

TREGASTEL

ÉLABORATION DU PLU

RÉUNION 1 DU 5 FÉVRIER 2015

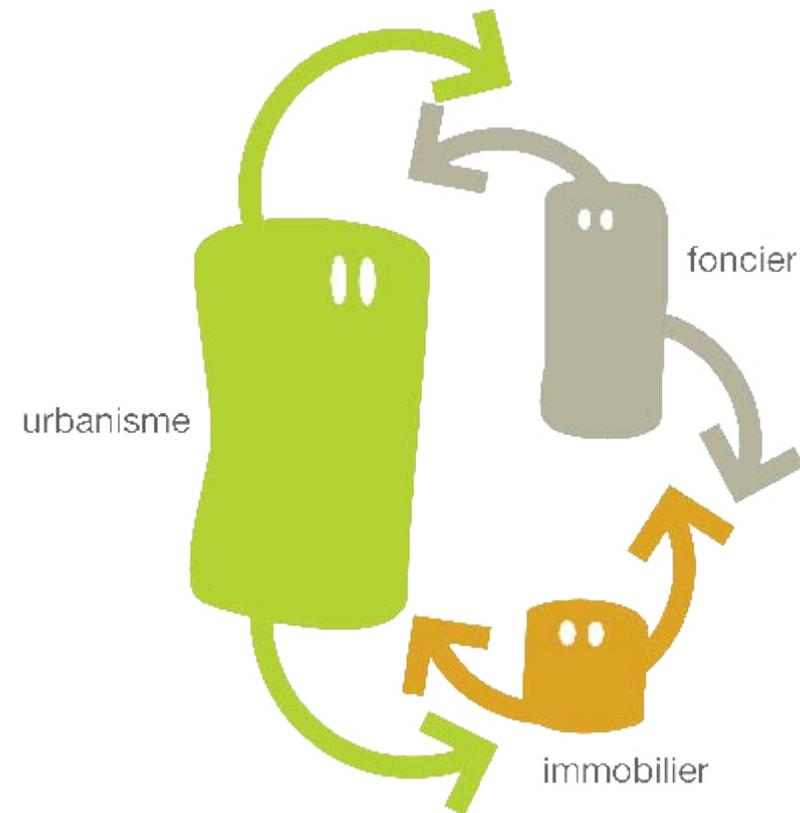


BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT ET EN URBANISME
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr



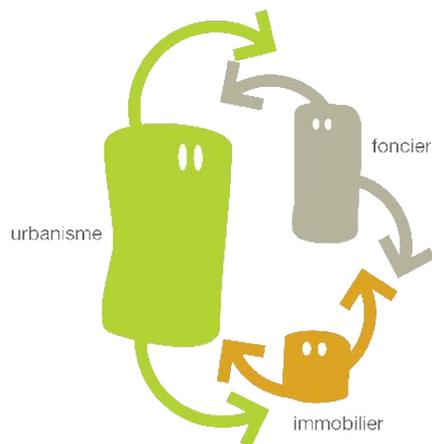
■ Une **équipe pluridisciplinaire** intégrant des compétences en :

- > urbanisme
- > architecture
- > paysage
- > environnement
- > agriculture
- > infrastructures
- > droit ...



■ Une approche globale des problèmes liés au développement urbain et territorial

ATELIER D'URBANISME



BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES

Urbanisme règlementaire (*élaborations / révisions / modifications de POS, PLU, ...*)

