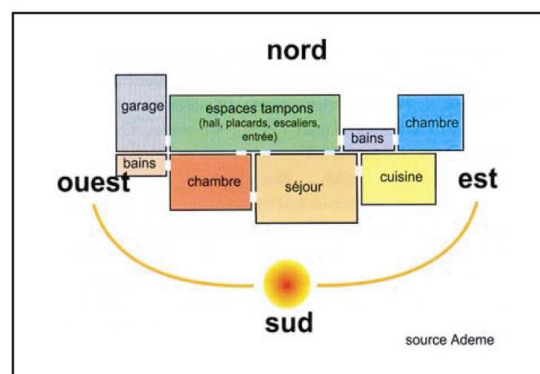
- **Encourager les matériaux recyclables, non polluants** comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale, avec une conception bioclimatique**, en tenant compte par exemple :

- * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
- * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
- * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
- * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques),

...



GESTION DES EAUX

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**
- Privilégier un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée.



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

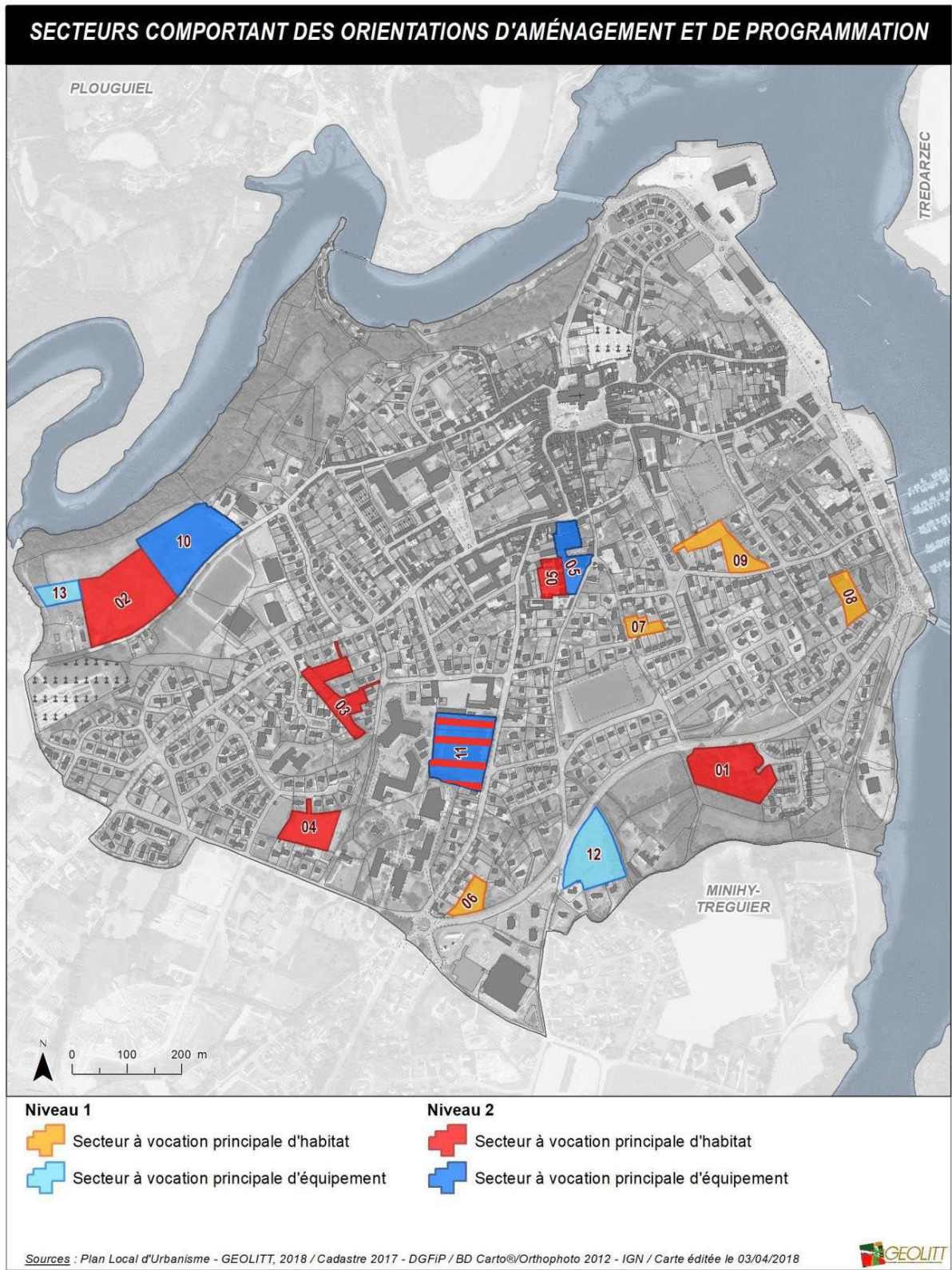


Exemple d'espaces naturels publics régulateurs des eaux

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- 1- Guehenno Sud
- 2- Le Bilo
- 3- Charles Le Goffic
- 4- Saint-Michel
- 5- Gendarmerie
- 6- Guehenno Nord
- 7- Kernabat
- 8- Pont Canada
- 9- Chateaubriand
- 10- Bilo Stade
- 11- Avenue des Etats de Bretagne
- 12- Chemin de Saint-Yves
- 13- Station d'épuration du Bilo

Habitat	
OAP de niveau 1	OAP de niveau 2
3 ≤ logements < 10	logements ≥ 10
Activités et équipements	
OAP de niveau 1	OAP de niveau 2
3 600 ≤ m² < 12 000	m² ≥ 12 000

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

Les zones U et 1AU doivent être urbanisées en priorité.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.

DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis dans le tableau ci-dessous :

▪ UNE DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE A RESPECTER ET AINSI UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER

Le nombre de logements minimum à réaliser et indiqué dans le tableau ci-dessous à titre indicatif. Il devra être effectivement réalisé lorsque le programme d'aménagement ne contient que du logement. Dans le cas d'un programme d'aménagement incluant d'autres vocations (équipements publics, commerces, activités,...), le nombre minimum de logements à créer devra être calculé à partir de la densité minimale définie dans le tableau ci-dessous appliquée à la surface correspondant réellement au secteur destiné au logement.

Le nombre minimum de logements à réaliser pourra être inférieur en cas d'impossibilité technique pour réaliser le nombre prévu (topographie, assainissement,...).

SECTEURS	SURFACE TOTALE En ha	REGLEMENT APPLICABLE	SURFACE DESTINEE AU LOGEMENT En ha	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*
1- Guehenno Sud	1,17	1AUc	1,04	23 lgts/ha	23
2- Le Bilo	1,86	2AUc	0,83	21 lgts/ha	17
3- Charles Le Goffic	0,67	UC	0,67	20 lgts/ha	13
4- Saint-Michel	0,74	1AUc et N	0,63	21 lgts/ha	11
5- Gendarmerie	0,67	US et UC	0,30	36 lgts/ha	10
6- Guehenno Nord	0,27	UC	0,21	16 lgts/ha	3
7- Kernabat	0,19	UC	0,19	16 lgts/ha	3
8- Pont Canada	0,31	UC	0,22	20 lgts/ha	4
9- Chateaubriand	0,54	UC	0,54	16 lgts/ha	8
11- Av. Etats de Bretagne	1,32	UC	1,12	30 lgts/ha	33
Total habitat	7,74		5,68	22 lgts/ha	125

