

Département des Côtes d'Armor

Commune de Tréveneuc

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientation d'Aménagement et de Programmation



AGENCE DE SAINT-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blosne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12
Fax 02 99 30 40 22

Approuvé par délibération du
Conseil Communautaire le :
06 février 2020

SOMMAIRE

1.	Coteau de Tournebride	4
2.	Kervalo	6
3.	Les Dallots	8
4.	Kercadoret	10
5.	Eruitys	12
6.	Bellevue	14
7.	Vignes	16
8.	Atelier relais	18

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Orientations générales :

Les OAP définissent des échéances indicatives d'urbanisation des sites de projet. Toutefois, elles ne remettent pas en cause les possibilités de densification et de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs classés en zone urbaine au PLU.

Numéro	Nom	Zone du PLU	Temporalité
HABITAT			
1	COTEAU DE TOURNEBRIDE	1AU	1
2	KERVALO	1AU	1
3	LES DALLIOTS	U	1
4	KERCADORET	1AU	2
5	ERUTYS	U	1
6	BELLEVUE	U	1
7	VIGNES	U	3
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE			
8	ATELIER RELAIS	1AU	2

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Tréveneuc, conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

«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.*

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.»

Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

PRINCIPES COMMUNS À TOUS LES SECTEURS

Densité

Le nombre de logements minimum à réaliser est indiqué dans chacune des orientations d'aménagement et de programmation à titre indicatif.

Ce nombre pourra être augmenté ou diminué en cas de contrainte technique avérée ou si un programme d'aménagement inclut plusieurs vocations (équipements publics, commerces, activités, espaces verts...). Dans ces cas, le nombre minimum de logements à créer devra être calculé à partir de la densité minimale définie pour chaque zone, au prorata de la surface effectivement destinée au logement.

Mixité sociale

Certains secteurs sont aussi soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique. Cette servitude implique, l'obligation de créer un pourcentage de X% de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux minimum à réaliser est indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation à titre indicatif.

Gestions des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Une gestion alternative des eaux pluviales pourra donc être mise en place sur toute ou partie de l'opération par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.

1. COTEAU DE TOURNEBRIDE



Superficie du site de l'OAP : 1,16 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- X Accès interdit
- X Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une liaison douce sera créée au Sud depuis le lotissement pour permettre de rejoindre la Rue du Bocage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet respectera une densité minimale globale de 16 logements par hectare, soit 18 logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

