

PLAN LOCAL D'URBANISME



TREGUENEC

Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du PLU

PLU arrêté le 8 décembre 2012

PLU approuvé le 4 novembre 2013

PLU rendu exécutoire le 6 décembre 2013

Modification n°1 du PLU

Modification n°1 approuvée le 13 mars 2015

Modification n°1 rendue exécutoire le 17 avril 2015

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	4
3- DEVELOPPEMENT DU BOURG	8

1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.* »

L'article L.123-1-4 précise que « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. *En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.»*

Ces principes d'aménagement pour les zones d'urbanisation à court terme visent à permettre une urbanisation respectueuse de l'environnement, un développement en harmonie des activités économiques et du cadre de vie, et protéger et mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme : sur le plan de zonage et dans les différents articles du règlement.

Ces orientations d'aménagement 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.

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Ainsi, nous pouvons affirmer qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement à leur réalisation.

2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

MIXITE URBAINE

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de lots diversifiée.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme, la superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera en moyenne à 800 m² maximum (, sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

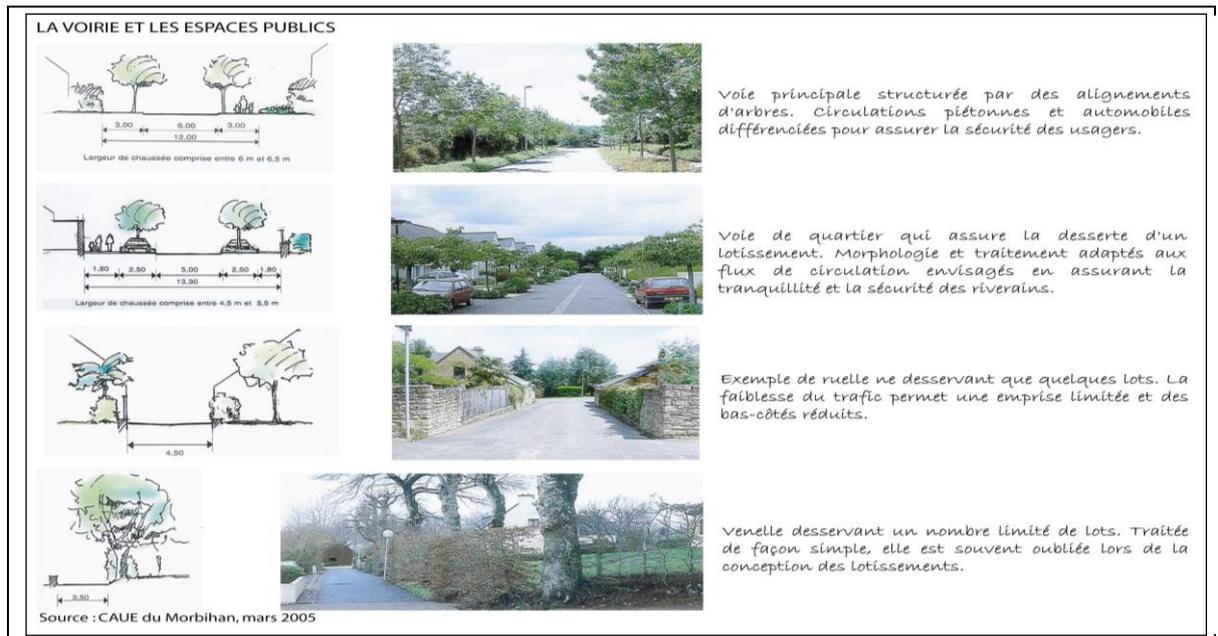
Par exemple : une opération sur une superficie de 1 ha devra prévoir au minimum 10 lots, qui pourront se répartir de la façon suivante :

- 12 lots de 800 m²,
- 6 lots de 600 m² et 8 lots de 800 m²,
- 2 lots de 1000 m², 1 lot de 900 m², 4 lots de 800 m², 3 lots de 700 m² et 3 lots de 600 m²,
- etc.

La densité sera également étudiée en fonction des possibilités d'assainissement individuel.