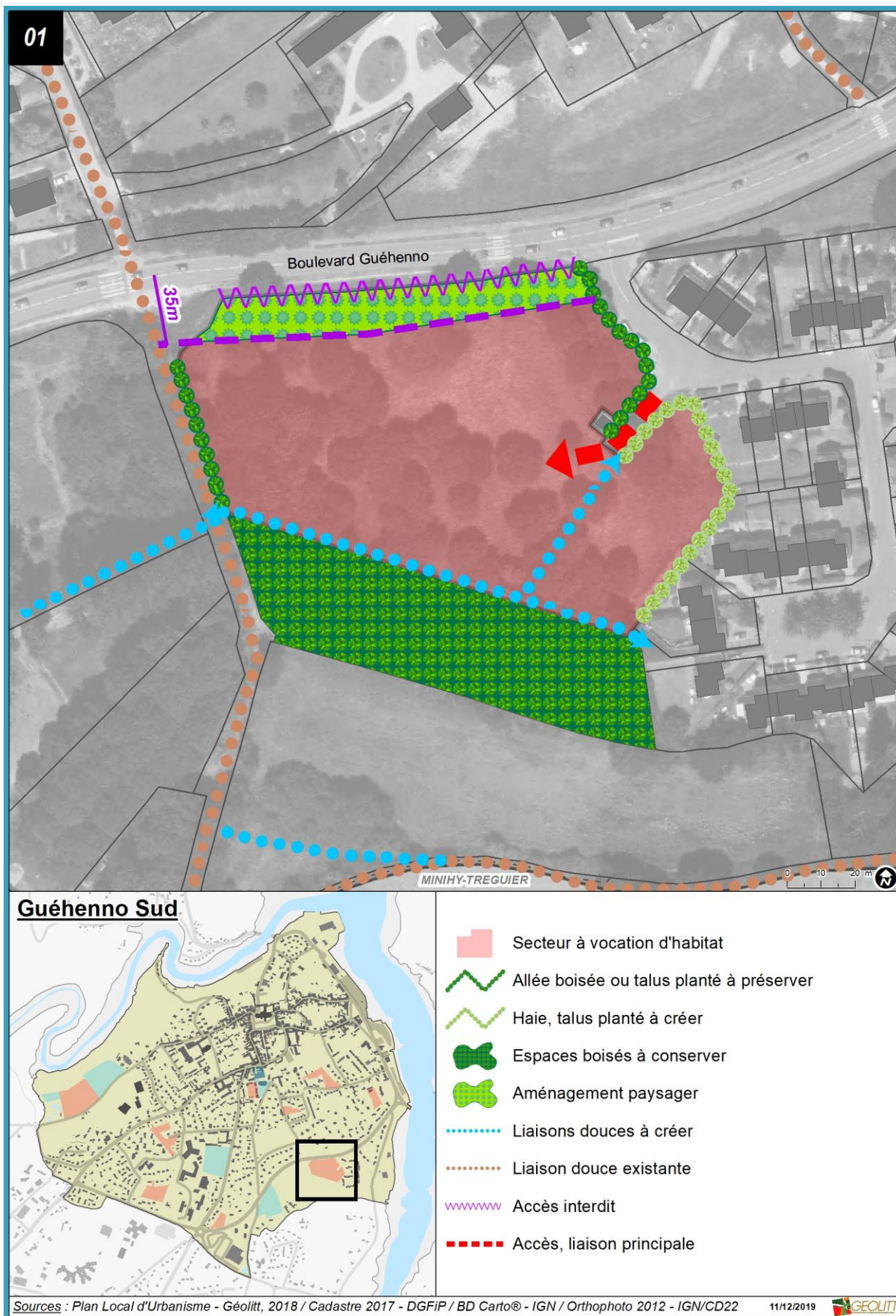
* Le nombre minimum de logements à réaliser est arrondi à l'entier inférieur

▪ DES SITES DESTINES AUX EQUIPEMENTS

SECTEURS	SURFACE En ha	REGLEMENT APPLICABLE
10- Bilo Stade	1,58	1AUe
11- Av. Etats de Bretagne	0,2	UC
12- Chemin de Saint-Yves	1,02	1AUe
13- Station d'épuration du Bilo	0,27	1AUe
Total équipements	3,07	
TOTAL	10,81	

LES SECTEURS ET LEURS OAP

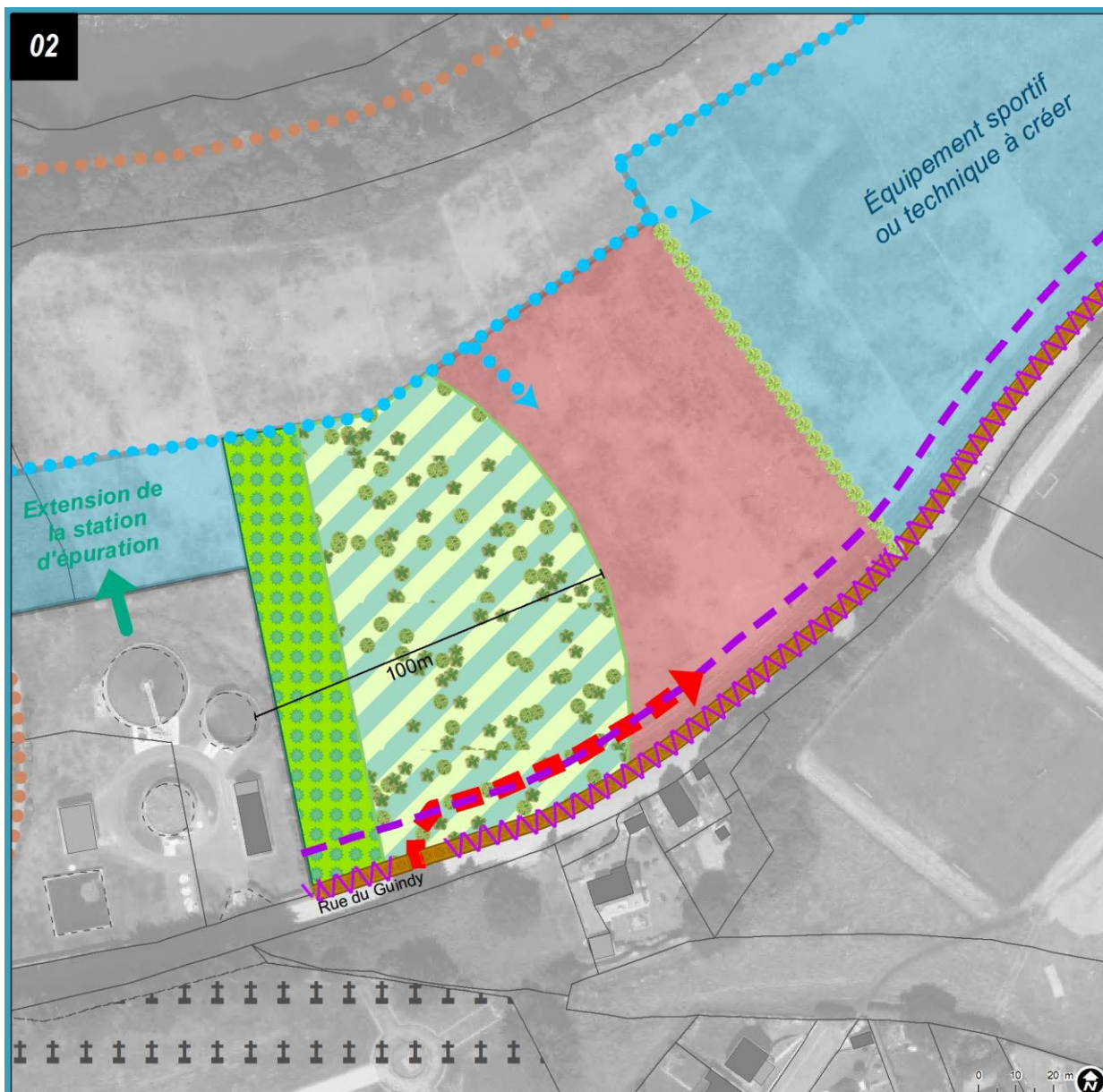
1- Guehenno Sud		
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUc – 1,17 ha, dont 1,04 ha destiné à l'habitat	 Vue depuis le Boulevard Guehenno
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l' habitat	
DENSITE	23 logements/ha, soit au minimum 23 logements à réaliser.	
TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	Les formes contemporaines sont acceptées. Une cohérence de bâti devra être recherchée avec les quartiers voisins. La mitoyenneté entre les constructions sera privilégiée au minimum deux à deux.	
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. Compte tenu de la pente importante et afin d'éviter les déblais et remblais trop importants, les constructions devront être parallèles aux courbes de niveau.	
ACCES ET DESSERTE	L'accès se fera au Nord-Est par la rue de desserte du lotissement de la fontaine Houdot sur la RD 786. Aucun autre accès n'est autorisé par le boulevard Guehenno, (RD 786) conformément au règlement écrit et graphique Une liaison douce doit être aménagée le long du boisement présent au Sud. Cette liaison douce devra être raccordée : - à l'ouest au cheminement piétonnier existant, - à l'est à l'accès piéton en direction du lotissement de la Fontaine Houdot, - au nord par l'accès principal.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Au nord du site, un recul de 35 m depuis l'axe central du boulevard Guehenno est inconstructible, il doit être paysagé. Au sud du site, le boisement existant doit être conservé. Sur les limites est et ouest, les talus boisés existants doivent être conservés. A l'est du site, un talus boisé doit être créé lorsqu'il n'existe pas. .	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales	
Voie extrait cartographique page suivante		



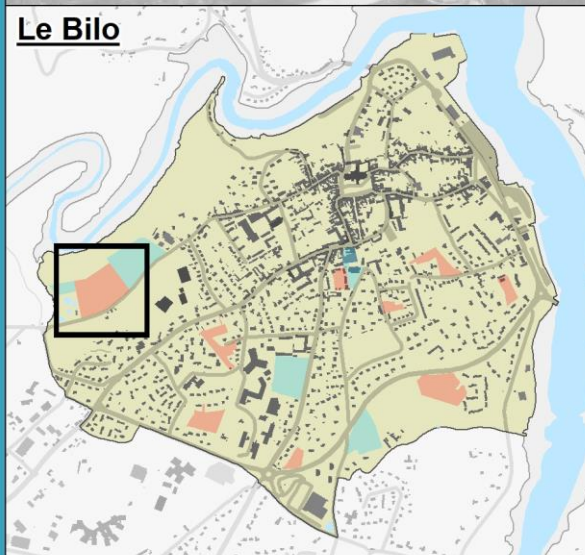
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2- Le Bilo