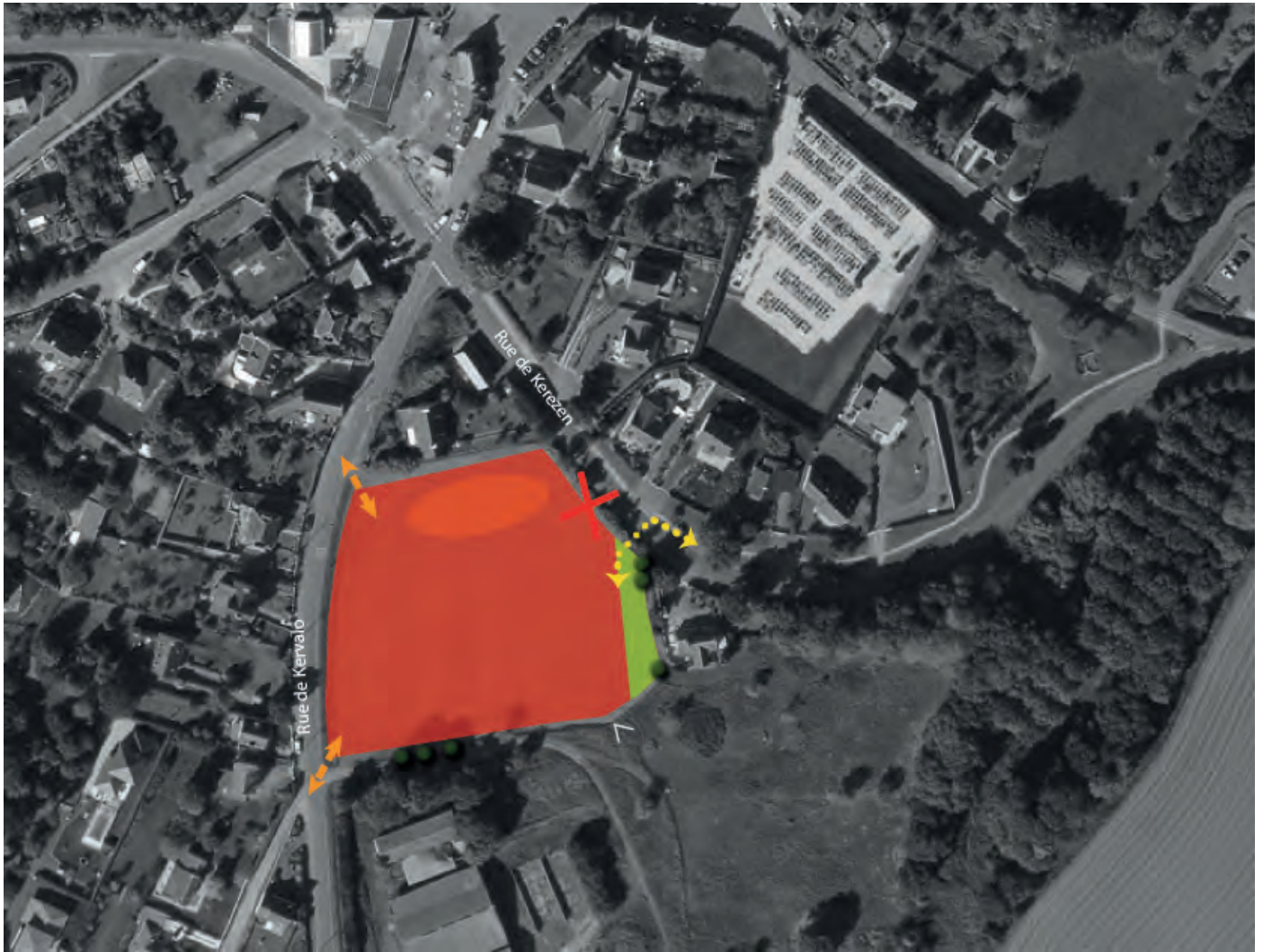
Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...).

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie en boucle depuis la Rue de Tournebride et en limitant les impasses.

Aucun lot ne pourra être desservi directement depuis la Rue de Tournebride. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

2. Kervalo



Superficie du site de l'OAP : 0,77 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- Accès interdit
- Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par :

- Une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace (implantation en limite séparative)
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction,...).

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

Les volumétries des constructions seront limitées à :

- rez-de-chaussée + 2 niveaux en cas de toiture terrasse ou pente faible (inférieure à 35°)
- ou rez-de-chaussée + 1 niveau + combles en cas de toiture à pente forte (supérieure à 35 °)

L'implantation des bâtiments visera à :

- Optimiser les apports solaires notamment en utilisant la pente,
- Dégager un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement.

Un espace paysager sera préservé en frange Est du site afin d'assurer la transition avec le parc urbain de la vallée du Kerpont. Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de cheminement existants à l'Est le long de la rue de Kerezen et au Sud-Est au sein de l'espace naturel et agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet respectera une densité minimale de 20 logements à l'hectare, soit 15 logements environ.

Des logements à destination des personnes seules et personnes âgées pourront être proposées au nord du site.

Elles pourront prendre la forme de maisons en bandes de petites taille.

Au moins, 20 % des logements seront constitués de logements aidés, soit 3 logements minimum.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie en boucle depuis la Rue de Kervalo et en limitant les impasses.

Aucun accès motorisé ne pourra être créé depuis la rue de Kerezen.

Aucun lot ne pourra être desservi directement par la Rue de Kervalo. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

3. LES DALLIOTS



Superficie du site de l'OAP : 0,52 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- Accès interdit
- Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les haies ainsi qu'un espace végétalisé paysager seront préservés en frange Nord-Ouest du site pour assurer la continuité avec la zone naturelle voisine.

Une liaison douce sera créée à l'Ouest depuis le cheminement existant dans la vallée jusqu'à la voirie interne du site, assurant une continuité des cheminements doux.

