

Département des Côtes d'Armor



Commune de Trélévern

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

Elaboration prescrite le	25/09/2014
PADD débattu au conseil municipal le	18/11/2015
PLU arrêté au conseil municipal le	30/06/2016
PLU approuvé au conseil municipal le	16/03/2017
PLU rendu exécutoire le	

Sommaire

Introduction	p 2
1. Orientations d'aménagement valables pour tous les projets liés à l'habitation	p 5
2. Orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à urbaniser	p 15
• Légende valable pour tous les secteurs	p 16
• Secteur de Sainte-Anne (1AU1)	p 17
• Secteur de Kerzivy (1AU2)	p 19
• Secteur de Toul ar Harr (1AU3)	p 21
• Secteur de Woas Wen (1AU4)	p 23
• Secteur du Dour Laouënneg (2AU)	p 25
• Secteur du Krec'h (2AU)	p 27
• Secteur Louis Adam (2AU)	p 29
• Secteur du Tantad (2AU)	p 31
• Secteur du cimetière (2AU)	p 33
• Secteur de Lopérec (2AU)	p 35
• Espace artisanal (1AUy)	p 37
3. Orientations d'aménagement liées aux déplacements, au patrimoine et aux continuités écologiques	p 39
4. Eléments de programmation	p 45

Introduction

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 et les déplacements.

Elles 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](#).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

1. Orientations d'aménagement valables pour tous les projets liés à l'habitation

Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer les dispositions suivantes:

- *Le développement de l'offre en logements sociaux :*

20% du programme des opérations de plus de 15 logements sont à réserver à du logement social.

Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.

- *Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :*

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U. pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels. Ainsi, en fonction de leur situation par rapport au réseau d'assainissement collectif existant et projeté, le règlement du P.L.U. demande à ce que les projets respectent une densité minimum de logements. Comme le prévoit le SCOT, le bilan foncier pour l'application de la règle de densité ne prend pas systématiquement en compte la totalité de la surface du projet, mais exclut certains espaces publics (noue, bassin d'infiltration aménagé pour permettre les usages récréatifs, liaisons douces, etc.).

Pour garantir la qualité du cadre de vie des futurs habitants, il est nécessaire de sortir des schémas habituels des lotissements-type pour repenser les projets d'aménagement comme de véritables extensions urbaines. Dans les secteurs ayant vocation à être plus denses, une typologie de logements diversifiée est à envisager: logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes) ou collectifs, logements individuels.



Logements collectifs



Logements intermédiaires



Logements individuels en bande



Logements individuels en bande



Projet de lotissement type



Projet d'extension urbaine

Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

- *La mobilisation des dents creuses*

Les espaces urbanisés comportent des potentialités foncières mobilisables pour l'habitat. Il s'agit de parcelles non bâties ou de parcelles déjà bâties mais comportant un vaste jardin qui pourrait être divisé. L'utilisation de ces dents creuses pour la construction de nouvelles habitations présente de nombreux avantages: optimisation des réseaux publics (terrains déjà viabilisés), absence de consommation de terrains agricoles ou naturels, densité favorable à la vie sociale, intérêt financier pour le propriétaire du terrain, etc.

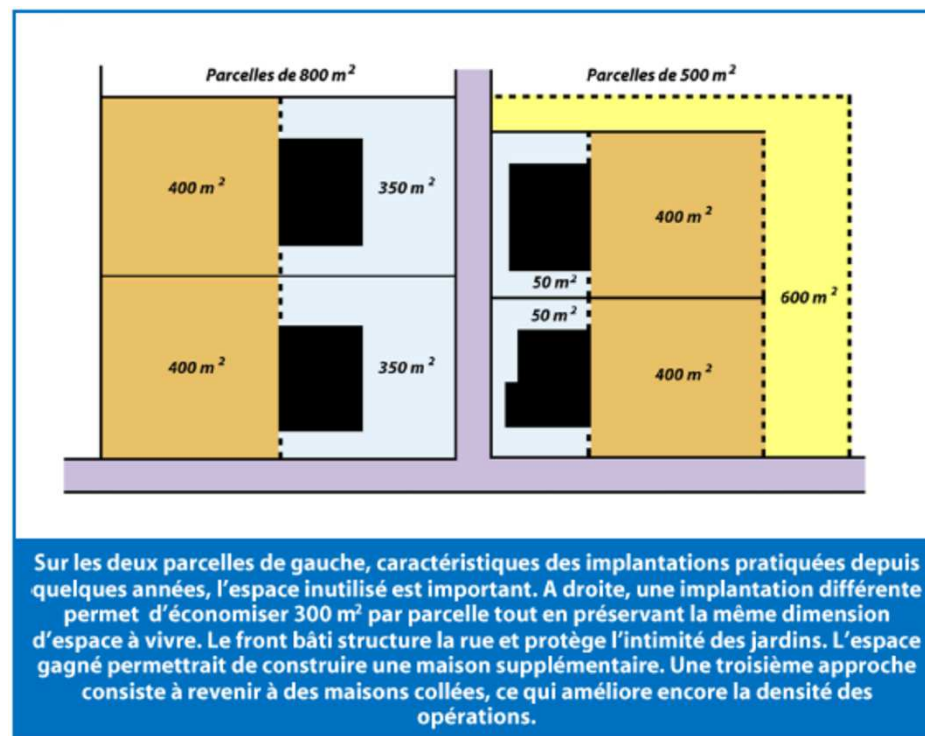
Dans le cadre de cette densification, les propriétaires veilleront à:

- Respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare lorsque le terrain est desservi par l'assainissement collectif, soit une surface moyenne maximale d'environ 650 m² par logement. Une densité différente sera cependant admise en fonction de la configuration parcellaire (forme, taille, topographie particulière, végétation, etc.).
- Prévoir une mutualisation des accès lorsque cela est possible, et éviter d'enclaver les dents creuses d'une propriété voisine.
- Prévoir une implantation des futures constructions qui n'hypothèque pas l'avenir (permettre des extensions et des divisions parcellaires ultérieures).
- Prendre en compte les constructions voisines, pour densifier sans impact sur la qualité de vie des habitants: forme des lots et orientation des constructions qui évite les vis-à-vis et les ombres portées, par exemple en respectant un alignement bâti existant.

Les services techniques de la mairie, le service urbanisme de LTC et le CAUE peuvent accompagner et conseiller les propriétaires dans cette démarche.



Il est possible de construire de nouveaux logements (en bleu) dans les tissus pavillonnaires. Mais cela implique de sensibiliser les propriétaires, de retirer les règles contraignantes dans les documents d'urbanisme et de s'appuyer sur des architectes pour que les greffes s'insèrent harmonieusement.



Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

■ Comment respecter la densité minimum demandée pour les dents creuses dans les zones urbaines?



Afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, pour tout nouveau logement situé sur une unité foncière de plus de 1300m² et uniquement lorsque le raccordement au réseau d'assainissement collectif est possible, le règlement du PLU demande qu'une densité minimum de 15 logements par hectare soit possible à terme.

Pour être admis, tout projet de construction et toute division sur ces terrains devront ainsi :

- prendre en compte la nécessité d'assurer à terme cette densité minimum :
 - par une division parcellaire adéquate,
 - ou par une implantation des constructions et annexes (garage, piscine, abri, etc.) sur l'unité foncière ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure, grâce au regroupement de ces éléments sur une partie du terrain. A terme, chaque habitation devra pouvoir disposer d'un terrain compris entre 450 et 900m².
- prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière par rapport aux voies ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

Exemple: projet de nouvelle habitation sur un terrain de plus de 2000m² (2070m² dans cet exemple) en zone UC desservie par l'assainissement collectif

Le terrain représente une surface totale de 2070m², il faut donc permettre à terme la réalisation de 3 logements (0,21 ha x densité de 15 logements par hectare). Aucun terrain adjacent n'est enclavé, il n'y a donc pas lieu de prévoir une emprise pour leur desserte.



Option 1: le porteur de projet réalise une division de sa parcelle en 3 lots (dans le cas de logements individuels). Il peut ensuite déposer un permis de construire sur l'un des lots et vendre les autres lots lorsqu'il le souhaite. Les lots ne font pas nécessairement tous la même taille, c'est la moyenne qui sera examinée.



Option 2: le porteur de projet dépose un permis de construire dans lequel il apparaît clairement que l'ensemble des bâtiments et installations est implanté dans une zone d'un seul tenant, ce qui permettra une division future de la parcelle selon la densité moyenne demandée. Le projet ne doit par ailleurs pas enclaver la partie du terrain non bâtie. Les demandes futures (constructions d'annexes, etc.) devront également respecter le premier périmètre. Seuls les jardins pourront trouver place en dehors de ce périmètre.



L'implantation de la maison, de son accès et de ses annexes ne permet la construction ultérieure de 2 autres habitations: le permis sera refusé.



L'implantation de la maison, de son accès et de ses annexes permet la construction ultérieure de 2 autres habitations, lorsque le propriétaire le souhaitera: le permis sera accepté.

Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière végétale entre la limite urbaine et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur la mer, la campagne, le clocher ou un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

- *Préserver l'ambiance locale :*

De façon générale, il est important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

- *Le traitement des clôtures :*

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut rechercher une unité avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

En zone urbaine, l'important est de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels. A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde). Il est souhaitable, en dehors du centre-bourg, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures.

En zone rurale, les clôtures végétales permettent d'assurer la transition avec le paysage environnant. Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal. Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, on peut se référer à la liste de plantations jointe en annexe du règlement du P.L.U. Enfin, il est demandé de conserver et mettre en valeur les murets, talus et talus-murs préexistants.



Talus-murs, murets de pierre et haies rue de Sainte-Anne: les projets de nouvelles clôtures dans cette rue doivent respecter cet esprit



Exemples de dispositifs à éviter

Exemples de dispositifs à favoriser



Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur, en assurant une hiérarchisation du gabarit des voies et en prenant en compte des déplacements doux (liaisons piétons/vélos sécurisées au sein du secteur et vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée, plages, etc.),
- Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- Des espaces communs de respiration dans les grandes zones.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...), en prévoyant des transitions paysagées avec l'espace naturel voisin le cas échéant,
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager, gestion à la parcelle, etc.
- La localisation éventuelle de points de collecte sélective, à étudier avec le service de collecte des ordures ménagères.
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement, et globalement l'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

- *Des espaces publics vivants :*

Pour des espaces publics de qualité, il est important que ces espaces publics :

- soient d'un seul tenant, pour éviter la somme de petits espaces perdus sans usage,
- soient visibles depuis la rue, pour être bien identifiés et appropriés par la population,
- soient situés autant que possible sur des itinéraires fréquentés, par exemple sur le chemin entre l'école et les quartiers,
- présentent une fonction choisie au regard des attentes et des besoins des habitants, actuels et futurs.



Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

- *Des infrastructures routières adaptées au contexte local :*

Le tracé des voies sera conçu de manière à s'appuyer sur la trame des talus existants lorsqu'elle existe et que cela est judicieux, ce qui facilitera sa préservation tout en apportant une qualité paysagère au quartier. Il prendra également en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

D'autre part, pour éviter l'enclavement du quartier et surtout des terrains situés à l'arrière, certaines réservations doivent être prévues pour assurer les liaisons futures (piétonnes ou automobiles) vers d'éventuels nouveaux quartiers et équipements.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt (école, commerces, etc.). Leur largeur ne pourra être inférieure à 1,40 m (hors signalisation et mobilier urbain), avec une largeur de 2m à 2,50m préconisée. Une largeur de 3m minimum est recommandée pour les liaisons douces en site propre (indépendante de la chaussée), afin de faciliter leur entretien et leur attractivité,

La voirie doit impérativement être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle:

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire de l'agglomération nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques (chaussée entre 5 et 5,50 m),
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile (chaussée entre 4,50 et 5 m).
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitations permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux. Ce type de voie est à privilégier sur l'essentiel des secteurs à urbaniser prévus au PLU car il fait partie de l'identité trélevanaise.