ZONAGE - SURFACE	Zone 2AUc – 1,86 ha, dont 0,83 ha destiné à l'habitat	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l' habitat	
DENSITE	21 logements/ha, soit au minimum 17 logements à réaliser.	
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 ET DESSERTE	Desserte automobile : le secteur sera desservi par le sud, depuis la rue du Guindy. Un seul accès est autorisé depuis la RD 127. Aucun autre accès direct ne sera autorisé sur la RD 127 conformément au règlement écrit et graphique Liaisons douces : une liaison longera la limite Nord de la zone pour permettre la jonction entre les équipements sportifs à créer au nord-est et le chemin piéton existant à l'Ouest de la station d'épuration.	
PAYSAGE	Compte tenu de la proximité de la station d'épuration et pour limiter les nuisances, les constructions destinées à l'habitat ou à recevoir du public seront implantées à plus de 100 m des bassins. Cette marge de recul devra être paysagée : - Création d'une bande boisée (arbres de haute tige) en bordure de la station d'épuration sur une largeur de 20 m, - Aménagement paysager plus ouvert sur le reste du recul. Préserver et créer des lisières bocagères en limites du secteur, en particulier au nord-est en limite avec le secteur destiné aux équipements sportifs. Le long de la rue du Guindy, maintenir et renforcer le mur existant.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir extrait cartographique page suivante		



Le Bilo



- Secteur à vocation d'habitat
- Secteur à vocation d'équipements
- Mur à préserver
- Haie, talus planté à créer
- Jardins, espaces verts et stationnements
- Aménagement paysager
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante
- Accès interdit
- Accès, liaison principale

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2018 / Cadastre 2017 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - IGN/CD22

11/12/2019



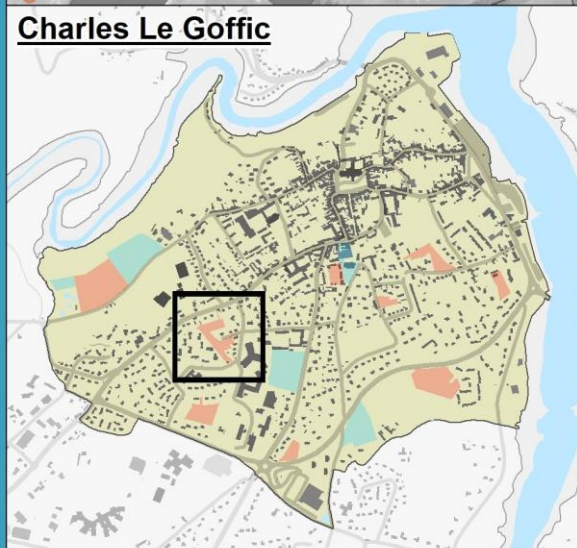
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

3- Charles Le Goffic

ZONAGE - SURFACE	Zone UC – 0,67 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat .	
DENSITE	20 logements/ha, soit au minimum 13 logements à réaliser.	
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 ET DESSERTE	Desserte automobile : - 1 accès principal Nord par la rue Ch. Le Goffic (double sens) – cf. photo. - 1 accès secondaire Nord par l'avenue du Duc Jean V (sens unique entrant), - 1 accès Est par l'allée Saint-Michel (sens unique entrant). - 1 accès Sud par le parking de la résidence Saint-Michel (sens unique sortant). De ces accès partira une voie de desserte, pour desservir les différentes constructions. Liaisons douces : prévoir une liaison piétonne traversant le site selon un axe Nord-Sud.	
PAYSAGE	Préserver et renforcer les lisières bocagères en limites du secteur, en particulier celle située au sud.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir extrait cartographique page suivante		



Charles Le Goffic



- Secteur à vocation d'habitat
- Allée boisée ou talus planté à préserver
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante
- Accès, liaison principale

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2018 / Cadastre 2017 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - IGN/CD22

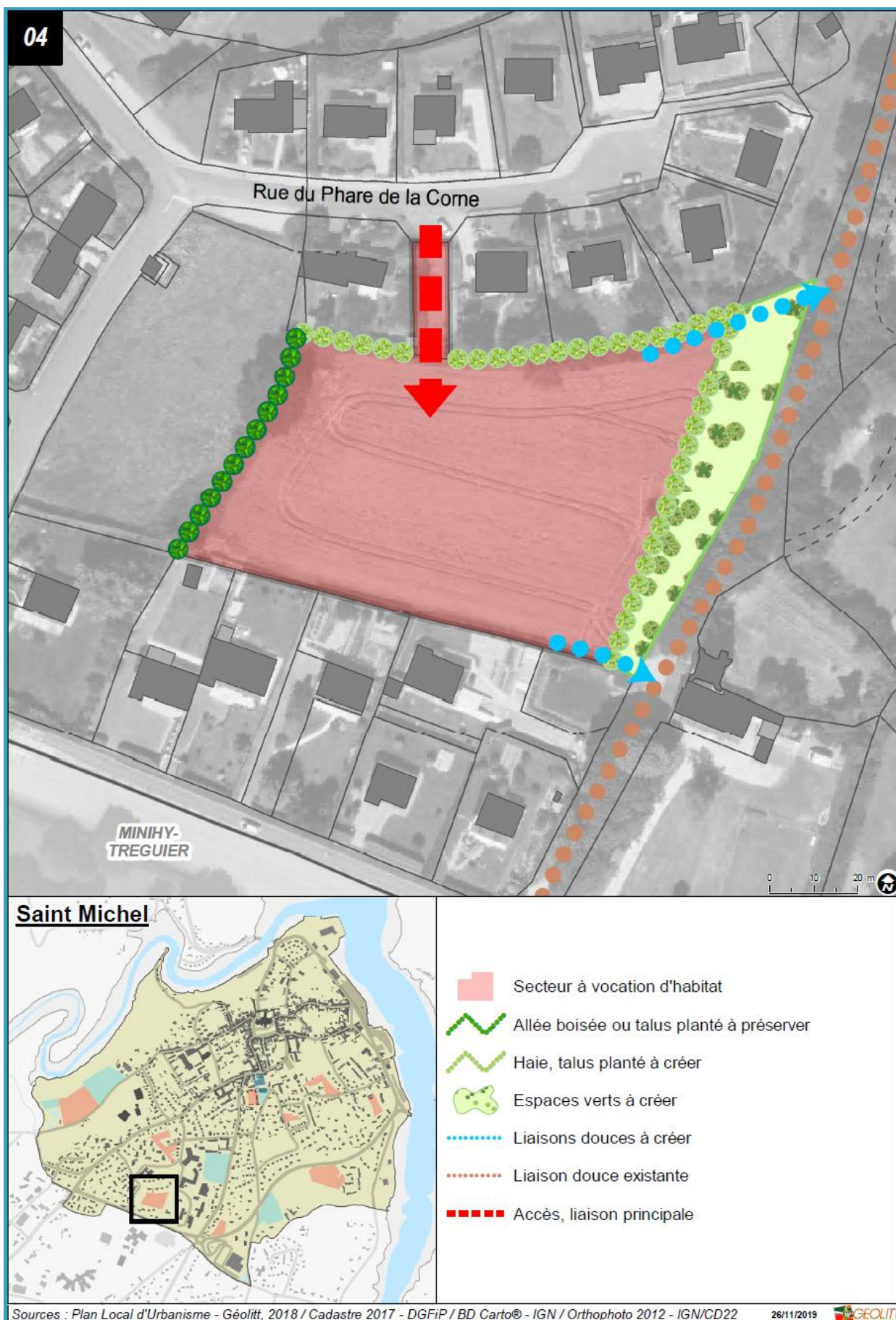
03/04/2018



La représentation graphique ci-dessus 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- Saint-Michel

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUc – 0,74 ha, dont 0,63 ha destiné à l'habitat	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l' habitat	
DENSITE	21 logements/ha, soit au minimum 11 logements à réaliser.	
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 ET DESERTE	Desserte automobile : desservir l'ensemble de la zone par le Nord depuis la rue du Phare de la Corne. Liaison piétonne : des liaisons piétonnes devront être créées pour raccorder la zone à l'allée Saint-Michel qui la longe à l'Est.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Maintenir un talus sur la limite Ouest de la zone. Créer de nouveaux talus plantés le long des limites Nord et Est des espaces à urbaniser. Prévoir un recul paysager le long de l'allée Saint-Michel.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir extrait cartographique page suivante		