La haie bocagère implantée en limite parcellaire Ouest sera conservée. L'espace végétalisé pourra être planté afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale globale de 15 logements par hectare sera respectée, soit environ 8 logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

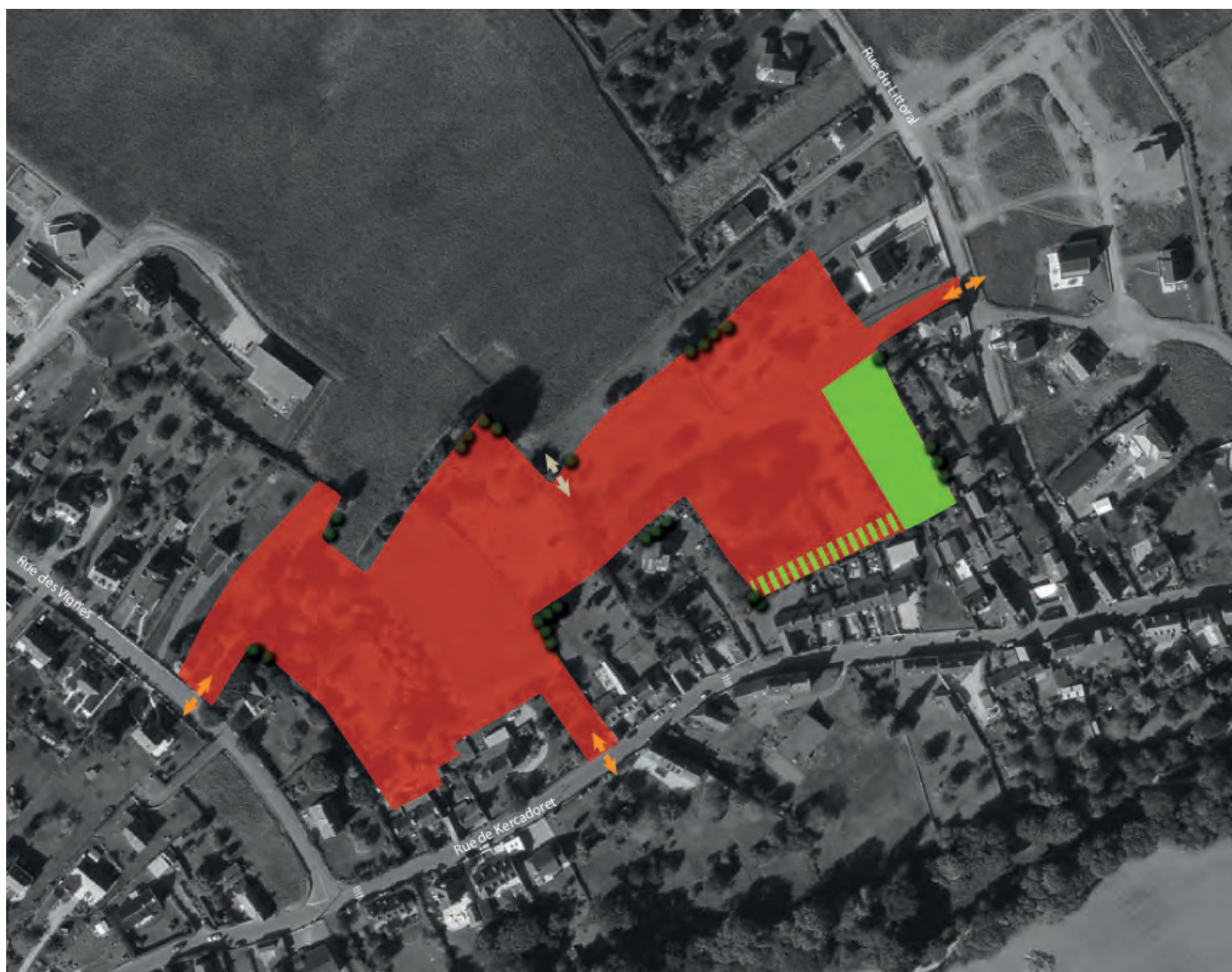
Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie en impasse depuis l'impasse des Dallots.

La voirie sera partagée pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

4. KERCADORET



Superficie du site de l'OAP : 2,29 ha
Dont jardins privés de : 0,2 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- Accès interdit
- Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet encourage le développement à proximité du bourg avec l'implantation de maisons individuelles reprenant les caractéristiques architecturales d'ores-et-déjà présentes sur la commune tout en permettant les écritures contemporaines.