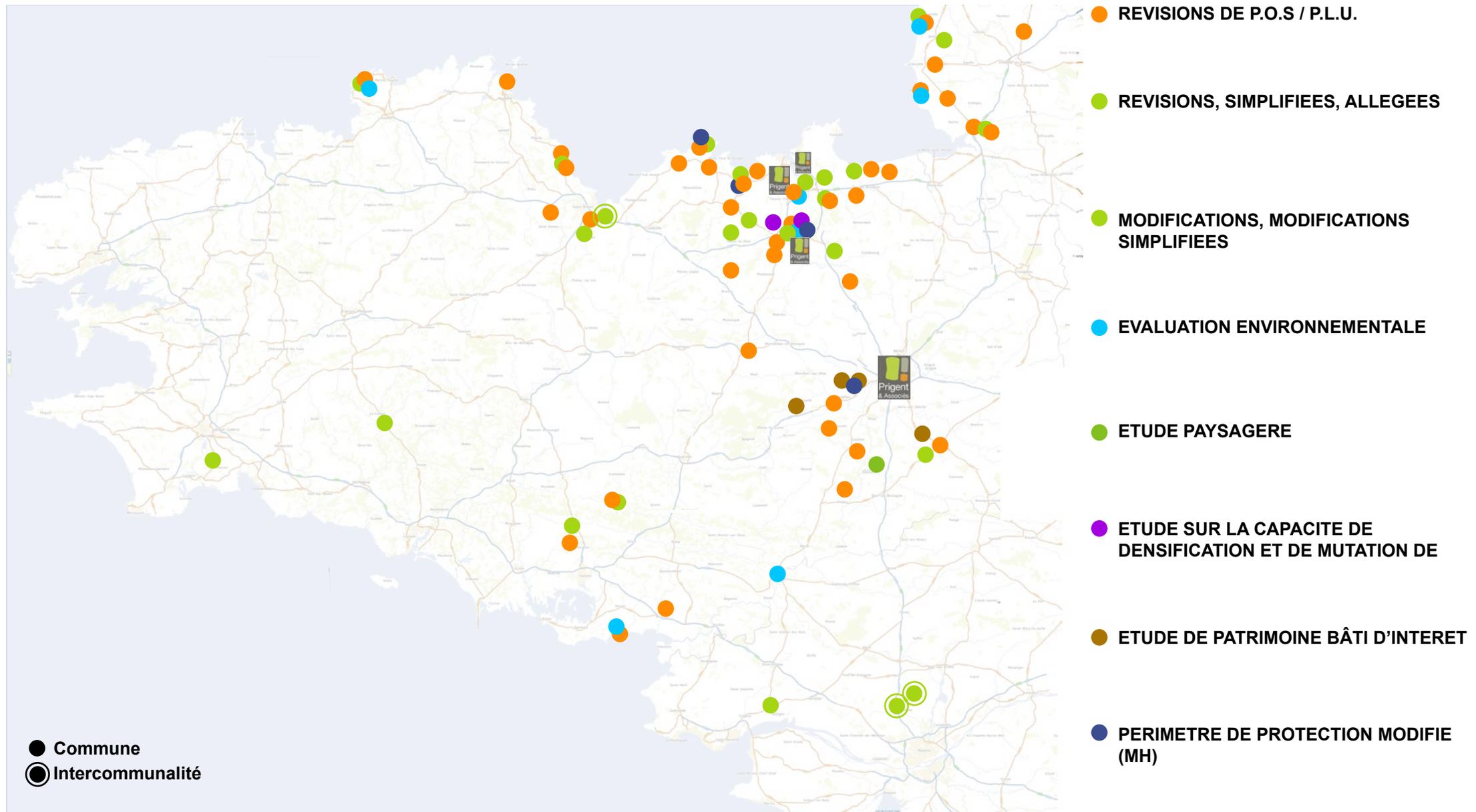
Urbanisme pré-opérationnel (*contrats d'objectifs, études de faisabilité, études urbaines et études préalables, ...*)

Urbanisme opérationnel (*ZAC, lotissements, Association Foncière Urbaine et requalification d'espaces publics, ...*)

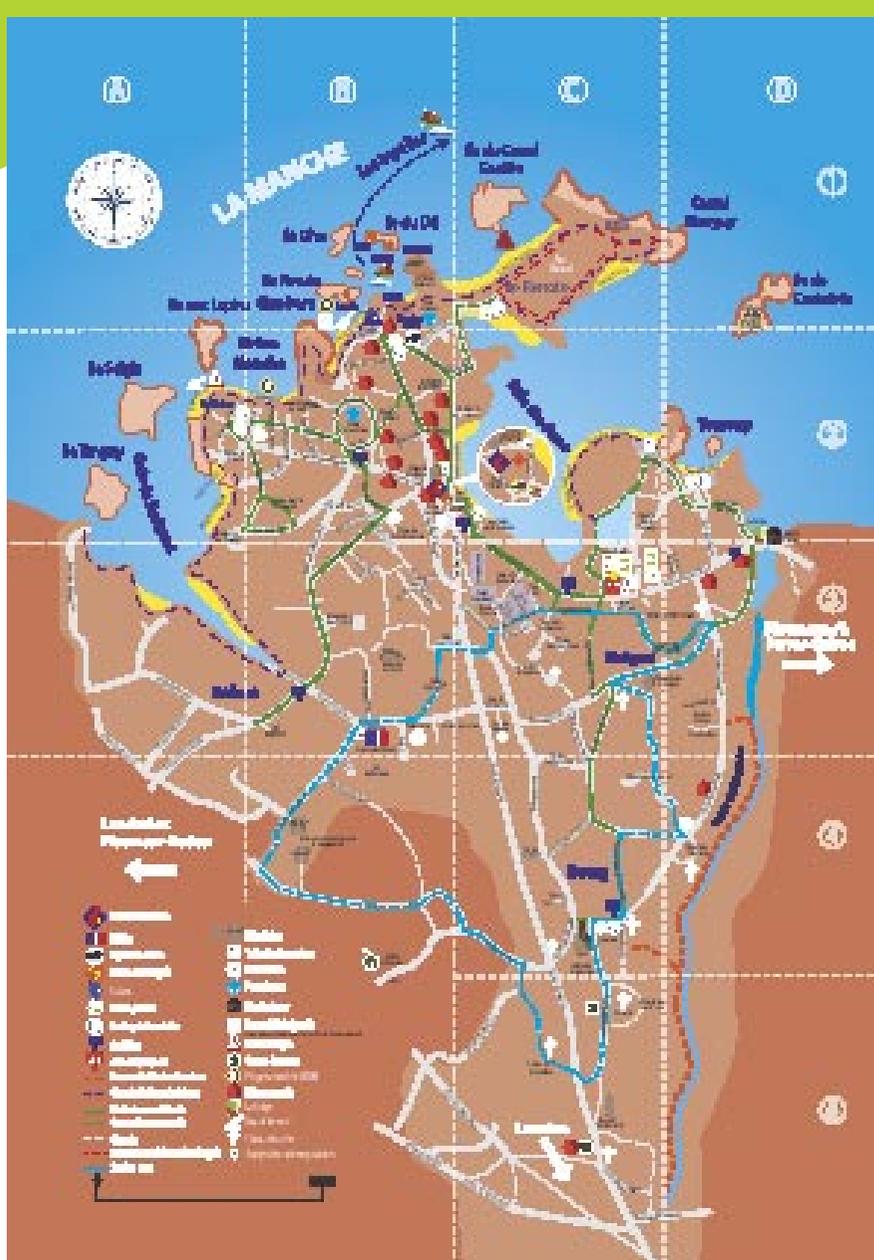
Conseil en Aménagement et Urbanisme (*Cahiers de recommandations architecturales et paysagères, montages juridiques d'opérations d'aménagement, assistance à maîtrise d'ouvrage, ...*)