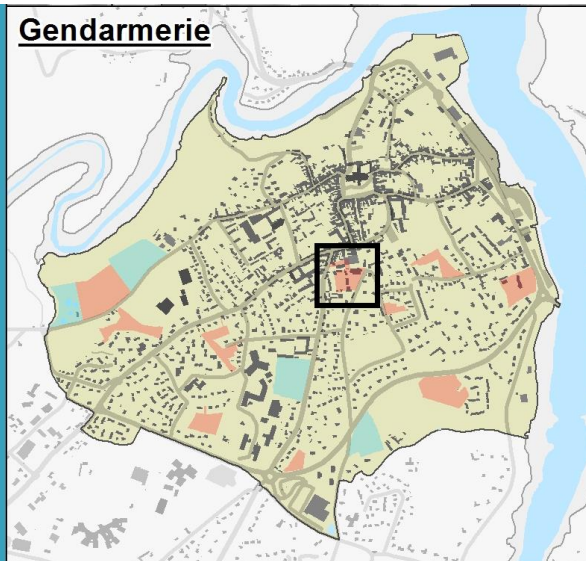


La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

5- Gendarmerie

ZONAGE - SURFACE	Zones UC – 0,5 ha	 Vue depuis le stationnement
PROGRAMME	Après le déplacement de la gendarmerie, le secteur sera destiné à des équipements culturels et éducatifs et/ou à de l' habitat .	
DENSITE	Au minimum 36 logements/ha, si l'opération est un programme de logements.	
IMPLANTATION DU BATI	—	
ACCES ET DESERTE	Desserte automobile : desserte possible par : - La rue du Minihiy (stationnement de la salle des fêtes) - La rue Peltier (liaison et stationnement à réaliser) - La rue Gambetta (stationnement en cours de réalisation). Liaisons piétonnes à prévoir en direction de ces mêmes axes.	
PAYSAGE	Un aménagement paysager des espaces publics devra être réalisé.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	

Gendarmerie



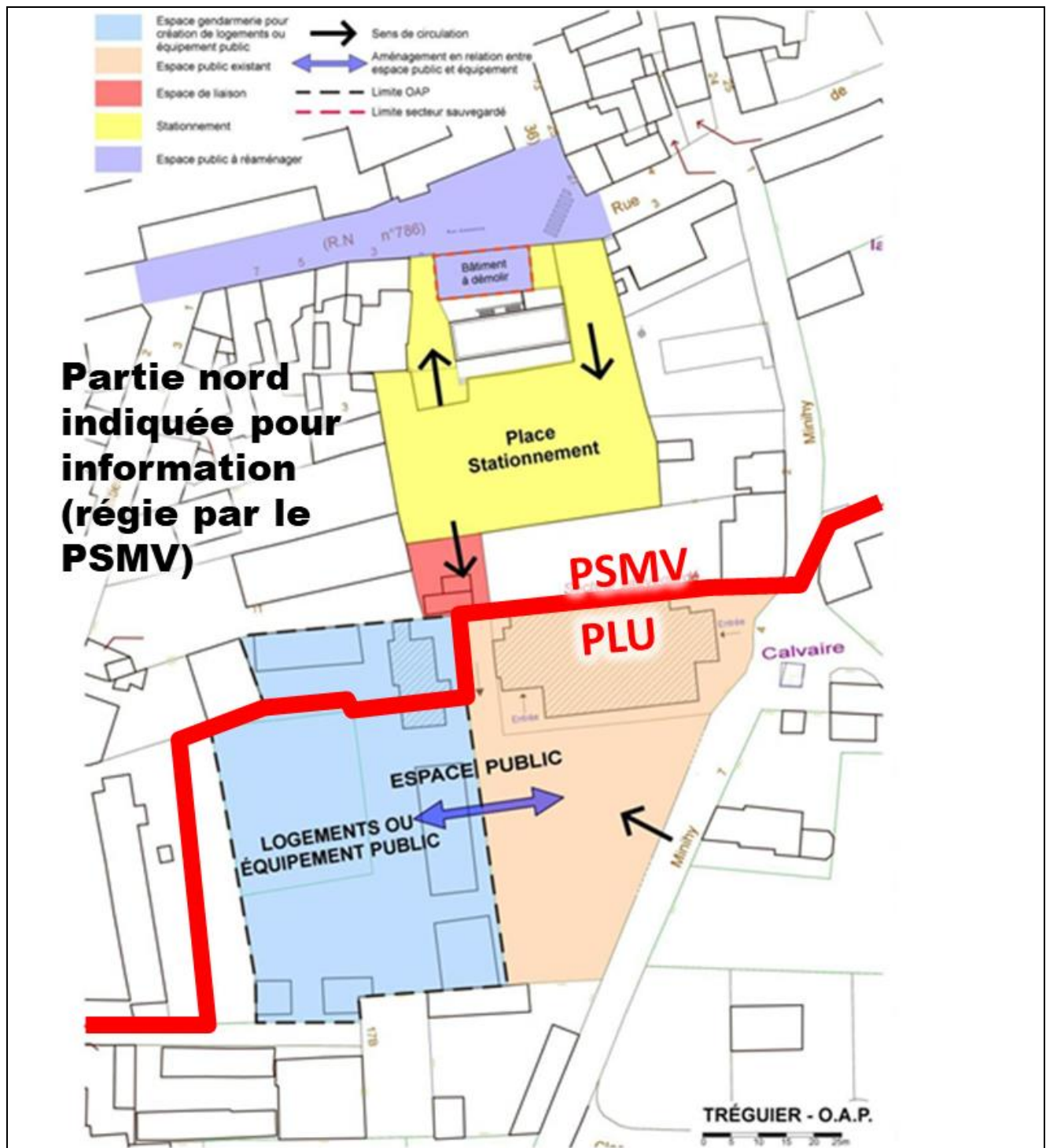
- Secteur à vocation d'habitat
- Accès, liaison principale

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016 / Cadastre 2015 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - IGN/CD22

26/07/2016



Voir extraits cartographiques pages suivantes



Descriptif :

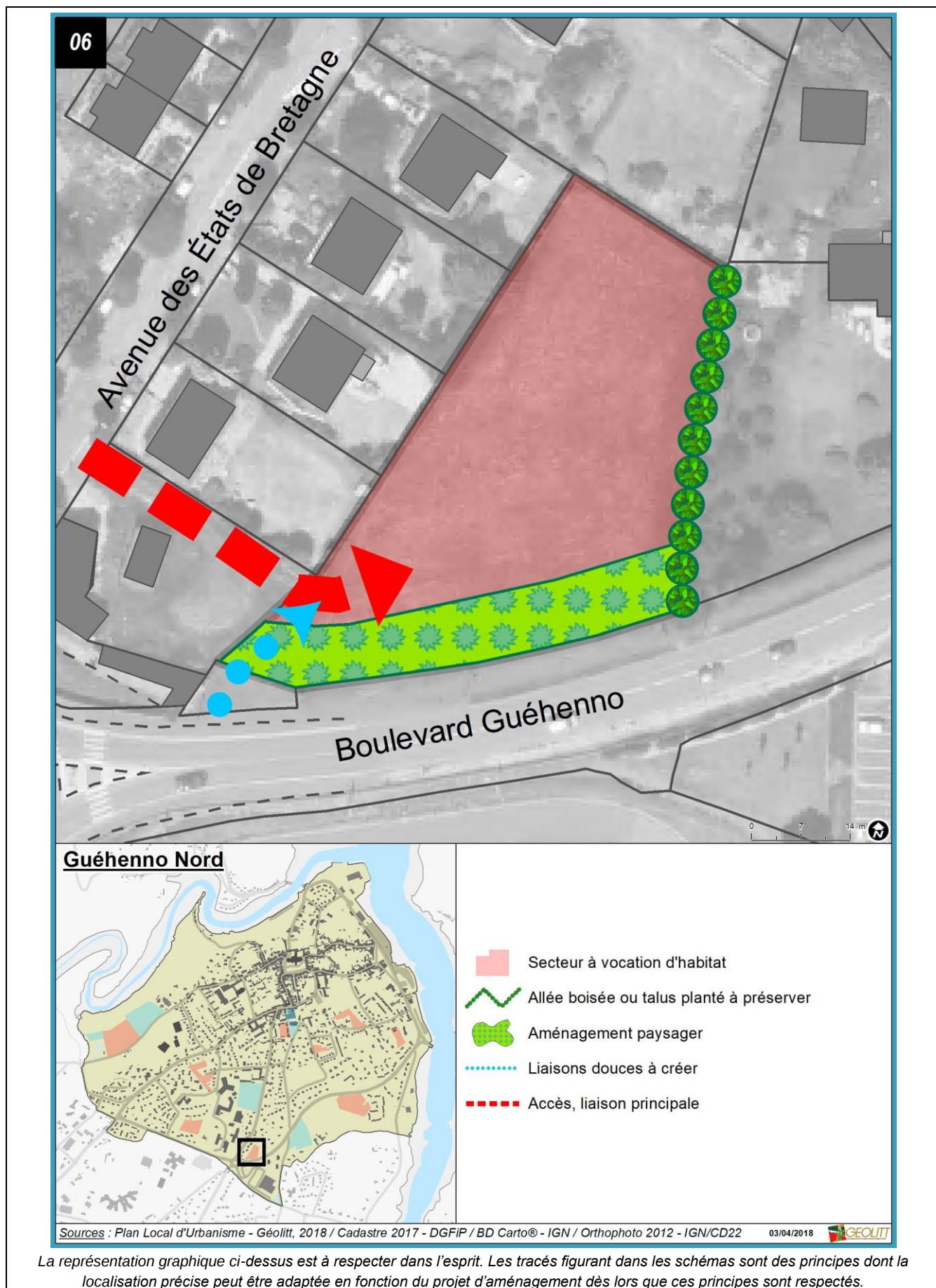
Aménagement d'une place centrale destinée au stationnement bordée de maisons de ville à l'Ouest. Le stationnement des logements sera partagé avec celui de l'espace public OU création d'un espace public à l'Est et d'un équipement public à l'Ouest (équipement culturel et/ou éducatif).