LES VOIRIES ET LES ACCES

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements : places privatives sur les lots, stationnements le long des voies, stationnements sur des placettes non bitumées et en périphérie du quartier,...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière, avec une attention particulière notamment au niveau des dégagements de visibilité, et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

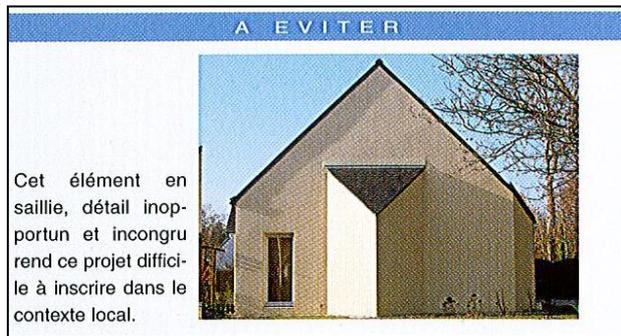


LES ESPACES PUBLICS

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...

L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « bourg rural ». Par exemple, les voiries fera l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...
- Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.

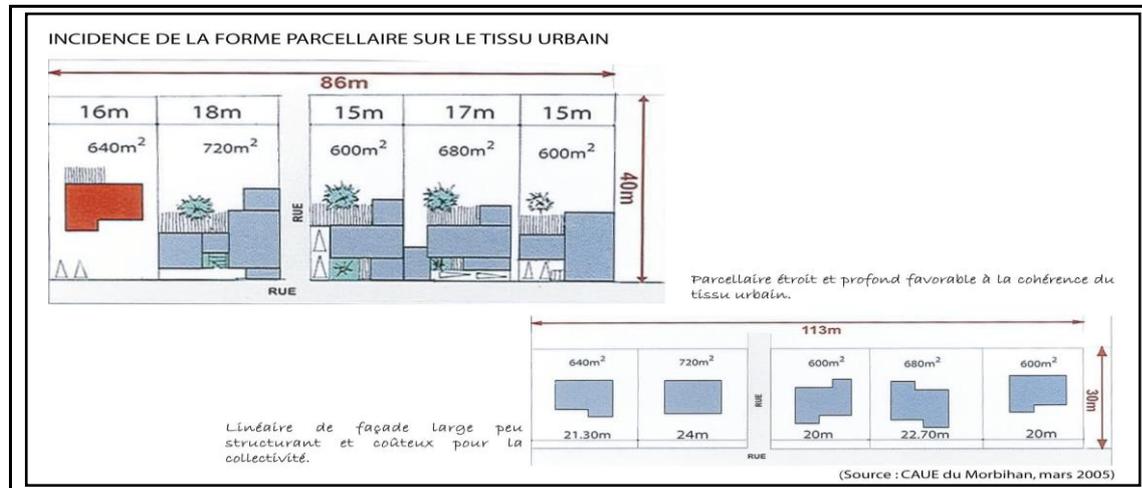


LA TYPOLOGIE DU BATI

- Privilégier des formes urbaines diversifiées : habitat groupé, logement individuel dense, logement individuel lâche,

L'IMPLANTATION DU BATI

- Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Tenir compte des éléments végétaux structurants (talus) et les préserver au maximum.
- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).

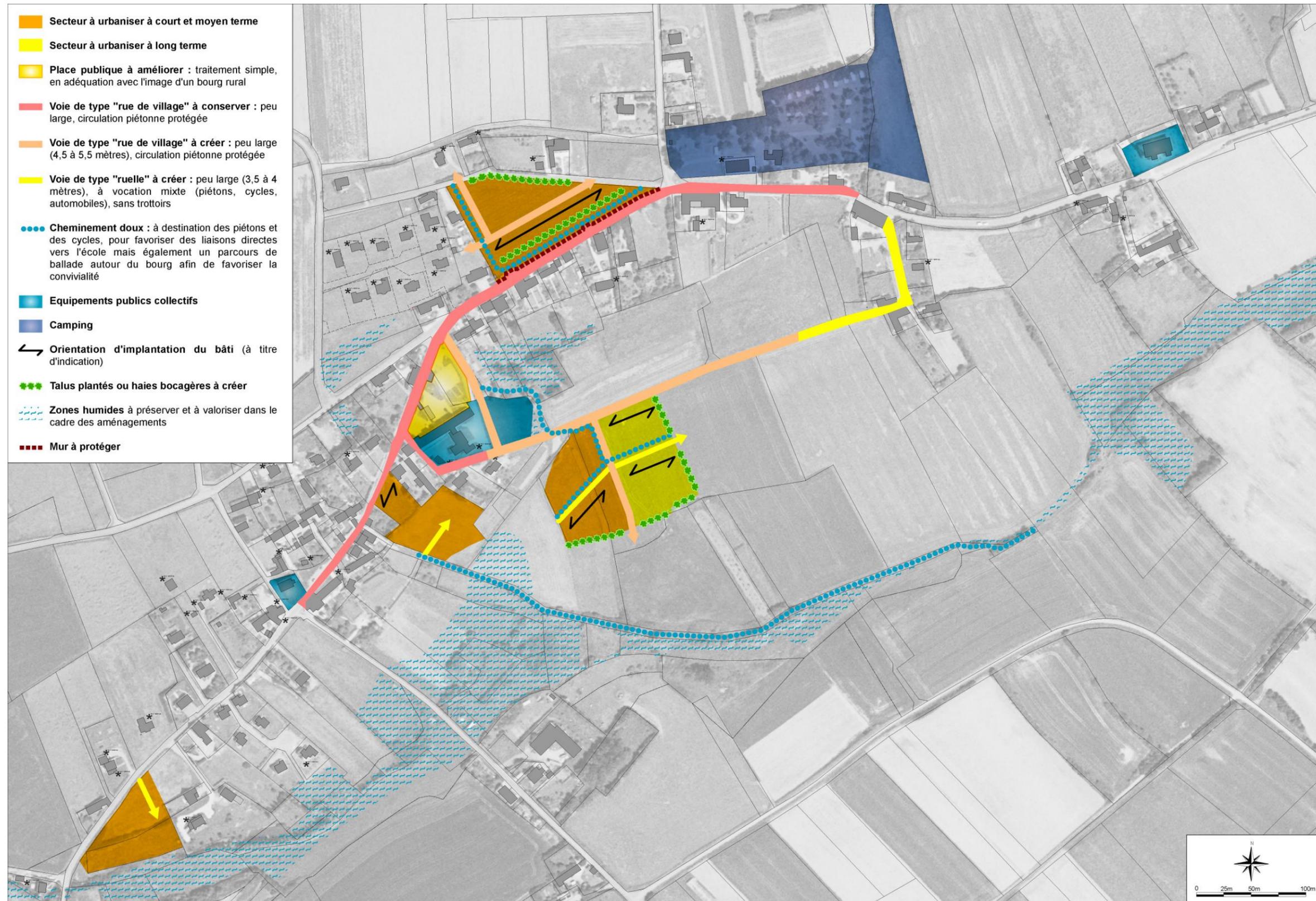


L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants permettant de répondre à la réglementation en vigueur, comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils. Certaines installations sont également subventionnées.

3- DEVELOPPEMENT DU BOURG



La zone 1AUh1 (0.91 ha)



La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives.

Programme

La **mixité urbaine** sera recherchée sur la zone 1AUh1, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées, associant à la fois du logement mitoyen ou non mitoyen.

La superficie moyenne maximale des lots pour l'ensemble de l'opération ne devra pas dépasser 800 m², sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Compte tenu de la problématique de ce secteur en termes d'assainissement des eaux usées (éventualité d'un terre), une densité légèrement inférieure à celle requise par le S.CO.T. (éléments indiqués dans le DOO provisoire) sera réalisée : 13 logs/ha (hors VRD – 30% sur ce secteur en raison de l'assainissement). Ainsi un minimum de 8 logements devra être réalisé sur la zone 1AUh1*.

En matière de **mixité sociale**, la réalisation de logements sociaux (en accession comme en location) est à privilégier.

*Le nombre de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

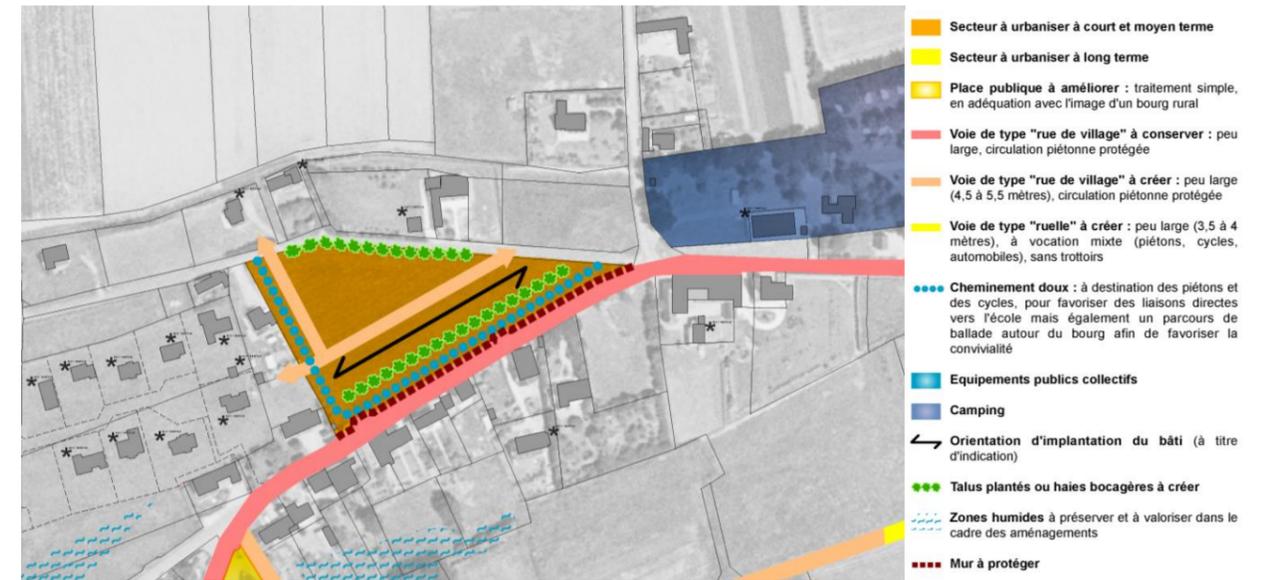
Principes d'aménagement

Organisation globale du site - accès et desserte interne

La zone 1AUh1 sera desservie par une petite voie de quartier prenant accès sur la voie bordant le Nord-Est du triangle et traversant l'ensemble du secteur pour rejoindre cette même voie communale au Nord. Cette nouvelle voie assurera la desserte de l'ensemble de l'opération.

La largeur de la chaussée sera comprise entre 4.5 et 5.5 m de large, permettant une circulation en double sens et à laquelle sera associé un espace dédié aux piétons, en particulier pour la partie rejoignant la voie communale au Nord.

Aucun accès à la zone ne se fera depuis la RD156. Les aménagements du carrefour de la RD 156 situé à l'Est de la zone devront faire l'objet d'une étude de réaménagement pour faciliter les girations des véhicules sortant de la future zone à urbaniser. D'une manière générale, les accès devront faire l'objet d'une attention particulière au niveau des dégagements de visibilité.



Liaisons douces

Un cheminement doux sera associé à la nouvelle voie dans sa partie Nord rejoignant la voie communale. Un second cheminement piéton sera aménagé le long de la RD 156, à l'arrière du muret, sécurisant ainsi le passage des piétons le long de la route départementale.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m afin d'assurer un confort et une lisibilité pour le piéton.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Espaces publics

Un espace public sera aménagé en entrée Est de l'opération. Il pourra regrouper quelques stationnements servant aux visiteurs.

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...).

Implantation des constructions

Au Sud de la nouvelle voie de desserte, un alignement de façade des futures constructions le long de ce nouvel axe, par des maisons mitoyennes en particulier, permettra de structurer cet espace stratégique pour donner un peu de centralité au bourg et de créer une ligne de force à cette nouvelle rue dès l'entrée. A l'alignement ou avec un faible recul par rapport à la voie, cela permettra de dégager de l'espace exposé au Sud.

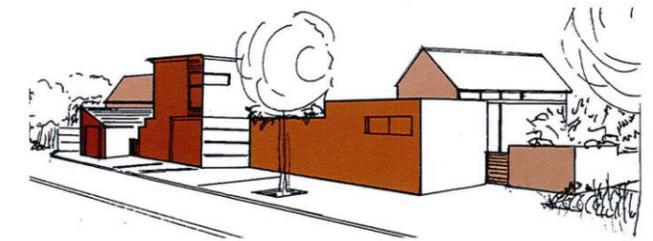


Schéma explicatif d'implantation en front de rue structurant la voie



Exemples de constructions à l'alignement et de jardins préservés à l'arrière exposés au Sud

Sur le reste de la zone, l'implantation des constructions est libre (dans les limites définies par le règlement). Néanmoins, une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

▪ *Gestion des eaux pluviales*

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie

▪ *Insertion paysagère et préservation d'éléments de patrimoine*

Une haie bocagère d'essences locales sera plantée en limite des fonds de jardins au Nord et au Sud de la parcelle, donnant sur la RD 156. Elle participera à homogénéiser le traitement des fonds de parcelles et créera au Sud une interface avec le passage du cheminement piéton.

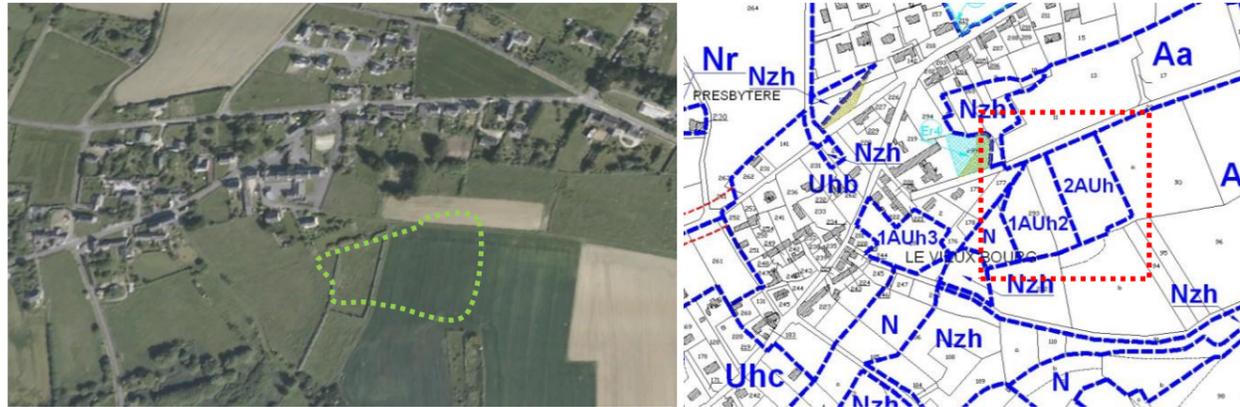
Le muret bordant le secteur au Sud, le long de la route départementale sera conservé.

▪ *Réseaux*

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.

Ce secteur sera géré en assainissement individuel en tenant compte de l'aptitude des sols.

Les zones 1AUh2 et 2AU (0.59 ha et 0.61 ha)



Le secteur devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives. La zone 1AUh2 correspond à la première tranche.

Programme

La **mixité urbaine** sera recherchée sur les zones 1AUh2 et 2AU, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées, associant à la fois du logement individuel dense (logements mitoyens) et du logement individuel pur.

La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération ne devra pas dépasser 800 m², sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Avec une densité de 14 logts/ha (sans les VRD), un minimum de 6 logements devra être réalisé sur la zone 1AUh2 et minimum de 7 logements sur la zone 2AU*.

En matière de **mixité sociale**, la réalisation de logements sociaux (en accession comme en location) est à privilégier.

*Le nombre de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

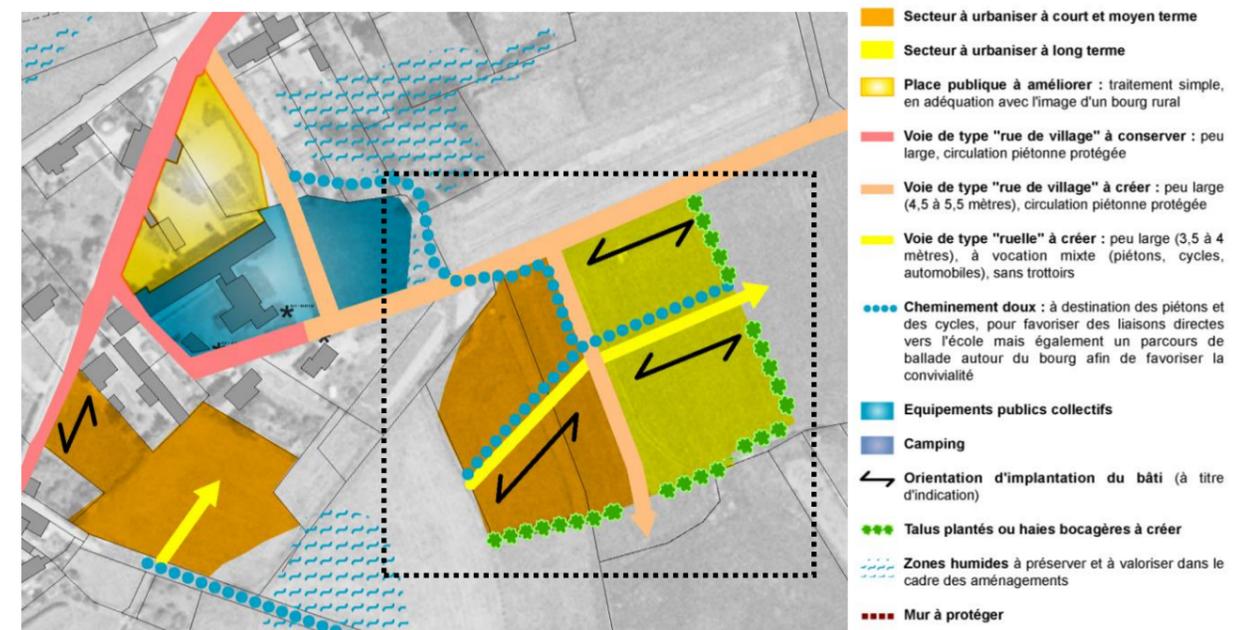
Principes d'aménagement

Organisation globale du site - accès et desserte interne

Les zones 1AUh2 et 2AU seront desservies par une voie principale Nord-Sud se connectant sur le chemin en limite Nord du secteur reliant le centre-bourg à Balanou. De petites voies viendront se greffer à celle-ci afin de desservir l'intérieur de la zone. Ces petites voies serviront d'accès aux lots.

Des dessertes à long terme seront à prévoir à l'Est et au Sud en cas d'extension future de l'urbanisation afin qu'il y ait une continuité du réseau viaire.

D'une manière générale, les accès devront faire l'objet d'une attention particulière au niveau des dégagements de visibilité.



Liaisons douces

Un cheminement doux sera associé aux nouvelles voies afin de rejoindre le centre-bourg.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m afin d'assurer un confort et une lisibilité pour le piéton.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Espaces publics

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...). Des espaces verts collectifs seront à concevoir à l'échelle de ce nouveau quartier (aire de jeux, allée plantée ...), sans constituer des délaissés.

Implantation des constructions

Au Sud des nouvelles voies de desserte, un alignement de façade des futures constructions le long de ces nouveaux axes (avec des jeux de retrait possible), par des maisons mitoyennes par exemple ou un découpage parcellaire étroit, permettra de créer des lignes de force et de structurer des rues. A l'alignement ou avec un faible recul par rapport à la voie, cela permettra de dégager davantage d'espace exposé au Sud.

Pour les parcelles situées au Nord de la rue, l'implantation des constructions pourra se faire davantage en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant.

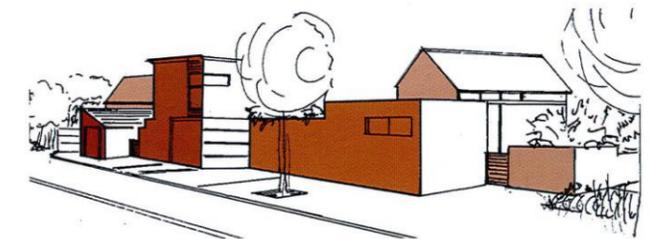


Schéma explicatif d'implantation en front de rue structurant la voie



Exemple de constructions à l'alignement préconisé pour des parcelles au Sud de la voie et exemple de constructions au Nord de la voie en retrait de la rue

Une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera donc privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

▪ *Gestion des eaux pluviales*

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie

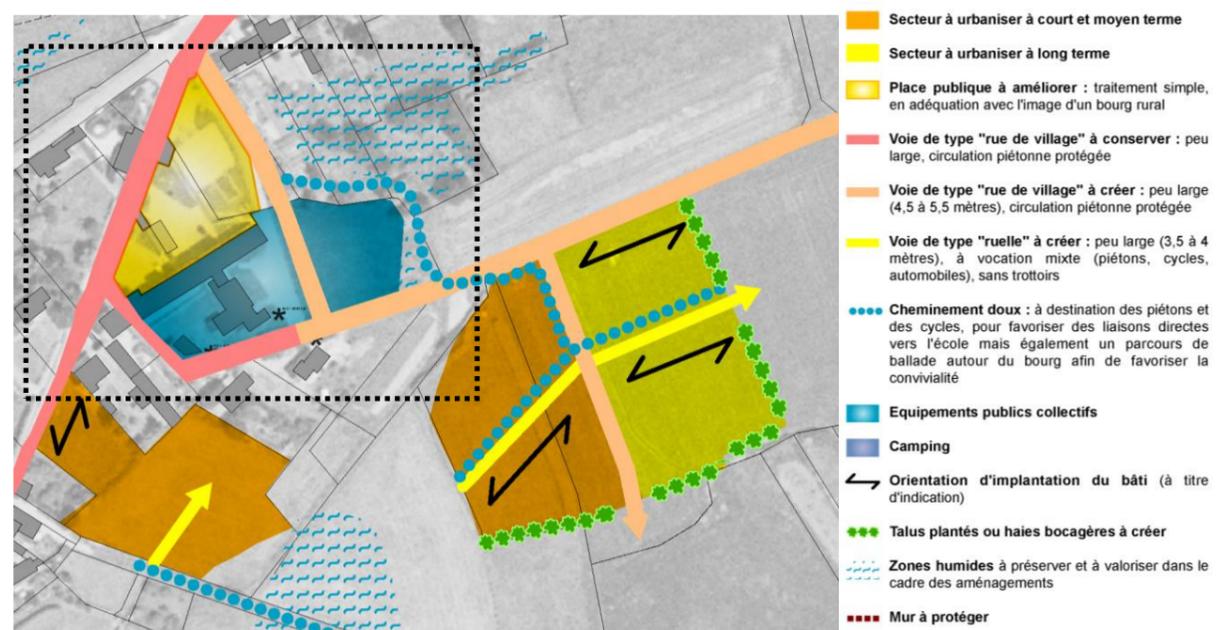
▪ *Insertion paysagère et préservation d'éléments de patrimoine*

Afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage, une haie bocagère d'essences locales sera plantée en limites Est et Sud de la zone. Elle participera à homogénéiser le traitement des fonds de parcelles.

▪ *Réseaux*

Ce secteur sera géré en assainissement individuel en tenant compte de l'aptitude des sols. Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.

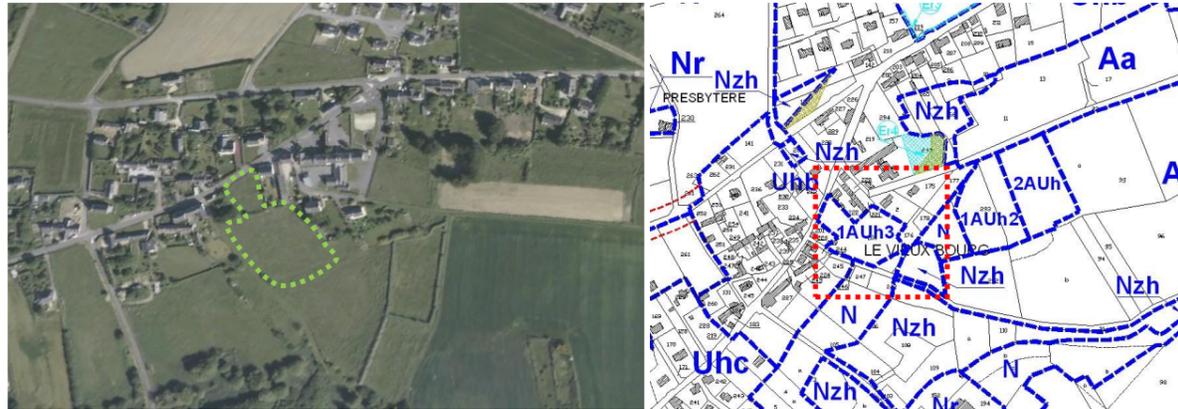
La zone de la mairie



L'accès principal se fera à partir de la place de la mairie. Une sécurisation des accès de l'école sera aménagée, à travers un espace public de transition.

Un emplacement a été réservé (N°4) pour l'atelier communal à l'entrée de la zone, face à l'école.

La zone 1AUh3 (0.45 ha)



La zone pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sans porter préjudice à l'aménagement du reste de la zone.

Programme

La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération ne devra pas dépasser 800 m², sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Avec une densité de 14 logts/ha (sans les VRD), un minimum de 5 logements devra être réalisé sur la zone 1AUh3*.

En matière de mixité sociale, aucune obligation n'est faite quant à la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux sur la zone ce qui n'empêche pas leur réalisation.

*Le nombre de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

Principes d'aménagement

Organisation globale du site - accès et desserte interne

La future construction qui bordera la route communale pourra avoir accès sur celle-ci. Les autres constructions seront desservies par un accès commun depuis le chemin situé en limite Sud de la zone 1AUh3.

D'une manière générale, les accès devront faire l'objet d'une attention particulière au niveau des dégagements de visibilité.



Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Espaces publics

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...).

Implantation des constructions

La future construction ayant accès sur la route communale s'implantera parallèle à cette dernière afin d'assurer une continuité bâtie le long de la voie d'entrée dans le centre-bourg.

Sur le reste de la zone, l'implantation des constructions est libre (dans les limites définies par le règlement). Néanmoins, une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie

Réseaux

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus. Ce secteur sera géré en assainissement individuel en tenant compte de l'aptitude des sols.

La zone 1AUh4 (0.43 ha)



La zone pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sans porter préjudice à l'aménagement du reste de la zone.

Programme

La superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération ne devra pas dépasser 800 m², sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Avec une densité de 14 logts/ha (sans les VRD), un minimum de 4 logements devra être réalisé sur la zone 1AUh4*.

En matière de mixité sociale, aucune obligation n'est faite quant à la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux sur la zone ce qui n'empêche pas leur réalisation.

*Le nombre de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

Principes d'aménagement

Organisation globale du site - accès et desserte interne

Les constructions seront desservies par un accès unique pour les 4 constructions prévues au minimum. Celui-ci ne devra pas enclaver la parcelle située le plus au Sud.

De plus, la situation en sortie de courbe n'offrant pas de visibilité suffisante, l'accès à cette zone devra se faire impérativement dans la partie la plus proche du bourg.

Réseaux

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.

Ce secteur sera géré en assainissement individuel en tenant compte de l'aptitude des sols.