Etudes de voiries et réseaux divers (*ZAC, lotissements, zones d'activités ; ...*)

Requalification d'espaces publics (*Aménagement de centre-bourg, de voiries ; ...*)



QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE



Population : **2451 habitants** (RGP 2012) →

Superficie : **700 hectares**

Logement : **2656 logements** (RGP 2011)

Résidences Principales	1253	47.2 %
Résidences Secondaires	1305	49.1 %
Logements Vacants	97	3.7 %

Intercommunalité : **Lannion Trégor Communauté**

Documents supracommunaux :

- **SCoT du TREGOR** exécutoire au 05/03/2013
- **SDAGE Loire-Bretagne**
- **SAGE de la Baie de Lannion**

Evolution de la consommation d'espace entre 1991 et 2006

- **49 ha soit 3.09 ha/an**
- **+642 logts**

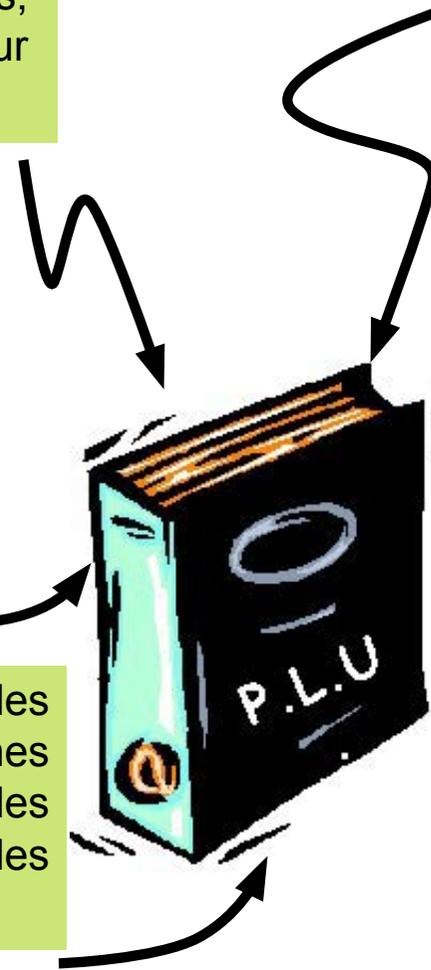
Année	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	total	moyenne
Logements autorisés	14	90	73	51	106	41	9	16	13	24	14	451	41

Un rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones, évalue les incidences du plan sur l'environnement

+
**Evaluation
environnementale**

Un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur des différentes zones

Des annexes qui indiquent les périmètres de protection, les zones d'aménagement concerté, les servitudes d'utilité publique, les réseaux...



Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui est le cœur du P.L.U. et qui énonce les orientations d'urbanisme et d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur un quartier ou un secteur

Des documents graphiques qui délimitent 4 types de zones:

- naturelles : N
- agricoles : A
- à urbaniser : AU
- urbaines : U

Et font apparaître diverses dispositions (emplacements réservés...).