Esquisse Bernard LEOPOLD, architecte DPLG

La représentation graphique ci-dessus 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.

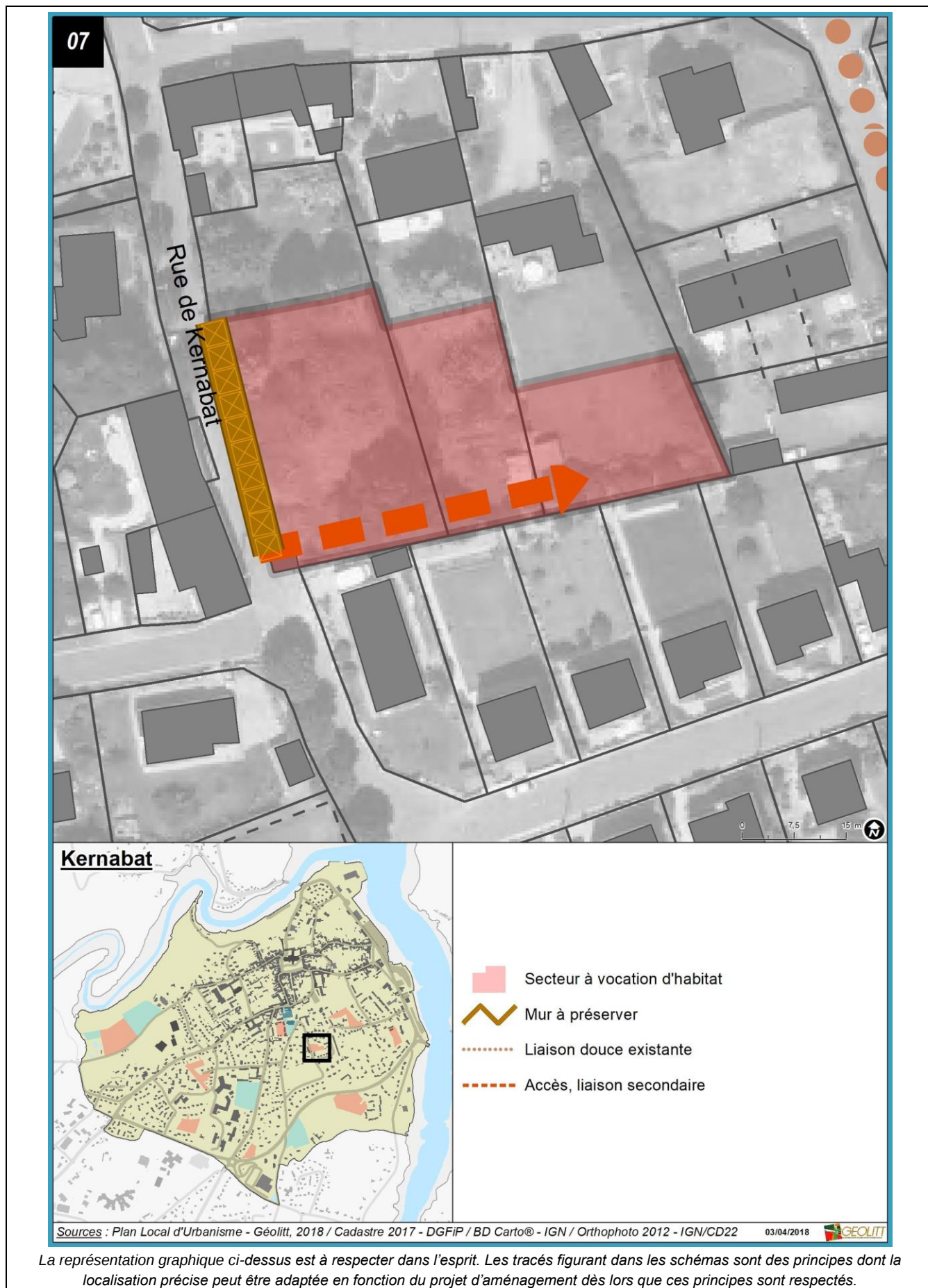
6- Guehenno Nord

ZONAGE - SURFACE	Zone UC – 0,27 ha, dont 0,21 ha destinés à l'habitat	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l' habitat	
DENSITE	16 logements/ha, soit au minimum 3 logements à réaliser.	
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 ET DESSERTE	Desserte automobile : accès principal par l'avenue des Etats de Bretagne. Aucun accès n'est autorisé depuis le boulevard Guehenno	
PAYSAGE	Prévoir un recul paysagé le long du boulevard Guehenno (10 m de large depuis la bordure de la voie).	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir extrait cartographique page suivante		



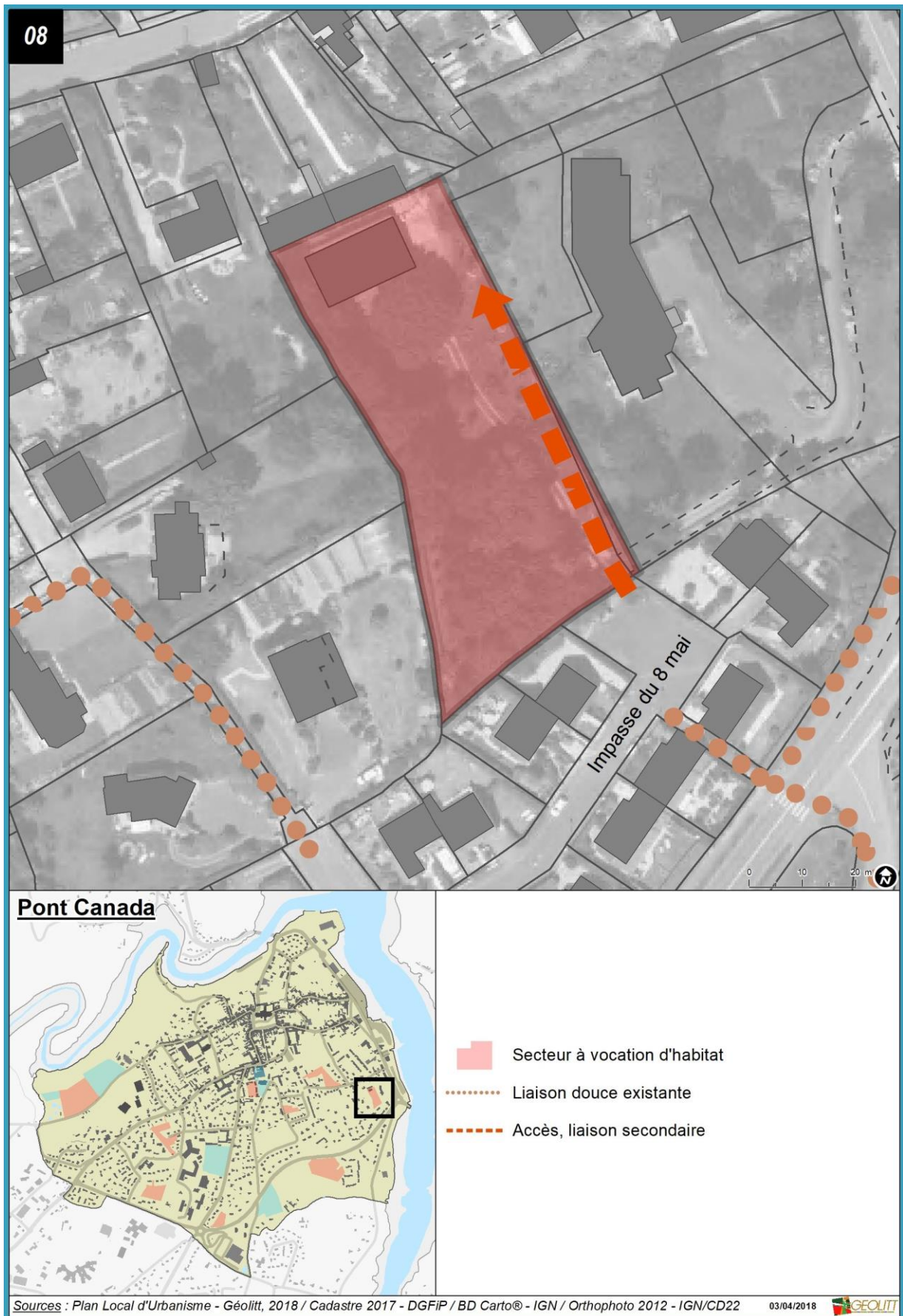
7- Kernabat

ZONAGE - SURFACE	Zone UC – 0,19 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l' habitat .	
DENSITE	16 logements/ha, soit au minimum 3 logements à réaliser.	
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 ET DESSERTE	Desserte automobile : Desservir l'ensemble de la zone par un accès unique depuis la rue de Kernabat.	
PAYSAGE	Préserver les murs existants	
RESEAUX	Eaux usées : raccordé à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir extrait cartographique page suivante		



