

# Commune de TREVOU TREGUIGNEC

## Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

O. A. P.



---

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 29 avril 2008  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 17 juin 2016  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 16 mars 2017  
PLU rendu exécutoire le :



---

7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon  
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12  
Email : [geolitt@geolitt.fr](mailto:geolitt@geolitt.fr)  
[www.geolitt.fr](http://www.geolitt.fr)

# SOMMAIRE

|                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 - LE CADRE JURIDIQUE</b>                                                                                | <b>p. 3</b>  |
| <b>2 - LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE</b>                                                                 | <b>p. 6</b>  |
| <b>3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - Principes d'aménagement généraux</b>                                     | <b>p. 6</b>  |
| A - L'implantation du bâti                                                                                   | p. 7         |
| B - Les typologies du bâti                                                                                   | p. 9         |
| C - Les espaces publics                                                                                      | p. 11        |
| D - Les voiries et les cheminements doux                                                                     | p. 16        |
| E - Le traitement des eaux pluviales                                                                         | p. 20        |
| F - Les communications numériques                                                                            | p. 21        |
| <b>4 - ANALYSE DES SITES A URBANISER – Principes d'aménagement</b>                                           | <b>p. 22</b> |
| 4.1 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zone 1AUy au Sud du bourg, rue du Stade              | p. 23        |
| 4.2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zone 1AUe au Sud du bourg, Nord du Stade             | p. 29        |
| 4.3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zone 1AUc entre le cimetière et la salle polyvalente | p. 33        |
| 4.4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zone 1AUc au Nord du bourg                           | p. 37        |
| 4.5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zone 1AUc au centre bourg                            | p. 41        |
| 4.6 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zones 1AUc, chemin de Rucolic                        | p. 45        |
| 4.7 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zone 1AUc, chemin de Kergadic                        | p. 49        |
| 4.8 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zones 1AUd chemin de Cadoret                         | p. 54        |
| 4.9 - Orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Zone NA à Trestel                                    | p. 59        |
| <b>5 - TABLEAU RECAPITULATIF</b>                                                                             | <b>p. 64</b> |

## 1 - LE CADRE JURIDIQUE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont destinées à permettre à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement qui présentent un caractère normatif mais permettent une certaine souplesse, contrairement au règlement qui doit être appliqué dans un strict rapport de conformité.

### Articles L151-6 et L.151-7 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 du code de l'urbanisme. »*

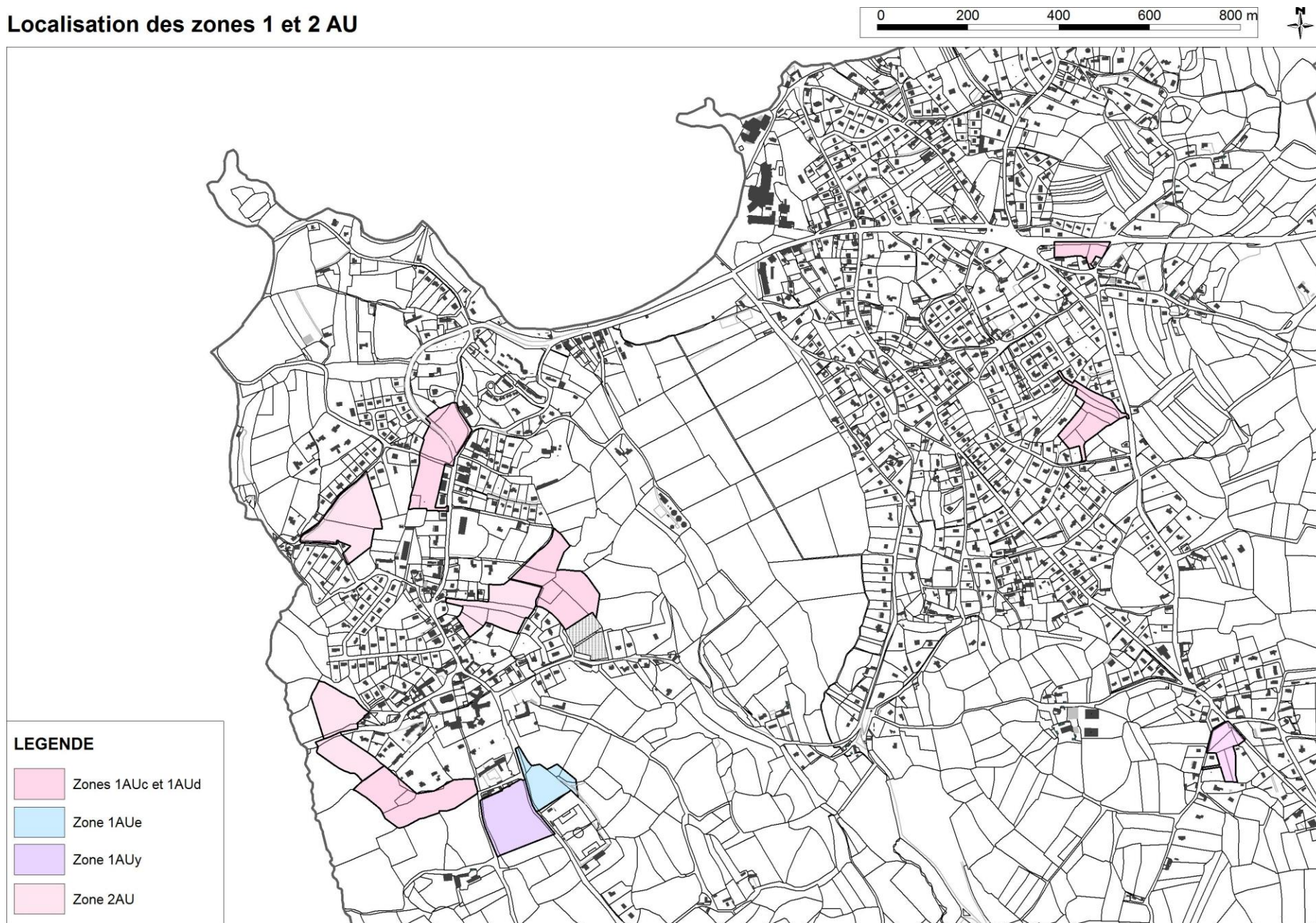
**Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme.** Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être **COMPATIBLES**, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits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

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

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUc et 1AUd), aux activités (1AUy) et aux équipements (1AUe).



## Localisation des zones 1 et 2 AU



## 2 - LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

Le SCoT du Trégor recommande aux communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme de définir les secteurs où seront réalisées les prochaines opérations de constructions. Les communes qui réaliseront des opérations groupées assez importantes privilégieront des aménagements d'ensemble structurés et traduits dans les orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement de la commune de TREVOU TREGUIGNEC 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 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 cohérente en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration paysagère.

Les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité, exposés dans son Projet d'Aménagement et de Programmation sont les suivants :

- renforcer l'identité de la commune et maîtriser l'urbanisation,
- accompagner l'évolution de la population,
- améliorer le niveau d'équipement de la commune,
- favoriser le développement de l'économie locale,
- améliorer les déplacements,
- protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie.

## 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Principes d'aménagement généraux

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

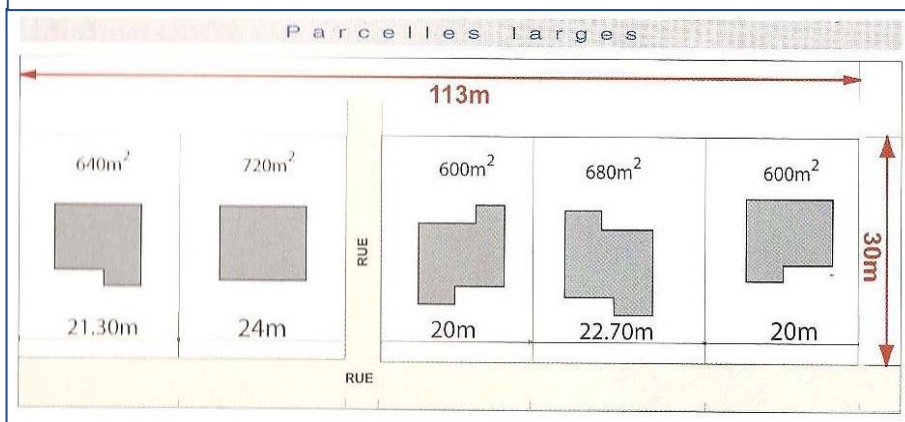
Elles concernent les points suivants :

- L'implantation du bâti,
- Les typologies du bâti,
- Les espaces publics,
- Les voiries et les cheminements doux,
- Le traitement des eaux pluviales,
- Les communications numériques.



## A- L'implantation du bâti

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

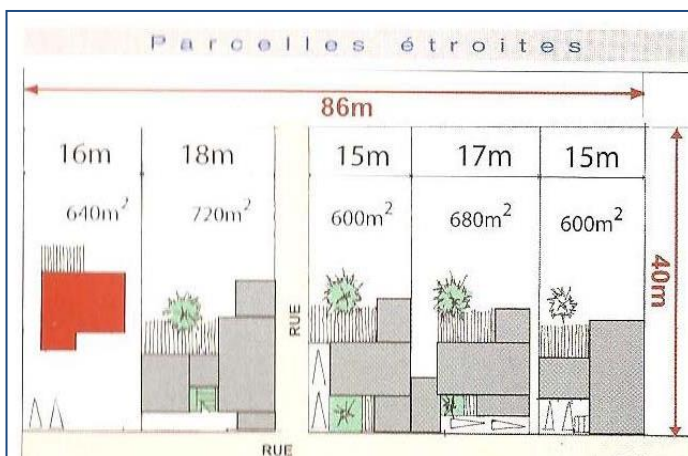


Comme le précise le SCoT du Trégor : « Les lotissements créés ces dernières années ont presque tous repris les marges de recul à la voie et d'espacement entre les maisons prévues par les règles nationales d'urbanisme. Cela a largement contribué à l'accélération de la consommation foncière et a eu pour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

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

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

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



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

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



Le Rheux (35), Champs Frélons  
Source : CAUE 22





Source : CAUE 22

En matière de recul et afin de favoriser la meilleure exposition possible pour un bon ensoleillement et une économie d'espace, le règlement du PLU prévoit, pour les zones UC et UD, que :

Le corps principal (façade ou pignon) du bâtiment doit être édifié :

- soit à l'alignement existant des voies ou places privées ou publiques ;
- soit en respectant un recul minimal de 3 m.

Et, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3,00 mètres.

Dans un souci de transition énergétique, l'implantation et la forme des constructions seront adaptées aux conditions climatiques des sites : exposition par rapport au soleil, protection vis-à-vis des vents dominants. La mise en œuvre des constructions pourra rechercher une valorisation passive ou active des apports solaires.

## B- Les typologies du bâti

La commune de TREVOU TREGUIGNEC est constituée d'une diversité de bâtiments présentant des hauteurs, des formes, des implantations, des matériaux variés. En matière de typologie de l'habitat, elle propose de grands collectifs, de petits collectifs, des maisons de ville, des logements en bande, des maisons individuelles. Cette variété diversifie les formes urbaines et confère une véritable identité aux différents quartiers de la commune.

L'ancienneté du bâti est pour beaucoup dans cette variété qui se retrouve moins dans les nouveaux quartiers. En effet, la majorité des espaces consommés récemment l'ont été sous forme d'habitat pavillonnaire. En plus de favoriser l'étalement urbain, cette forme généralisée de bâti apporte une certaine monotonie au paysage urbain.

Varier les types de logement permet de répondre à des besoins différents.



Bâti ancien : fermes et maisons de bourg



Source : cabinet Léopold



Logements collectifs à Trestel



Source : cabinet Léopold





Logements individuels à Trévou et Tréguignec

Source : Cabinet Léopold

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

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

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

## C- Les espaces publics

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

Il faudra éviter :



Espaces cernés par le bitume ; ce qui ne permet pas au piéton un accès aisé.



Les places démesurées au bout de voies en impasse.

Source : Cabinet Léopold

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

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

## Stationnements

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



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



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

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



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

Le stationnement des deux-roues devra également être envisagé.



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



Source : Cabinet Léopold –  
Stationnement de Trestrignel à Perros Guirec



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

### **Cours ou placettes**

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

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



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

### Aires de jeux



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



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

### Espace de détente



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

Exemples d'espace de détente et de promenade au sein d'un quartier de résidence pour personnes âgées.  
Les personnes âgées apprécieront des bancs sur ce type d'espace pour se reposer au cours de leur promenade.

### Espaces verts

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

Les plantations pré-existantes à l'aménagement pourront judicieusement être intégrées au nouveau quartier.



Source : Cabinet Léopold – Perros Guirec (22)



Source : CAUE 22 – 2010  
Acigné (35)



Poullan sur Mer (29)

Source : Cabinet Léopold

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



## D- Les voiries et les cheminements doux

### Les voies de circulation routière

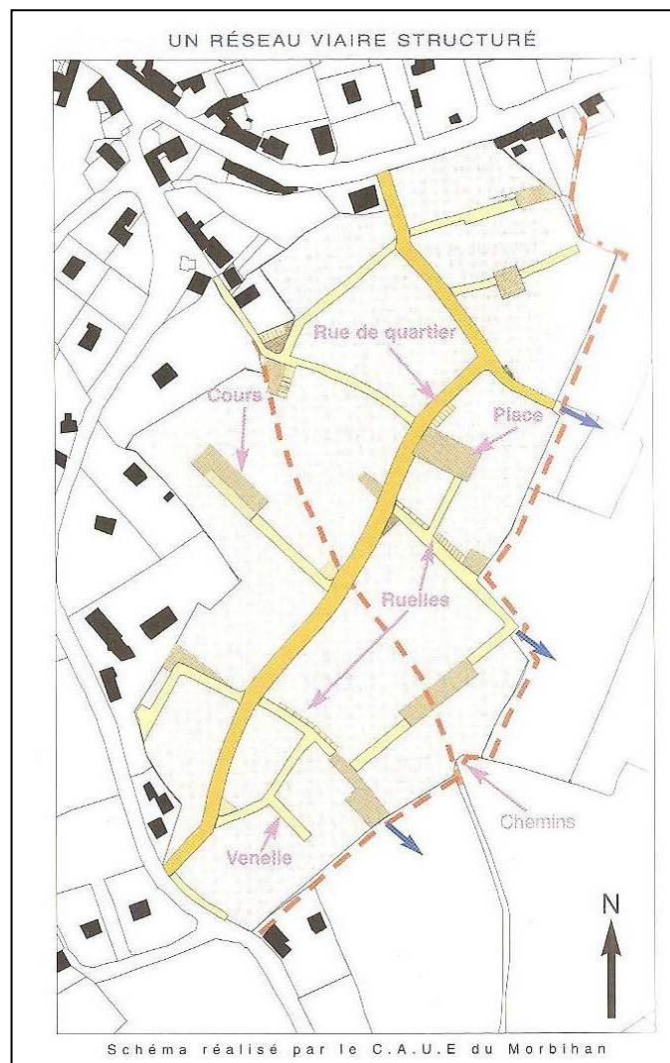
Comme le précise le SCOT du Trégor, « *les emprises consacrées aux voiries constituent un gisement d'économie d'espace* ».  
De plus, au sein d'un quartier d'habitat, une voie trop large favorise une vitesse excessive des véhicules.

Les gabarits de voirie trop larges sont à éviter :



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

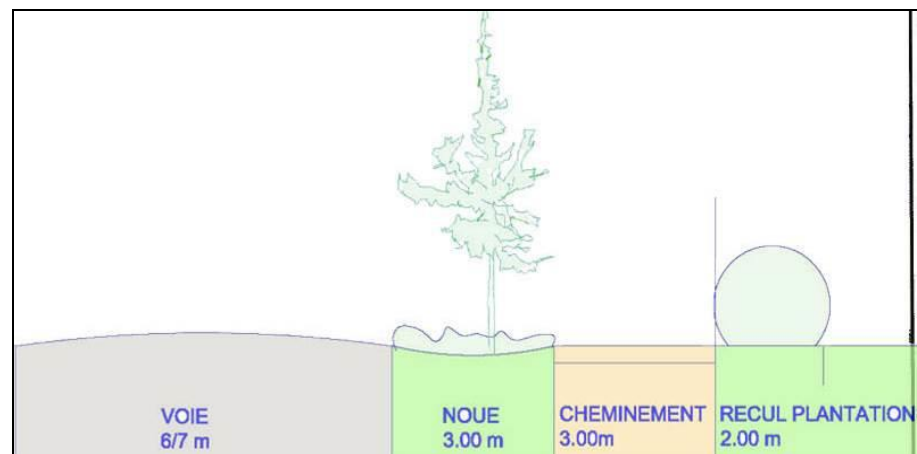
Il est important de hiérarchiser les voies de façon à ne pas consommer trop d'espace et à créer des liaisons présentant des gabarits en rapport avec leur fonction (la classification du SCoT du Trégor est reprise ci-dessous).



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



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



Jacques QUERELLOU – paysagiste, atelier Lieu-Dit



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

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



La Forêt Fouesnant (29)



Poullan sur Mer (29)

Source : Cabinet Léopold

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



Combrit Sainte-Marine (29)



Perros Guirec (22)

Source : Cabinet Léopold



## Les cheminements doux

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

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

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



Pleuven (29)



Pleuven (29)



Combrit Sainte-Marine (29)

Source : Cabinet Léopold



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



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



## E- Le traitement des eaux pluviales

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

Extraits du règlement du PLU, article 4 des zones U et AU : « Dans la mesure du possible, les *eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être infiltrées et/ou stockées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté à la nature du sol et à la construction. Il appartiendra au maître d'ouvrage de démontrer l'adéquation entre le projet et la solution retenue.* », et article 12 des zones U et AU : « *Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et sauf contraintes réglementaires (accessibilité, ...), les cours et les voies d'accès seront revêtues de matériaux perméables.* »

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

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

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



Source : CAUE 22 - 2010







Source : CAUE 22 -2010

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

Conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, dans le cas de rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, lorsque la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha, le projet doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique (dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau). Celle-ci doit s'assurer que le milieu récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eau nouvelles (débordement sur les routes, entre autre).

Lorsque la zone borde une voie départementale, ces études seront transmises à l'agence technique départementale. Si elles concluent à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles de la voirie départementale.

## F- Les communications numériques

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



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

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

Ces fiches ne concernent que les zones 1AU qui sont ouvertes à l'urbanisation. Les OAP des zones 2AU seront précisées lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Cependant, dans un souci d'aménagement cohérent et pour tenir compte d'éléments validés lors de l'élaboration de ces OAP, les schémas d'aménagement des zones 1AU concernent également les zones 2AU voisines.

La représentation graphique des schémas d'aménagement 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.

Les chiffres précisant le nombre de logements à créer par zone, dans le respect de la densité de logements à prévoir par hectare (obligation de créer 15 logements par hectare), sont donnés à titre indicatif. En cas de programme mixte, ils doivent être recalculés en fonction de la surface effectivement attribuée au logement sur chaque zone.





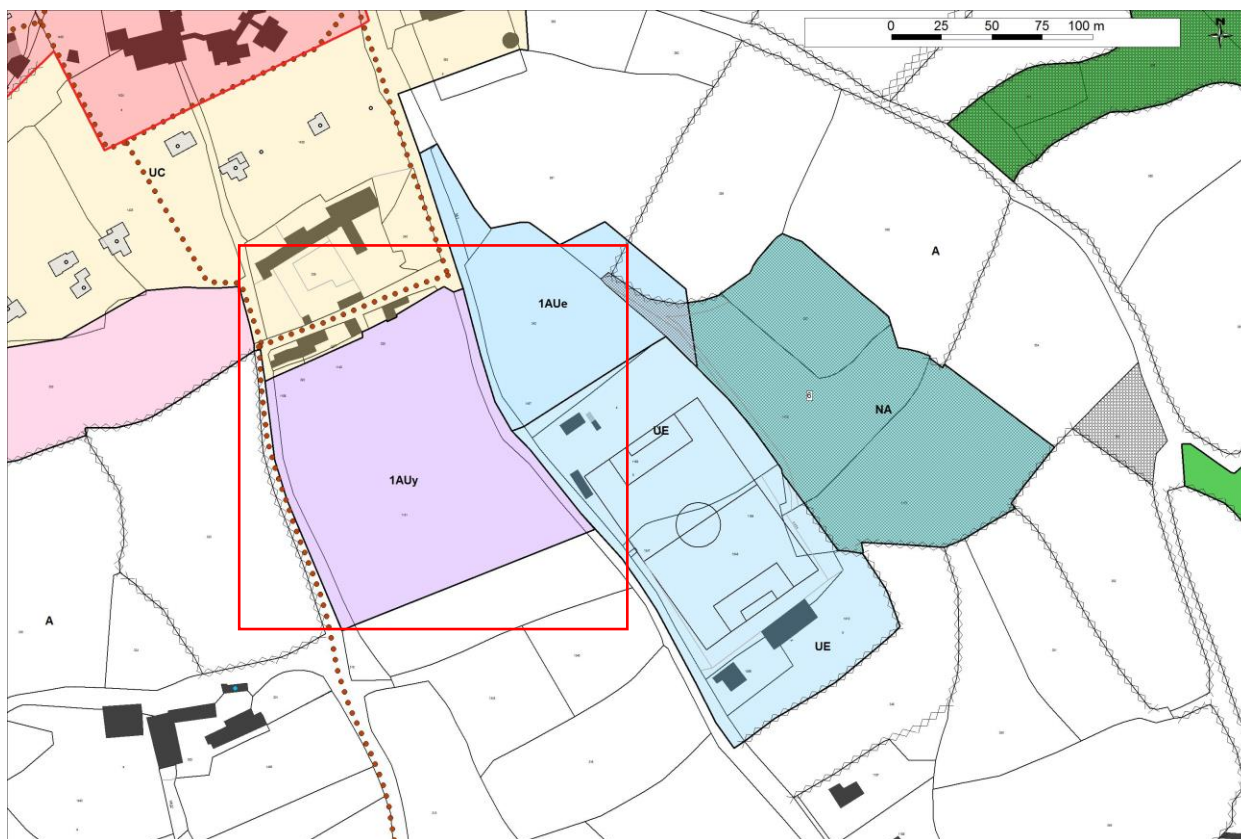
## 4.1 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Zone 1AUy au Sud du bourg, rue du stade

#### Caractéristiques du site

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUy = 1,57 ha / Surface constructible = 1,37 ha après retrait des voiries bordant la zone et du recul de 15 m inconstructible depuis l'axe de la RD75.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Localisation         | Parcelle n°1141 à l'Ouest de la RD75<br>Terrains situés au Sud du bourg, le long de la RD75 (route du stade), face au stade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Topographie          | Terrain plat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fonction actuelle    | Terrain cultivé en céréales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Espaces environnants | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au Nord de la zone, se trouvent des habitations bordant le chemin de Crec'h Ars et au-delà, le nouveau quartier de Trévou Braz.</li> <li>- A l'Est de la RD75, se trouve le stade et au-delà le plateau agricole.</li> <li>- A l'Ouest se trouvent des parcelles agricoles et au-delà, la vallée du Kergouanton.</li> <li>- Au Sud, se déploie le plateau agricole.</li> </ul> <p>Le terrain est entouré de talus. Le talus boisé longeant la route de Crec'h Ars, présente une grande qualité paysagère, typique du bocage du plateau agricole.</p> |
| Trame viaire         | La RD75 borde la zone sur sa limite Est. Elle impose aux constructions un recul de 15 m minimum depuis l'axe de la voie.<br>Une voie communale (chemin de Crec'h Ars) borde la zone sur sa limite Ouest. Cette voie est connectée au nouveau quartier de Trévou Braz par un cheminement piétonnier.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Réseaux              | La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |





Extrait du règlement graphique du PLU : Zone 1AUy au Sud du bourg

Zone 1AUy à l'Ouest de la RD75 : vue sur la parcelle depuis le Sud-Est



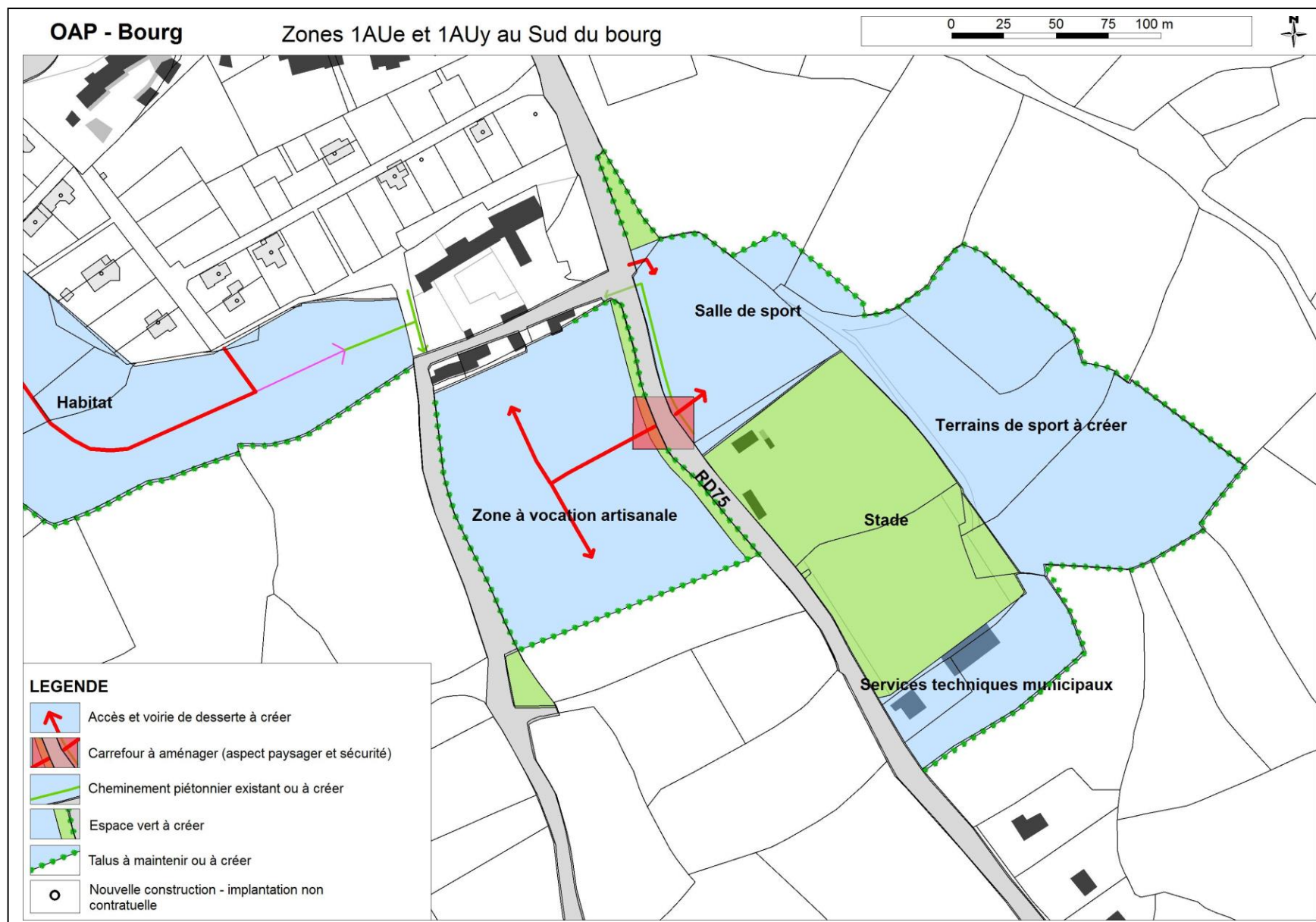
## Enjeux

|          |                                                                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paysager | Terrain situé en entrée de bourg, fort impact paysager.                                                                                                                                                 |
| Urbain   | Terrain situé le long de la RD75, présentant des nuisances sonores et des risques en terme de sécurité routière, d'où la nécessité de respecter un recul inconstructible de 5 m pour les constructions. |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCOT | <ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>Les activités artisanales doivent [...] pouvoir être accueillies dans les centralités, et en continuité immédiate avec celles-ci, si elles n'entraînent pas de nuisances particulières ou si leurs contraintes logistiques ne l'empêchent pas</i> »<br/> <i>Les communes pourront donc prévoir, en fonction de leur niveau de population et de la demande artisanale qui en découle, les conditions d'accueil adaptées, en respectant des emprises foncières précises et des conditions d'insertion architecturale et paysagères exigeantes. Car il ne s'agit pas de créer des « zones » monofonctionnelles et de moindre qualité comme autrefois mais d'inscrire des activités dans le tissu des communes.</i> »<br/> (D.O.O. p. 113)</li> <li>- Les P.L.U. doivent prévoir les règles de nature à mettre en valeur leur entrée de ville<br/> (D.O.O., pp.124/130)</li> </ul> |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Orientations d'aménagement



**L'aménagement de la zone 1AUy à l'Ouest de la rue du Stade** doit permettre de recevoir sur la parcelle n°1141, les activités artisanales locales au Sud du bourg.

Cet aménagement devra respecter les principes suivants :

- **Aménagement d'un carrefour** sur la RD75 de façon à créer une entrée de ville de qualité et à sécuriser les entrées et sorties dans cette nouvelle zone.
- La conception des **accès depuis la RD75** devra garantir des conditions de sécurité optimale et s'insérer dans une réflexion globale sur l'aménagement de l'entrée de bourg, réflexion incluant en particulier les déplacements doux.
- **Création d'une voie de desserte** (emprise de 8 m de large maximum) assurant la desserte des différents lots du parc artisanal.
- **Le long de la RD75**, création d'un recul inconstructible (5 m à partir de la limite de l'emprise publique le long de la voie), paysagé de manière homogène pour favoriser une bonne intégration des bâtiments de la zone. L'aménagement paysager devra s'insérer dans le paysage rural local : talus plantés d'espèces végétales locales.  
Les aménageurs pourront s'inspirer de la liste des plantes recommandées et à éviter figurant en annexe du règlement du P.L.U.
- **Créer ou maintenir des talus plantés** qui constitueront un écrin de verdure autour des bâtiments :
  - mettre en place un talus planté sur la limite Sud de la zone,
  - créer un talus planté le long de la RD75,
  - maintenir le talus boisé existant sur la limite Ouest de la zone (le long du chemin de Crec'h Ars).

Afin de favoriser une **bonne insertion paysagère des bâtiments** qui s'installeront, une unité architecturale et d'aménagement des abords du bâti sera recherchée. En effet, un aménagement homogène conférera une identité propre à ce parc d'activité.

Ainsi, cette recherche d'unité passera par :

- L'aménagement paysager du pourtour de la parcelle : talus plantés ou boisés à maintenir et renforcer,
- Un alignement identique de tous les bâtiments bordant la RD75,
- L'absence d'espaces de stockage le long de la RD75,
- Une gamme unique de teintes foncées pour l'ensemble des bâtiments,
- Un type de toiture commun à tous les bâtiments,
- Une unité de type de clôture.

Ces aspects sont précisés dans le règlement du P.L.U.

Dans le respect de ces contraintes, le permis d'aménager précisera la gamme de teintes des bâtiments, la distance d'alignement sur la RD75, le type de clôture et le type de toiture autorisés.

**Bilan des surfaces :**

- espaces verts : marge de recul = 714 m<sup>2</sup>
- surface constructible de 1,37 ha (hors recul le long de la RD75) pour l'implantation des activités artisanales locales.

**Programmation :**

Le terrain destiné au parc d'activités artisanales appartient à LANNION Trégor Communauté. Son aménagement est en cours d'étude par les services de la SEM Lannion-Trégor. Une concertation a eu lieu avec les entrepreneurs locaux intéressés pour s'installer sur ce site.

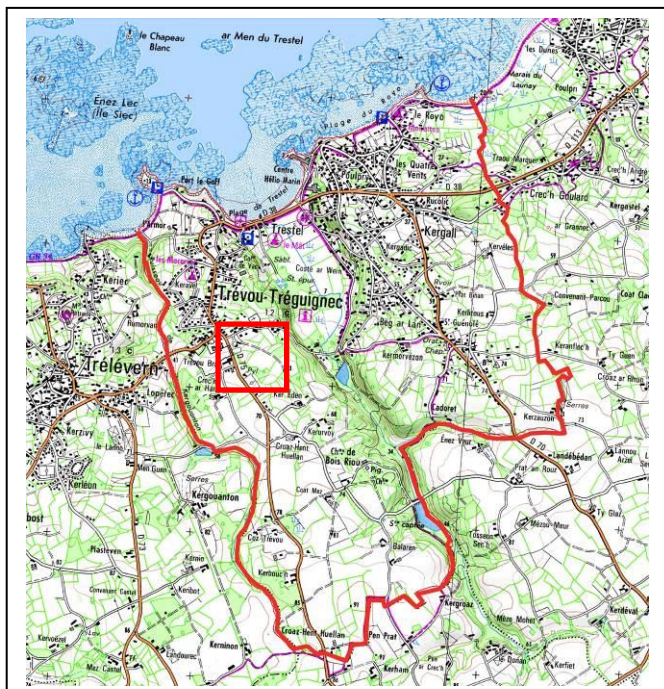


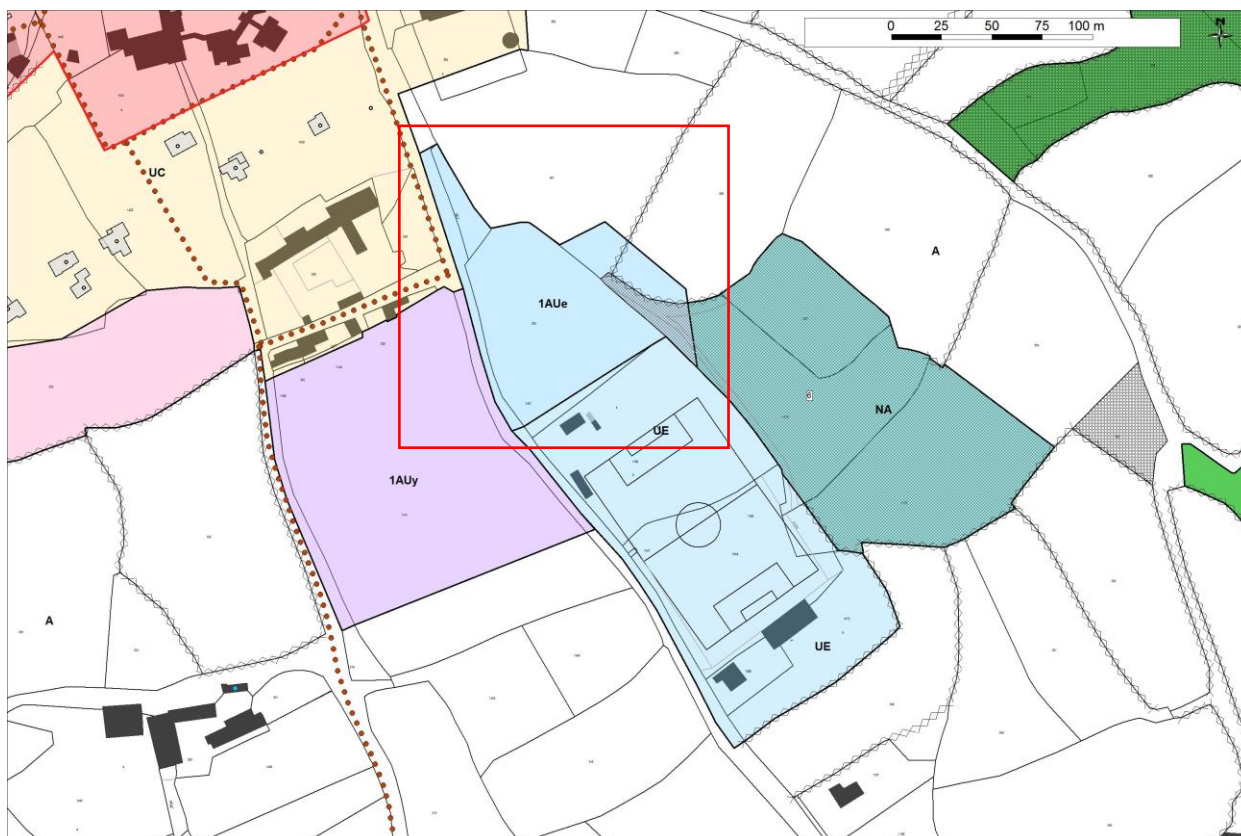
## 4.2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Zone 1AUe au Sud du bourg, Nord du stade

#### Caractéristiques du site

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUe = 8 504 m <sup>2</sup> / Surface constructible = 7 272 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                         |
| Localisation         | Terrain situé au Sud du bourg, le long de la RD75 (route du stade), au Nord du stade (parcelle n°342, n°341, 361 (en partie) et 359 (en partie)).                                                                                                                                                       |
| Topographie          | Terrain présentant une pente vers le Nord                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fonction actuelle    | Pelouse et aire de stationnement accueillant le stationnement du stade et des manifestations.                                                                                                                                                                                                           |
| Espaces environnants | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au Sud se trouve le stade et au-delà le plateau agricole.</li> <li>- A l'Est se trouvent un boisement et des parcelles agricoles.</li> <li>- A l'Ouest se trouve la RD75 et la parcelle agricole qui sera aménagée en parc d'activités artisanales.</li> </ul> |
| Trame viaire         | La RD75 (entrée du bourg) borde la zone sur sa limite Ouest.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Réseaux              | La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.                                                                                                                                                                                                                                         |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUe.                                                                                                                                                                                                                                                                            |





Extrait du règlement graphique du PLU : Zone 1Aue au Sud du bourg

#### Zone 1Aue à l'Est de la RD75

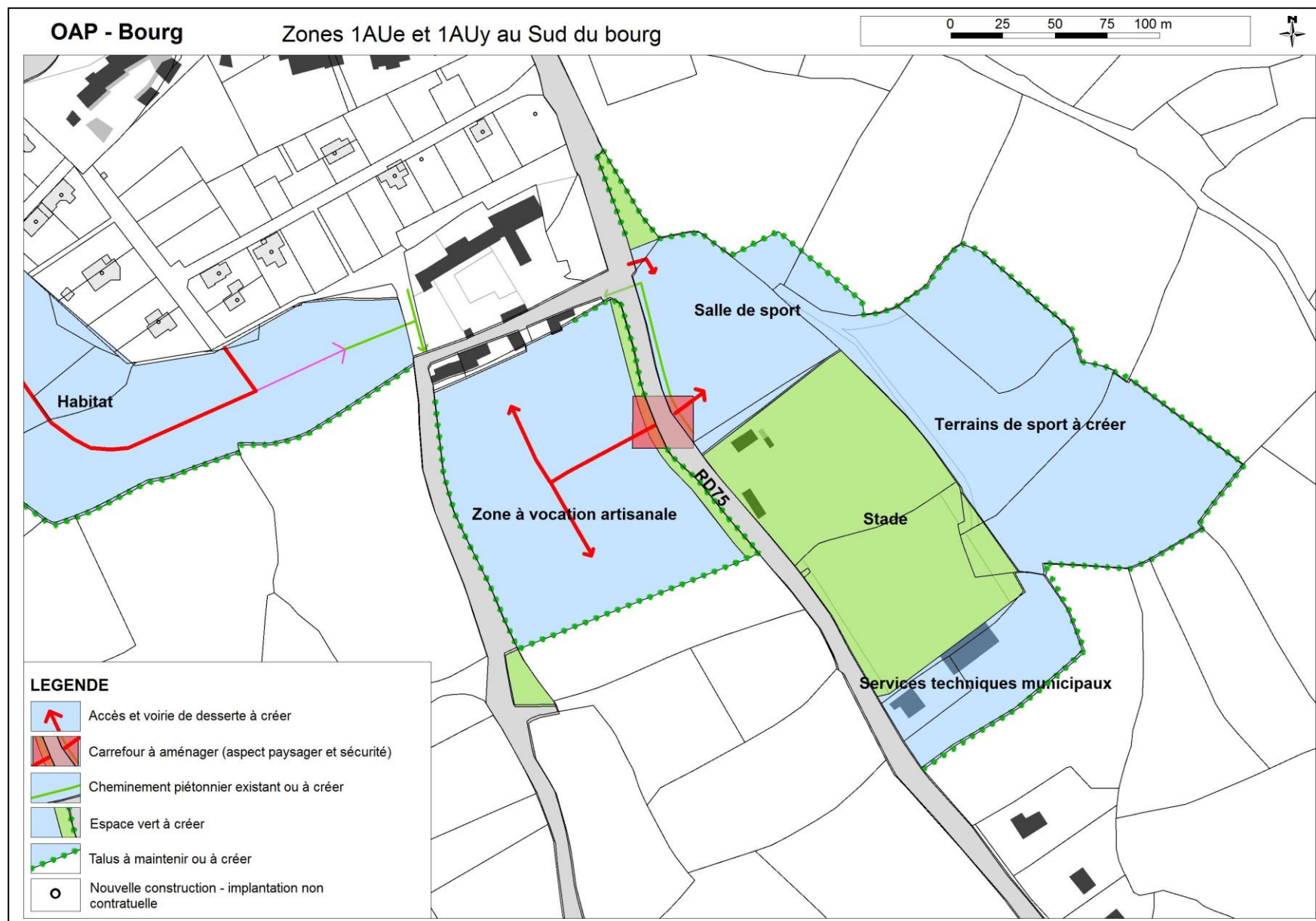


### Enjeux

|          |                                                                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paysager | Terrain situé en entrée de bourg, fort impact paysager.                                                          |
| Urbain   | Terrain situé le long de la RD75, présentant des nuisances sonores et des risques en terme de sécurité routière. |
| SCOT     | Les P.L.U. doivent prévoir les règles de nature à mettre en valeur leur entrée de ville (D.O.O., p.124/130)      |



## Orientations d'aménagement



L'aménagement de la **zone 1AUe au Nord du Stade** doit permettre de recevoir une salle de sport sur les parcelles n°342, 341, 361 (en partie) et 359 (en partie) :

- **L'accès à la zone** se fera par la RD75.
- **Une bordure végétale** (talus planté) devra être recréée sur la limite Est du terrain en limite avec l'espace agricole.
- **Un cheminement piétonnier** permettant de relier le stade au centre-bourg sera créé.

L'aménagement de la **zone NA à l'Est du Stade** doit permettre de recevoir sur les parcelles n°357, 1170 et 1172, des terrains de sport.

La conception des **accès depuis la RD75** devra garantir des conditions de sécurité optimale et s'insérer dans une réflexion globale sur l'aménagement de l'entrée de l'agglomération, réflexion incluant en particulier les déplacements doux.

### **Bilan des surfaces :**

#### **Zone 1AUe autour du stade :**

- salle de sport = 7 272 m<sup>2</sup> (surface constructible),
- terrains de sport = 15 488 m<sup>2</sup>.

### **Programmation :**

#### **Zone 1AUe à l'Est de la RD75 :**

- La parcelle n°342 située à l'Est de la RD75 appartient à la municipalité, mais pas les parcelles n°341, 361 (en partie) et 359 (en partie) qui devront être acquises pour permettre la réalisation des aménagements nécessaires.
- Un emplacement réservé inscrit sur les parcelles n°357, 1170 et 1172 permettra à la collectivité d'acquérir les espaces nécessaires à la réalisation de terrains de sport.

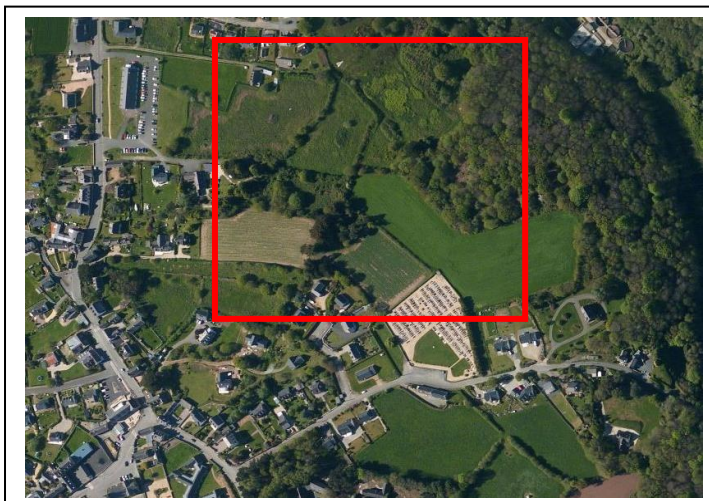
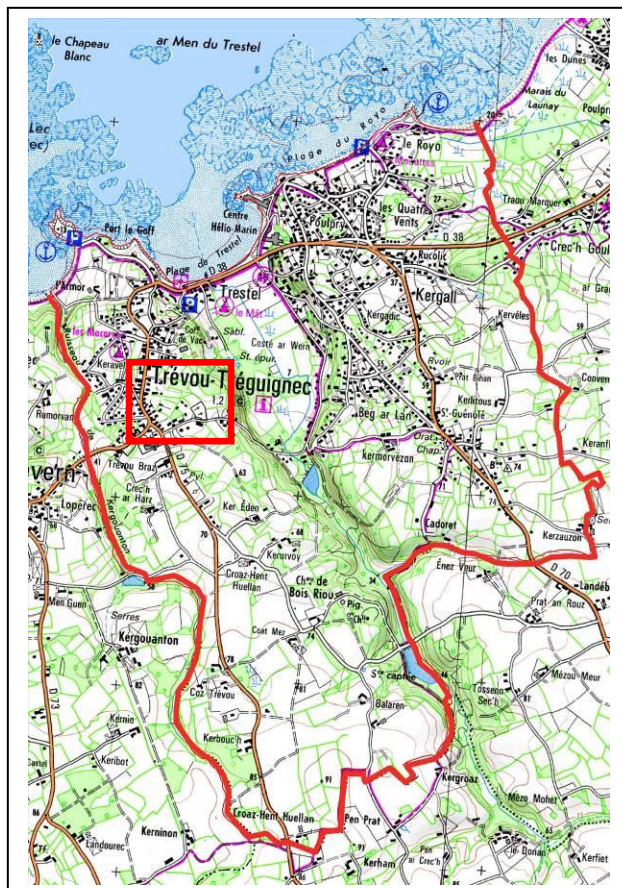


### 4.3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

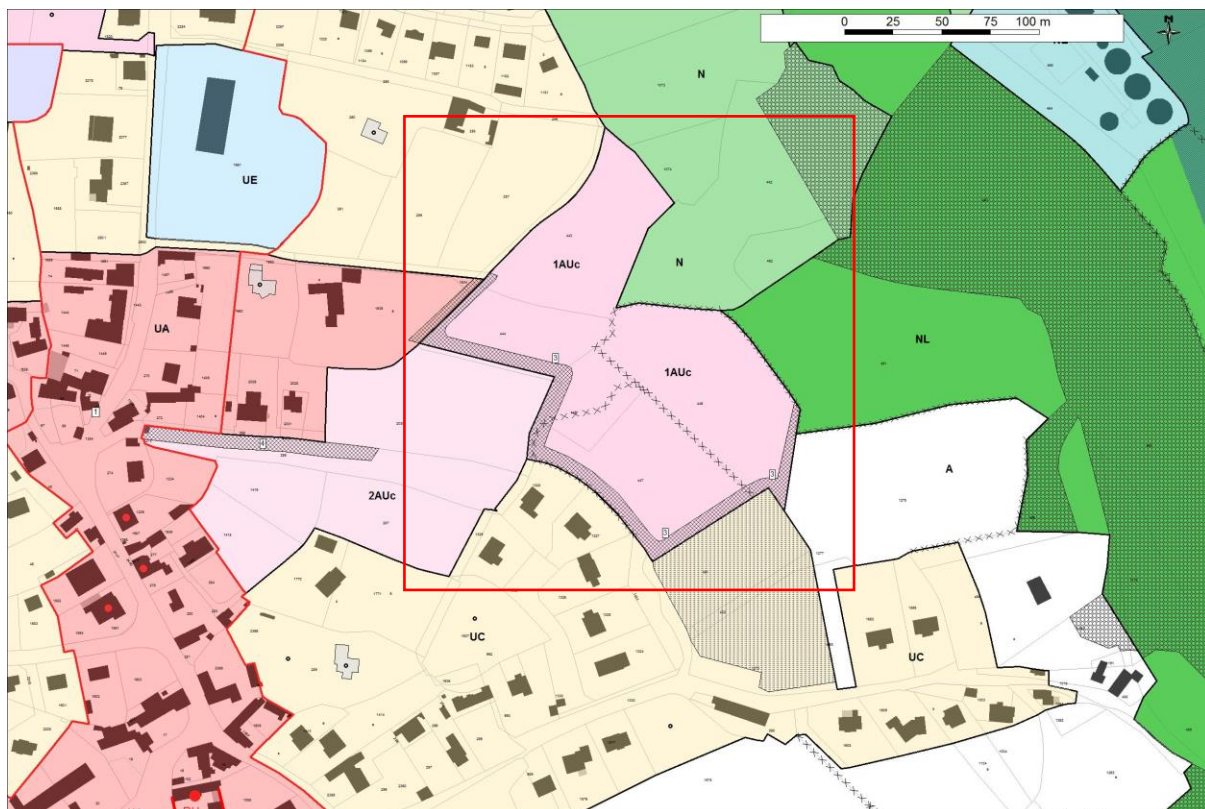
#### Zone 1AUc située entre le cimetière et la salle polyvalente

#### Caractéristiques du site

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUc = 1,88 ha. Surface constructible = 1,68 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Localisation         | Parcelles n°446, 447, 445, 444 et 443.<br>Terrains situés au Nord-Est du centre bourg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Topographie          | Terrains situés sur un point haut et présentant une pente vers le Nord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fonction actuelle    | Parcelles exploitées en prairie et friche, compartimentées par des talus plantés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Espaces environnants | L'Est de la zone est occupé par des boisements surplombant le marais de Trestel.<br>Le Nord, l'Ouest et le Sud sont occupés par les quartiers pavillonnaires du bourg de Trévou.<br>Au Nord-Ouest se trouve la salle polyvalente, à proximité de laquelle un quartier d'habitat est en cours de construction et au Sud, le cimetière.<br>La zone se trouve à cheval sur la limite des espaces proches du rivage. |
| Trame viaire         | La zone, malgré sa superficie importante ne borde pas de voirie.<br>Un accès existe cependant au Sud, à l'Ouest du cimetière permettant de joindre la rue du Moulin.<br>Au Nord, la zone borde le parking de la salle polyvalente, bordant lui-même la RD38.                                                                                                                                                     |
| Réseaux              | L'assainissement collectif est présent sur les limites de la zone, des prolongations de réseaux (assainissement et électricité) seront nécessaires pour desservir l'intérieur de la zone.                                                                                                                                                                                                                        |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |







Extrait du règlement graphique du PLU : Zone 1AUc entre le cimetière et la salle polyvalente



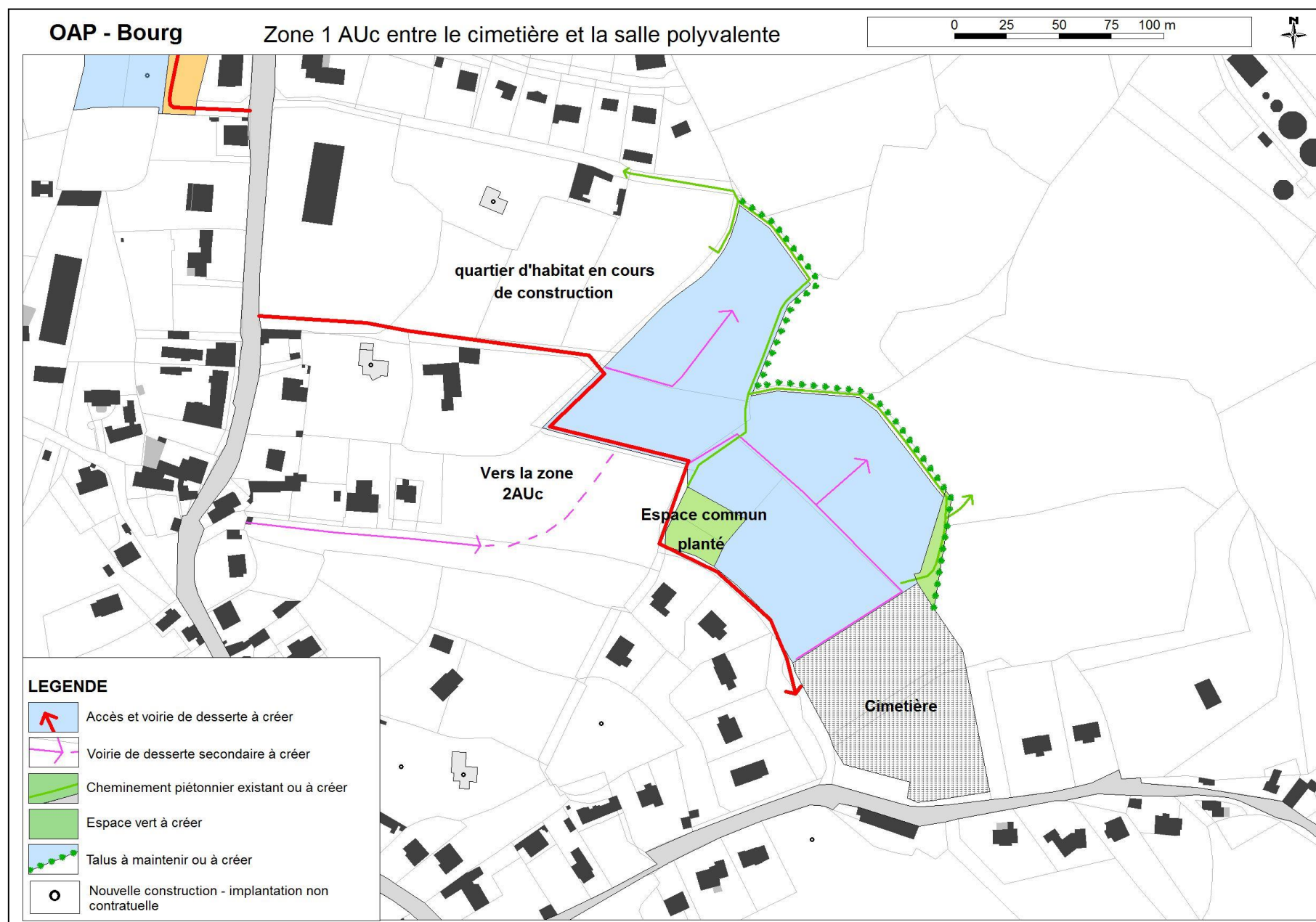
Terrain au Nord du cimetière



Terrain à l'Est de la salle polyvalente

|          |                                                                                                               |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCOT     | Densité minimale de 15 logements par hectare.                                                                 |
| Paysager | Maillage bocager formant plusieurs compartiments dans la zone.<br>Présence d'un bosquet au centre de la zone. |
| Urbain   | Terrain situé à proximité du centre-bourg.                                                                    |

## Orientations d'aménagement :



L'aménagement de la zone 1AUc située entre le cimetière et la salle polyvalente devra permettre d'accueillir de l'habitat. Il devra respecter les principes suivants :

- **Création d'une voirie de desserte principale** qui offrira également un bouclage à l'échelle du bourg. **Les accès** se feront depuis la rue du Moulin au Sud et en poursuivant la voirie de desserte de Parc Mezou depuis le parking de la salle polyvalente au Nord.
- **Mise en place de voiries secondaires** permettant l'accès à l'ensemble de la zone.
- **Maintien d'un talus planté** sur les limites Sud et Est de la zone.
- **Mise en place de cheminements piétonniers :**
  - Permettant d'accéder aux boisements surplombant le Marais de Trestel depuis la parcelle n°446.
  - Longeant la limite Est de la zone et permettant de relier le cimetière à l'espace public planté en cœur de zone et à la salle polyvalente.
- **Création de 25 logements minimum.**

**Bilan des surfaces :**

- 1,68 ha destinés à l'habitat et à la voirie interne,
- 1 160 m<sup>2</sup> destinés aux cheminements piétonniers et à l'espace vert central,
- sur un total de 1,68 ha constructibles.

Cette zone 1AUc présentera une densité de 15 logements/ha.

**Programmation :**

Compte tenu de la superficie importante de la zone, celle-ci pourra être aménagée en plusieurs phases.

Les premières tranches seront positionnées au niveau des entrées dans la zone, soit au Nord, dans le prolongement de la salle polyvalente et au Sud, autour du cimetière. Lors de l'aménagement de ces secteurs, des accès pour les parcelles situées au-delà devront être préservés.

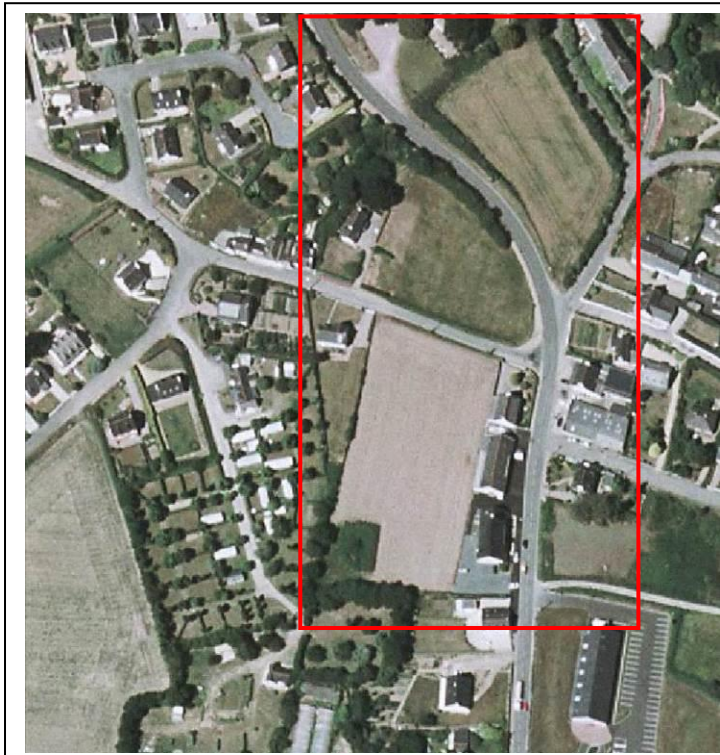
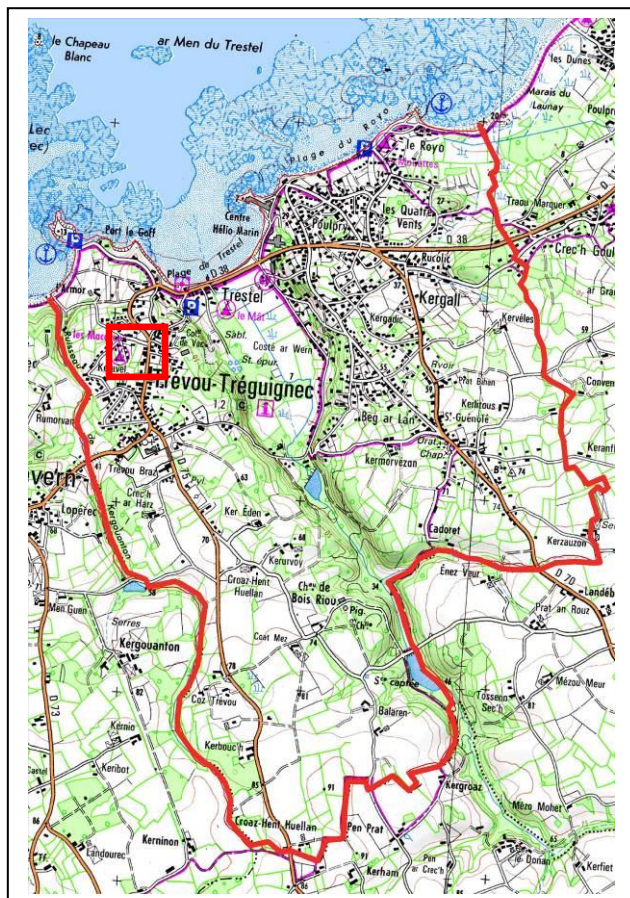


#### 4.4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

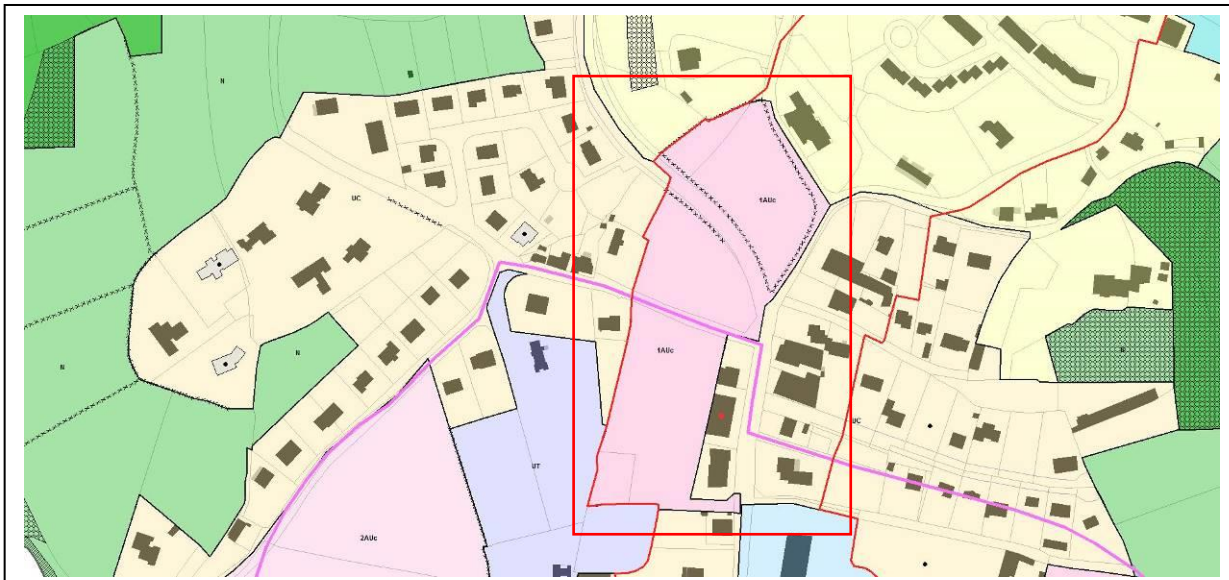
##### Zone 1AUc située au Nord du bourg

#### Caractéristiques du site

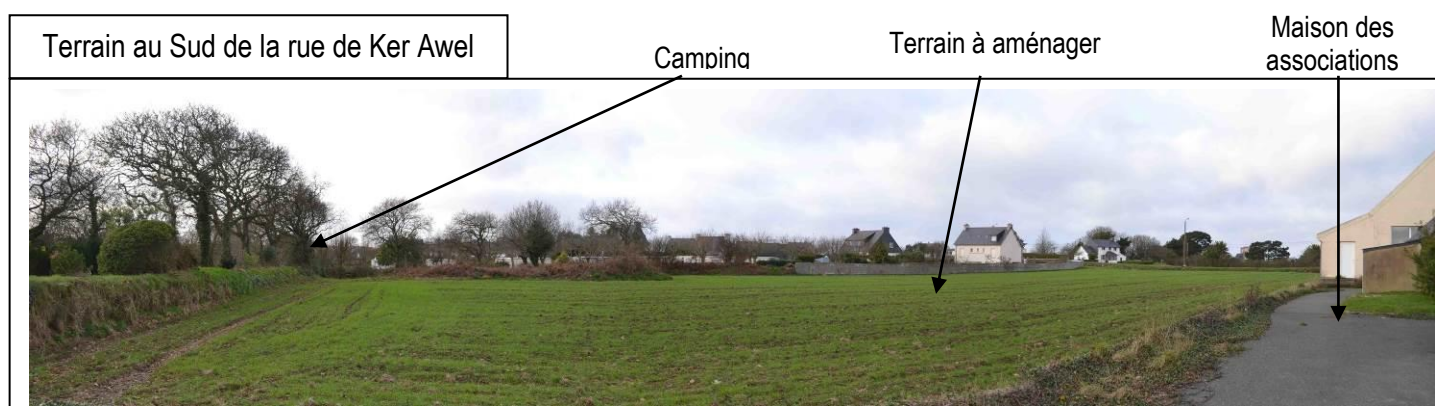
|                      |                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUc = 1,65 ha / Surface constructible = 1,02 ha après retrait des surfaces de voirie et destinées à la création de stationnement public ou d'aménagement de voirie. |
| Localisation         | Parcelles n°236,237, 1216, 1821 (devenue 2679 et 2678) et 100.<br>Terrains situés au Nord du centre bourg.                                                                |
| Topographie          | Terrains plats situés sur un point haut.                                                                                                                                  |
| Fonction actuelle    | Parcelles exploitées en prairies.                                                                                                                                         |
| Espaces environnants | La zone se trouve au sein d'un quartier de constructions d'habitations pavillonnaires.<br>A l'Ouest se trouve un camping et à l'Est la salle des associations.            |
| Trame viaire         | La zone est bordée par la RD38 sur sa limite Nord.<br>Elle est traversée par la rue de Ker Awel.                                                                          |
| Réseaux              | La zone est desservie par l'assainissement collectif                                                                                                                      |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUc.                                                                                                                                              |







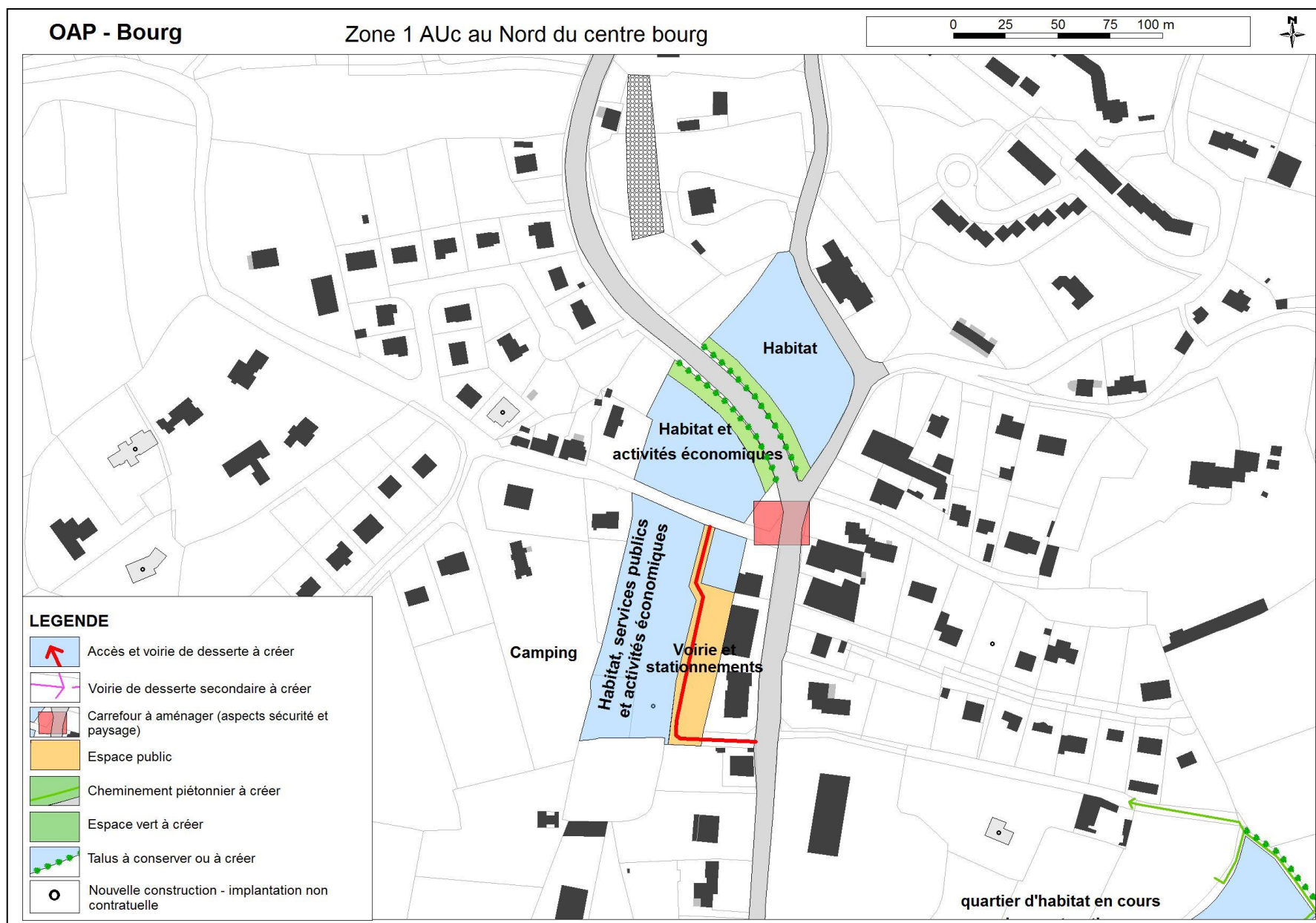
Extrait du règlement graphique du PLU : Zone 1AUc au Nord du centre bourg



### Enjeux

|        |                                                             |
|--------|-------------------------------------------------------------|
| SCOT   | Densité minimale de 15 logements par hectare.               |
| Urbain | Terrain situé entre le centre-bourg et la plage de Trestel. |

## Orientations d'aménagement :





L'aménagement de la zone 1AUc au Nord du centre bourg devra permettre d'accueillir de l'habitat, des services publics et des activités économiques. Il devra respecter les principes suivants :

- **Au Nord de la RD38 :**
  - **Accès par le chemin de Bellevue.**
  - **Création d'un carrefour sécurisé chemin de Bellevue – RD38.**
  - **Maintien d'une bande inconstructible et paysagée** de 6 m de large depuis l'emprise de la RD38.
  - **Création d'une densité de 15 logements par hectare minimum.**
- **Au Nord de la rue de Ker Awel :**
  - **Accès directs depuis la rue de Ker Awel.**
  - **Création d'un carrefour sécurisé rue de Ker Awel – RD38.**
  - **Maintien d'une bande inconstructible et paysagée** de 6 m de large depuis l'emprise de la RD38.
  - **Création d'une densité de 15 logements par hectare minimum.**
- **Au Sud de la rue de Ker Awel :**
  - **Mise en place d'une voirie de desserte associée à des stationnements publics (maison des associations) à l'Est de la zone,** accédant depuis la rue de Ker Awel et la RD38.
  - **Création d'une densité de 15 logements par hectare minimum.**

L'aménagement du carrefour RD38 / rue de Ker Awel sera réalisé (après approbation de la commission permanente du Conseil Départemental 22), avant l'urbanisation de la zone.

Le nombre minimum de logements à créer sur ce secteur ne peut être affiché avec précision car ce site pourrait également accueillir un bâtiment de service public de type « maison de la Santé » et/ ou des activités économiques. La densité minimale de 15 logements par hectare devra donc être appliquée à la surface restante une fois les projets public et économique réalisés.

**Bilan des surfaces :**

- 1,05 ha destiné à l'habitat et à la voirie interne,
- 1 012 m<sup>2</sup> destinés à l'espace paysager en bordure de RD38,
- 1 500 m<sup>2</sup> destinés à du stationnement et de la voirie,
- sur un total de 1,20 ha constructible.

La partie destinée au logement au sein de la zone 1AUc présentera une densité de 15 logements/ha.

### **Programmation :**

La séparation induite par la RD38 et la rue de Ker Awel permet d'envisager l'aménagement de cette zone en plusieurs phases.

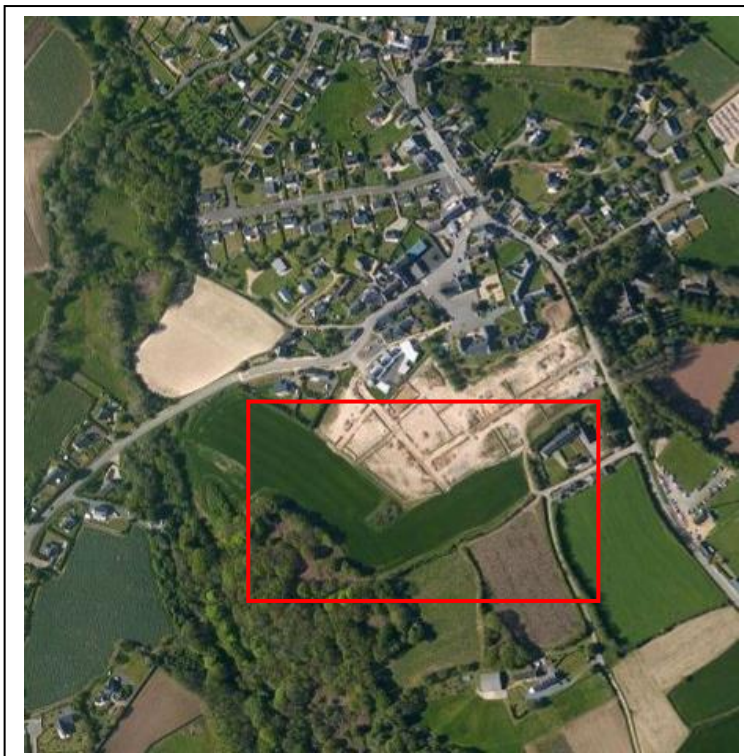
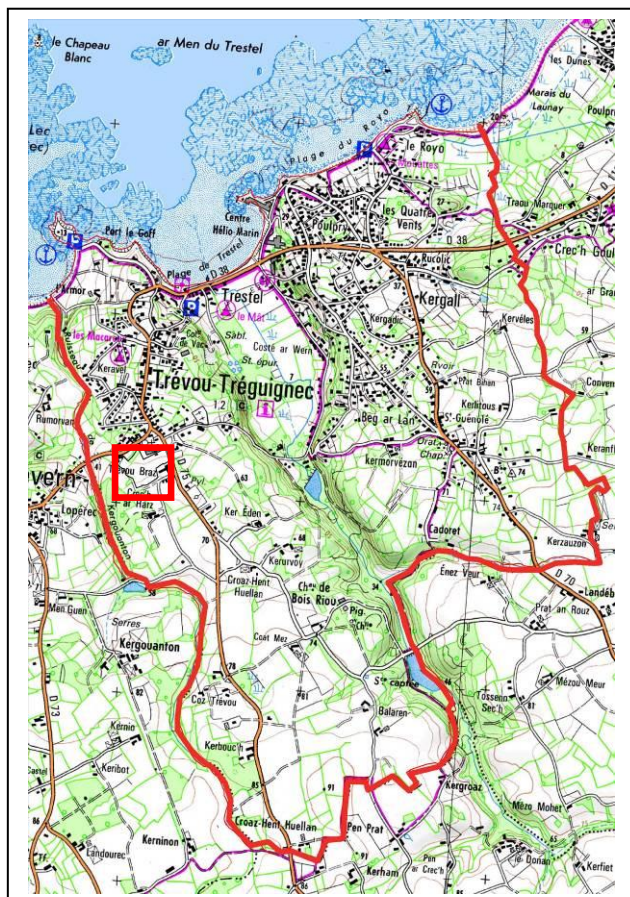
Dans la partie située au Sud de la zone, les constructions pourront être implantées au fur et à mesure de la réalisation de la voirie de desserte.

## 4.5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

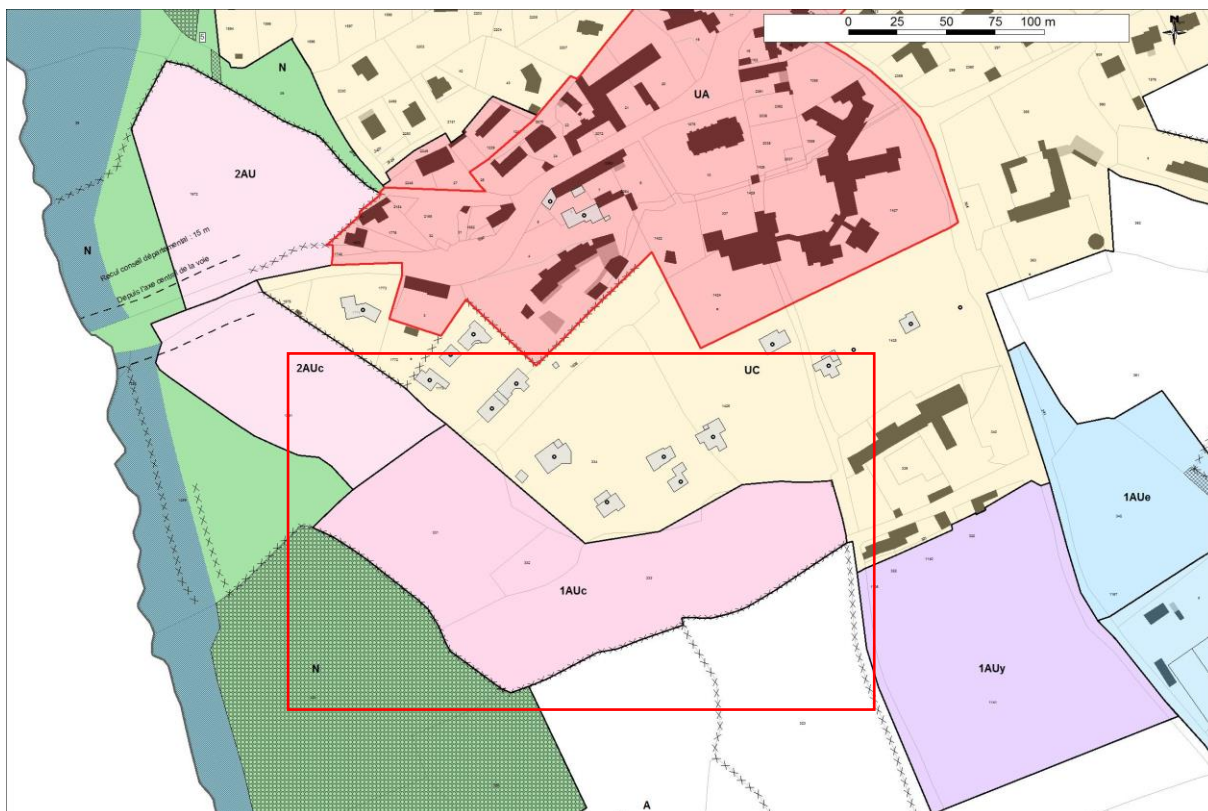
### Zone 1AUc située au centre bourg

#### Caractéristiques du site

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUc = 1,74 ha / Surface constructible = 1,74 ha.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Localisation         | Parcelles n°331, 332, et 333.<br>Terrains situés au Sud-Ouest du centre bourg.                                                                                                                                                                                                                   |
| Topographie          | Terrains en pente vers le Nord-Ouest, situés sur un point haut.<br>Ruisseau du Kergouanton à l'Ouest                                                                                                                                                                                             |
| Fonction actuelle    | Friches et parcelles exploitées en prairies.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Espaces environnants | La zone se trouve immédiatement à l'Ouest du dernier lotissement communal réalisé lui-même en continuité immédiate du centre-bourg et des équipements publics (mairie, école, médiathèque,...).<br>A l'Ouest de la zone se trouvent des boisements situés en bordure du ruisseau de Kergouanton. |
| Trame viaire         | La zone est bordée par la RD38 sur sa limite Nord (rue des écoles).                                                                                                                                                                                                                              |
| Réseaux              | La zone est desservie par l'assainissement collectif                                                                                                                                                                                                                                             |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUc.                                                                                                                                                                                                                                                                     |







Extrait du règlement graphique du PLU : Zone 1AUc du centre bourg

Zone 1AUc du centre bourg

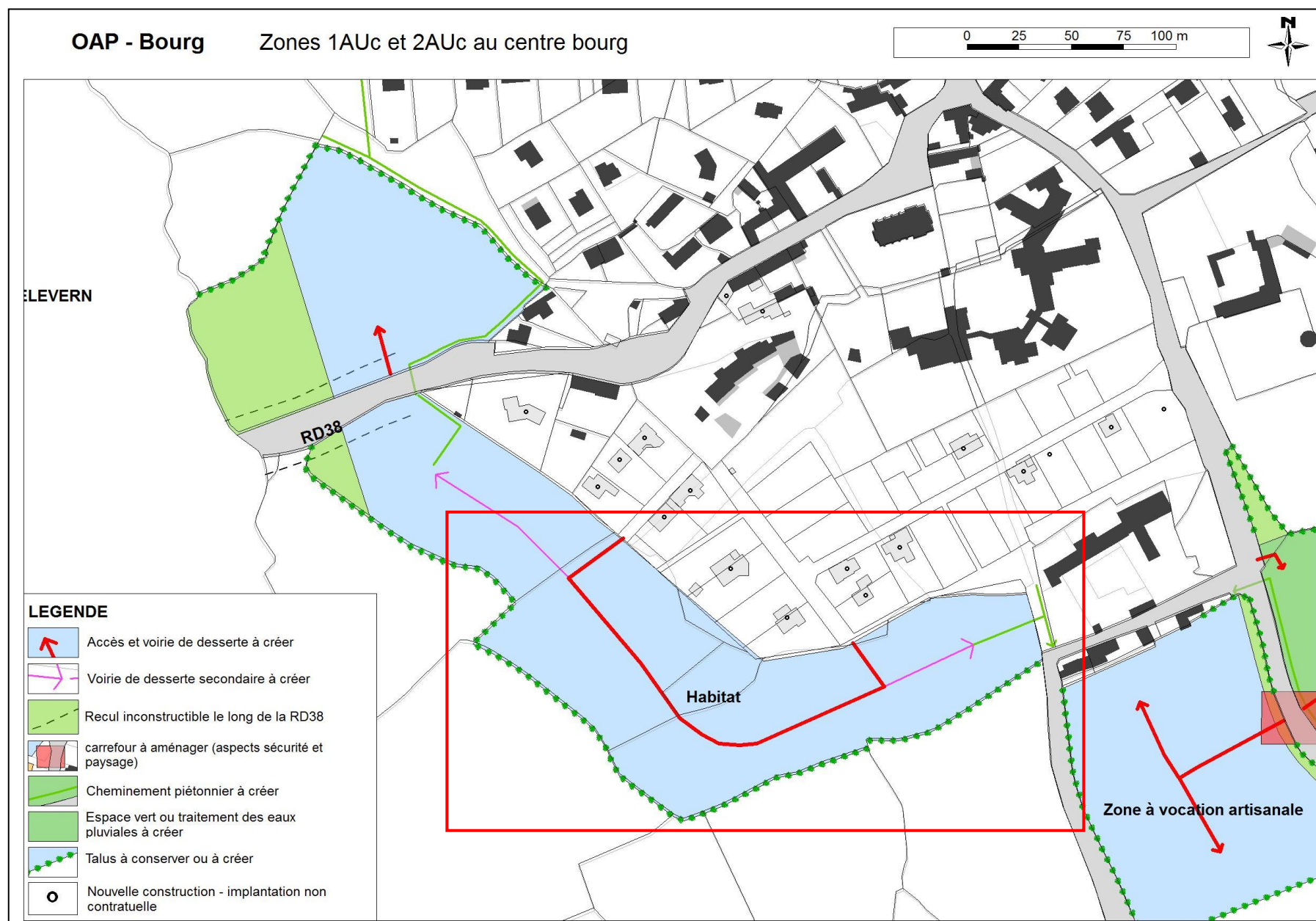


## Enjeux

|        |                                               |
|--------|-----------------------------------------------|
| SCOT   | Densité minimale de 15 logements par hectare. |
| Urbain | Terrain situé au centre-bourg.                |



## Orientations d'aménagement :



L'aménagement de la zone 1AUc centre bourg (encadrée enrouge ci-dessus) devra permettre d'accueillir de l'habitat. Il devra respecter les principes suivants :

- **Accès principal par les voies de desserte du quartier de Trévou Braz**, situé à l'Est.
  - **Mise en place de voiries secondaires** permettant l'accès à l'ensemble de la zone.
  - **Pas d'accès direct depuis la RD38.**
  - **Création d'un cheminement piétonnier** sur la voirie se raccordant au cheminement piétonnier du nouveau quartier de Trévou Braz vers l'Est et vers le Nord à un cheminement à créer sur la zone 2AU, au Nord de la route de Trélévern.
  - **Maintien ou création d'un talus planté** sur les limites Ouest et Sud de la zone.
- 
- **Création d'une densité de 15 logements par hectare minimum soit 26 logements minimum sur la zone 1AUc.**

**Bilan des surfaces :**      - 1,74 ha destinés à l'habitat et à la voirie interne,  
                                         - sur un total de 1,74 ha constructibles.

Cette zone 1AUc présentera une densité de 15 logements/ha.

**Programmation :**

Cette zone est en cours d'acquisition par la commune.

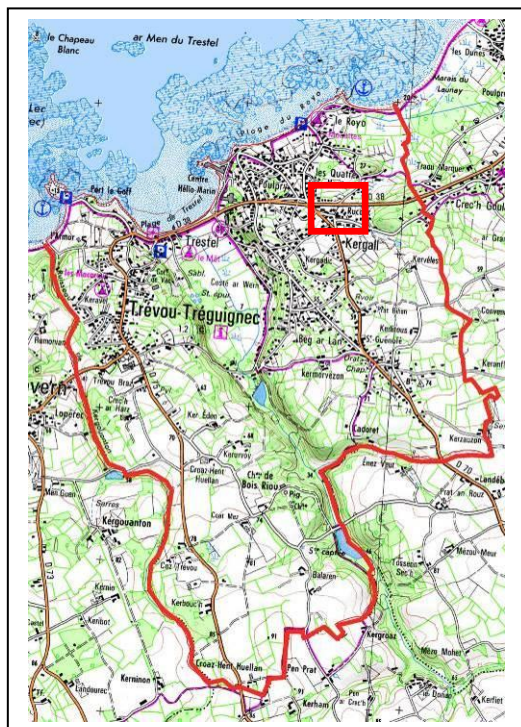
Un aménagement par la SEM Lannion-Trégor est envisagé.

## 4.6 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

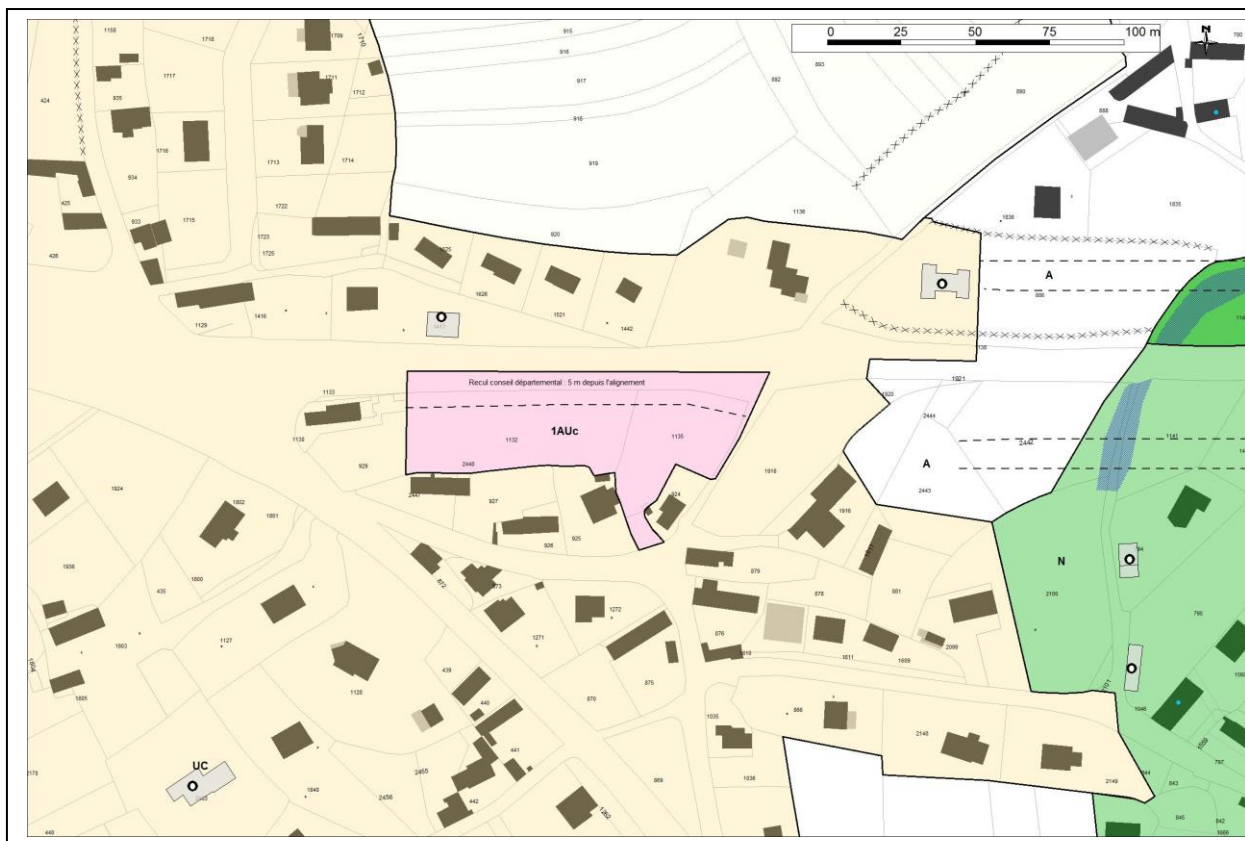
### Zones 1AUc chemin de Rucolic

#### Caractéristiques du site

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUc = 4 110 m <sup>2</sup> / Surface constructible = 2 688 m <sup>2</sup> après retrait du recul inconstructible de 5 m de large par rapport à l'alignement sur la RD38.                                                                                                                    |
| Localisation         | Parcelles n°1 132 et 1 135.<br>Terrains situés à l'Est de Trestel entre la route de la Corniche et le chemin de Rucolic.                                                                                                                                                                          |
| Topographie          | Terrain plat.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fonction actuelle    | Parcelles entretenue en prairie mais non exploitée.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Espaces environnants | Parcelles se trouvant au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire mélangeant des constructions anciennes (fin 19 <sup>e</sup> siècle - début 20 <sup>e</sup> siècle) et plus récentes.                                                                                                          |
| Trame viaire         | La zone est allongée le long de la RD38 (route de la Corniche) qui passe au Nord.<br>Au Sud passe le chemin du Rucolic bordé de quatre habitations.<br>A l'ouest se trouve le carrefour entre la RD 38 et la RD70.<br>A l'Est, la zone est bordée par un chemin piétonnier bordé de talus boisés. |
| Réseaux              | Le réseau d'assainissement collectif passe au droit de la zone, dans le chemin de Rucolic.                                                                                                                                                                                                        |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUc.                                                                                                                                                                                                                                                                      |



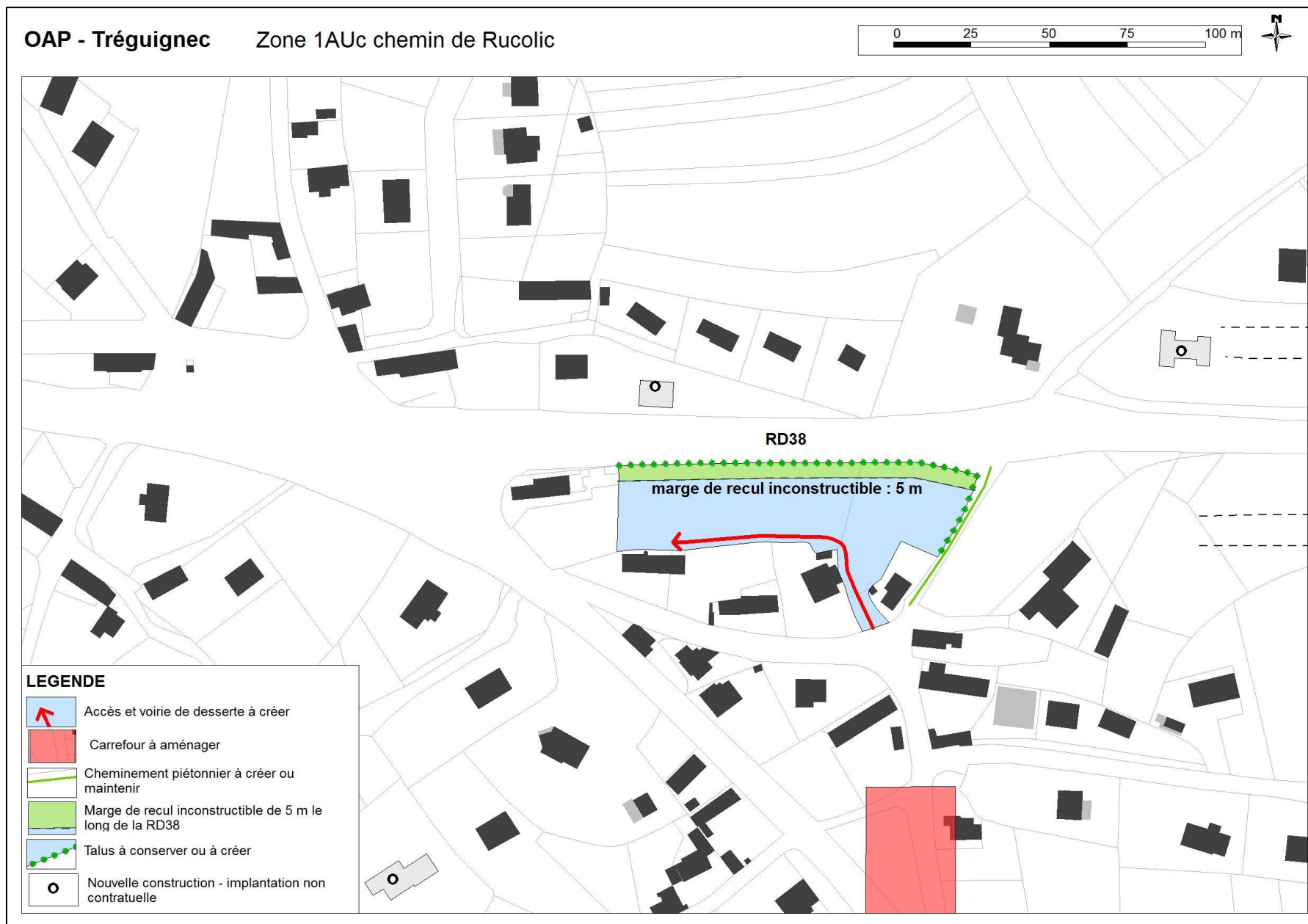




## Enjeux

|          |                                                                                                                                                                                              |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCOT     | Densité minimale de 15 logements par hectare.                                                                                                                                                |
| Paysager | Terrains situés dans les espaces proches du rivage, n'offrant pas de vue sur la mer.                                                                                                         |
| Urbain   | Proximité de la RD38, présentant des nuisances sonores et des risques en terme de sécurité routière, d'où la nécessité de respecter un recul inconstructible de 5 m pour les constructions.. |

## Orientations d'aménagement :



L'aménagement de la zone 1AUc chemin de Rucolic devra permettre d'accueillir de l'habitat. Il devra respecter les principes suivants :

- **Accès commun** depuis le chemin de Rucolic.
- **Pas d'accès possible depuis la RD38.**
- **Le plan de circulation devra être revu dans ce secteur**, ainsi l'accès à la RD70 depuis le chemin de Rucolic, coté carrefour du Royau, est à proscrire. L'accès à la RD70 via le chemin de Rucolic, coté Saint-Guénolé nécessitera un aménagement simplifié du carrefour par la création d'un îlot central sur la voie communale.
- **Talus planté à maintenir** le long du cheminement piétonnier situé à l'Est.
- **Talus à créer sur la limite Nord de la zone (le long de la RD 38)** de façon à isoler les futures constructions du flot de circulation.
- **Recul inconstructible de 5 m depuis l'alignement aux abords de la RD38**, à paysager.
- **Création d'une densité de 15 logements par ha soit 4 logements minimum.**

**Bilan des surfaces :**

- 2 688 m<sup>2</sup> destinés à l'habitat,
- 565 m<sup>2</sup> destinés au recul inconstructible paysager.

Avec 4 logements minimum à créer, cette zone 1AUc présentera une densité de 15 logements/ha.

#### **Programmation :**

La zone étant accessible depuis les voies publiques, elle ne nécessite pas la mise en place de réseaux ou de voiries nouvelles, hormis la desserte interne.

De plus, en matière de foncier, les différentes parcelles appartiennent au même propriétaire. Cette zone peut donc être aménagée rapidement.

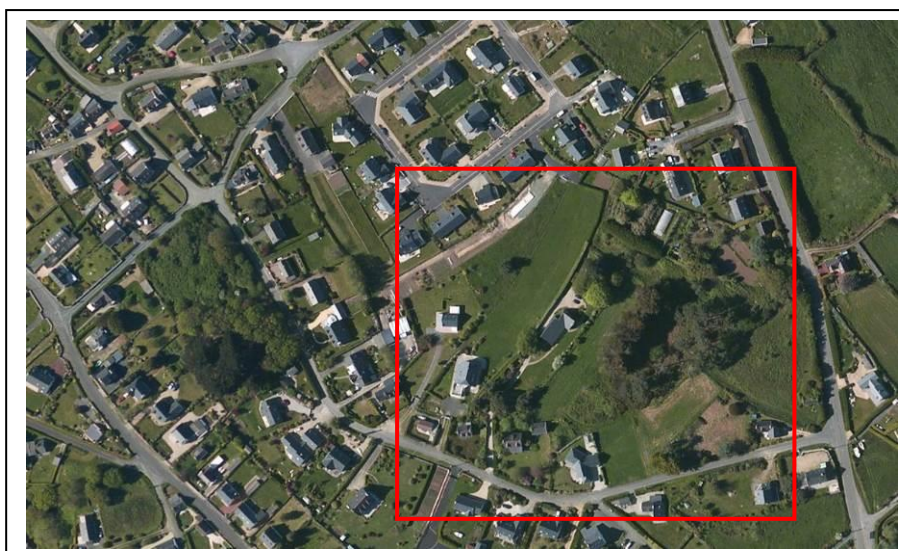
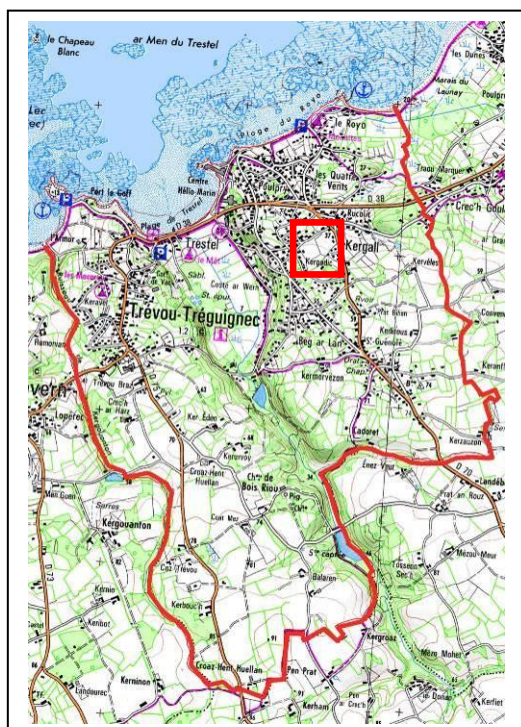


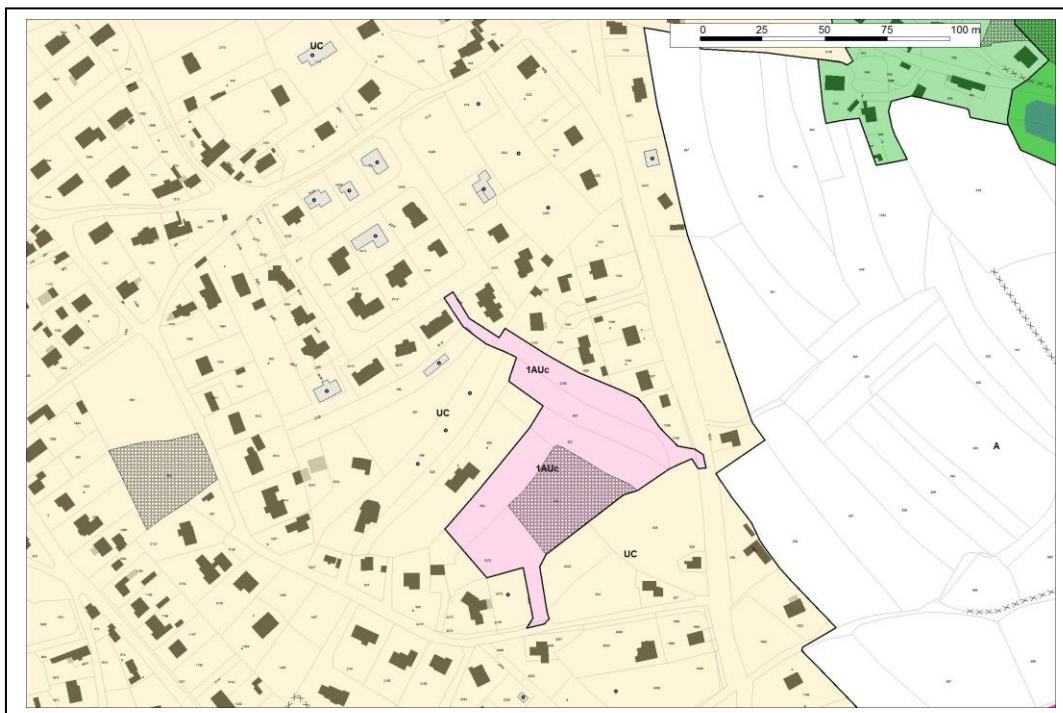
## 4.7 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Zone 1AUc chemin de Kergadic

#### Caractéristiques du site

|                      |                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUc = 1,04 ha / Surface constructible = 7 594 m <sup>2</sup> après retrait des surfaces de voirie existante et de l'espace boisé classé.                                                                            |
| Localisation         | Parcelles n°2427, 2168, 522, 523, 524, 526, 532, 2472, 2478.<br>Terrains situés au Nord de Tréguignec.                                                                                                                    |
| Topographie          | Terrains situés en position haute présentant une légère pente descendante vers le Nord.                                                                                                                                   |
| Fonction actuelle    | Parcelles en friche et jardins.                                                                                                                                                                                           |
| Espaces environnants | Zone 1AUc située au sein d'un quartier d'habitations pavillonnaires (lotissement communal de Goas An Poul au Nord).<br>Présence d'un boisement de 2 410 m <sup>2</sup> classé en Espace Boisé Classé au sein de la zone.  |
| Trame viaire         | Située en cœur d'îlot, la zone est encadrée par la RD70 à l'Est et la rue de Kergadic au Sud. Un chemin privé arrive au droit de la parcelle située au Nord et débouche dans le lotissement communal se trouvant au Nord. |
| Réseaux              | Le réseau d'assainissement collectif aboutit au bout du chemin reliant la zone au lotissement de Goas An Poul.                                                                                                            |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUc.                                                                                                                                                                                              |





Extrait du règlement graphique du PLU : Zones 1AUc rue de Kergadic

#### Accès à la zone



- 1 - Accès par le Nord, depuis le lotissement communal de Goas An Poul.
- 2 - Accès par le Sud (chemin de Kergadic).



#### Intérieur de la zone 1AUc

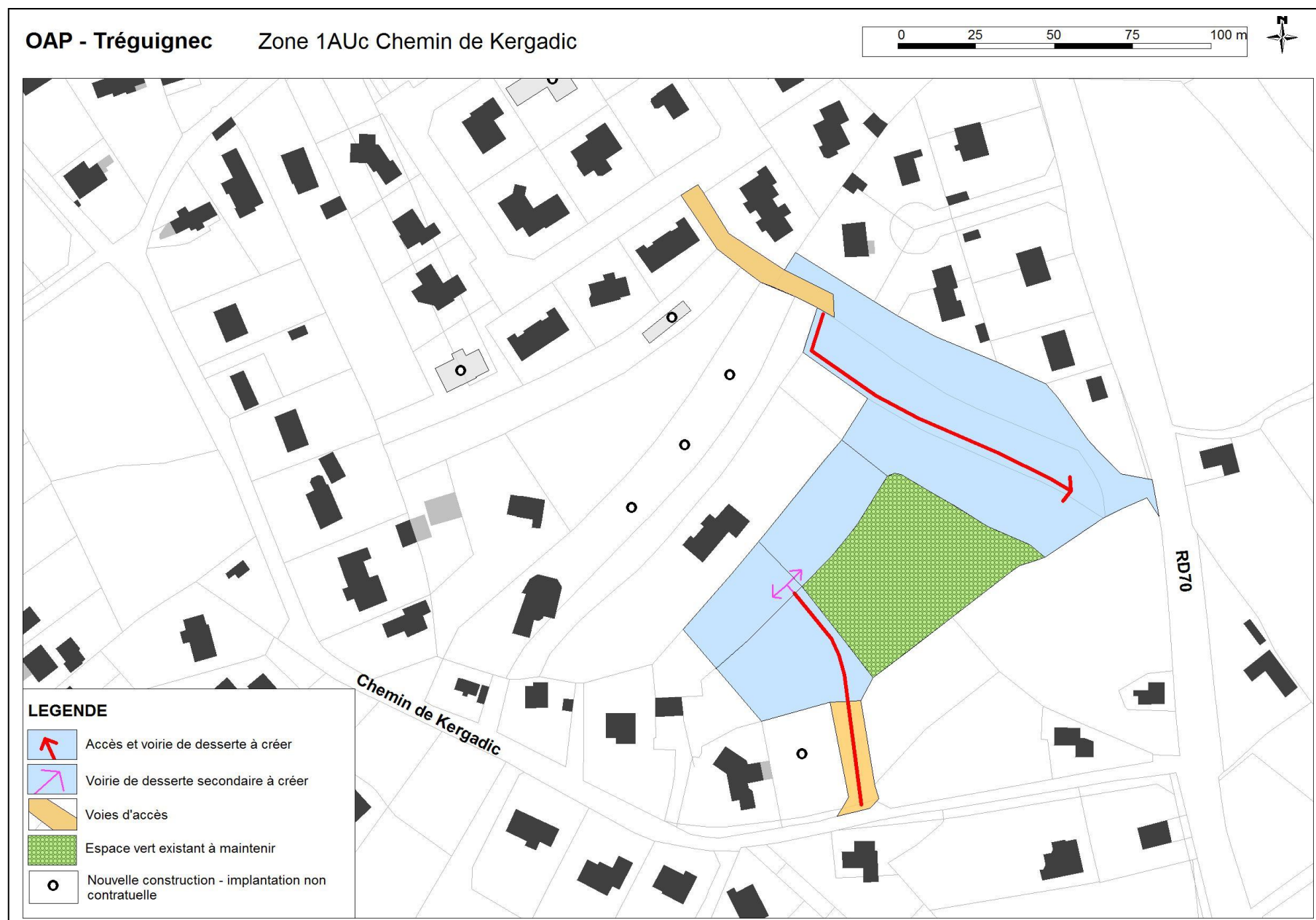


## **Enjeux**

|          |                                                                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCOT     | Densité minimale de 15 logements par hectare.                                                                                                                           |
| Paysager | Terrains situés dans les espaces proches du rivage, offrant des vues sur la mer.<br>Présence d'un espace boisé classé visible de la mer sur la partie haute de la zone. |
| Urbain   | Découpage foncier complexe : parcelles laniérées et nombreux propriétaires.                                                                                             |



## Orientations d'aménagement :



L'aménagement de la zone 1AUc chemin de Kergadic devra permettre d'accueillir de l'habitat. Il devra respecter les principes suivants :

- **Mise en place de deux voiries de desserte principale** : une depuis le lotissement communal de Goas An Poul situé au Nord et une depuis le chemin de Kergadic au Sud.
- Compte tenu de l'absence de conditions de visibilité suffisantes, **aucun accès direct sur la RD70 ne pourra être réalisé.**
- **Protection de l'espace boisé classé situé en crête** pour une bonne intégration paysagère de la zone.
  
- **Création d'une densité de 15 logements par hectare minimum soit 11 logements minimum.**

**Bilan des surfaces** :      - 7 594 m<sup>2</sup> destinés à l'habitat,  
                                         - sur un total de 1,36 ha constructible.

Cette zone 1AUc présentera une densité de 15 logements/ha.

**Programmation** :

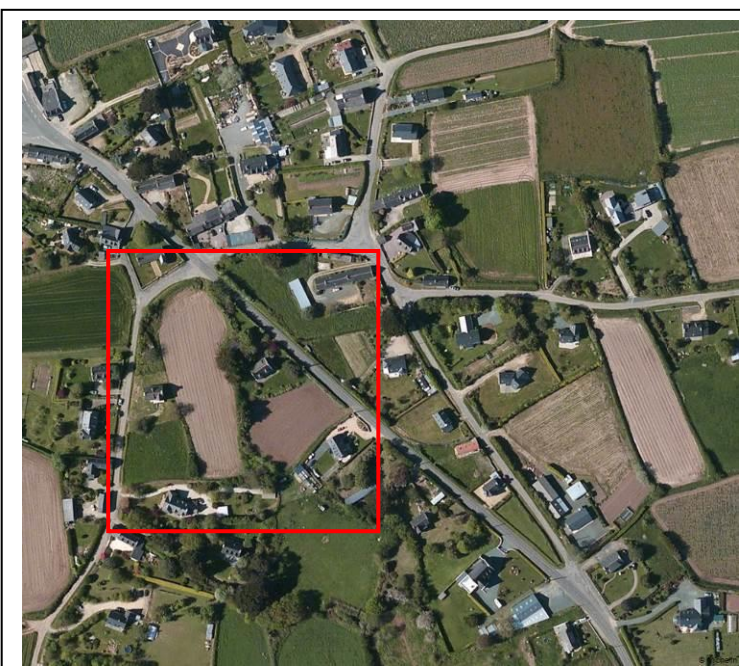
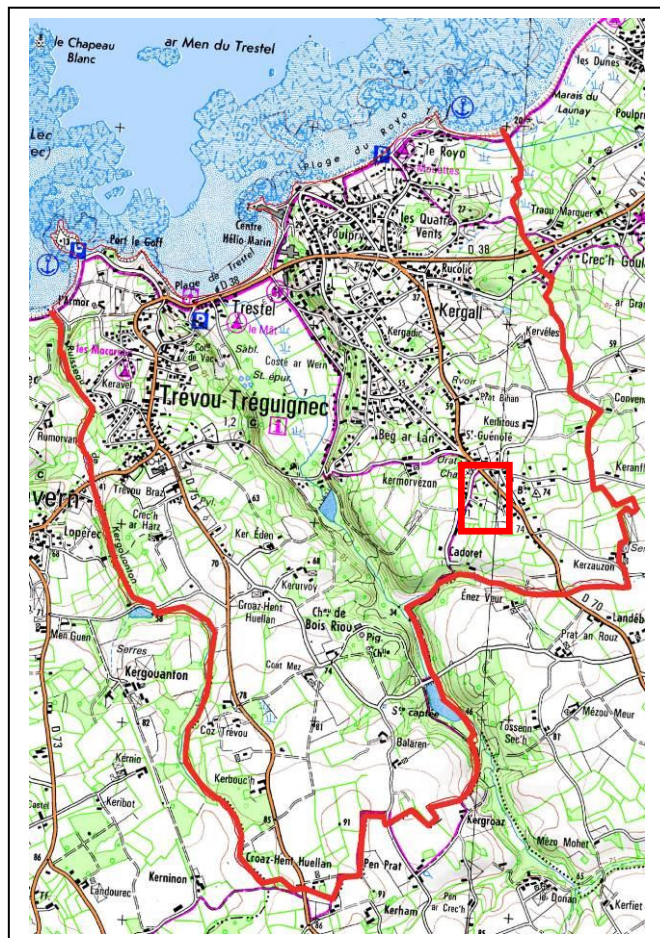
La complexité de la disposition des unités foncières et l'existence de nombreux propriétaires rendent difficiles une programmation de l'aménagement de cet espace. Les parties Nord et Sud de la zone peuvent être aménagées indépendamment en fonction de la création des voiries de desserte et à condition de laisser la possibilité d'aménager les espaces restants (prévoir les accès nécessaires).

#### 4.8 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

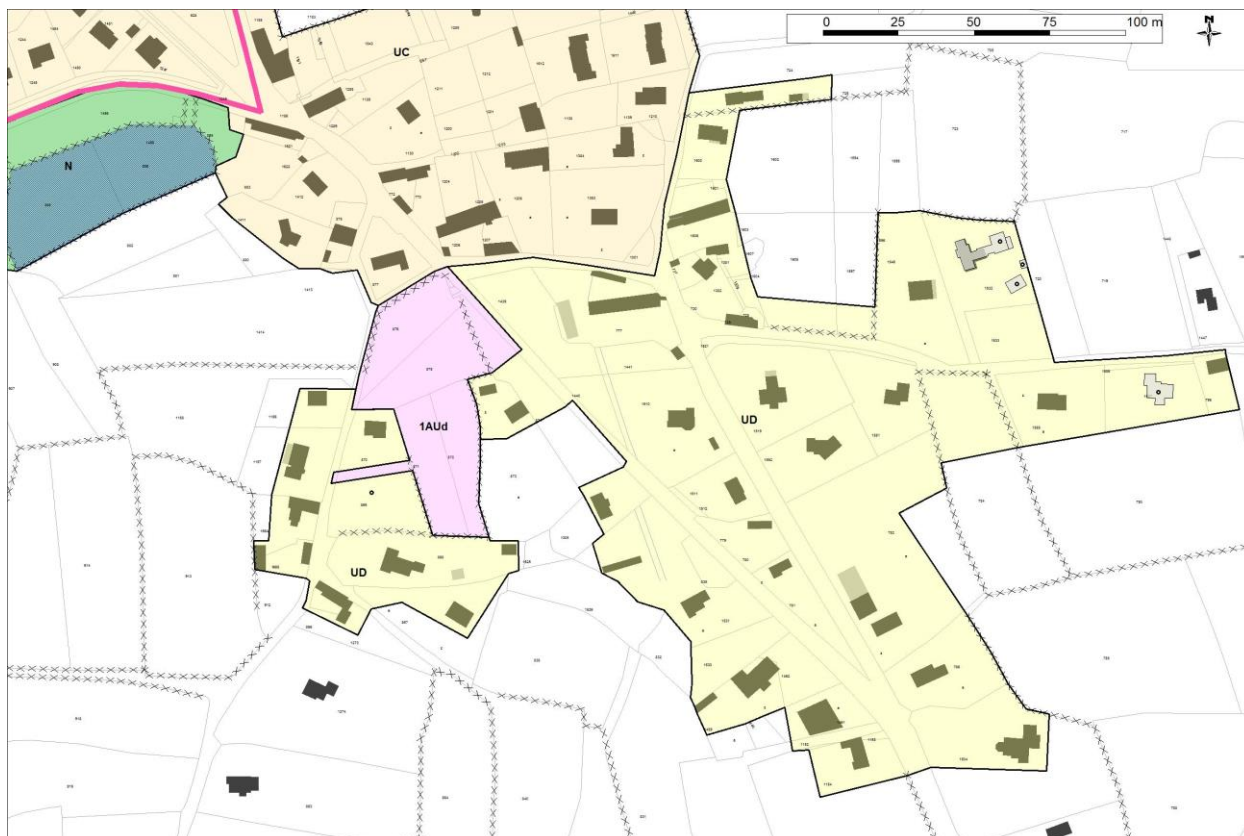
##### Zone 1AUd du chemin de Cadoret

#### Caractéristiques du site

|                      |                                                                                                                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone 1AUd = 6 125 m <sup>2</sup> / Surface constructible = 5 053 m <sup>2</sup> après retrait des surfaces de voirie existante.                                          |
| Localisation         | Parcelles n°869, 871, 872, 875 et 876.<br>Terrains situés à Saint-Guénolet entre la RD70 et le chemin de Cadoret, immédiatement au Sud de la Chapelle de Saint-Guénolet. |
| Topographie          | Terrains présentant une légère pente descendante vers le Sud.                                                                                                            |
| Fonction actuelle    | Terrains exploités.                                                                                                                                                      |
| Espaces environnants | La zone se trouve au sein d'un quartier de constructions d'habitations pavillonnaires. Une habitation individuelle vient d'être construite sur la parcelle n°869.        |
| Trame viaire         | La partie Nord de la zone se trouve au croisement du chemin de Cadoret et de la RD 70.<br>La partie Sud de la zone est bordée par le chemin de Cadoret.                  |
| Réseaux              | Le réseau d'assainissement collectif passe sur le chemin de Cadoret et la route de Tréguier                                                                              |
| PLU                  | Terrain classé en zone 1AUd.                                                                                                                                             |







Extrait du règlement graphique du PLU : Zone 1AUd chemin de Cadoret



Vue sur la zone depuis le Nord



Chemin de Cadoret au carrefour avec le RD70 (route de Tréguier)



Vue sur la zone depuis le Sud

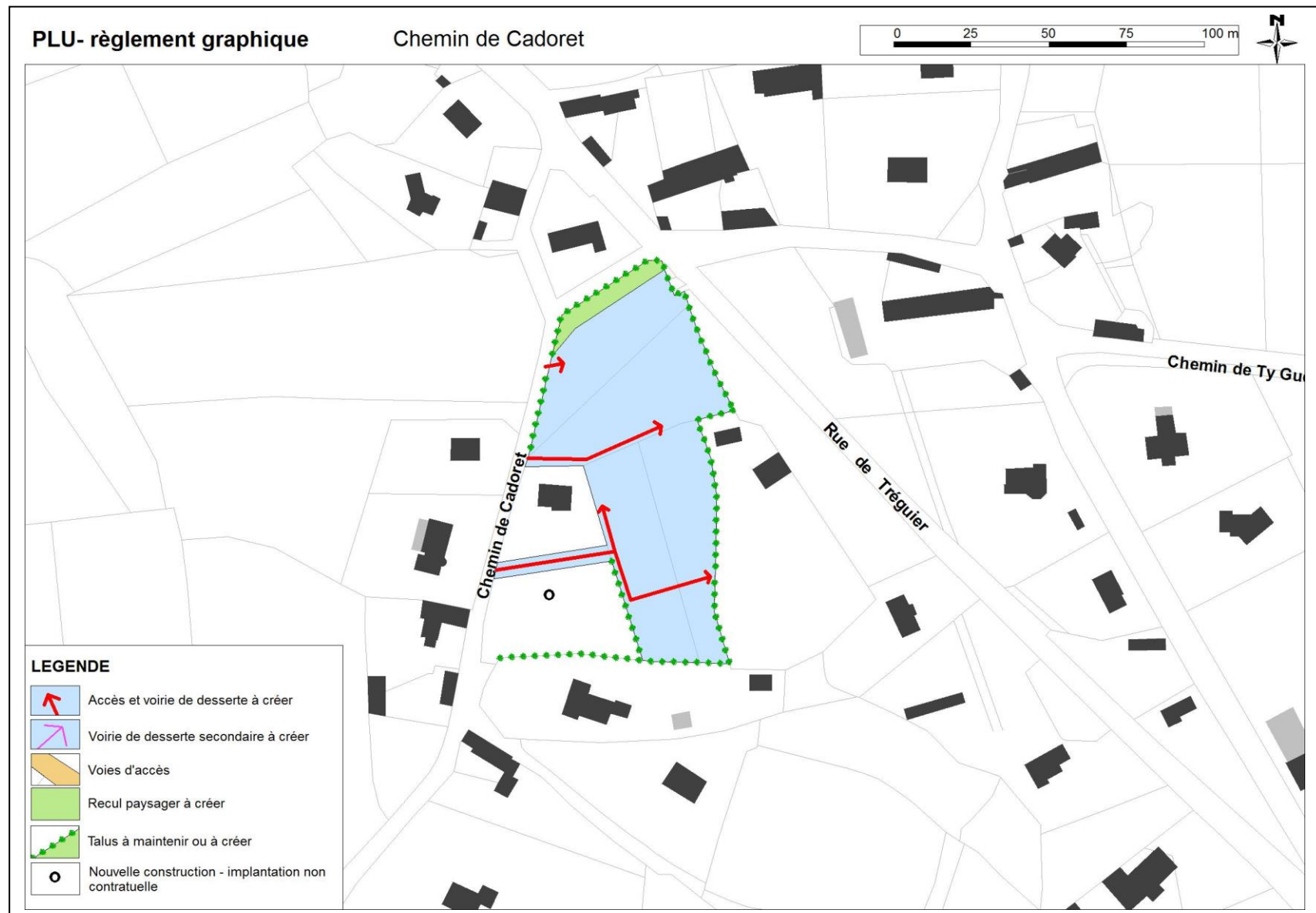


Chemin de Cadoret au Sud de la zone

### **Enjeux**

|          |                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| SCOT     | Densité minimale de 15 logements par hectare.                               |
| Paysager | Terrains bordés de larges talus plantés, repérés au titre de la loi Paysage |

## Orientations d'aménagement





L'aménagement de la zone 1AUd chemin de Cadoret devra permettre d'accueillir de l'habitat. Il devra respecter les principes suivants :

- **Accès :**
  - **La parcelle la plus au Nord sera desservie directement depuis le chemin de Cadoret.**
  - **Deux voies devront être créées** pour desservir l'ensemble de la zone. Elles déboucheront toutes les deux sur le chemin de Cadoret.
  - **Pas d'accès possible depuis la RD70.**
- Le secteur est marqué par la présence de nombreux talus plantés qui devront être préservés.
- les toitures des nouvelles constructions devront présenter deux pentes présentant un angle compris entre 35 et 45°. Les toitures terrasses et les autres types de toiture (une pente, arrondie,...) sont interdites.
- **Création d'une densité de 15 logements par ha soit 8 logements minimum.**

**Bilan des surfaces :**      - 5 053 m<sup>2</sup> destinés à l'habitat et à la voirie interne,  
                                         - sur un total de 6 125 m<sup>2</sup> constructibles.

Cette zone 1AUc présentera une densité de 15 logements/ha.

**Programmation :**

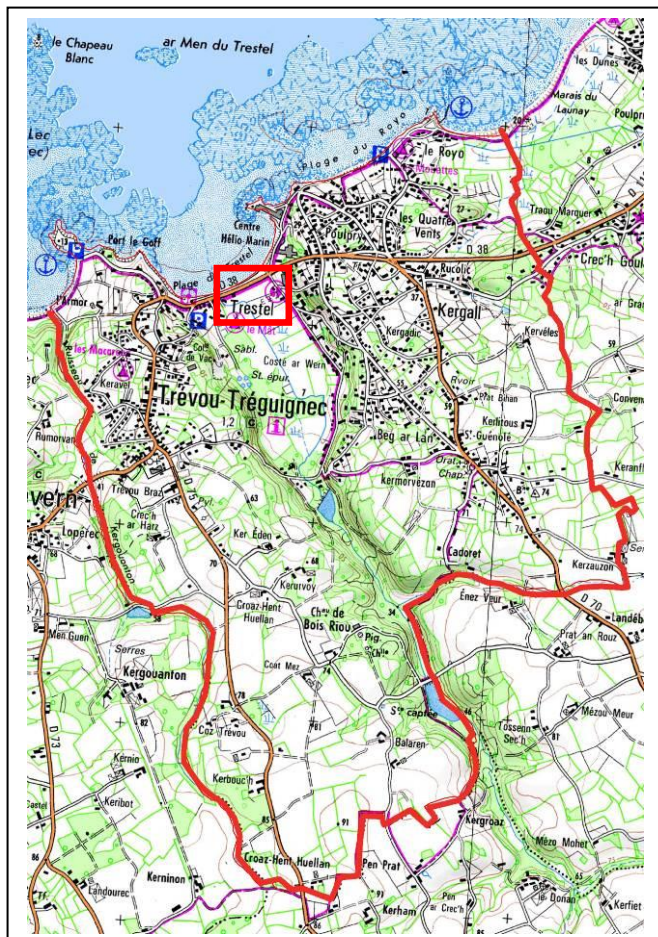
La parcelle la plus au Sud vient d'être aménagée, l'accès à la zone à été préservé.

Les autres parcelles seront aménagées au fur et à mesure de la création des voiries de desserte.