Délibération du CM en date du 20 décembre 2014

Prescription d'élaboration du P.L.U
Définition des modalités de concertation

Concertation

Phase d'études et de réunions de travail pour élaborer le diagnostic et le P.A.D.D.

→ Réunion PPA

→ Réunion publique + permanence

Débat sur le P.A.D.D. au sein du Conseil Municipal

Le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement

→ Réunion PPA

→ Réunion publique + permanence

Bilan de la concertation
Arrêt du P.L.U. par le Conseil Municipal

3 mois

Consultation des Personnes Publiques Associées

1 mois + 1 mois pour le rapport

Enquête publique

Approbation du P.L.U.

Dossiers :

- Ensembles Boisés les plus significatifs au titre de l'article **L.146-6**
- Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ?

- ▶ un avis d'information publié dans la presse, invitant toutes les personnes intéressées à se rendre en mairie où **le projet sera mis à la disposition du public avec un registre d'observations**,
- ▶ des **réunions publiques**
- ▶ **des permanences** assurées par le bureau d'études et les services municipaux afin d'expliquer le projet.

LE CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

En date du **3 janvier 1986** la **loi Littoral** se substitue à la directive nationale d'aménagement du littoral et **fixe la politique globale d'aménagement du littoral**.

Instaurée afin d'**assurer l'aménagement, la protection, et la mise en valeur** du littoral, elle permet de **consacrer les communes qui ont sù préserver** cette zone sensible qui présente un intérêt écologique majeur.



Ensemble du territoire

Urbanisation dans la continuité des agglomérations et villages existants soit en hameau intégré à l'environnement

Espaces proches du rivage

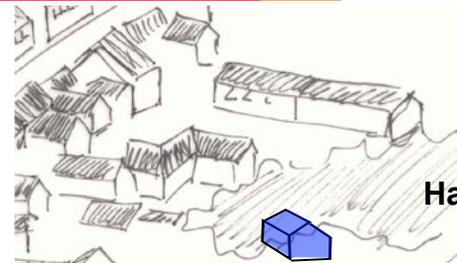
Urbanisation dans la continuité des zones urbanisées autorisées mais de façon limitée et justifiée

Bande des 100 m
(hors partie déjà urbanisée)

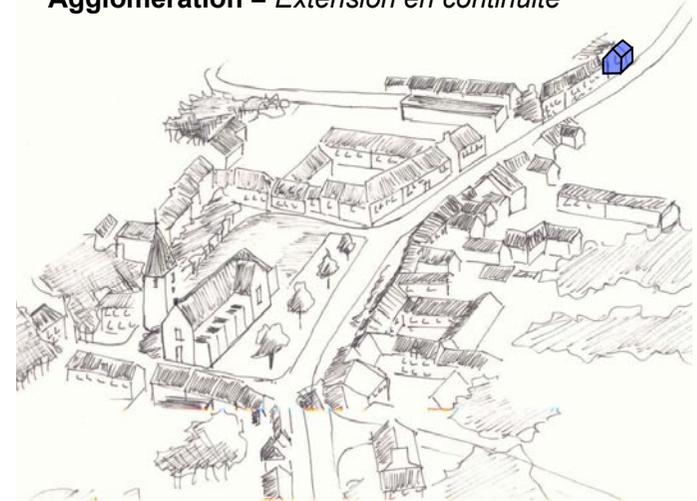
Espaces remarquables

Urbanisation interdite
(sauf exception)

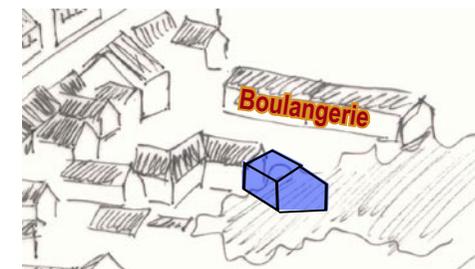
Ecart



Agglomération = Extension en continuité



Village = Extension en continuité



Hameau = Densification en dents creuses

Préservation de la biodiversité (conservation, restauration, création de continuité écologique, trame vertes et bleues)

Gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers

Lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie

Objectifs du Grenelle

Réduction des obligations de déplacement par une meilleure corrélation entre urbanisation et transports collectifs

Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Développement des communications numériques

La loi pour ***l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové*** du 24 mars 2014 doit contribuer à produire 500 000 logements par an, notamment en instaurant ***des documents d'urbanisme plus efficaces***, de nouveaux ***outils fonciers*** et une ***coopération intercommunale obligatoire***.