Une transition paysagère est prévue afin d'assurer une transition entre les habitations existantes et les nouvelles constructions, tout en préservant l'intimité de chacune d'entre elles. Les fonds de jardins privés seront notamment conservés. Les haies bocagères seront à préserver ou à recréer dans les limites du possible.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet comportera une densité minimale de 15 logements par hectare, soit environ 31 logements.

Au moins 20 % des logements seront constitués de logements aidés, soit 6 logements.

Le projet pourra être réalisé en plusieurs phases ou opérations.

Ce chiffre ne permet pas d'atteindre la densité minimale globale imposée de 15 logements par hectare.

Toutefois, une densification plus importante sur d'autres sites de la commune (Kervalo notamment) permettra de compenser la production insuffisante de logements sur Kercadoret.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et d'un bassin d'orage. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...).

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie interne qui se connectera à la rue des Vignes, à la rue Kercadoret et à la rue du Littoral. Les lots seront accessibles depuis cette voirie interne.

Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

5. ERUITYS



Superficie du site de l'OAP : 0,22 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- Accès interdit
- Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par :

- Des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement,...)
- Une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace (implantation en limite séparative)
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction,...).

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

Les volumétries des constructions seront limitées à :

- rez-de-chaussée + 2 niveaux en cas de toiture terrasse ou pente faible (inférieure à 35°)
- ou rez-de-chaussée + 1 niveau + combles en cas de toiture à pente forte (supérieure à 35 °)

L'implantation des bâtiments visera à :

- Optimiser les apports solaires notamment en utilisant la pente,
- Dégager un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement.

Les haies bocagères situées en frange Nord-Est du site seront à préserver.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet respectera une densité minimale de 14 logements par hectare soit 3 logements minimum.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès aux parcelles sont prévus depuis la rue des Eruitys.

6. BELLEVUE



Superficie du site de l'OAP : 0,24 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- Accès interdit
- Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une transition paysagère sera prévue en frange Sud-Est du site afin d'assurer une transition entre les habitations existantes, les nouvelles constructions et les terres agricoles.

Les haies bocagères seront à préserver ou à recréer dans les limites du possible.

Mixité fonctionnelle et sociale

Deux logements individuels sont prévus sur le site, soit une densité de 8 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès aux parcelles se feront depuis l'impasse Bellevue.

7. VIGNES



Superficie du site de l'OAP : 0.44 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- Accès interdit
- Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par :

- Une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace (implantation en limite séparative)
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction,...).

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

Les volumétries des constructions seront limitées à :

- rez-de-chaussée + 1 niveau en cas de toiture terrasse ou pente faible (inférieure à 35°)
- ou rez-de-chaussée + combles en cas de toiture à pente forte (supérieure à 35 °)

Afin de limiter les ombres portées sur les parcelles environnantes et un vis à vis trop important.

L'implantation des bâtiments visera à :

- Optimiser les apports solaires notamment en utilisant la pente,
- Dégager un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement.

Les haies bocagères situées en frange Sud du site seront à préserver.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet respectera une densité minimale de 11 logements à l'hectare, soit 5 logements.

Le projet pourra être réalisé en plusieurs phases ou opérations.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie interne qui se connectera à la rue des Vignes.

Les lots seront accessibles depuis cette voirie interne.

8. ATELIER RELAIS



Superficie du site de l'OAP : 0.44 ha

Légende :

- Secteur de programmation en logements
- Secteur de programmation en équipements
- Secteur de programmation d'activités artisanales
- Logements de type collectif
- Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)
- Accès possible
- Principe de liaison mixte (voitures, cycles, piétons) envisagé sur le long terme
- Principe de liaison douce
- Accès interdit
- Accès supprimé lorsque l'accès depuis la zone d'activité de Kertugal aura été réalisé
- Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)
- Transition paysagère / traitement paysager
- Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
- Principe de continuité bâtie/ligne d'accroche des constructions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les haies bocagères présentes au Nord du site seront à préserver et à conforter.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet permet l'accueil d'activités économiques sur le site.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les eaux pluviales se raccorderont au bassin de temporisation existant à l'Est. Distant de moins de 500 mètres cet ouvrage de gestion des eaux pluviales assure déjà la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone de Kertugal. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès depuis la Route Départementale N°786 sera supprimé lorsqu'un nouvel accès aura été créé par la zone d'activité de Kertugal.

Une fois cet accès créé, l'accès aux parcelles se fera depuis la zone d'activité de Kertugal.

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux.