

Commune de **TREGASTEL**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



3 ► ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal n°.....
en date du
arrétant le projet de P.L.U. de la
commune de TREGASTEL.*

Le Maire,



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr

Informations réglementaires

R.151-6 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »

R.151-7 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

R.151-8 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Orientations littérales d'aménagement pour tous les secteurs

Pour tous les secteurs, en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes :

1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

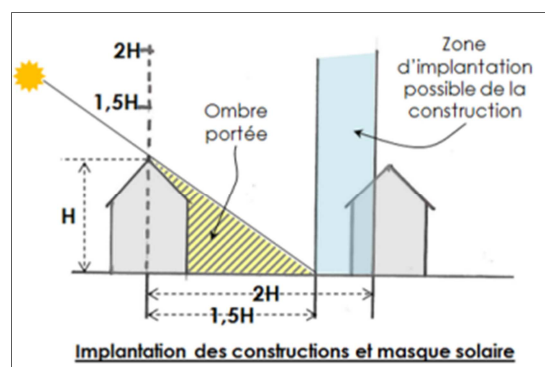
- Chaque secteur devra faire l'objet d'une **opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives**, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat ;
- L'objectif de l'opération est d'aboutir à une **véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.**
- Dès qu'une perspective visuelle sur le grand paysage mérite d'être préservée, il sera défini des zones inconstructibles. Toutefois, ces zones inconstructibles seront composées de jardins privatifs et éventuellement d'espace vert commun.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition ;

- **Principe d'implantation des constructions :**
Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.
La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



Des hypothèses d'implantation des constructions respectant le principe énoncé sont repérées sur quelques schémas. Cette donnée figure au schéma à titre d'information et n'a pas vocation à imposer l'implantation des constructions à venir.

- Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations;
- Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

GESTION ECONOMIQUE DES SOLS

- Globalement, la densité sera de 20 logements à l'hectare adaptée à chacun des secteurs. Les opérations d'ensemble devront présenter une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- Diversifier les types de logements chaque fois que possible ;
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE


- Un objectif de production de logements à prix maîtrisé est fixé pour chaque secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Il est admis une mixité d'usage des secteurs à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerces, artisan, hébergement,...

3° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT

- Intégrer le projet dans son environnement et dans le paysage ;
- Veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site ;
- Adapter le projet de manière à préserver les éléments naturels et patrimoniaux (haies, zones humides, murets de pierre...): des éléments sont identifiés aux schémas d'aménagement de chaque secteur ;
- Aménager le secteur en valorisant les vues sur le grand paysage, sur les vallées, le patrimoine naturel local, notamment la mise en valeur des chaos granitiques... s'il y a lieu ; Concevoir le projet en tenant compte ou en fonction de cette valorisation ;

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Favoriser les plantations d'essences locales dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces.
 - Les haies de type bocagère, existantes ou à créer, ont été repérées aux schémas. Ces haies, à régénérer ou à créer seront composées d'essences variées : de prunelier, d'aubépine, de chêne, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier et d'églantier, ajoncs, charme.
- 
- Haie bocagère observée route de Golgon.*
- Préconiser une homogénéisation du traitement des limites avec l'espace public,
 - Aménager des espaces publics conviviaux, de qualité et structurants pour le secteur concerné, chaque fois que possible ;
 - Limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements ;
 - Créer des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée. Ces espaces verts s'appuieront sur les trames végétales et les sentiers piétonniers, chemin creux et élément de patrimoine comme les chaos, préexistants.
 - Favoriser la «végétalisation» des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.

DECHETS

- Dans les opérations d'ensemble, des aires adaptées à la collecte et la gestion des déchets devront être prévues en cohérence avec le projet urbain et que toutes dispositions soient prises pour leur insertion urbaine et paysagère.

4°LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Favoriser chaque fois que possible la création de projets d'aménagement sans voiture en groupant les stationnements en entrée de secteur pour gagner en tranquillité et en convivialité ;
- Prévoir dans la construction de logements collectifs et intermédiaires, des locaux pour les 2 roues.

5° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune de Trégastel est desservie par trois arrêts de bus permettant de rejoindre Lannion en 30 minutes.

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- Prévoir des liaisons (viaires, piétonnes-cycles...) avec les secteurs périphériques ou les espaces naturels périphériques et éviter les opérations en impasse pour connecter le secteur au reste de son environnement ;
- Lorsque les lots sont bordés de liaisons piétonnes ou d'espaces verts communs, il pourra être réalisé une ouverture piétonne par lot d'une largeur maximale de 1,20m.
- Dès que le secteur est suffisamment grand, hiérarchiser les voies sur l'ensemble de l'opération : venelle avec circulation alternée, voirie partagée, voie structurante...

Voie primaire : réseau de voie structurante, composé d'une bande de roulement à double sens et au moins d'une liaison piétonne,



Voie secondaire : de desserte sous la forme de voie mixte véhicules/piétons.



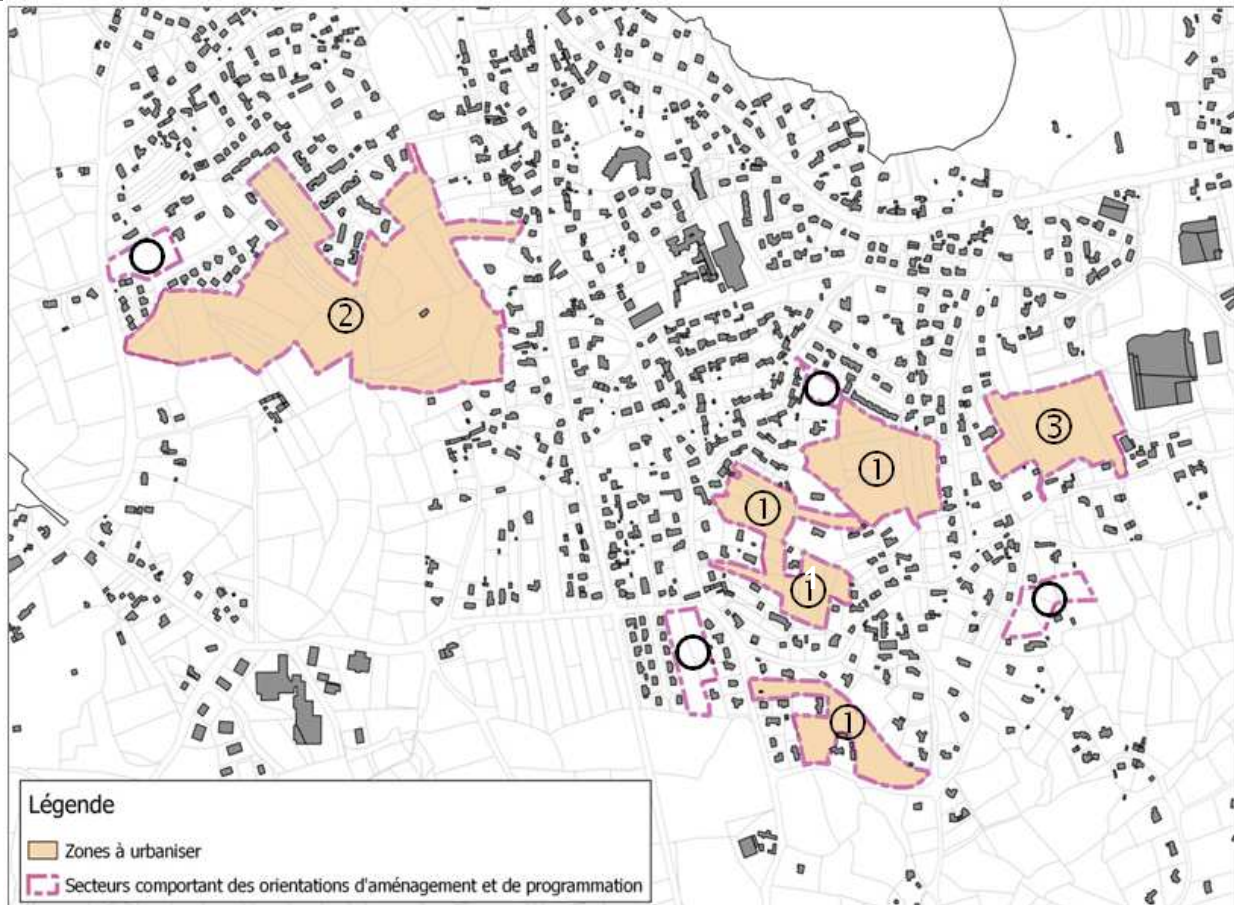
Voie mixte à sens unique : voie étroite où les véhicules sont tolérés.



RESEAUX

- Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).


Situation des secteurs faisant l'objet d'un schéma d'aménagement



PERIODES	DELAIS	ECHÉANCIER
①	1 à 5 ans	2016-2021
②	5 à 10 ans	2021-2026
③	10 à 15 ans	2026-2031
○	Durée d'application du PLU	2016-2031

① Secteur Hameau de Ker Lannou

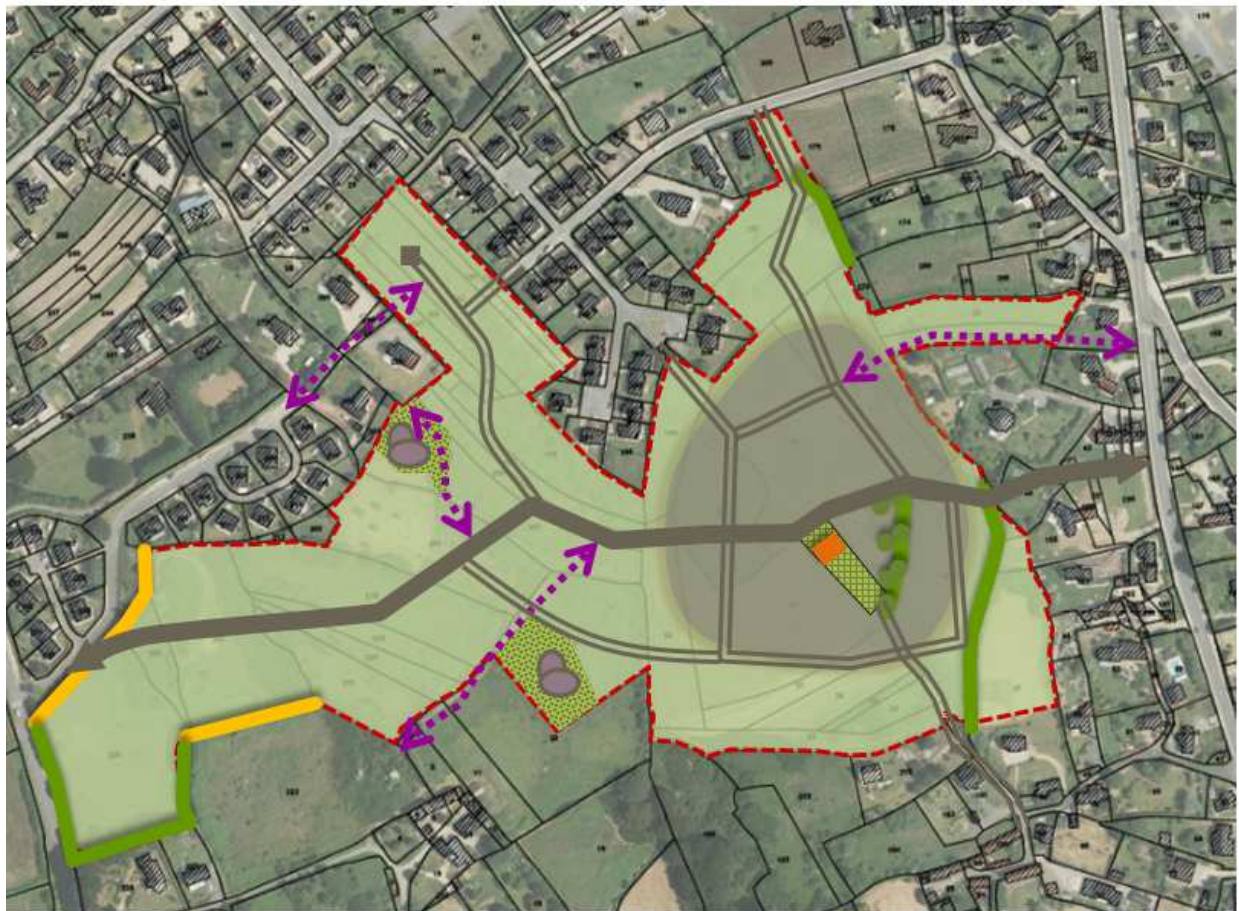


 Zone d'étude et surface constructible

Ce secteur bénéficie de voirie sur ses limites nord, est et sud. Il est envisagé la réalisation d'accès individuel sur la voie de la parcelle n°239, section cadastrale BD et sur la rue du hameau de Ker Lannou.

Secteur	Surface totale en hectare	Logement à prix maîtrisé	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nbre de log./ha	Echéancier
1	0,43	0	9	20	2016-2031

② Secteur de Kerlavos



- Zone d'étude et surface constructible
- Voie primaire*
- Voie secondaire*
- ↔ Principe de liaison piétonne*
- Arbres
- ~ Haie existante à conserver
- ~ Haie existante à créer
- Chaos à préserver
- Jardin et construction existants, compris dans la zone
- Espace vert commun à créer
- Densité de logements plus élevée

*Les amorces de voiries et liaisons piétonnes sont à respecter, en revanche **le tracé interne n'est pas figé à ce stade de l'étude de même que la réalisation des espaces verts communs** et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone

Secteur	Surface totale en hectare	Nombre de logement à prix maîtrisé	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nbre de log./ha	Echéancier
2	8,8	36	176	20% à 26 log./ha 80% à 18 log./ha Soit 20 log./ha en moyenne	2021-2026

③ - ④ - ⑤ Secteur de Golgon

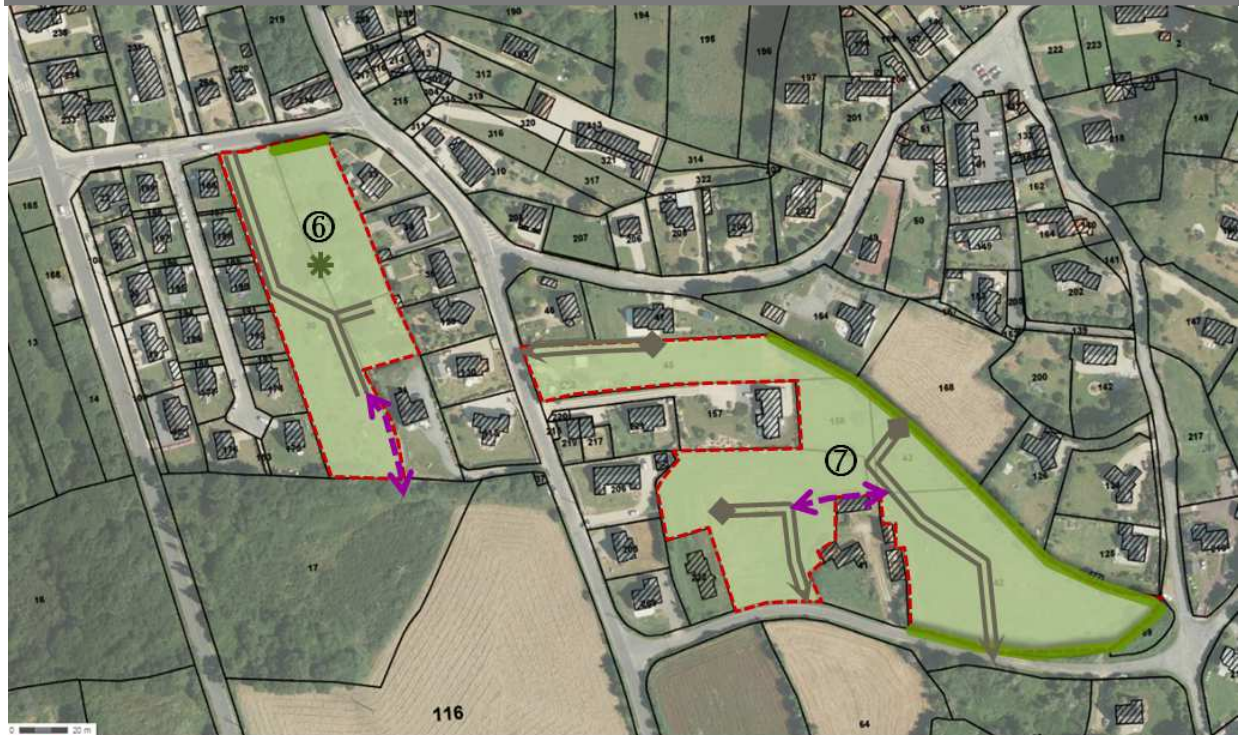






- Zone d'étude et surface constructible
- Voie primaire*
- Voie secondaire mixte*
- Principe de liaison piétonne*
- Chemin creux et alignement d'arbre existants à préserver
- Haie existante à conserver
- Espace vert commun à créer





*Les amorces de voiries et liaisons piétonnes sont à respecter, en revanche **le tracé interne n'est pas figé à ce stade de l'étude** et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur	Surface totale en hectare	Nombre de logement à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nbre de log./ha	Echéancier
3	0,27	0	6	20	2016-2021
4	1,9	12	48	25	2016-2021
5	1,83	8	28	15	2016-2021

Secteurs de ⑥ Stouvou et ⑦ Toul Al Lann



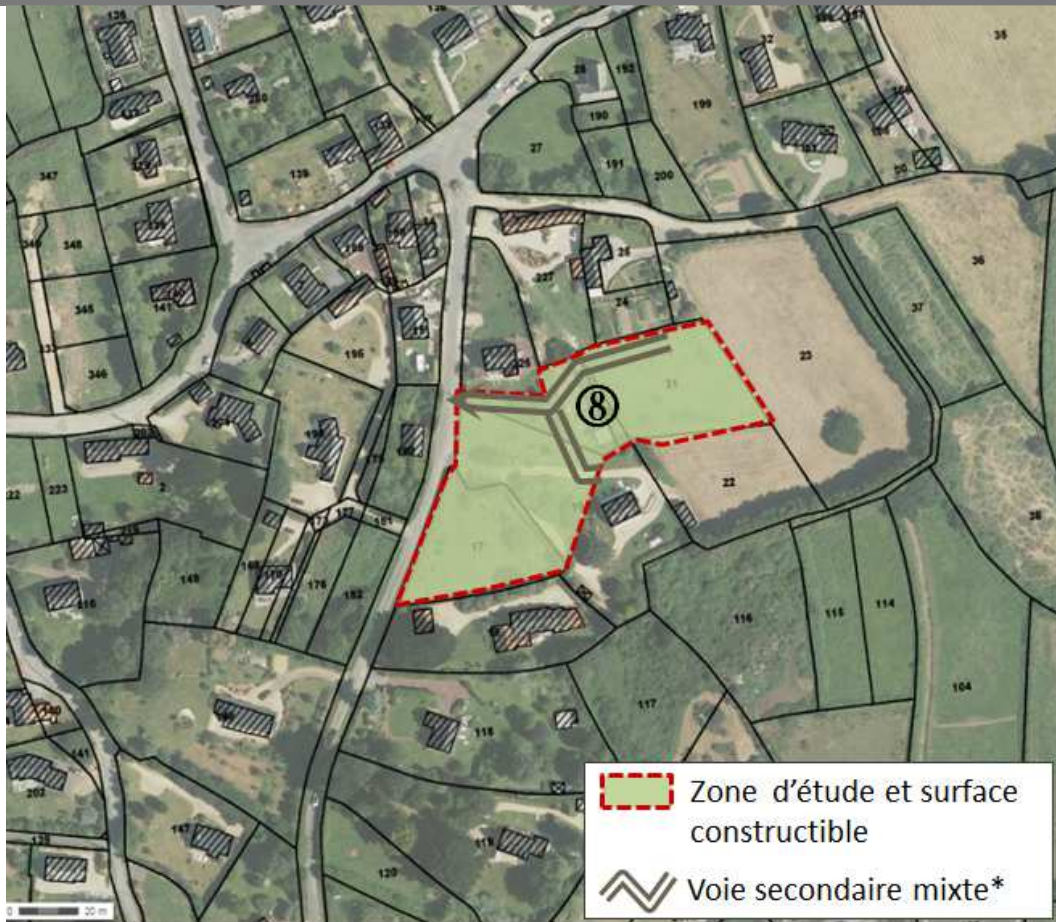
-  Zone d'étude et surface constructible
-  Voie secondaire mixte*
-  Voie mixte à sens unique *
-  Principe de liaison piétonne*

-  Haie existante à conserver
-  Boisement conservé
-  Espace vert commun à créer
-  Arbre isolé à conserver

*Les amorces de voiries et liaisons piétonnes sont à respecter, en revanche **le tracé interne n'est pas figé à ce stade de l'étude** et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur	Surface totale en hectare	Nombre de logement à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nbre de log./ha	Ordre d'ouverture à l'urbanisation
6	0,65	0	13	20	2016-2031
7	1,33	8	27	20	2016-2021

⑧ Secteur de Toul Al Lann



*Les amorces de voiries et liaisons piétonnes sont à respecter, en revanche **le tracé interne n'est pas figé à ce stade de l'étude** et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur	Surface totale en hectare	Nombre de logement à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nbre de log./ha	Echéancier
8	0,55	0	11	20	2016-2031

⑨ Secteur de Golgon



- - - Zone d'étude et surface constructible
- ~ ~ ~ Haie, alignement d'arbre à conserver ou recréer
- = Voie primaire*
- = Voie secondaire mixte*
- - - Principe de liaison piétonne*

*Les amorces de voiries et liaisons piétonnes sont à respecter, en revanche **le tracé interne n'est pas figé à ce stade de l'étude** et pourra présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Secteur	Surface totale en hectare	Nombre de logement à prix maîtrisé	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nbre de log./ha	Ordre d'ouverture à l'urbanisation
9	2,07	8	41	20	2026-2031