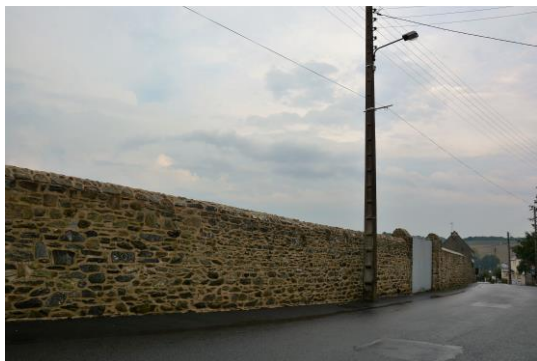
8- Pont Canada

ZONAGE - SURFACE	Zone UC – 0,31 ha, dont 0,22 destinés à l'habitat	 Vue depuis l'impasse du 8 mai
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à l' habitat	
DENSITE	20 logements/ha, soit au minimum 4 logements à réaliser.	
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.	
TYPOLOGIE DU BATI	Compte tenu d'une vue intéressante sur la ville depuis le pont Canada (cône de vue), la hauteur des bâtiments est limitée à 7 m au faitage et 4,50 m à l'acrotère.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : En plus de l'accès existant à l'Est du secteur, 1 accès unique pourra être créée par l'impasse du 8 mai au Sud -Ouest.	
PAYSAGE	Vue à préserver sur la ville depuis le pont Canada	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir extrait cartographique page suivante		



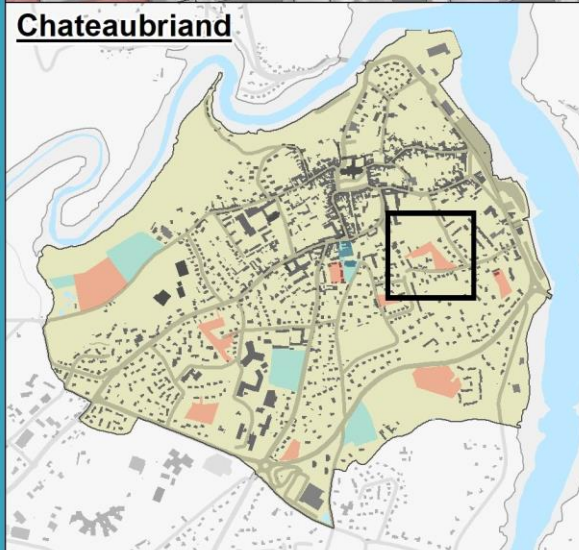
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

9- Châteaubriand

ZONAGE - SURFACE	Zone UC – 0,54 ha	
	Secteur destiné à l' habitat	
DENSITE	16 logements/ha, soit au minimum 4 logements à réaliser.	
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 ET DESSERTE	Desserte automobile : 1 accès principal au sud par la rue Chateaubriand. Liaisons douces : prévoir une liaison au Nord de la zone permettant d'assurer la jonction entre le terrain des Sœurs du Christ et l'impasse Kerpoisson.	
PAYSAGE	Préserver les murs existants	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir extrait cartographique page suivante		



Chateaubriand



- Secteur à vocation d'habitat
- Mur à préserver
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante
- Accès, liaison principale

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2018 / Cadastre 2017 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - IGN/CD22

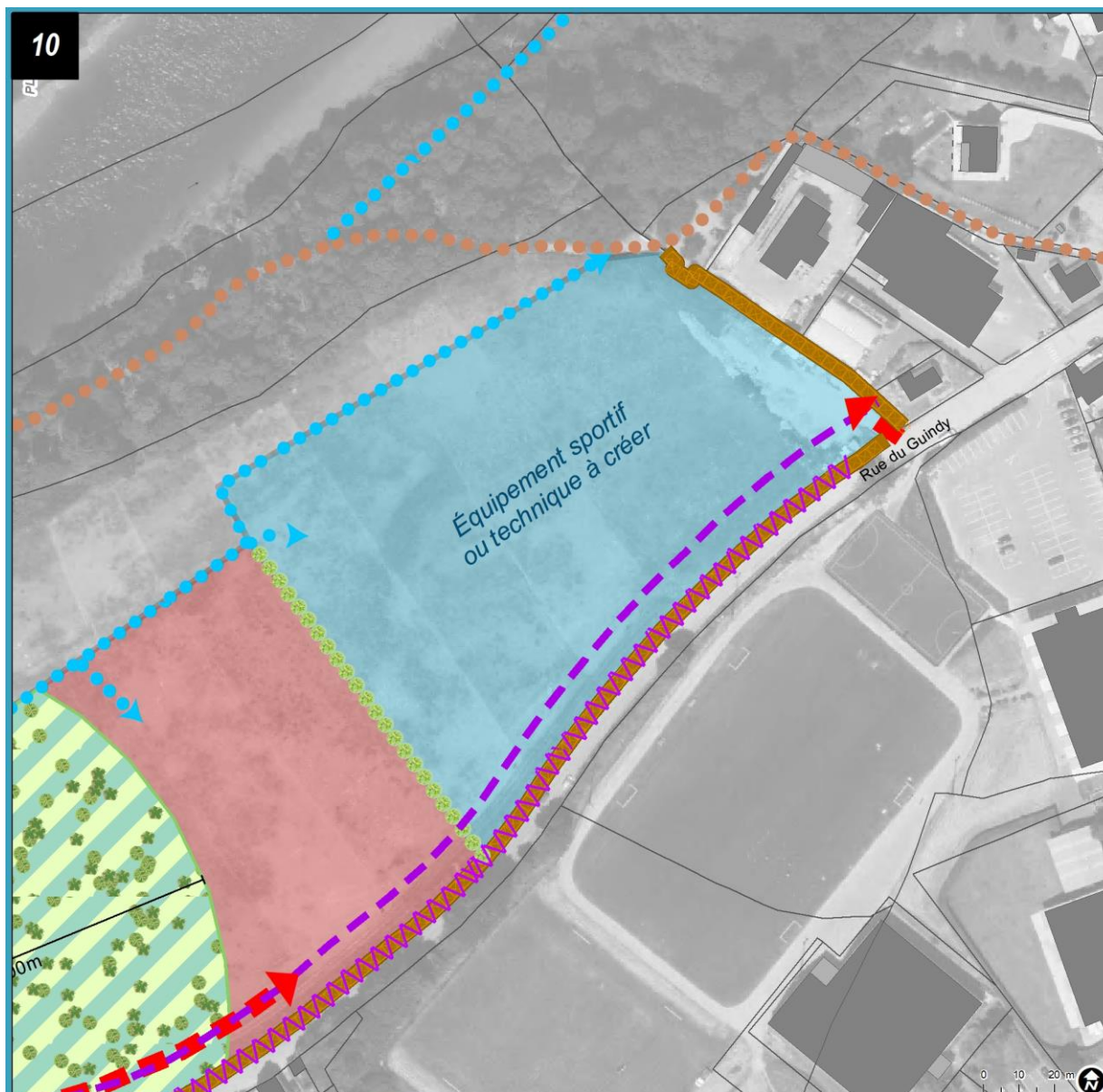
04/04/2018



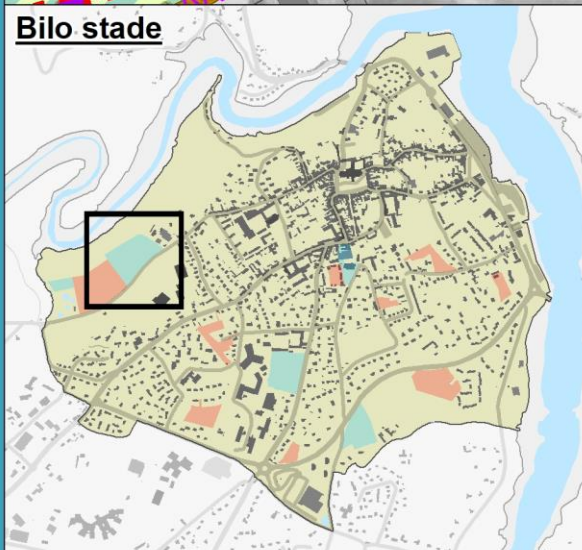
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

10- Bilo stade

ZONAGE - SURFACE	1AUe – 1,58 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement public à vocation sportive ou technique	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Accès par l'Est, sur la rue du Guindy. Des voiries de desserte interne permettront de desservir la zone. Liaisons douces : Un cheminement piétonnier bordera la limite Nord de la zone de façon à se raccorder aux cheminements existant au Nord et au Sud.	
PAYSAGE	Préserver et renforcer les murs existants sur les limites Nord et Est de la zone (le long des services techniques et le long de la rue du Guindy). Créer un talus planté le long de la limite Sud-Ouest de la zone.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir schéma page suivante		