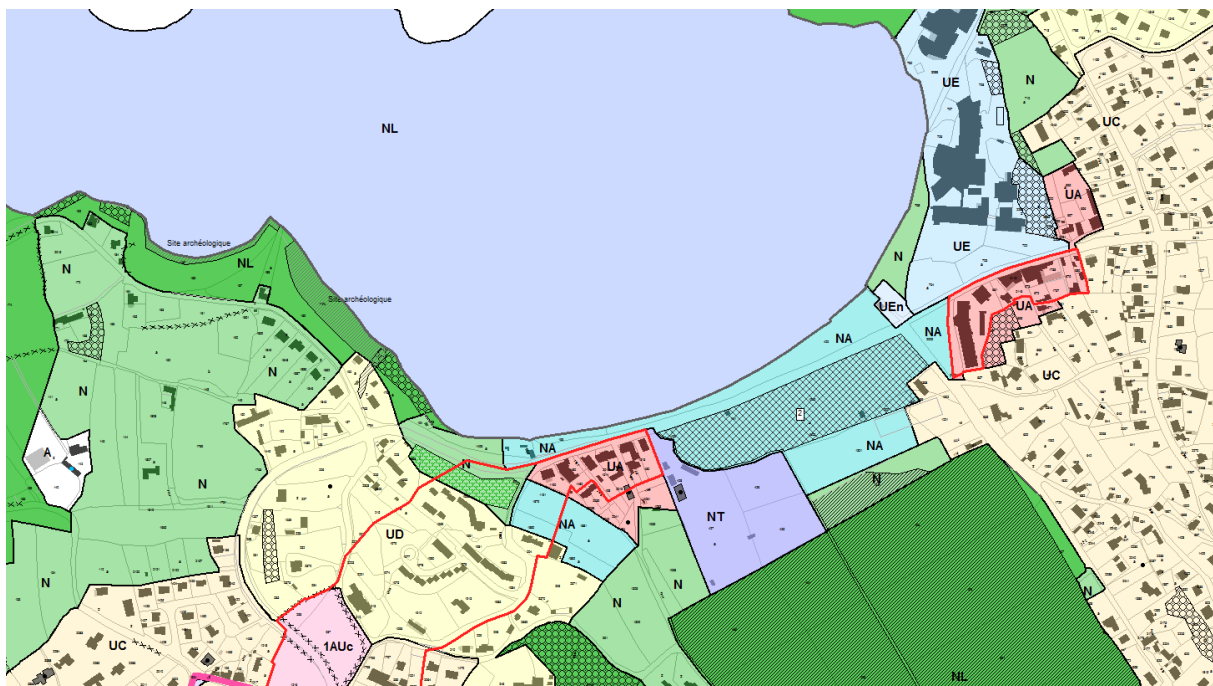
#### 4.9 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Zone NA à Trestel

##### Caractéristiques du site

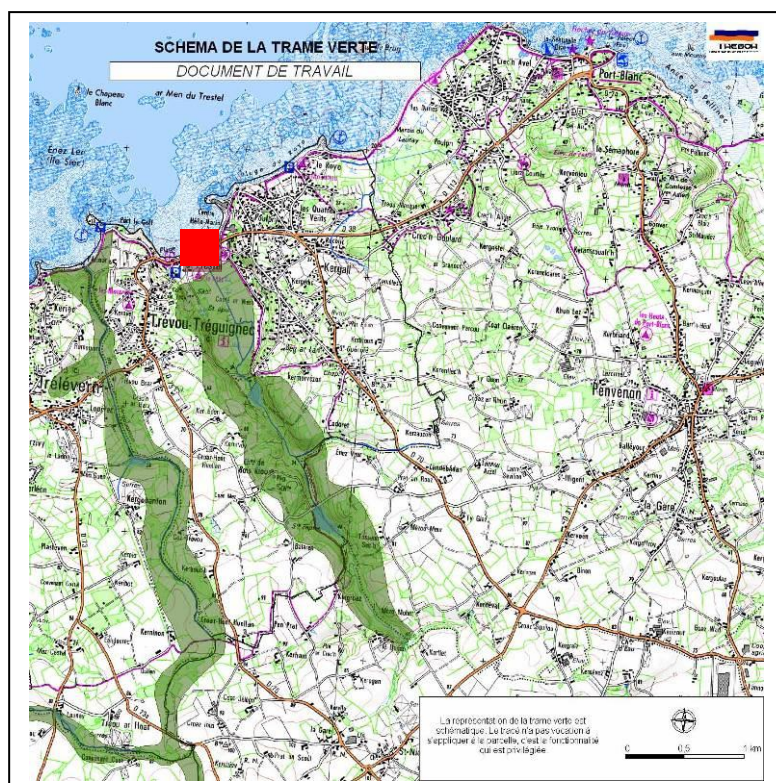
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie           | Zone NA = 2,88 ha dont 1,76 ha en emplacement réservé.                                                                                                                                                                                                          |
| Localisation         | Parcelles n° 1369, 1301, 1300, 1303, 429, 421, 1221, 1302, 1367.<br>Terrains situés en position rétro-littorale à Trestel.                                                                                                                                      |
| Topographie          | Terrains plats, encaissés par rapport à la RD38.                                                                                                                                                                                                                |
| Fonction actuelle    | Les terrains longeant la plage (au Nord de la zone) correspondent à un ancien camping. Ils sont aujourd'hui à l'abandon.<br>Les terrains bordant le marais sont occupés par un stationnement et des équipements de loisirs sportifs : tennis, allées de boules. |
| Espaces environnants | La zone se trouve entre la Plage de Trestel au Nord et le marais de Trestel au Sud. Elle est bordée sur sa limite Ouest par le ruisseau de Trestel et le Camping Le Mat.                                                                                        |
| Trame viaire         | La zone est bordée par la RD38 sur sa limite Nord et par la rue du Moulin sur sa limite Est.                                                                                                                                                                    |
| Réseaux              | Le réseau d'assainissement collectif passe immédiatement au Sud de la zone                                                                                                                                                                                      |
| PLU                  | Terrain classé en zone NA destinée aux équipements légers de loisirs.                                                                                                                                                                                           |







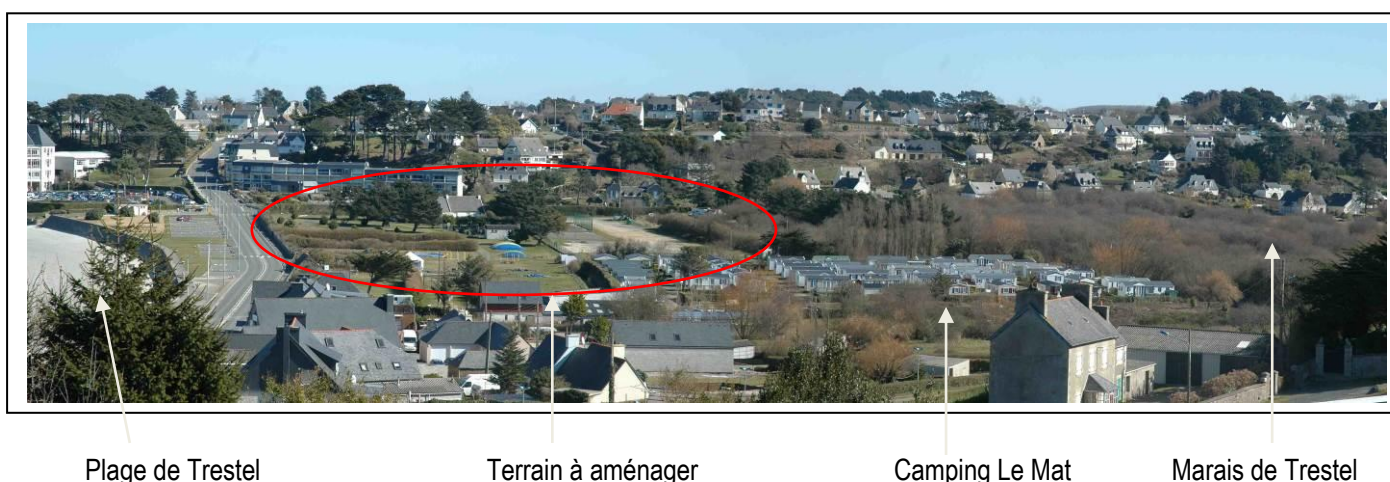
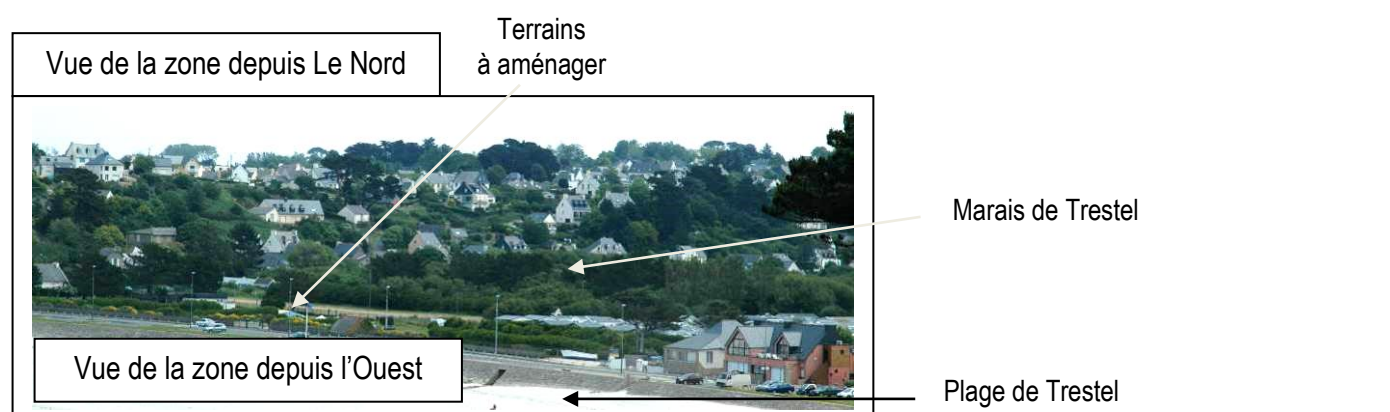
Extrait du règlement graphique du PLU : en bleu, la zone NA de Trestel



Les terrains de la zone NA sont identifiés par le SCOT du Trégor en tant que coupure dans une des continuités naturelles d'intérêt du Trégor.

Le SCOT précise : « A Trévou-Tréguignec, où la structure verte et bleue du Trégor rejoint la mer, le camping de Trestel [Le Mat] et des aménagements publics viennent bloquer la communication entre une vallée riche en milieux humides et la façade littorale. »





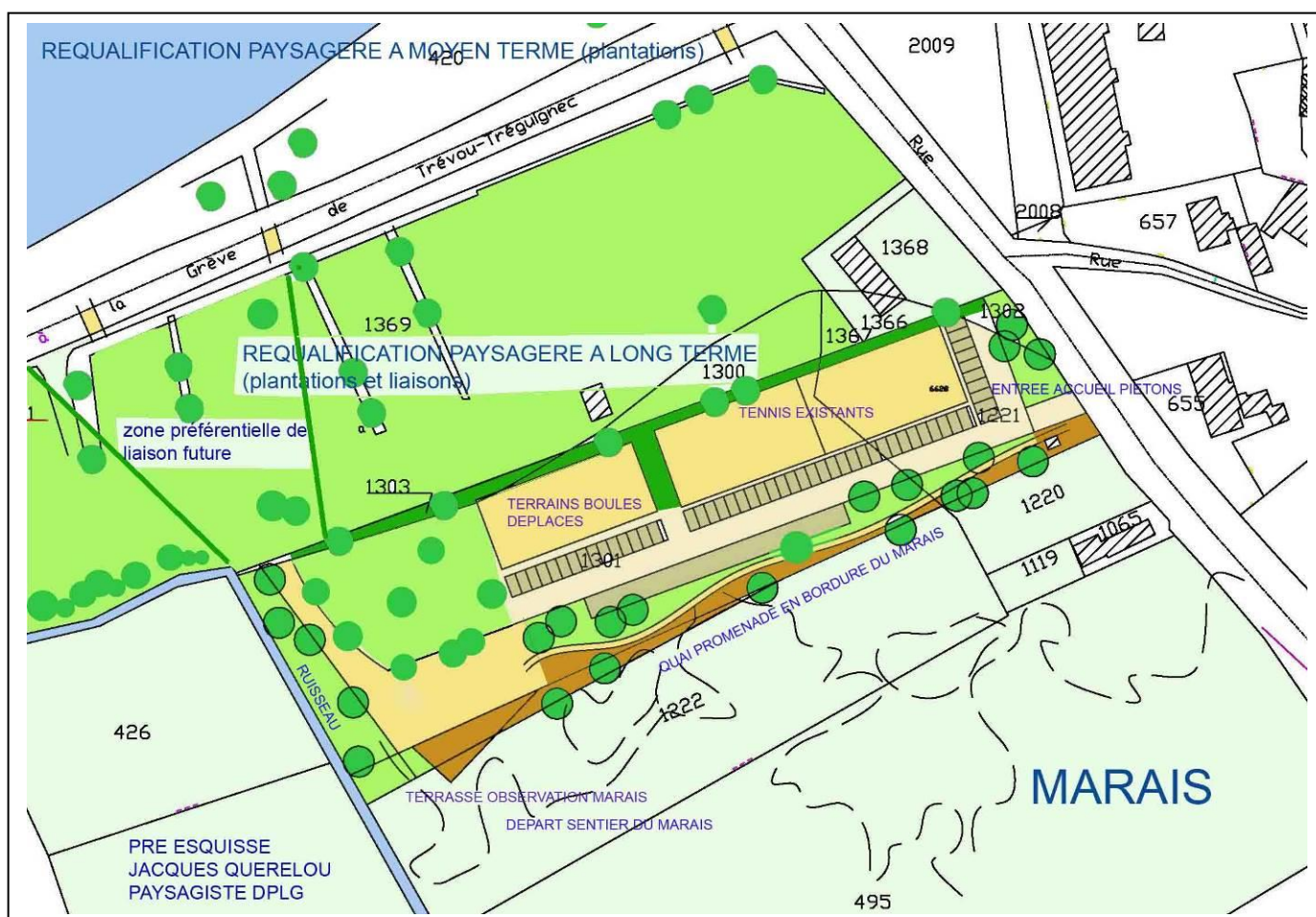
Vue sur les tennis, depuis la rue du Moulin, en direction de la plage



### Enjeux

|          |                                                                                                                        |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCOT     | Nécessité de réduire l'effet de barrière des aménagements pour créer une vraie continuité naturelle.                   |
| Paysager | Terrains situés à proximité de la plage de Trestel.                                                                    |
| Urbain   | Foncier : terrains appartenant en partie à la collectivité et en partie à un propriétaire privé (emplacement réservé). |

## Orientations d'aménagement :



L'aménagement de la zone NA de Trestel devra permettre de restaurer la continuité naturelle entre le marais de Trestel et la plage de Trestel. Il devra respecter les principes suivants :

- **Terrain occupé par les équipements sportifs :**
  - **Déplacement du terrain de boules** de façon à gagner une épaisseur le long du ruisseau. Cet espace ainsi récupéré sera destiné à la mise en place d'une liaison douce (marais/plage) accompagnée d'un espace arboré.
  - **Valorisation de l'ensemble du terrain par verdissement et identification des différentes fonctions** (liaison douce, stationnements, équipements sportifs).
- **Terrain bordant la plage de Trestel :**
  - **Requalification paysagère par prolongement du caractère arboré**, jusqu'en limite de voie et aussi sur la frange littorale.
  - **Requalifier les abords du ruisseau** pour lui donner de vraies berges.
  - **Mise en place de liaisons douces** (marais/plage). Dans la continuité de ces liaisons douces, améliorer les traversées piétonnes de la RD38 et créer un quai piéton suffisant aussi du côté Sud de la voie.
  - **Aucun accès direct ne sera autorisé pour les véhicules motorisés sur la RD38.**

**Programmation :**

Le terrain le plus au Sud appartient à la commune, mais le terrain le plus au Nord est privé.  
Un emplacement réservé a été inscrit pour permettre à la collectivité de l'acquérir.

L'aménagement de ce secteur ne peut être envisagé que de manière globale.



## 5 - TABLEAU RECAPITULATIF

| N° de zone | Surfaces en m²                                              | Surface de la zone 1AU (en m²) | Surface constructible (en m²) | Nombre minimum de logements à créer        | Densité de logements SCoT : 15 logt/ha | Programmation                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | Zone 1AUy au Sud du bourg, rue du stade                     | 15 703                         | 13 675                        |                                            |                                        | Aménagement SEM Lannion-Trégor                                                |
| 2          | Zone 1AUe au Sud du bourg, au Nord du stade                 | 8 320                          | 7 051                         |                                            |                                        | Aménagement communal                                                          |
| 3          | Zone 1AUc située entre le cimetière et la salle polyvalente | 18 877                         | 16 814                        | 25                                         | 15,00                                  | Aménagement privé                                                             |
| 4          | Zone 1AUc située au Nord du bourg                           | 16 466                         | 10 490                        | 15<br>si programme de logements uniquement | 15,00                                  | Aménagement privé                                                             |
| 5          | Zone 1AUc au centre bourg                                   | 17 369                         | 17 369                        | 26                                         | 15,00                                  | En cours d'acquisition par la commune aménagement SEM Lannion-Trégor envisagé |
| 6          | Zone 1AUc chemin de Rucolic                                 | 4 110                          | 2 688                         | 4                                          | 15,00                                  | Aménagement privé                                                             |
| 7          | Zone 1AUc chemin de Kergadic                                | 10 377                         | 7 594                         | 11                                         | 15,10                                  | Aménagement privé                                                             |
| 8          | Zone 1AUd du chemin de Cadoret                              | 6 125                          | 5 053                         | 8                                          | 15,00                                  | Aménagement privé                                                             |
|            | <b>Total Habitat</b>                                        | <b>73 324</b>                  | <b>60 009</b>                 | <b>90</b>                                  | <b>14,88</b>                           |                                                                               |

NB : Les chiffres précisant le nombre de logements à créer par zone, dans le respect de la densité de logements à prévoir par hectare (obligation de créer 15 logements par hectare), sont donnés à titre indicatif. En cas de programme mixte, ils doivent être recalculés en fonction de la surface effectivement attribuée au logement sur chaque zone.