Les 10 principales mesures concernent :

- ▶ Le **P.L.U. devient intercommunal**
- ▶ Un **urbanisme commercial maîtrisé**
- ▶ Un **S.Co.T. renforcé**
- ▶ Des **outils d'aménagement toilettés**
- ▶ Le **Coefficient d'Occupation des Sols est supprimé**
- ▶ Renforcer la **protection du patrimoine et de l'environnement**
- ▶ Des **outils pour la densification**
- ▶ Le **logement social**
- ▶ Faciliter la constitution de **réserves foncières**
- ▶ Empêcher la **dégradation des copropriétés**

- ▶ **Densification et lutte contre l'étalement urbain :**
 - ↳ Précision du **diagnostic environnemental** (*besoins répertoriés en matière de biodiversité*)
 - ↳ Analyse de la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
 - ↳ Inventaire des **capacités de stationnement** (*véhicules motorisés, hybrides, électriques et vélos dans les parcs ouverts au public + possibilité de mutualisation*)
 - ↳ Etude rétrospective de la **consommation d'espace naturels, agricoles** et forestiers (*au cours des 10 dernières années ou depuis la dernière révision*) ;

- ▶ **Délimitation exceptionnelle des «S.T.E.C.A.L.» ou «pastilles» ;**

- ▶ **Suppression du C.O.S. et de la superficie minimale des terrains ;**

- ▶ **Constructibilité très restreinte dans les zones agricoles et naturelles ;**

Extrait de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des **constructions** ;
- b) Des **aires d'accueil** et des **terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage** au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Ces secteurs sont **délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

► LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans les **zones agricoles ou naturelles** et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut **désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis :

- **en zone agricole**, à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- **en zone naturelle**, à l'**avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**.

► EXTENSION DES BATIMENTS

Dans les **zones agricoles ou naturelles** et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les **bâtiments d'habitation** peuvent faire l'objet d'une **extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

► **Les annexes ne sont plus autorisées**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Dinan est exécutoire depuis le **5 mars 2013**.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec le S.Co.T. du du TREGOR.

Le S.Co.T. s'organise autour de 4 grandes orientations :

- les **grandes équilibres territoriaux** et l'**organisation de l'espace**
- l'**innovation**, le **rayonnement** et le **développement économiques**
- **vers des villes durables et conviviales**
- les stratégies de **maîtrise de l'empreinte écologique**

Le S.Co.T. a été défini jusqu'à l'horizon **2020**.

La commune de TREGASTEL est intégrée dans la famille des **communes de 1er niveau**

*A respecter en terme de **LOGEMENT** :*

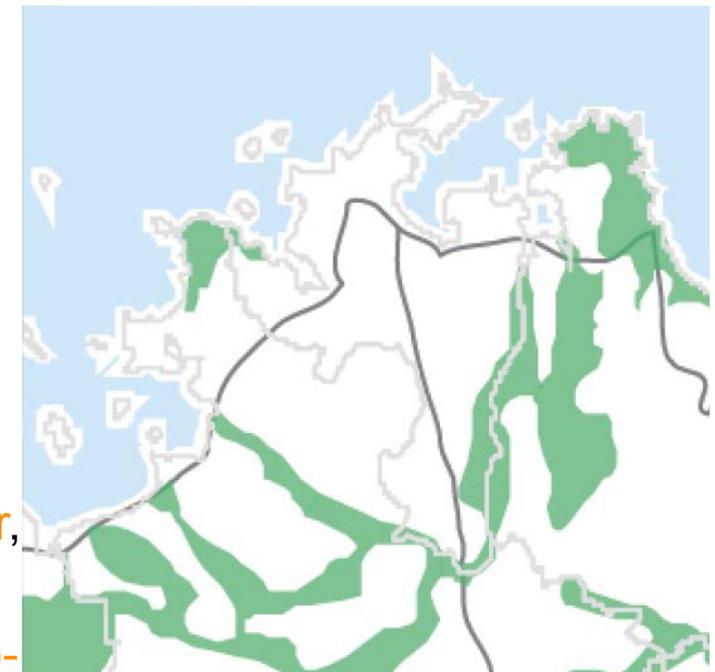
- ▶ Respecter le **PLH Lannion-Trégor Agglomération 2008-2013**
- ▶ Produire **10% de logements sociaux** dans la production nouvelle de logements

A respecter en terme de **STRUCTURE VERTE ET BLEUE** :

- ▶ Protéger les continuités épaisses de la structure verte et bleue du Trégor (forêts, bois, rivières, milieux naturels non cultivés : landes, prairies, friches...)
- ▶ Maintenir des continuités de liaisons et de circulation des espèces sauvages
- ▶ Favoriser l'accès des habitants à la Structure verte et bleue (interconnecter les chemins de randonnées)
- ▶ Identifier l'ensemble des linéaires bocagers, les chemins creux
- ▶ Inventorier les zones humides

A respecter en terme de **PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER** :

- ▶ Déterminer des grandes fenêtres paysagères
- ▶ Identifier les éléments qu'il semble intéressant de protéger, restaurer et transmettre aux générations futures
- ▶ Vérifier la pertinence des périmètres de protection des monuments inscrits et classés
- ▶ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt patrimonial



- Continuités vertes et bleue du Trégor
- ◀▶ Connexion avec les continuités d'échelle régionale, reliant les Côtes d'Armor à la Rade de Brest
- ↔ Connexion entre bassins versants
- Coupures ou point de vulnérabilité

A respecter en terme d'**ATOUTS TOURISTIQUES** :

- ▶ Assurer une **protection durable des sites emblématiques du Trégor** : château de Costaérés, rochers de l'île Renote
- ▶ Prévoir de bonnes conditions d'**insertion paysagère pour les parcs ou résidences** accueillant des Habitations Légères de Loisirs et les aires dédiées aux camping-cars
- ▶ Prévoir des **voies de circulation douces** nécessaires pour favoriser les déplacements à pied (emplacement réservé à prévoir - «la Littorale»)
- ▶ Prévoir des **aires de stationnement** pour l'accueil des autocaristes, et les camping-cars
- ▶ Permettre l'**accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

A respecter en terme d'**ACTIVITE AGRICOLE** :

- ▶ Définir des **critères d'implantation dans l'espace des nouveaux bâtiments agricoles**
- ▶ Définir des **critères de construction des bâtiments agricoles**
- ▶ Interdire la construction de bâtiment manifestement surdimensionné aux besoins de l'exploitation

A respecter en terme de **VALORISATION DE LA FACADE MARITIME** :

- ▶ Augmenter la capacité d'accueil de bateaux par un effort sur la densification de bassins et les ports à sec
- ▶ Création d'équipements de carénage et d'entretien courant

A respecter en terme de **VILLES ET VILLAGES COMPACTS ET VIVANTS** :

- ▶ Reconstruire les villes et villages sur eux-même en modernisant le parc existant et en identifiant et réutilisant les bâtiments délaissés
- ▶ Réaliser un diagnostic de densification des zones déjà urbanisées qui recensera notamment les parcelles inutilisées, les logements vacants et les bâtiments hors d'usage
- ▶ Permettre la densification par division de parcelles bâties.
- ▶ Privilégier un développement en continuité des ensembles urbains organisés autour d'un coeur dense et regroupé
- ▶ Recréer de vraies rues
- ▶ Mieux hiérarchiser et organiser les voiries
- ▶ Atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare. Commune qui a consommé plus de 3 hectares par an.
- ▶ Possibilité de prévoir jusqu'à 1.5 ha dédiés aux petites activités de proximité en continuité de leur agglomération
- ▶ Préserver, compléter et sécuriser des continuités de circulations douces (largeur minimale de 1.40 m)

A respecter en terme de **REDUCTION DES IMPACTS SUR LE MILIEU** :

- ▶ Définir des engagements en terme de formes urbaines, d'éclairage public, de mobilités et de bâtiments
- ▶ Prévoir des conditions pour une bonne intégration des petits équipements éoliens, de panneaux photovoltaïques, des équipements solaires thermiques
- ▶ Identifier des secteurs où l'installation de tels équipements n'est pas compatibles avec le patrimoine bâti traditionnel
- ▶ Définir les bonnes conditions de gestion des écoulements d'eaux pluviales
- ▶ Ne pas autoriser de nouvelles constructions dans des secteurs où l'assainissement ne peut être réalisé dans des conditions environnementales satisfaisantes

A respecter en terme de **REDUCTION A L'EXPOSITION DES RISQUES ET NUISANCES** :