Bilo stade



- Secteur à vocation d'habitat
- Secteur à vocation d'équipements
- Mur à préserver
- Haie, talus planté à créer
- Jardins, espaces verts et stationnements
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante
- Accès interdit
- Accès, liaison principale

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2018 / Cadastre 2017 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - IGN/CD22

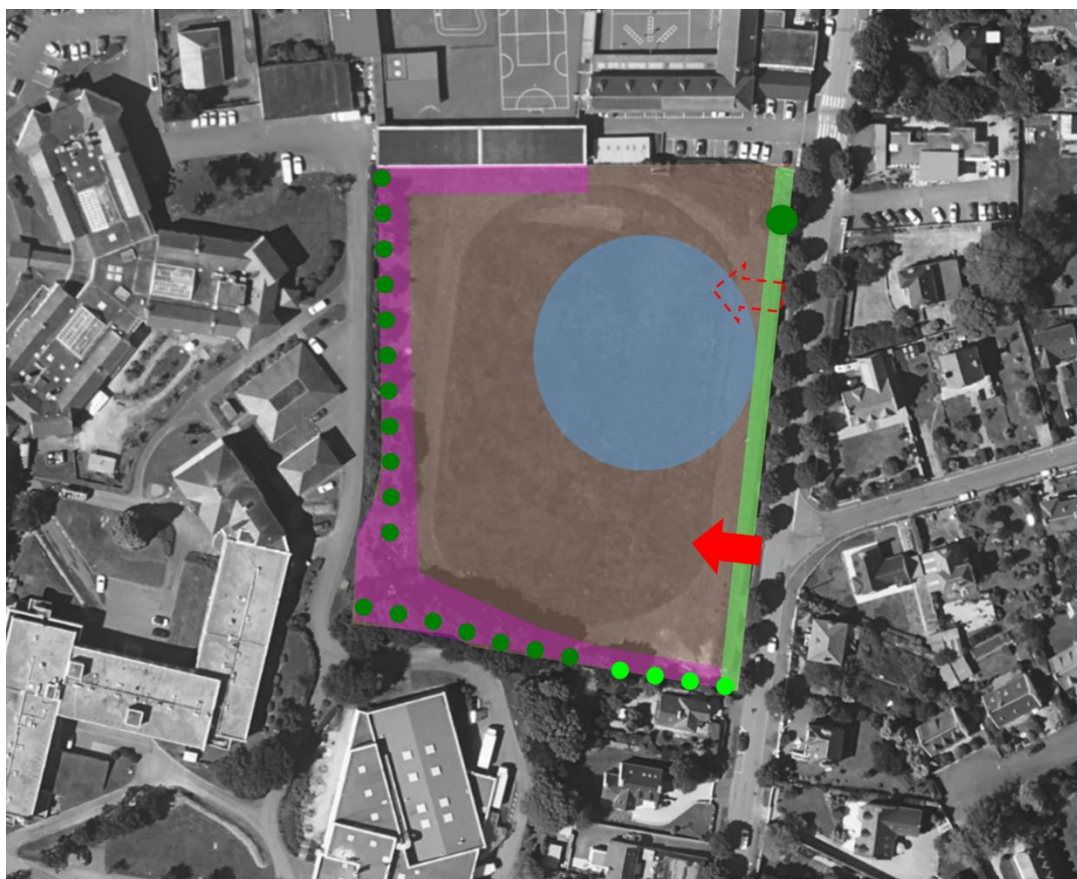
11/12/2019



La représentation graphique ci-dessus 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.

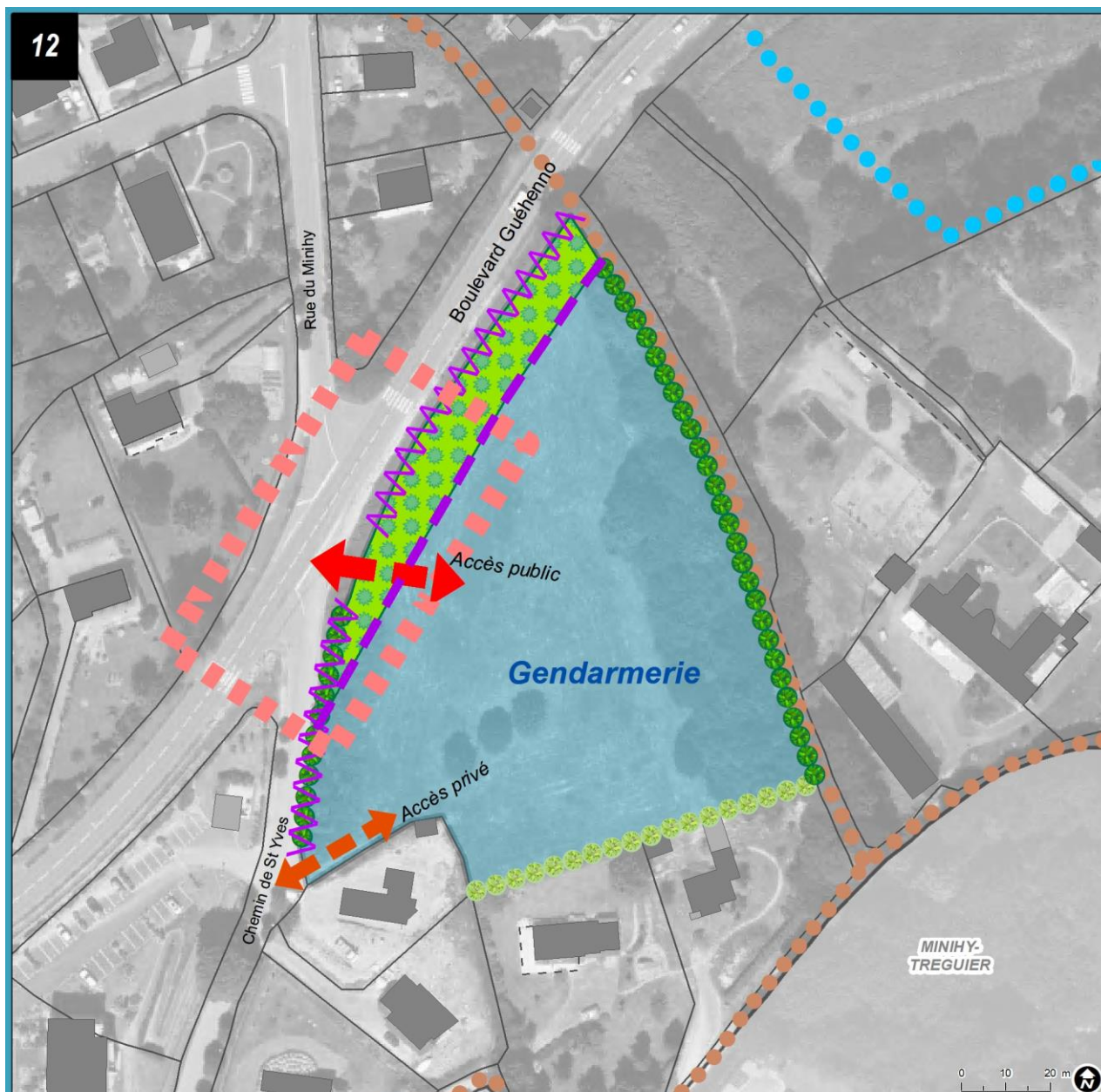
11 - Avenue des Etats de Bretagne		
ZONAGE SUPERFICIE	UC – 1,32 ha dont environ 1,12 ha destinés à l'habitat	
PROGRAMME	- Secteur destiné à l'habitat et à de l'équipement public (brigade de gendarmerie) - Programme mixte de logements : logements collectifs et/ou semi-collectifs, individuels - Typologie à adapter aux besoins du territoire (par exemple : logements inclusifs, logements familiaux, logements adaptés aux seniors, logements sociaux, etc.)	 depuis l'hôpital  depuis le nord-est  sur le site depuis la rue du Léandy
DENSITE	30 logements par hectare au minimum sur la partie destinée à l'habitat, soit un minimum de 33 logements à réaliser	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	- Assurer un recul des constructions vis-à-vis du bâtiment du collège Saint-Yves au nord-ouest et de l'habitation riveraine au sud-est - Assurer un recul des constructions situées en contrebas des terrains voisins, sauf dispositifs permettant de prévenir l'affaissement éventuel des talutages - Pas de vues directes des constructions voisines sur la gendarmerie et les logements des familles des gendarmes. - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : - Un accès avenue des Etats de Bretagne permettant de desservir l'ensemble du site, unique, afin de préserver l'alignement d'arbres le long de la rue (second accès possible en cas d'infaisabilité technique avérée à ne disposer que d'un accès). - Conception des accès sur la RD8, en concertation avec l'Agence Technique de Lannion, qui devra garantir des conditions de sécurité optimales en garantissant des distances de visibilité en sortie de cet accès conformément au règlement de voirie départementale et ses annexes. - Accès sur la RD8 constitués d'une aire privative non close par rapport à la voie de 5 m de profondeur minimum sur 6 m de largeur minimum.	