Cette hiérarchisation est importante car elle favorise la vie de quartier, facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Exemple de traitement hiérarchisé de la voirie



Voie structurante



Voies de desserte principale

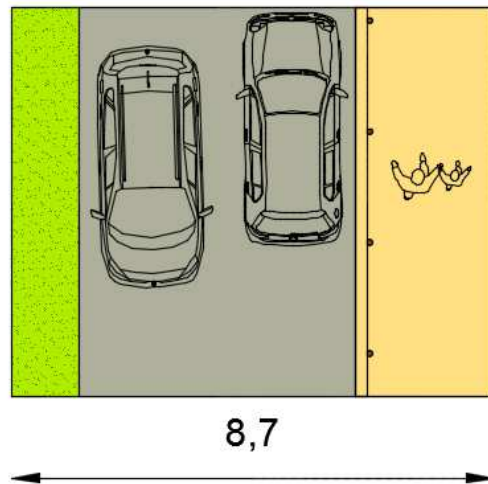
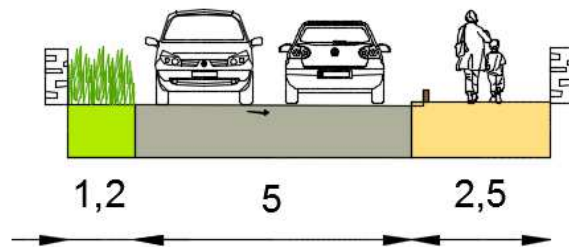


Voies secondaires : chaussée partagée

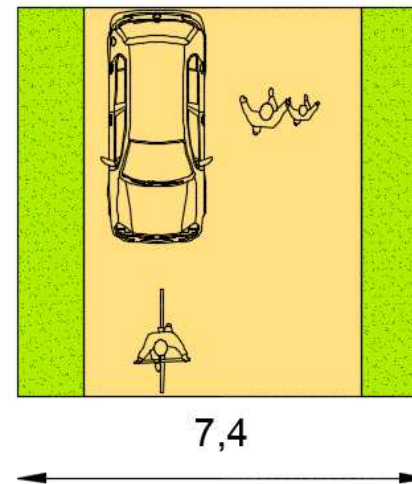
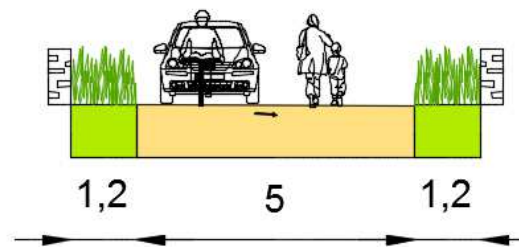


Liaisons douces

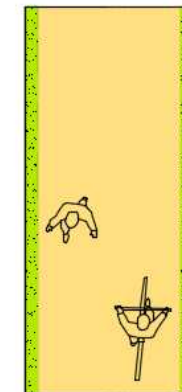
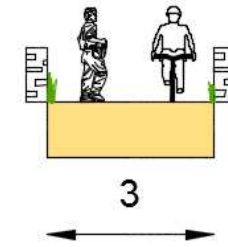
Exemple de traitement hiérarchisé de la voirie



Rue principale



Rue partagée



Liaisons douces

Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

- Une gestion des eaux pluviales mutualisée:

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, conformément au schéma directeur des eaux pluviales, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues^[1] et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

^[1] Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.



Petite noue plantée selon le principe de jardin filtrant ou « bioswale »



Large noue plantée



Bassin de rétention faible profondeur



La limitation de l'imperméabilisation des sols est à rechercher, notamment en limitant l'usage de l'enrobé : limiter l'emprise au sol de la construction en privilégiant les maisons à étage aux maisons de plain pied, éviter le recours à l'enrobé pour stationner la voiture, et autour de la maison, etc.). Privilégier les dalles gazon, pavage à joints de sable, gravillons sur géotextile, etc.

Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

- *Une démarche environnementale dans l'aménagement des espaces verts:*

Outre la préservation des éléments paysagers préexistants (arbres isolés, haie bocagère, muret de pierre) et la limitation de l'imperméabilisation des sols, il convient de :

- ✓ Eviter la plantation de haies mono-espèces (de type thuyas, laurier palme, cotoneaster etc.), peu intéressantes sur le plan écologique, esthétique et plus sensibles aux maladies.
- ✓ Privilégier des essences locales et penser aux plantes mellifères (burrache officinale, lavande, trèfle dans le mélange pour gazon, etc.) et aux fruits appréciés des oiseaux (sureau noir, etc.).
- ✓ Limiter la production de déchets verts et le temps passé à tailler en choisissant des plantes en fonction de leur développement adulte et en leur permettant de conserver un port libre.
- ✓ Préférez des méthodes naturelles aux traitements chimiques pour gérer espaces verts et potager:
 - tonte haute de la pelouse (6-8 cm) pour favoriser sa vigueur,
 - paillage des sols à l'aide d'écorces ou de copeaux de bois,
 - engrais et insecticide fait maison à base d'orties fermentées et de terreau,
 - associations de plantes
- ✓ Prévoir des arbres à feuilles caduques générant une ombre sur la maison en été pour un meilleur confort thermique sans réduire les apports solaires en hiver.
- ✓ Eviter les arbres à grand développement (hauteur supérieure à 10 m) pouvant gêner les constructions (sapins, épicéas, douglas, cèdres, séquoias, peupliers...).



Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

- *Intégrer l'orientation des futures constructions dès la conception du projet de quartier :*

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et à l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.
- Elle dégager un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.
- Elle limite les déperditions thermiques des bâtiments.



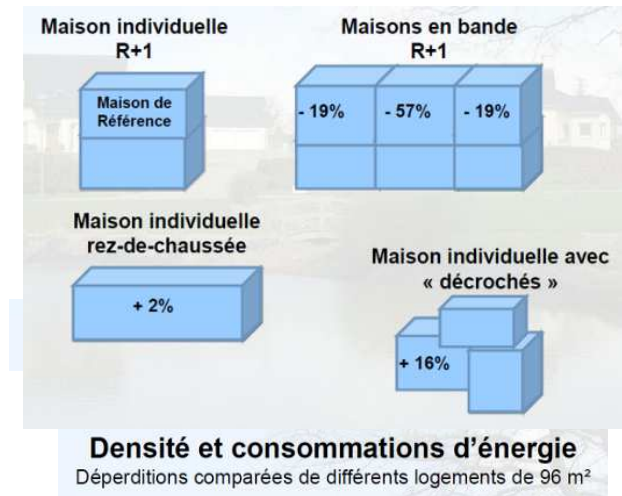
L'implantation « aléatoire » des constructions et leur forme brisée rend très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, ombres portées, etc.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un plus petit terrain.



L'alignement des constructions, selon une forme urbaine traditionnelle, évite les vis-à-vis et ombres portées.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression de disposer d'un plus grand terrain.



Source: Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitry

- *Promouvoir une architecture bio-climatique :*

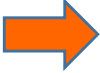
Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et de développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée par exemple au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilation double flux, etc.) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques) pour rechercher la sobriété énergétique.

Dans ce cadre, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol et chercheront à respecter les dispositions suivantes : les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble. Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple). Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture; sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère. Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

2. Orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à urbaniser

Légende

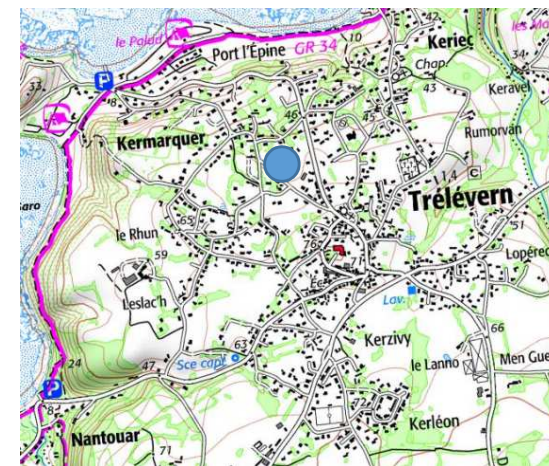
	Périmètre
	Liaison douce
	Rue principale
	Rue secondaire
	Accès principal
	Orientation principale des constructions
	Gestion des eaux pluviales
	Desserte des fonds voisins
	Cours d'eau
	Sens de la pente

Secteur de Sainte Anne – 1,41 ha

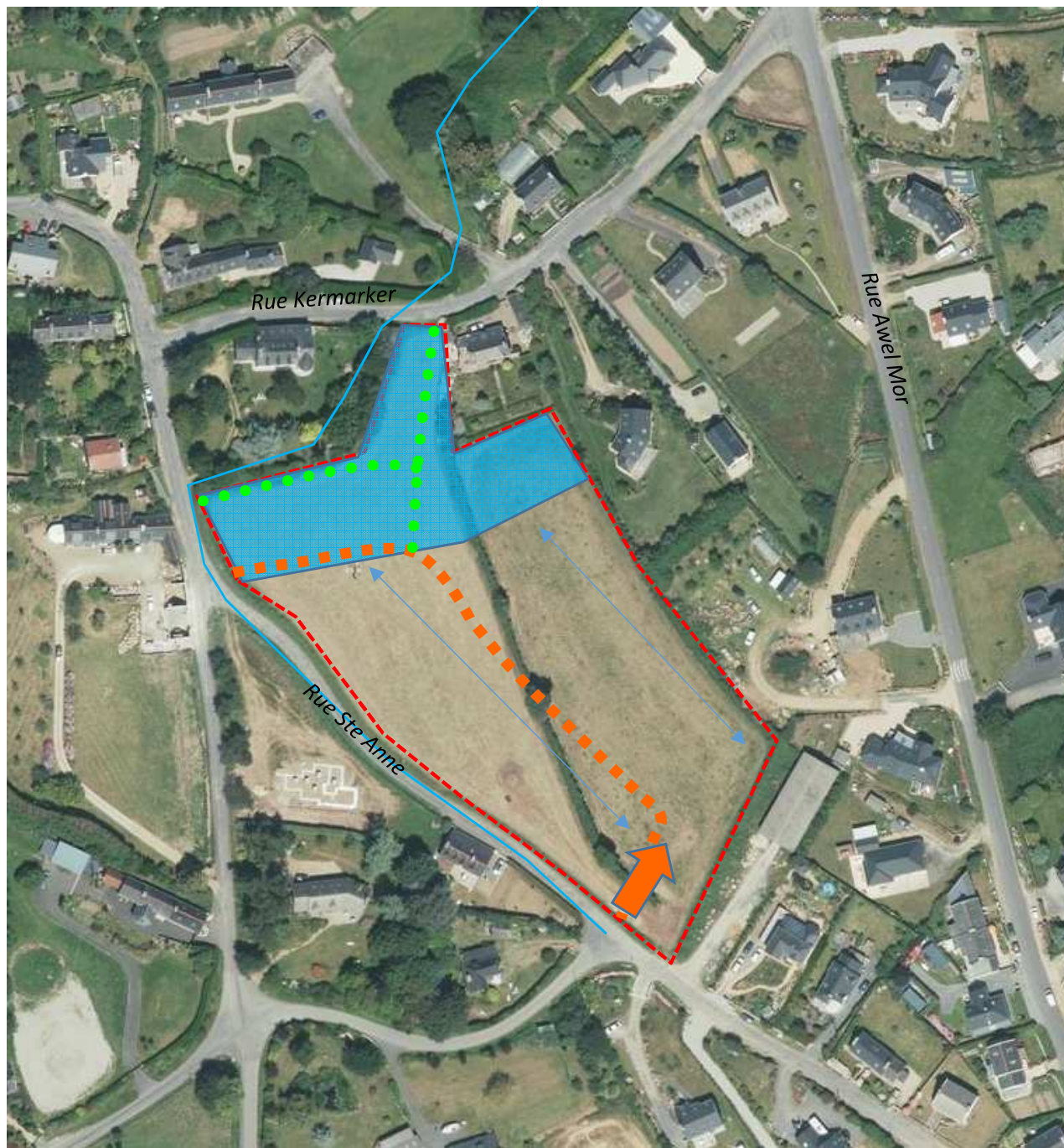


Description du site:

- À 350 m du centre-bourg
- Terres agricoles
- Exposition visuelle depuis la rue Ste Anne
- Présence d'un cours d'eau le long de la rue Ste Anne, talus mur et talus présents sur le site
- Desserte par le réseau d'assainissement collectif
- Rue Sainte Anne étroite
- Secteur identifié par le schéma pluvial pour retenir les eaux pluviales du sous-bassin de Kermarquer (env. 1800m³, soit env. 0,3 ha)



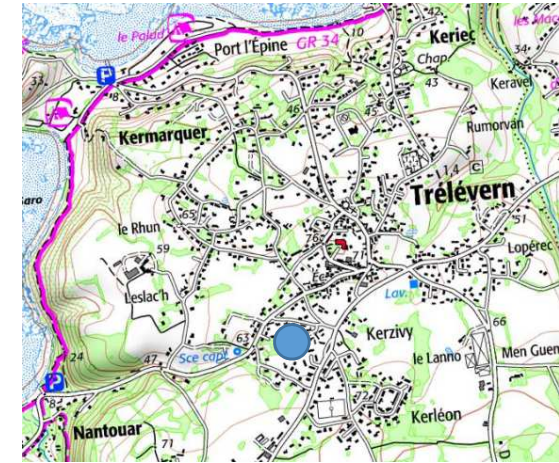
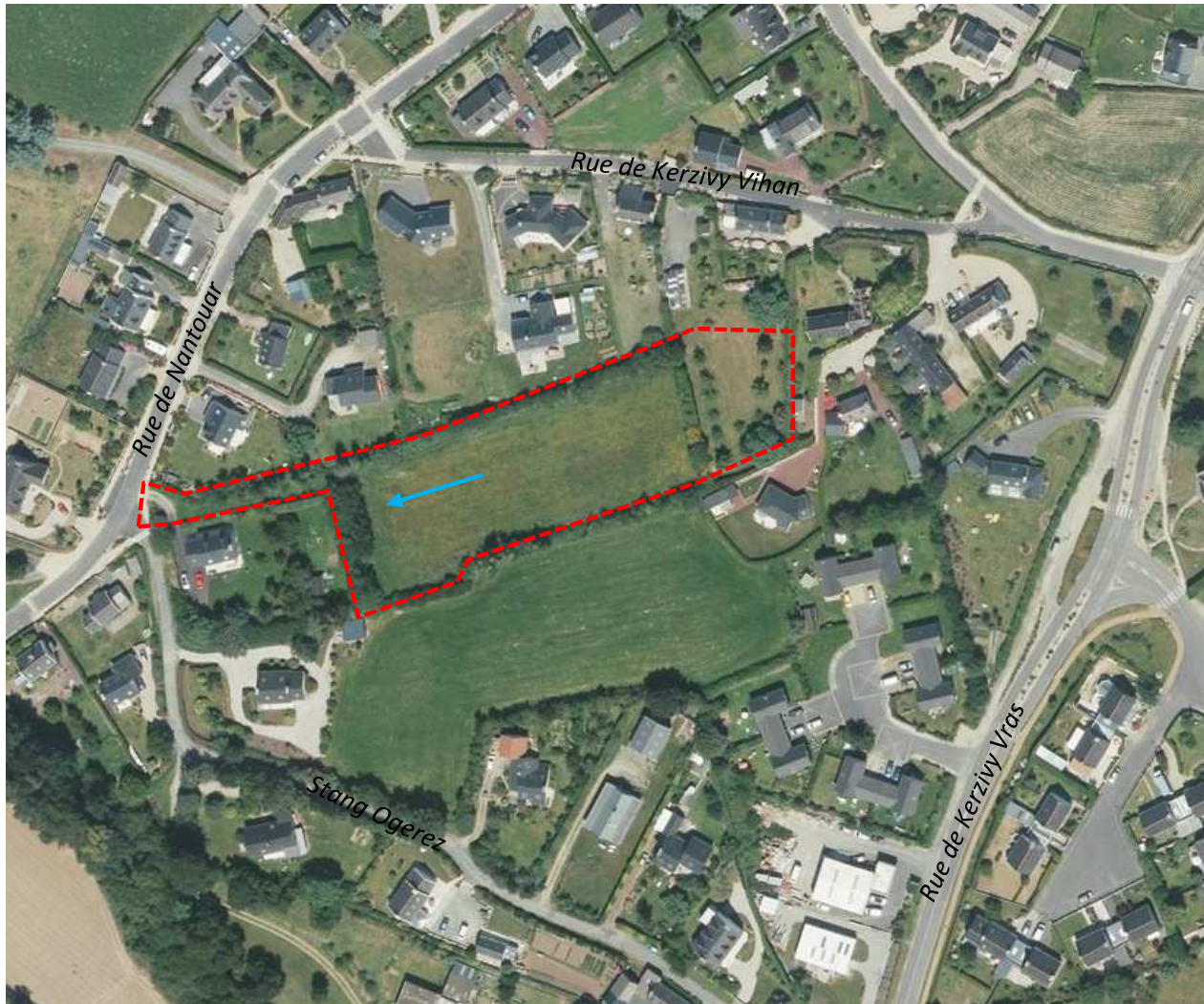
Secteur de Sainte Anne – 1,41 ha



Principes d'aménagement:

- Pas d'accès individuel sur la rue de Ste Anne
- Clôtures rue de Ste Anne imposées: préservation du talus-mur et plantations
- Accès principal par le Sud (voie plus large et bonne visibilité)
- Liaisons douces vers la rue de Kermarker (Keriec) et le bas de la rue Ste Anne
- Orientation sud-ouest des façades principales des constructions
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Espace de rétention des eaux pluviales faible profondeur et paysagé (1800m³) à localiser au point bas (emprise ci-contre indicative)
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Densité minimum de 15 logements par hectare

Secteur de Kerzivy - 6000m² (dont 500m² d'accès)

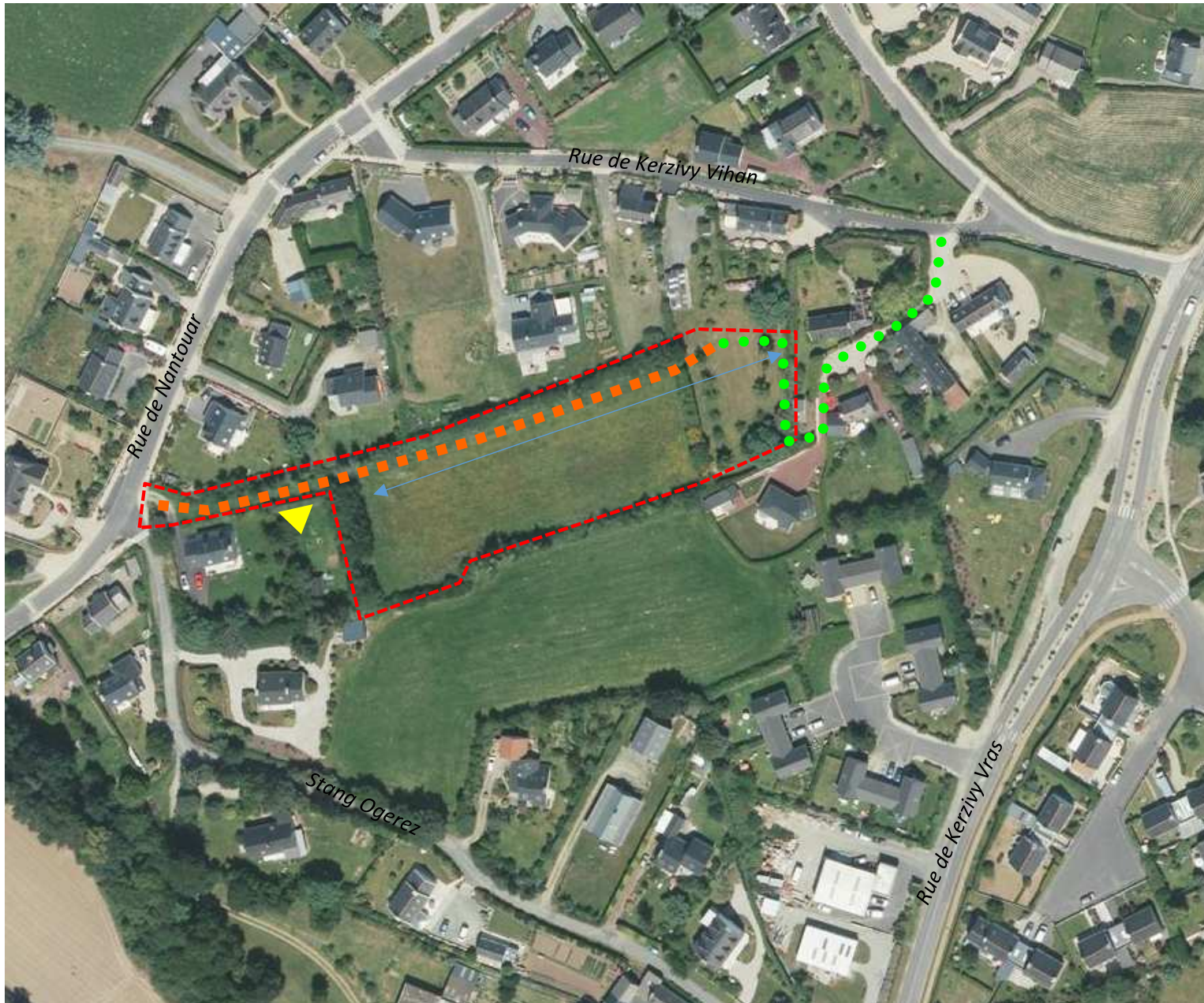


Description du site:

- Proximité du centre-bourg, du pôle sportif et d'un arrêt de bus
- Pas d'impact agricole
- Bonne intégration paysagère
- Présence de talus
- Desserte par le réseau d'assainissement collectif



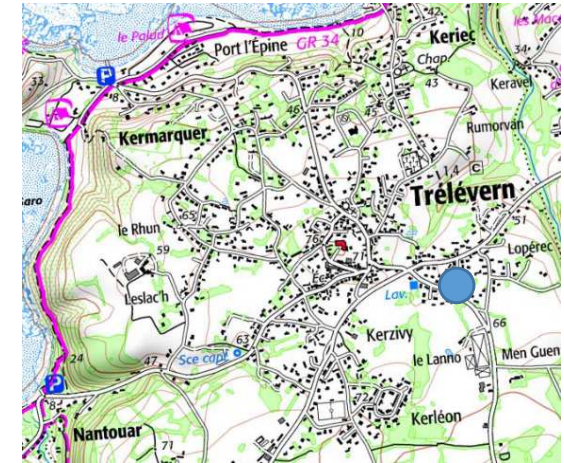
Secteur de Kerzivy - 6000m² (dont 500m² d'accès)



Principes d'aménagement:

- Préservation des haies périphériques
- Rue à traiter en voie partagée implantée au Nord du terrain
- Desserte du fond de jardin voisin à permettre
- Liaison douce vers l'impasse de Kerzivy Bihan souhaitable
- Aire de retournement traitée en placette
- Orientation sud/sud-est des façades principales des habitations
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Densité minimale de 15 logements par hectare (hors accès)

Secteur de Toul ar Harr - 3015m²



Description du site:

- A 350m du centre-bourg
- Terre agricole
- Bonne intégration paysagère (haie)
- Secteur d'assainissement individuel des eaux usées
- Accès sur une route départementale

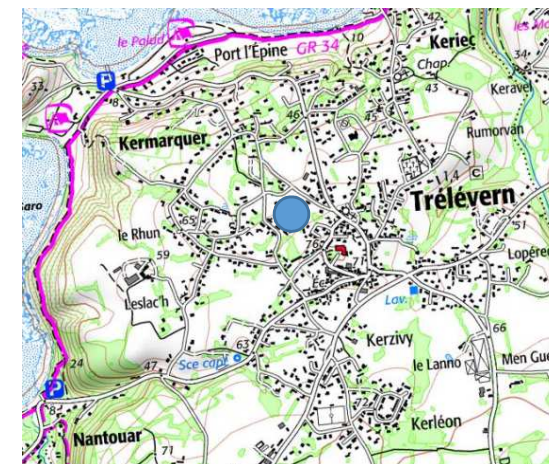




Principes d'aménagement:

- Accès groupé à prévoir Hent Toul ar Harr
- Aire de retournement traitée en placette
- Végétation arborée en front de rue à préserver
- Orientation sud/ sud-ouest des façades principales
- Desserte du fonds de jardin voisin à permettre
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Densité minimale de 12 logements par hectare

Secteur de Woas-Wen – 1,31 ha



Description du site:

- A 100m du centre-bourg
- Terres agricoles
- Bonne intégration paysagère
- Présence de talus
- Desserte par le réseau d'assainissement collectif
- Transformateur Hent Poul Beden
- Rétention des eaux pluviales prévue sur le secteur de Ste Anne d'après le schéma pluvial

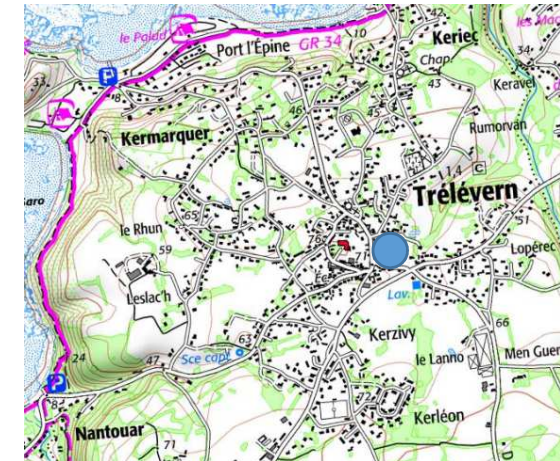




Principes d'aménagement:

- Liaisons douces au plus court à prévoir vers le centre-bourg via la résidence des Cerisiers et vers Hent Poul Beden
- Préservation du talus bocager en limite Sud-Est
- Aire de retournement traitée en placette
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Rétention des eaux pluviales gérée à Sainte Anne (hors secteur). Secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Densité minimum de 18 logements par hectare

Secteur du Dour Laouënneg- 1,01 ha

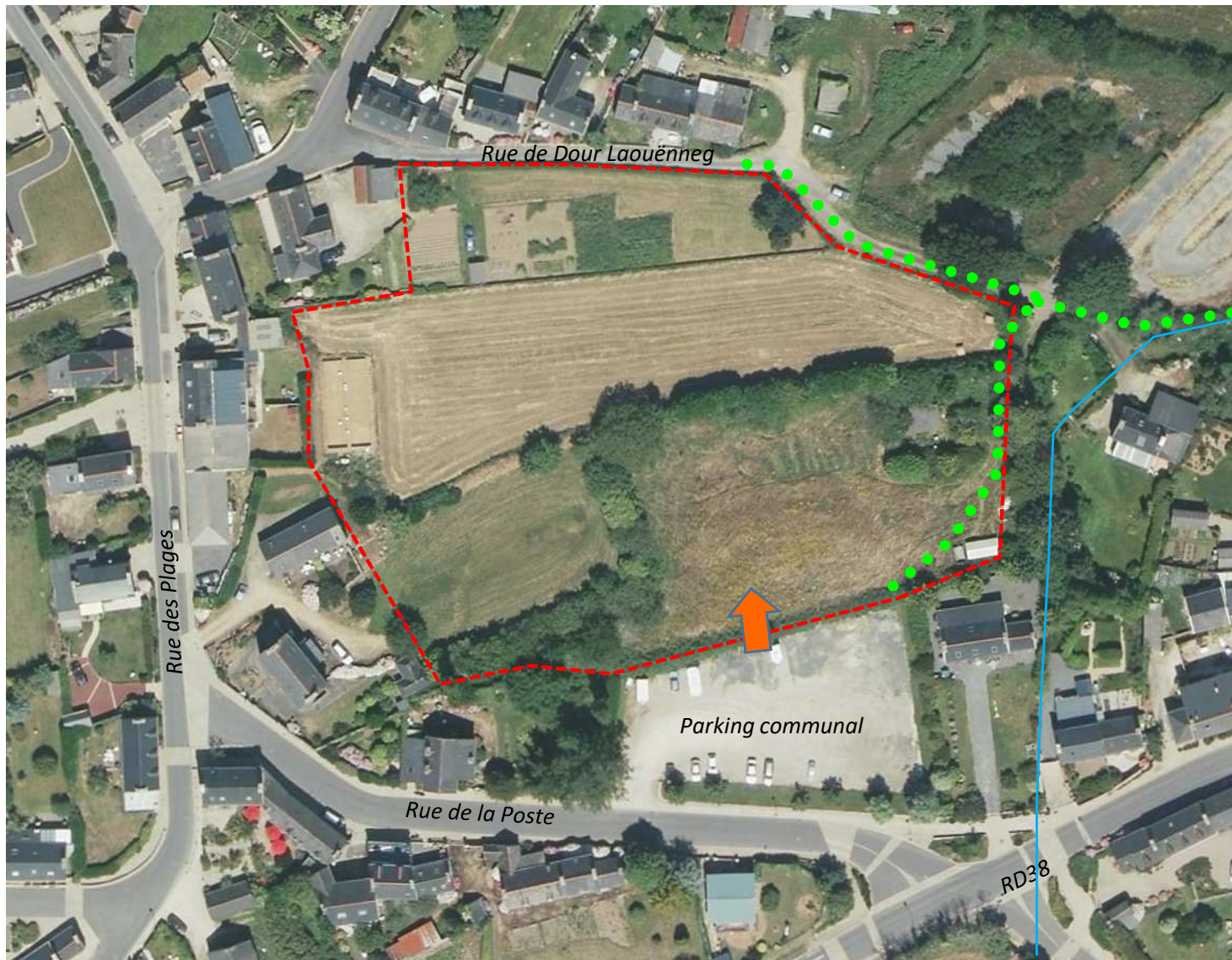


Description du site:

- En appui sur le centre-bourg
- Usage agricole limité à une parcelle
- Bonne intégration paysagère
- Présence d'un cours d'eau et de zones humides à l'Est
- Présence de haies
- Pas de desserte par le réseau d'assainissement collectif (situé rue des Plages, plus haut que la zone)



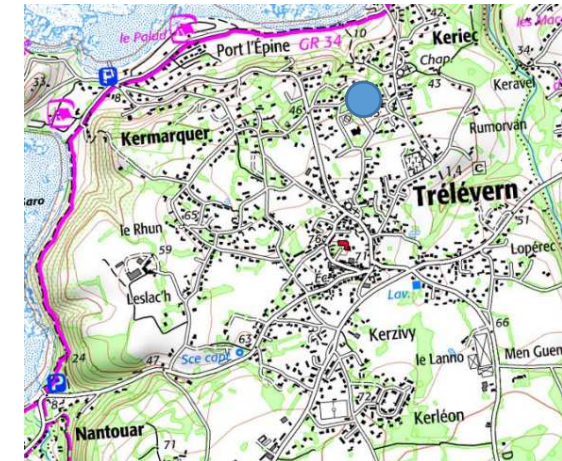
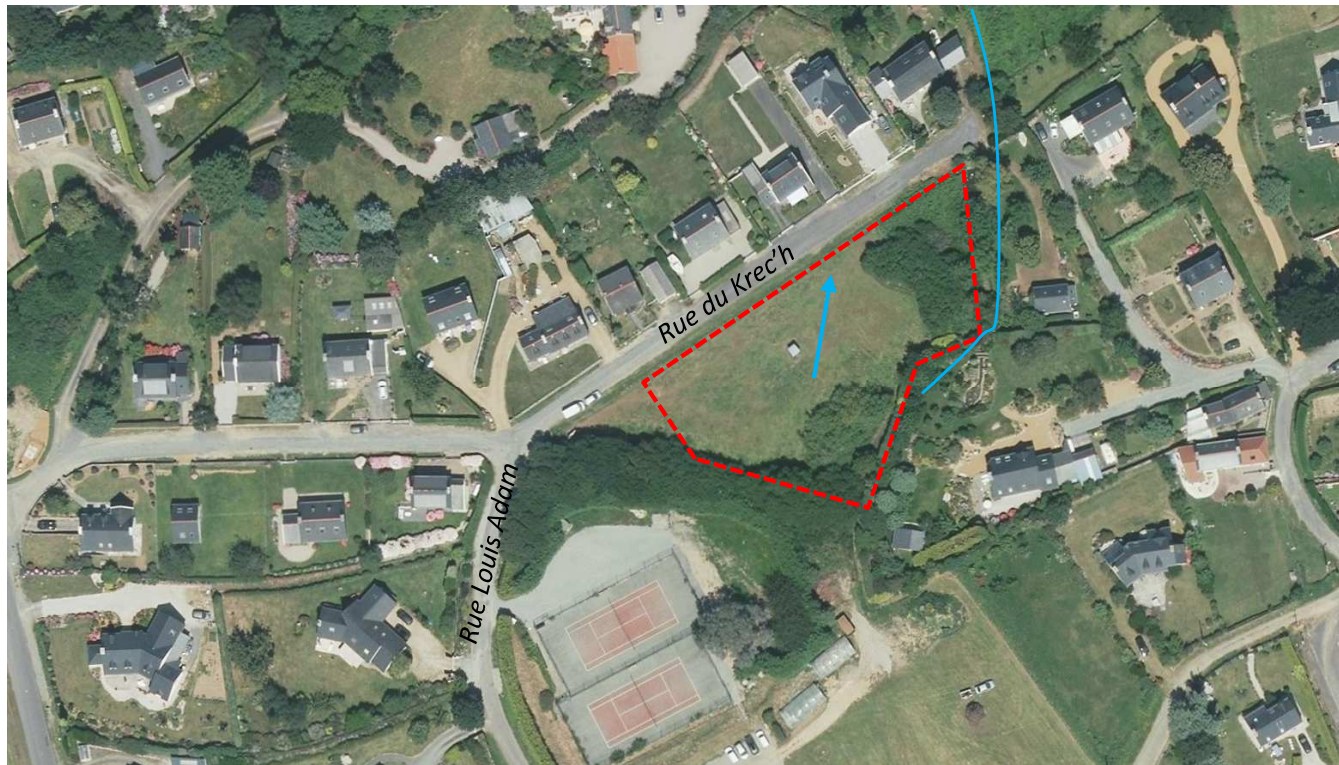
Secteur du Dour Laouënneg- 1,01 ha



Principes d'aménagement:

- Accès groupé depuis le parking communal (localisation et nombre indicatifs sur le schéma ci-contre)
- Pas de nouvel accès véhicules individuel ou groupé rue de Dour Laouënneg afin de préserver l'ambiance de cette venelle, qui sera empruntée par les habitants du quartier pour se rendre à pied au centre-bourg
- Liaison douce vers la rue de Dour Laouënneg et vers le vallon du Dour Laouënneg depuis le parking communal
- Orientation sud des façades principales des habitations à privilégier
- Haies à préserver (sauf accès)
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Densité minimum de 15 logements par hectare

Secteur du Krec'h- 3325m²



Description du site:

- A 500m du centre-bourg
- Proximité de la plage de Keriec
- Pas d'usage agricole
- Bonne intégration paysagère
- Présence d'un talus au pourtour du site, cours d'eau au Sud et à l'Est
- Boisement au Sud (dénivelé)
- Réseau d'assainissement collectif à proximité mais plus haut

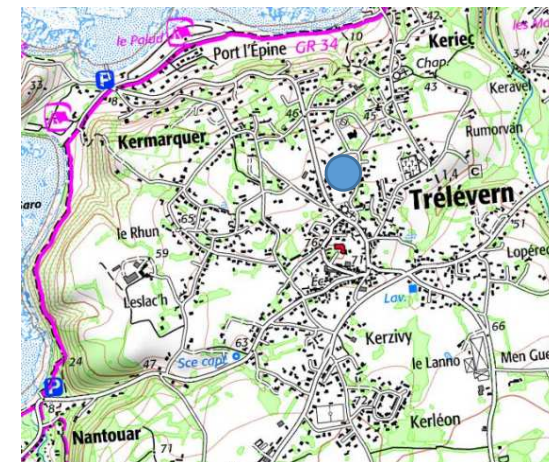
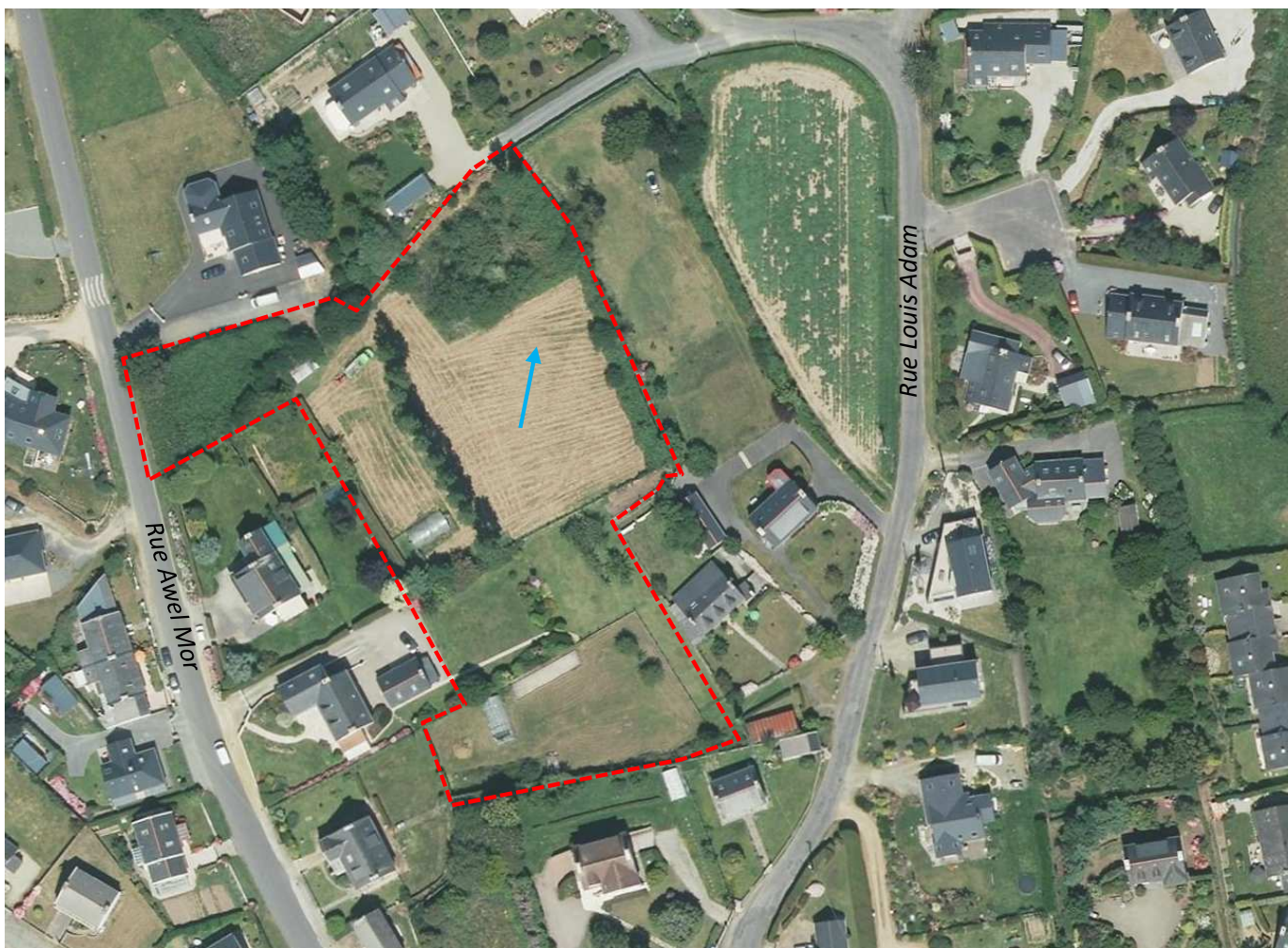




Principes d'aménagement:

- Accès individuels sur la rue du Krec'h
- Orientation sud-est des façades principales des habitations
- Saules à préserver uniquement en limite du terrain
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Densité minimum de 15 logements par hectare

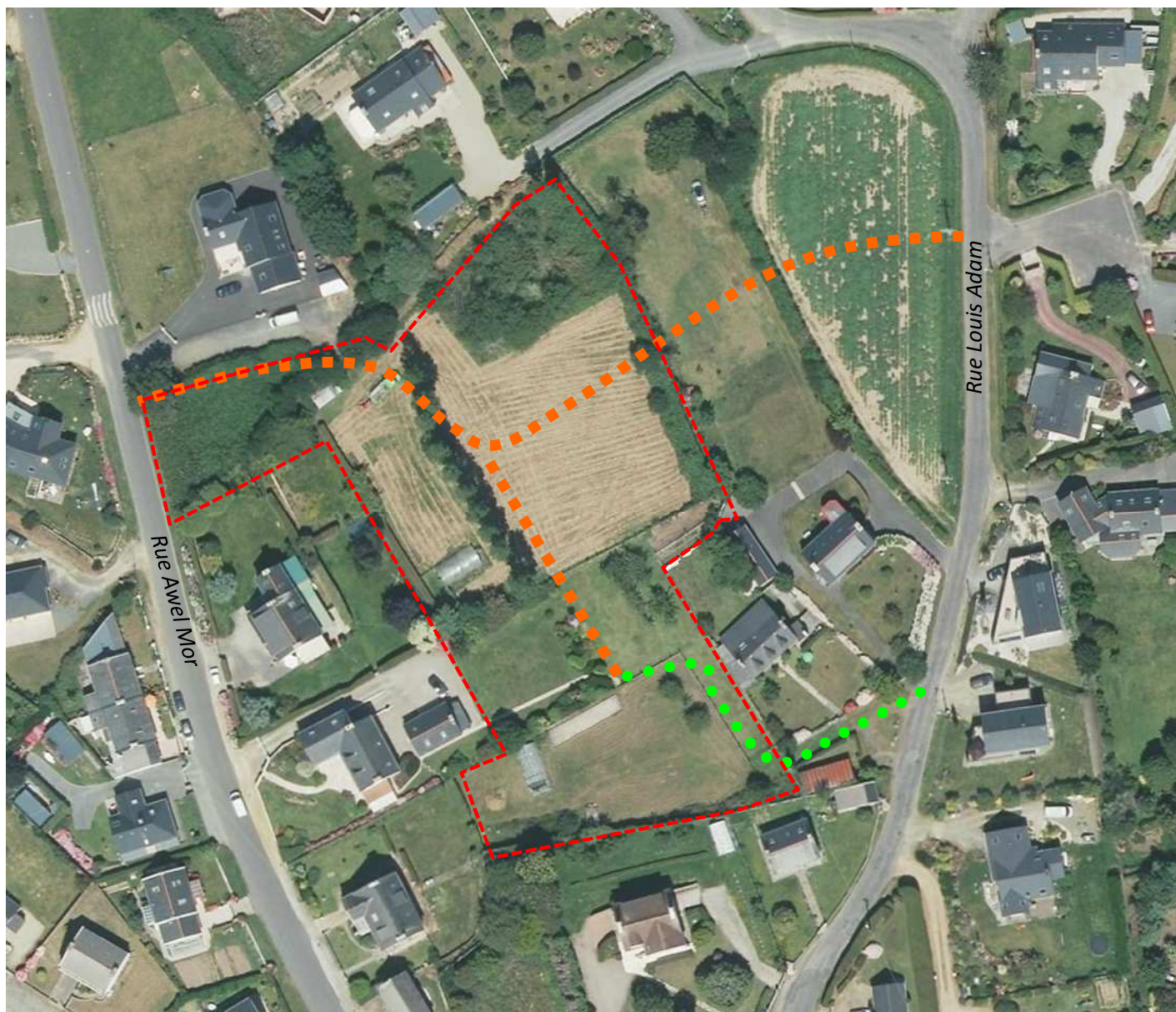
Secteur rue Louis Adam- 0,71 ha



Description du site:

- A 320m du centre-bourg
- Pas d'usage agricole
- Bonne intégration paysagère (cœur d'ilot)
- Présence de talus
- Réseau d'assainissement collectif : extension nécessaire (150m en gravitaire) pour desservir le secteur
- Rétention des eaux pluviales au Nord de l'EHPAD selon le schéma pluvial

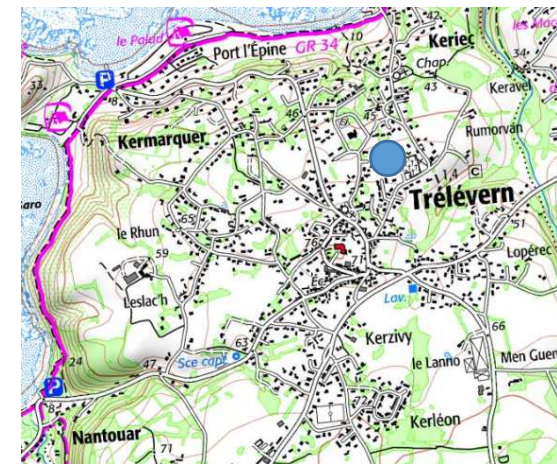
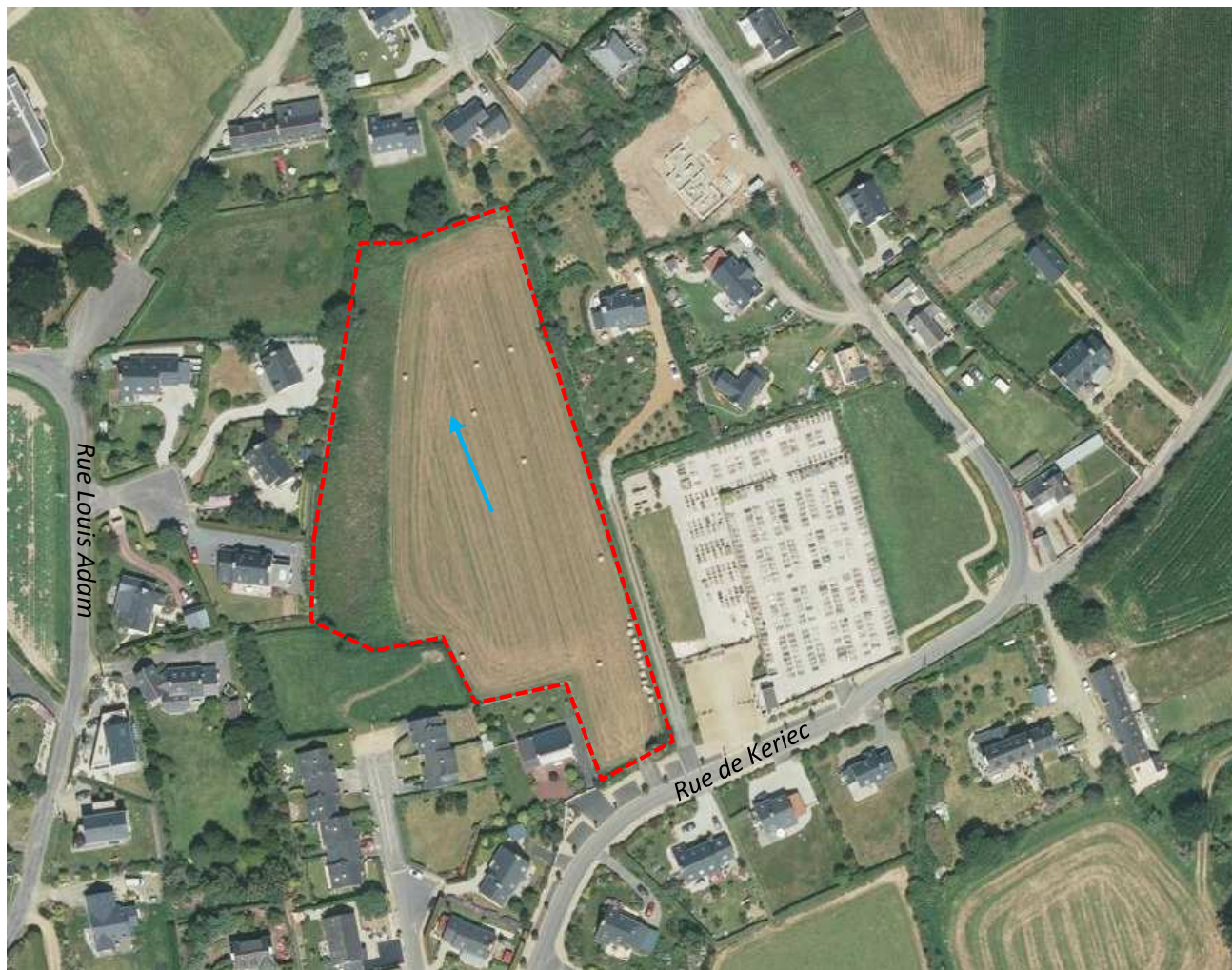




Principes d'aménagement:

- Liaison douce en limite Sud vers le centre-bourg
- Accès rues Awel Mor et Louis Adam
- Appui de desserte partiel sur la haie située à l'Ouest
- Préservation des talus existants
- Aire de retournement traitée en placette
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Densité minimum de 15 logements par hectare

Secteur du cimetière – 1,02 ha

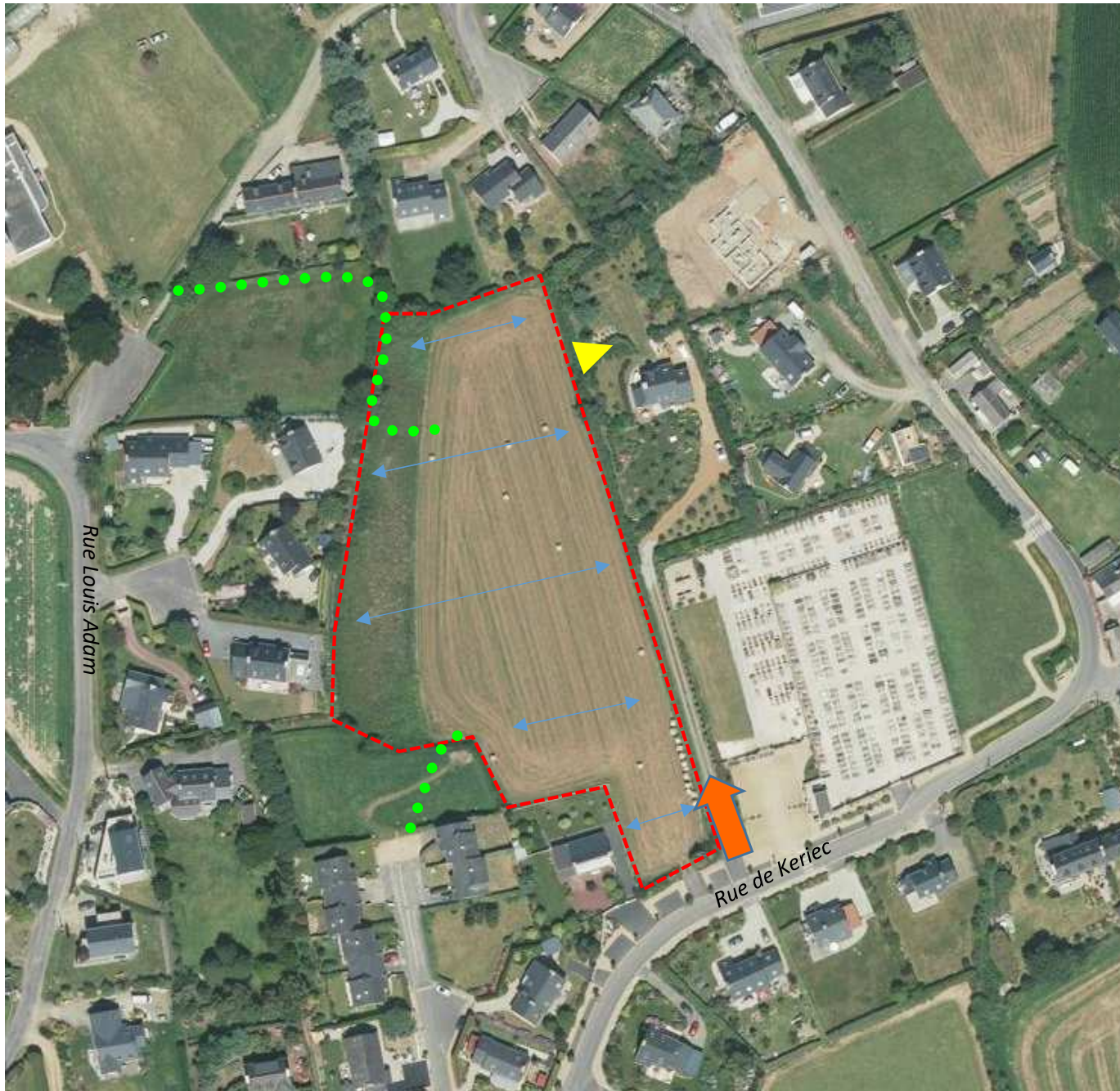


Description du site:

- A 250 m du centre-bourg
- Terres agricoles
- Bonne intégration paysagère
- Pas de desserte en assainissement collectif mais projet envisagé



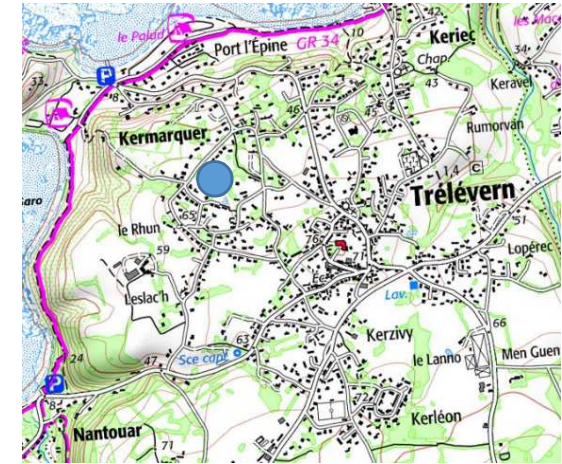
Secteur du cimetière – 1,02 ha



Principes d'aménagement:

- Liaison douce vers la venelle de l'EHPAD et vers la résidence des Iles
- Végétation arborée au Nord à préserver
- Accès groupé et individuel rue de Keriec (localisation de l'accès individuel devant respecter l'aménagement existant)
- Appui possible de la voie de desserte sur le talus
- Aire de retournement traitée en placette et donnant accès au fonds de jardin voisin
- Optimisation de l'orientation des constructions
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Rétention des eaux pluviales gérée au Nord de l'EHPAD (hors secteur). Secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha.
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Densité minimum de 15 logements par hectare

Secteur du Tantad – 1,20 ha



Description du site:

- A 700m du centre-bourg, 750m de Port l'Épine
- Terres agricoles
- Exposition visuelle depuis la rue du Tantad
- Présence de talus, coulée verte à proximité
- Non desservi actuellement par le réseau d'assainissement collectif

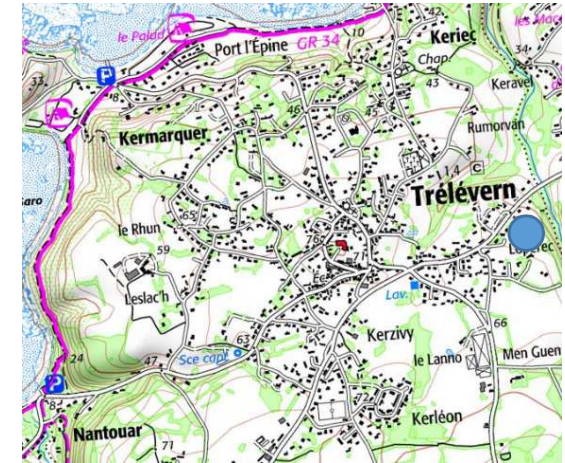
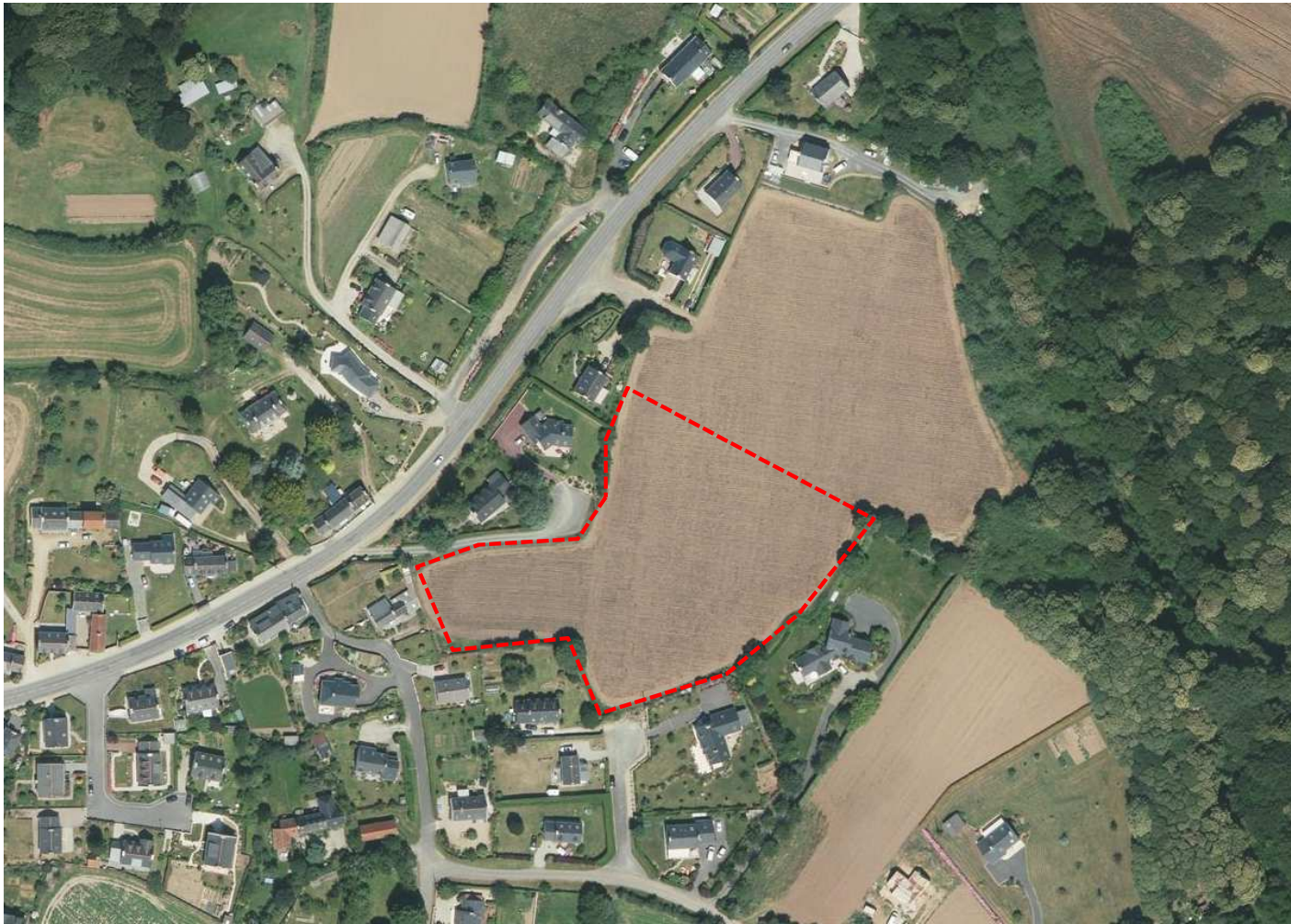




Principes d'aménagement:

- Ouverture du quartier sur la coulée verte (visuelle et par l'aménagement de liaisons douces)
- Accès par la rue du Tantad et la résidence du Rhun (localisation indicative)
- Préservation des talus existants
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Rétention des eaux pluviales gérée à Sainte Anne (hors secteur).
Secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha.
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif ou gestion semi-collective des eaux usées
- Densité minimum de 15 logements par hectare

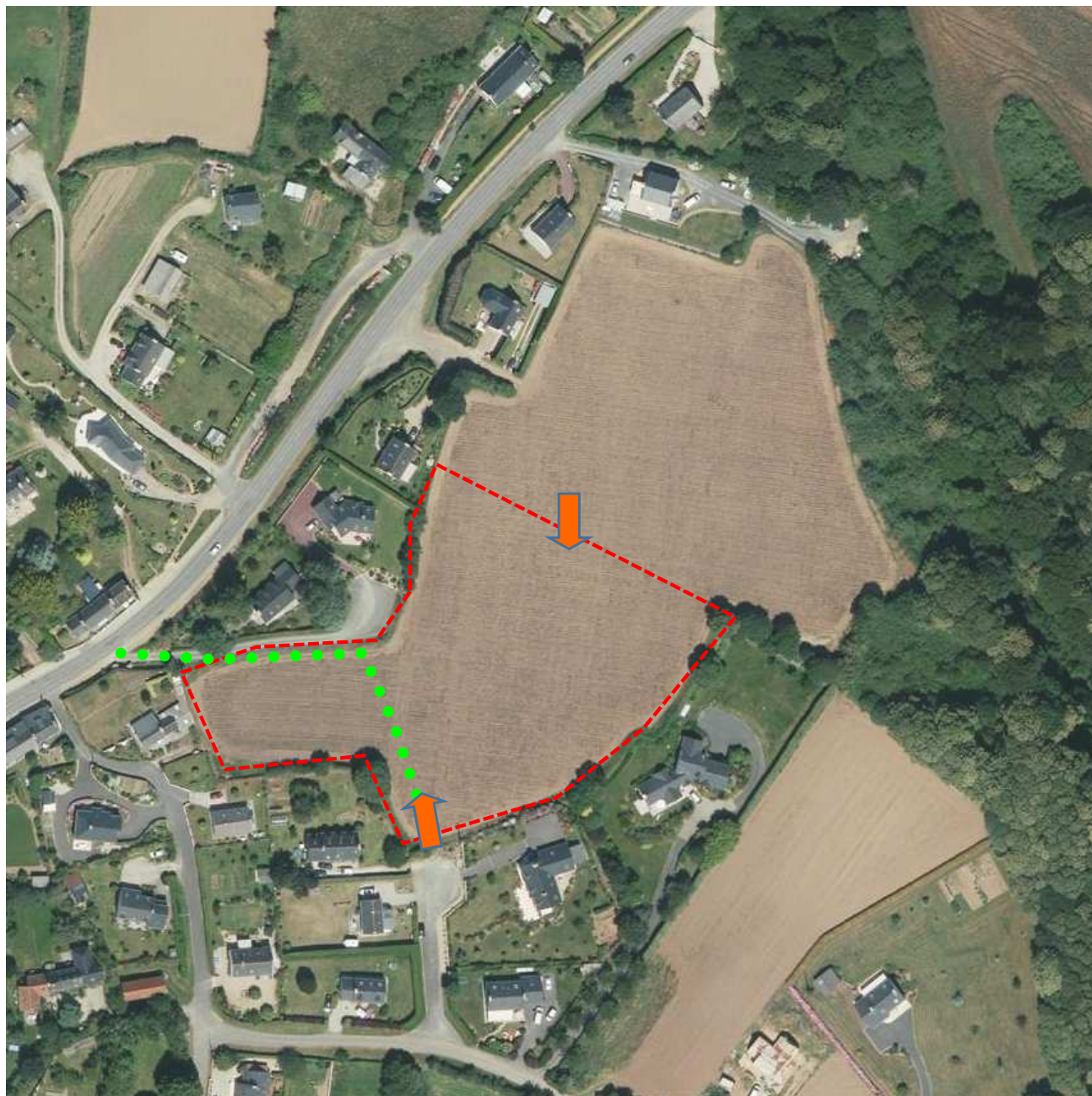
Secteur de Lopérec – 0,95 ha



Description du site:

- A 450 m du centre-bourg
- Terres agricoles
- Bonne intégration paysagère
- Proximité du vallon du Kergouanton, vue mer
- Non desservi actuellement par le réseau d'assainissement collectif

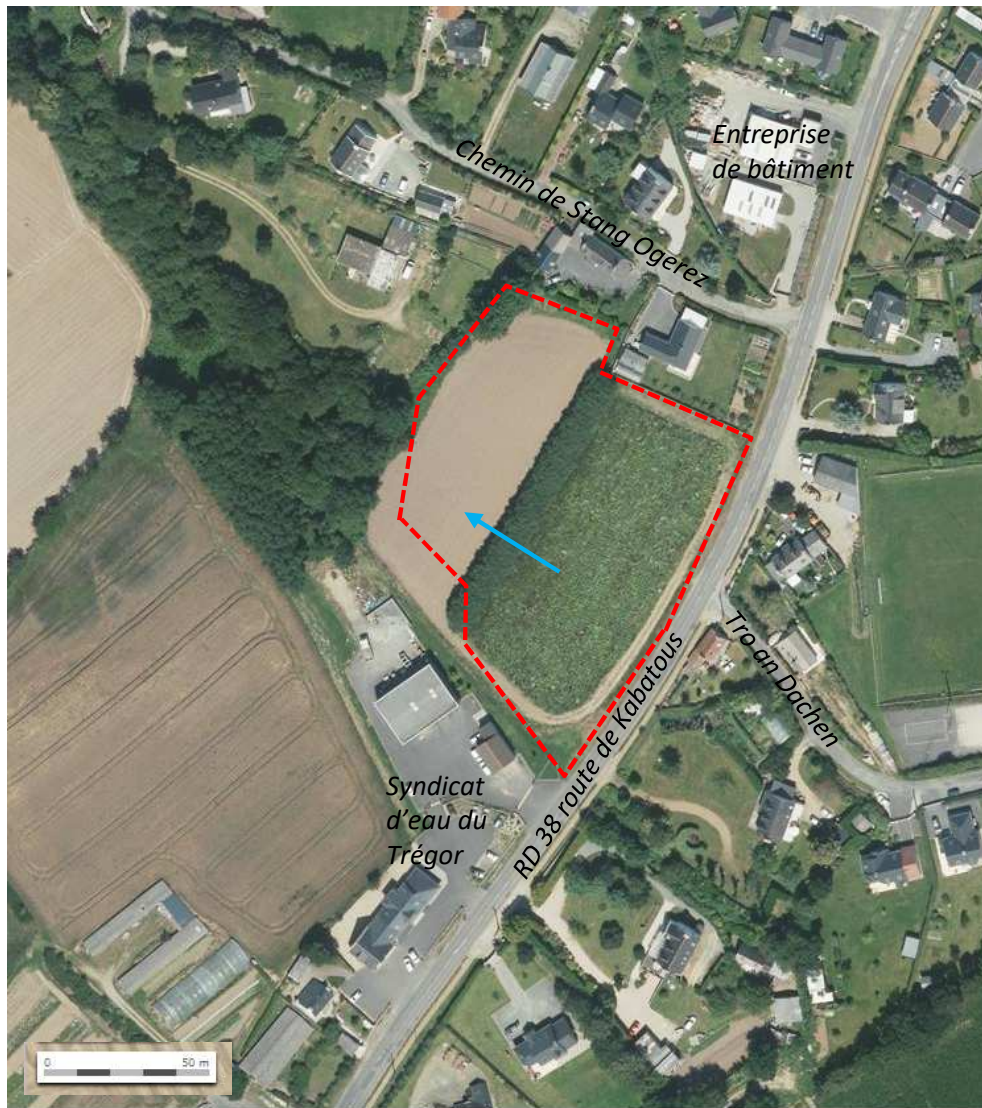




Principes d'aménagement:

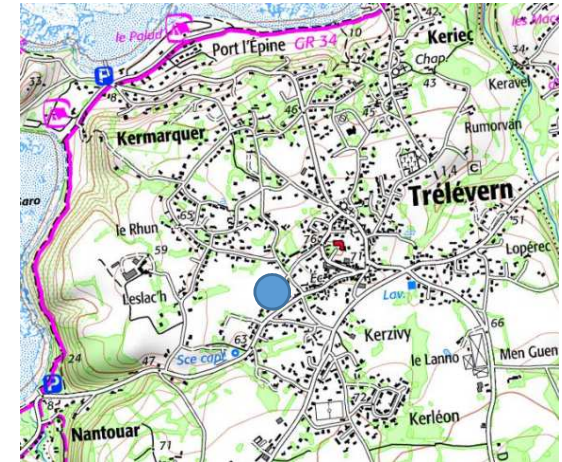
- Accès depuis la voie en impasse du lotissement rue de Toul ar Harr et depuis le quartier en voie d'aménagement sur la partie Nord du site.
- Accès piéton sur la rue de Pont Salaun en limite Nord-Ouest
- Préservation de perspectives sur la mer
- Adaptation des constructions à la pente pour limiter les terrassements trop importants
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier
- Densité minimum de 15 logements par hectare

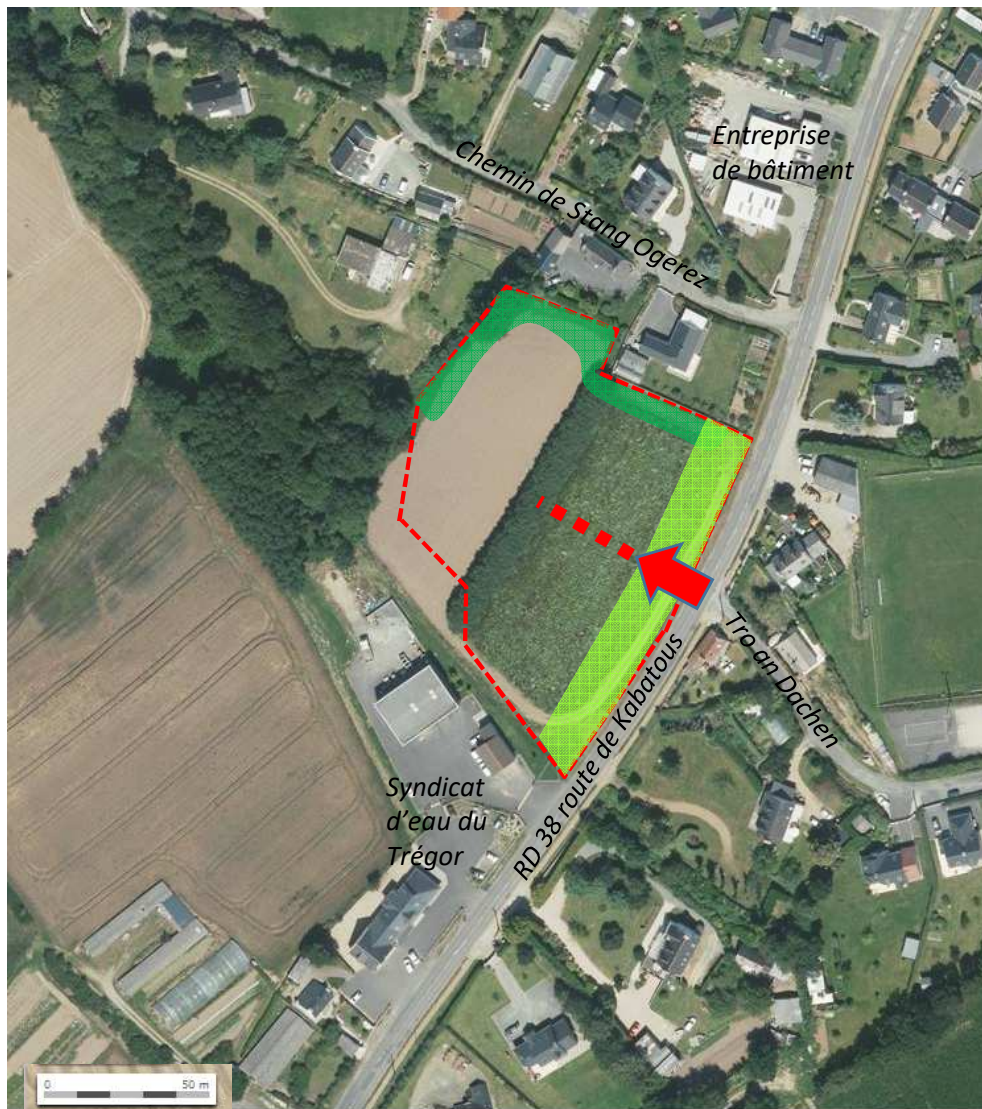
Espace artisanal – 0,85 ha



Description du site:

- A 530 m du centre-bourg
- Environnement résidentiel et économique
- Terres agricoles
- Exposition visuelle depuis la route départementale 38
- Proximité d'un cours d'eau et de zones humides
- Non desservi par le réseau d'assainissement collectif