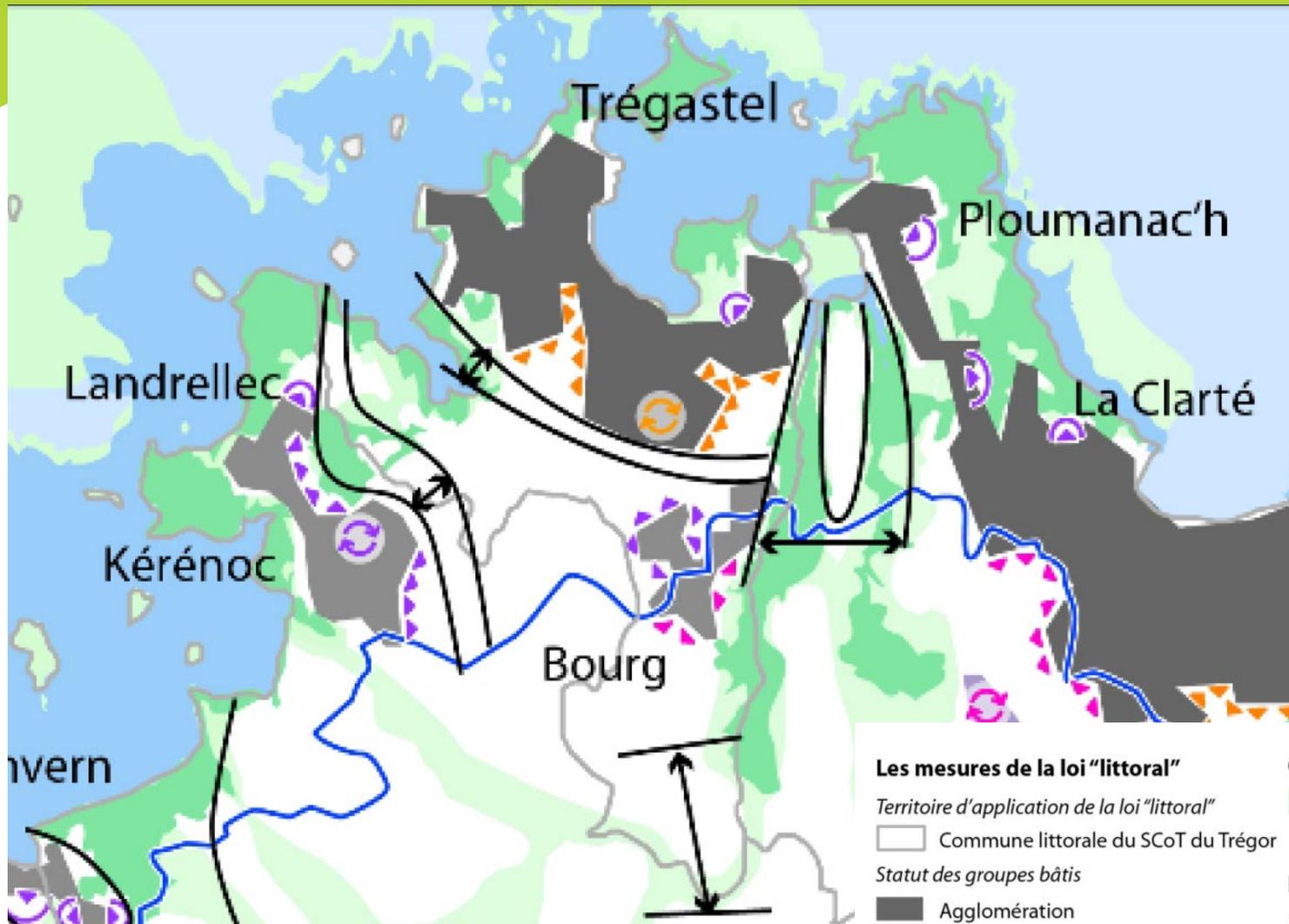
- ▶ Proscrire l'urbanisation dans les lits moyens des rivières importantes
- ▶ Evaluer les risques de submersion marine et prendre les dispositions adaptées pour le maîtriser

A respecter en terme de **PRESERVATION DE L'AUTHENTICITE ET LES EQUILIBRES DU LITTORAL :**

- ▶ Sur Trégastel, le **bourg et l'agglomération-centre Sainte Anne** peuvent se développer par densification et par extension en continuité de leur enveloppe urbaine.
- ▶ Possibilité de **densifier des secteurs urbanisés de plus de 15 constructions**
- ▶ Un **hameau nouveau intégré à l'environnement est interdit.**
- ▶ Reprendre la **limite des espaces proches du rivage définie en 1995**
- ▶ Reprendre les **espaces remarquables identifiés en 1998** en tenant compte du code de l'urbanisme (R-146-1)
- ▶ **Identifier les espaces boisés** à classer les plus significatifs
- ▶ **Préserver durablement les coupures d'urbanisation** figurées dans le schéma



- Commune littorale ou estuarienne du SCoT du Trégor
- Espace remarquable terrestre
- Espace remarquable du domaine public maritime



Les mesures de la loi "littoral"

Territoire d'application de la loi "littoral"