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	- Essences bocagères présentes en limite Sud et de manière ponctuelle sur les limites Ouest et au nord-est à préserver : constructions et imperméabilisation du sol interdites sous les houppiers, préservation des racines à garantir lors des travaux d'aménagement et de réseaux par des moyens techniques adaptés. - Maintenir la trame bocagère au sud-est et favoriser l'évolution des essences ornementales vers des essences bocagères. - Essences invasives à supprimer : Erable sycomore - Talus-mur à préserver en limite est (sauf aménagement des accès) - Bande végétale à maintenir ou recréer en limite est.
RESEAUX	Energie : prévoir le raccordement du site au réseau de chaleur Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Eclairage : pas d'éclairage public aux abords de la haie sud.

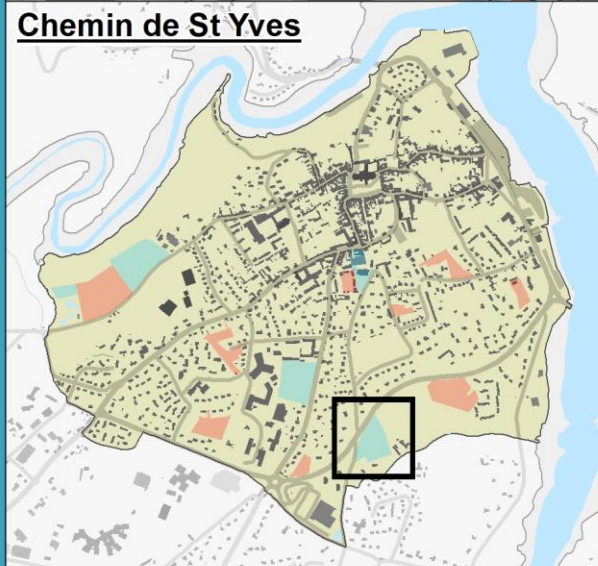


- Secteur à vocation principale d'habitation
- Emplacement indicatif de la brigade de gendarmerie
- Végétation bocagère à préserver et renforcer
- Végétation bocagère arbustive à créer
- Accès (positionnement indicatif)
- Second accès en cas de nécessité technique avérée (positionnement indicatif)
- Recul des constructions à prévoir vis-à-vis du collège, d'un riverain, des arbres existants et des futurs arbres
- Bande végétale à maintenir ou à recréer

12- Chemin de Saint-Yves		
ZONAGE - SURFACE	1AUe – 1,02 ha	 Vue depuis le chemin de Saint-Yves
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement public : gendarmerie	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement. Les bâtiments destinés au logement privilégieront une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : - Accès public, au nord, depuis le boulevard Guehenno, à partir d'un carrefour qui doit être réaménagé pour garantir la sécurité. - Accès privé, à l'Ouest, depuis le chemin de Saint-Yves Aucun autre accès n'est autorisé conformément au règlement écrit et graphique Liaisons douces : une connexion peut être établie avec le cheminement présent sur la limite Est de la zone.	
PAYSAGE	Préserver, les haies bocagères présentes sur le pourtour Est du secteur. Créer une haie ou un talus planté en limite Sud du secteur. Prévoir l'aménagement paysager de la marge de recul inconstructible de 25 m de large depuis l'axe central du boulevard Guehenno.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir schéma page suivante		



Chemin de St Yves



- Secteur à vocation d'équipements
- Allée boisée ou talus planté à préserver
- Haie, talus planté à créer
- Aménagement paysager
- Liaisons douces à créer
- Liaison douce existante
- Accès interdit
- Accès, liaison principale
- Accès, liaison secondaire
- Carrefour à aménager

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2018 / Cadastre 2017 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - IGN/CD22

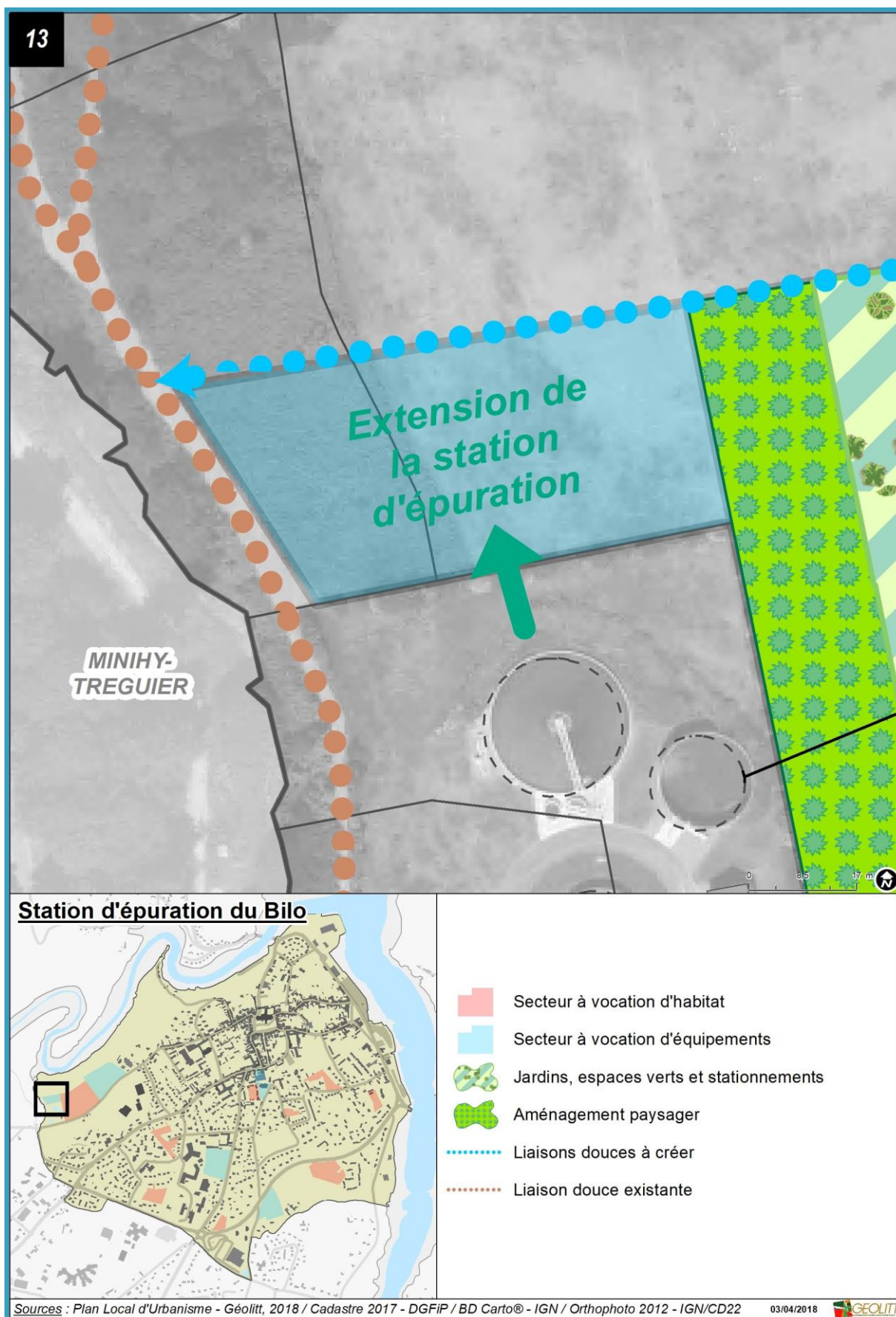
11/12/2019



La représentation graphique ci-dessus 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.

13- Station d'épuration du Bilo

ZONAGE - SURFACE	1AUe – 0,27 ha	
PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS	Secteur destiné à de l' assainissement des eaux usées	
IMPLANTATION DU BATI	La zone 1AUe prévoit l'extension de la station d'épuration des eaux usées au nord des équipements actuels.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : l'accès se fera par l'accès existant rue du Guindy. Liaison douce : un cheminement piétonnier devra être créé au nord de la zone pour permettre la connexion entre le cheminement existant sur la limite ouest de la zone et un cheminement à créer en direction de l'équipement sportif à créer à l'est.	
PAYSAGE	Maintenir ou créer des haies bocagères sur le pourtour du secteur.	
RESEAUX	Eaux usées : station de traitement Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	
Voir schéma page suivante		



La représentation graphique ci-dessus 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 APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE (HORS SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE) POUR LA DEFINITION D'UNE TRAME VERTE



Mail planté, av. des Etats de Bretagne



Mail planté, allée des Genêts



Boisement le long du Bd Guehenno



Boisement de Saint-Catherine

Tréguier est une commune urbaine mais la présence végétale en ville y est importante. Afin de préserver et renforcer ce capital, une OAP spécifique Trame Verte est définie. Elle permet d'identifier les secteurs importants pour le maintien d'une Trame Verte urbaine qui accompagne la Trame Bleue constituée par les deux cours d'eau encadrant la commune (Jaudy et Guindy).