Marge de recul paysagée



Espace tampon vis-à-vis des habitations riveraines



Principe d'accès groupé



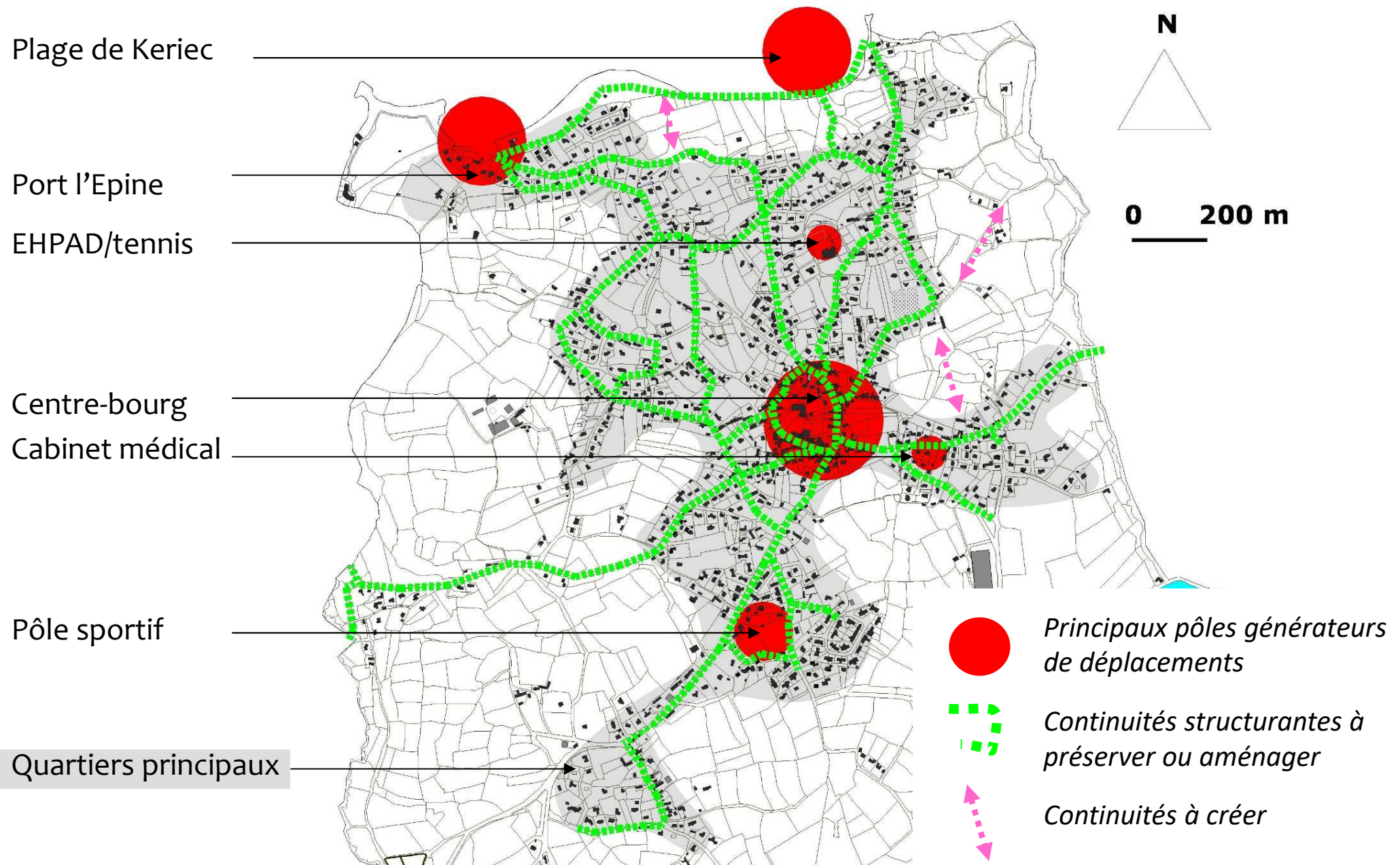
Desserte interne indicative

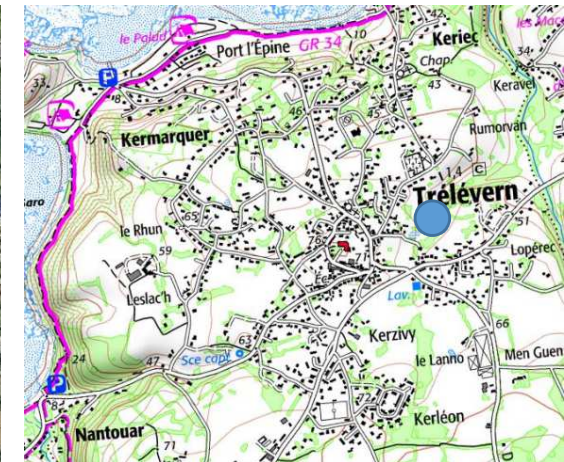
Principes d'aménagement:

- Accès groupé sur la RD face au Tro an Dachen
- Espace tampon le long des propriétés riveraines: talus plantés imposés, pas d'activités à nuisances, recul plus important des constructions par rapport aux limites séparatives
- Marge de recul sur la RD 38 paysagée : murets de pierre sèche dans l'esprit de ce qui existe en bordure de cette voie, essences littorales (agapanthes, pins, etc.)
- Marge de recul au moins partiellement détenue par la collectivité pour maîtriser son aspect sur le long terme
- Alignement des façades des volumes principaux donnant sur la RD 38 à rechercher
- Maitrise de l'aspect des constructions assurée par le règlement

3. Orientations d'aménagement liées aux déplacements, au patrimoine et aux continuités écologiques

Les déplacements doux (piétons/vélos)





Principes:

- Ouvrir le vallon sur les quartiers voisins dans le respect des zones humides.
- Proposer des liaisons douces au plus court entre Lopérec, le centre-bourg, Keriec et Trévou-Tréguinec.

Le « petit » patrimoine

Le « petit » patrimoine doit être préservé, Le tableau ci-dessous (extrait du SCOT) témoigne des bonnes pratiques à mettre en œuvre pour mettre en valeur ce patrimoine.

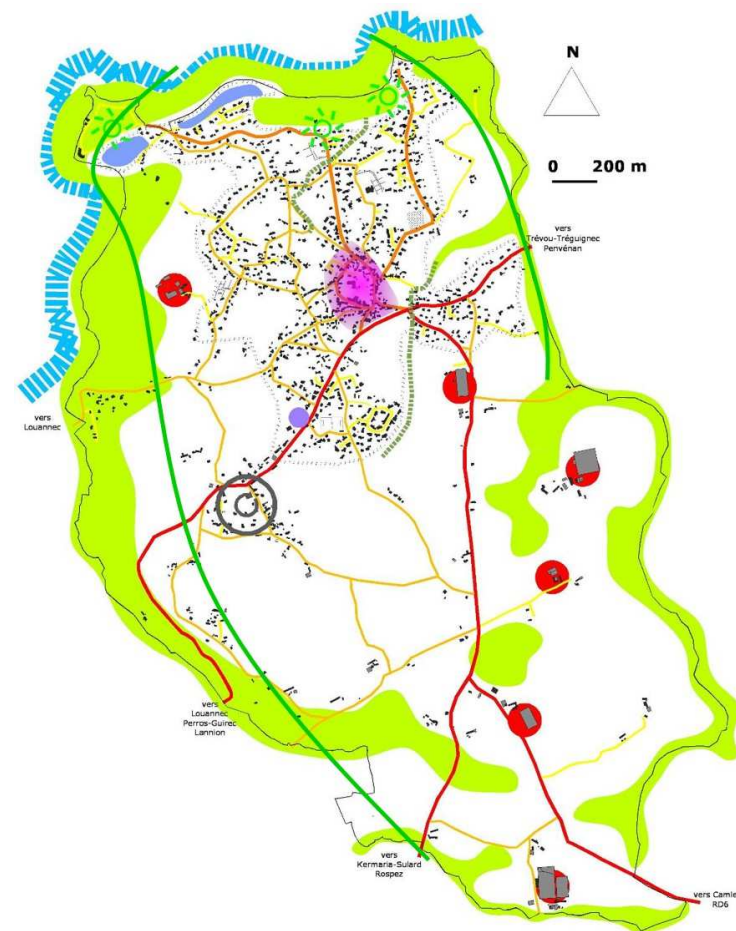
Patrimoine :	Fonction d'origine :	Bonnes pratiques :	
		Restaurer et entretenir	Aménager les abords
Les fontaines	Elles apportaient une eau de source aux habitants, et étaient un lieu de célébration du saint protecteur.	• Nettoyer chaque année les mousses et verdure • Prémunir contre les fuites d'eau, qui peuvent déstabiliser les abords • Maintenir le bon fonctionnement du système de captage de l'eau • Reposer les pierres qui se descellent	• Maintenir des abords épurés : sols simples, pas de bacs à fleurs, de mobilier urbain...
Les puits	Jusqu'à la réalisation des premiers systèmes d'adduction d'eau, c'est grâce à ces puits que les hommes tiraient leur eau potable.	• Déposer et reposer les maçonneries descellées • Entretenir le mécanisme de puisage	• Eliminer les éléments décoratifs superflus • Eliminer les éléments techniques disgracieux (poubelles, signalétiques...)
Les lavoirs	C'est dans ces édifices qu'étaient lavés les vêtements, et que se nouaient les relations sociales entre les femmes du village.	• Reposer les maçonneries descellées • Prémunir contre les infiltrations d'eau • Nettoyer les mousses, verdure et boues de fond de bassin	• Eliminer les éléments techniques disgracieux (poubelles, signalétiques...) • Créer un sol en gravier, pelouse ou sable en milieu rural • Créer un sol minéral en milieu urbain
Les routoirs à lin	Les routoirs ont servi au rouissage du lin jusqu'au début du XX ^{ème} siècle. Très polluante pour l'eau, cette technique a été abandonnée.	• Déposer et reposer les maçonneries • Remettre en eau les bassins, qui accueilleront une petite faune (batraciens...)	• Eviter la disparition sous la végétation • Maintenir les abords naturels d'origine
Les chapelles	Elles ont été construites pour dédoubler un lieu de culte, célébrer la mémoire d'un défunt ou affirmer la position sociale d'un notable.	• Préserver des infiltrations d'eau • Entretenir les maçonneries et scellements • Repeindre les menuiseries tous les 5 ans	• Maintenir les haies contigües taillées • Eviter les signalétiques disgracieuses
Les oratoires	Ils constituent des lieux de processions, de cantiques et de prières, caractéristiques du monde rural.	• Peindre les ferronneries • Restituer les éléments manquants (grille, croix) • Mettre hors gel les fondations	• Créer un sol en gravier, pelouse ou sable en milieu rural • Créer un sol minéral en milieu urbain
Les calvaires	Ils ont été érigés pour commémorer la passion du Christ, le plus souvent à la croisée de chemins ou dans les cimetières.	• Reposer les maçonneries descellées • Réparer la couverture le cas échéant • Repeindre les parties métalliques régulièrement • Vérifier la stabilité de la croix	• Eviter les clôtures • Eviter les signalétiques disgracieuses • Ne pas créer de trottoir dans les zones rurales • Elaguer les arbres à proximité
Les murs et murets	Les murets ont pour fonction première de marquer les limites de parcelles, ou de maintenir des terres en soutènement.	• Stabiliser les fondations et refaire les joints le cas échéant • Prendre en compte à l'occasion des modifications du parcellaire ou du réseau viaire	• Eviter les enrobés à la base des murs • Protéger les linéaires en propriétés multiples



Tableau de synthèse des bonnes pratiques à l'appui des Communes

Recommandations en faveur du déplacement des espèces pour le bâti existant situé dans ou à proximité immédiate d'une continuité écologique (zone verte sur le schéma du PADD reproduit ci-dessous):

- Supprimer ou limiter les éclairages nocturnes (halo limité et lumière plaquée au sol pour ménager des zones d'ombres lorsqu'un éclairage est nécessaire pour des conditions de sécurité). Il conviendra de conserver des coulées sombres sur des continuités **arborées** existantes et/ou à créer.
- Planter les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres (en prenant également en compte les arbres situés sur les parcelles voisines) et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).
- Maximiser les surfaces enherbées et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Eviter tout traitements chimiques non sélectifs et à rémanence importante et conserver des espaces « sauvages ».
- Ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.
- Privilégier des clôtures de type muret de pierre sèche, talus-mur ou talus, haie diversifiée.
- En cas de présence avérée de chauve-souris dans des bâtiments sur lesquels des travaux sont projetés, la mairie doit être contactée pour conseiller les porteurs de projet dans les travaux de rénovation afin d'assurer le maintien de cet habitat (travaux à réaliser en dehors de certaines périodes, fermeture des accès à proscrire, etc.).



4. Éléments de programmation

Echéancier indicatif pour les secteurs AU à vocation d'habitat

La mobilisation des zones à urbaniser pour l'habitat du P.L.U. est conditionnée à la capacité à maîtriser le foncier pour la collectivité ou des porteurs de projet privés et à la réalisation de certains équipements communaux (extension du réseaux d'eaux usées). L'échéancier ci-dessous est proposé à titre indicatif, tant dans les années de mobilisation que dans l'ordre d'urbanisation des secteurs.

	Surface globale	Objectif de programme minimal	Statut au PLU	Conditions préalables à l'urbanisation	Année estimée d'urbanisation
Sainte Anne	1,41 ha	15 logements par hectare	1AU1	Constructible immédiatement.	2018
Kerzivy	0,6 ha	15 logements par hectare	1AU2	Constructible immédiatement.	2020
Toul ar Harr	0,3 ha	12 logements par hectare	1AU3	Constructible immédiatement. Conditions d'une desserte sécurisée à étudier en concertation avec l'Agence Technique Départementale de Lannion.	2020
Woas Wen	1,31 ha	18 logements par hectare	1AU4	Constructible immédiatement.	2021
Dour Laouënneg	1,01 ha	15 logements par hectare	2AU	Extension du réseau d'assainissement collectif	2022
Krec'h	0,33 ha	15 logements par hectare	2AU	Extension du réseau d'assainissement collectif Adaptation du réseau d'eau pluviale	2022
Louis Adam	0,71 ha	15 logements par hectare	2AU	Extension du réseau d'assainissement collectif Aménagement préalable d'un dispositif de rétention des eaux pluviales au Nord de l'EHPAD. Adaptation du réseau d'eau pluviale	2023
Cimetière	1,02 ha	15 logements par hectare	2AU	Extension du réseau d'assainissement collectif Aménagement préalable d'un dispositif de rétention des eaux pluviales au Nord de l'EHPAD.	2023
Tantad	1,2 ha	15 logements par hectare	2AU	Extension du réseau d'assainissement collectif Aménagement préalable d'un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le secteur de Sainte Anne.	2025
Lopérec	0,95 ha	15 logements par hectare	2AU	Extension du réseau d'assainissement collectif	2027