□ Commune littorale du SCoT du Trégor

Statut des groupes bâtis

■ Agglomération

■ Village

■ Espace d'activité structurant ayant le statut d'agglomération

Maîtrise de l'urbanisation et protections environnementales et paysagères

— Limite de l'espace proche du rivage

— Coupure d'urbanisation

■ Espace remarquable terrestre

■ Espace remarquable maritime

Contexte environnemental

■ Ensemble des protections, inventaires et mesures de gestion environnementale

Potentiel de développement urbain

En dehors de l'espace proche du rivage

⊕ Comblement des dents creuses

▶ Extension urbaine en continuité

Centralités à renforcer dans l'espace proche du rivage

⊕ Comblement des dents creuses

▶ Extension urbaine en continuité

Secteurs à préserver dans l'espace proche du rivage

⊕ Comblement des dents creuses

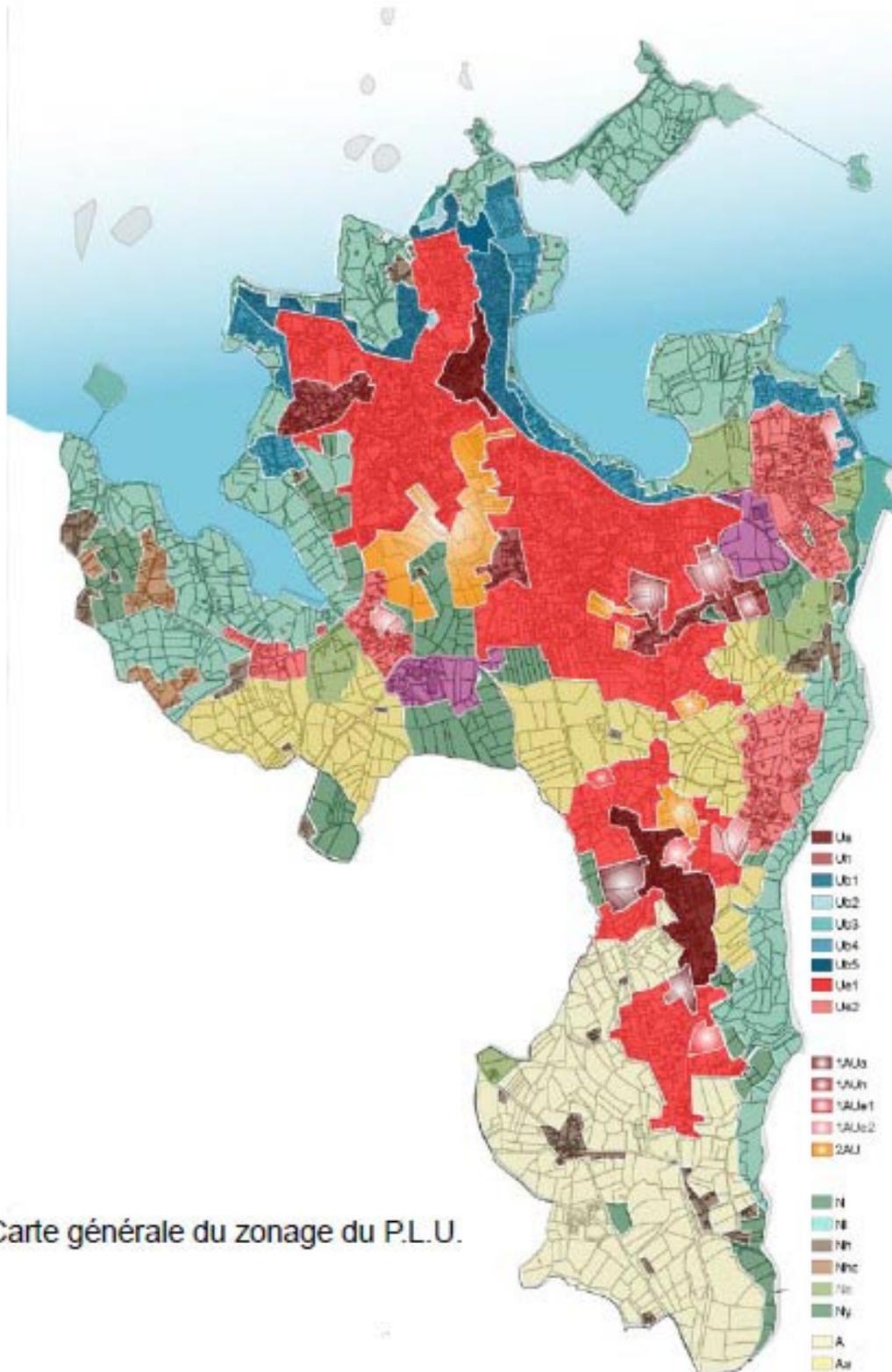
▶ Extension urbaine en continuité

Des projets ?

Le projet de Ste Anne avec la SEM
LANNION-TREGOR

La voie «la Littorale», des circuits de
randonnée

Carte générale du zonage du P.L.U.



ETUDES À FOURNIR AU BUREAU D'ETUDES

- Référentiel foncier intercommunal Trégor Agglomération**
- Diagnostic des logements vacants**
- Inventaire des zones humides**
- Plan sur les chemins doux**
- Carte des risques de submersion marine**
- Inventaire du petit patrimoine**
- Nouveaux périmètres des monuments historiques**
- Schéma d'eaux pluviales et d'assainissement**
- DICRIM**