

PLAN LOCAL D'URBANISME



TREGLOU

Finistère

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le : 23 juin 2016

Approuvé le :

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
www.geolitt.fr

1 - Le cadre juridique

Article L.123-1-4 code de l'urbanisme (décembre 2015)

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.

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, 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. Elles peuvent 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.*

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à [l'article L. 123-1-13](#).

- 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.*

- 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code.

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des principes d'aménagement sur les zones 1AU.

Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation des zones 1AU. Ce schéma constitue un support sur lequel les aménageurs des zones devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit de disposer d'un guide. Les projets présentés devront respecter l'esprit des orientations. On parlera de **compatibilité** plutôt que de conformité.

Ce guide d'aménagement met en évidence

- la vocation des espaces, la densité ainsi que la typologie des logements
- les principes de desserte et d'accroche
- les espaces paysagers ou naturels à préserver : patrimoine bâti ou végétal, haies bocagères, boisement, zones humides,...

Si les orientations prévoient une capacité de plus de 15 logements, elles préciseront :

- Les différentes tranches du projet,

Le statut d'occupation des sols (place publique, espace vert, habitat, services, commerces, équipements, secteur mixte habitat/activités, ...) par zone

Parallèlement, dans l'optique de gestion des déchets, l'urbanisation des zones devra définir des modalités d'implantation de point d'apport volontaire (PAV). Cette opportunité sera évaluée en fonction des zones ouvertes à l'urbanisation (superficie, proximité à des PAV existants,...).

Ces modalités d'implantation sur l'espace public devront être définies de manière partagée avec les services communautaires et communaux et s'appliquent sur des opérations de plus de 15 logements.

La commune de TREGLONOU présente dans le cadre de la révision de son P.L.U plusieurs zones 1AU :

2 – Analyse des sites à urbaniser et principes d'aménagement

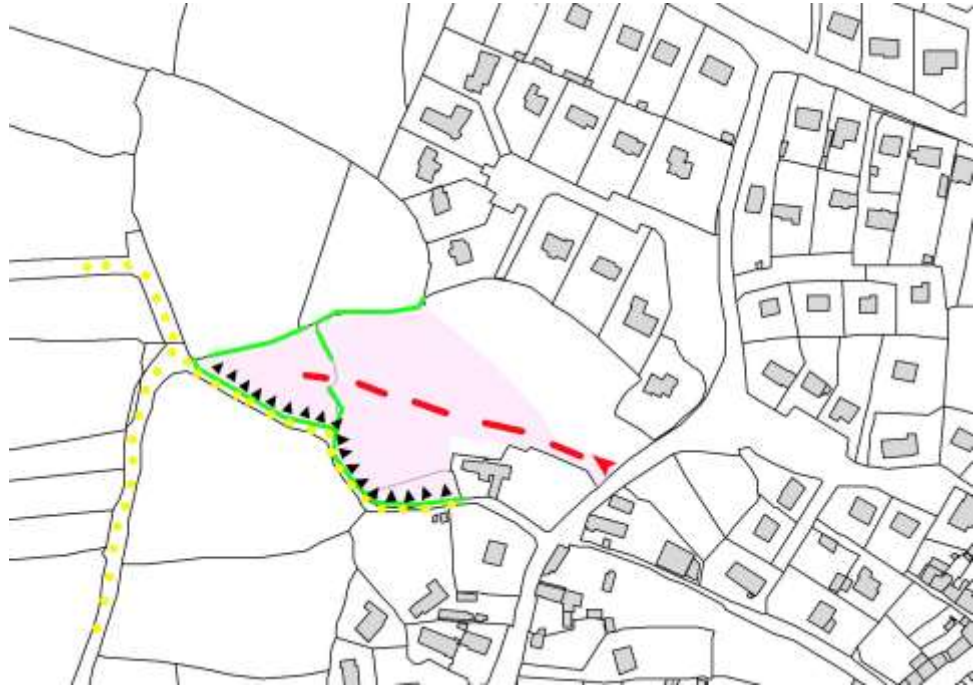

































Zone Nord- Kerellen – Les caractéristiques du site

Localisation dans l'agglomération



Superficie	0,81 ha Parcelles concernées Section AB parcelles 144, 145, 146 (en partie)
Localisation	Au sein de l'agglomération du bourg en appui de la rue de Kerellen à partir d'une propriété privée
.Topographie	Zone légèrement descendante, orientée Nord. En partie Ouest, une partie de la zone est plus plane
Fonction actuelle	Espace entretenu, un jardin, un fonds de propriété. Pas d'agriculture présente sur ce site.
Espaces environnants	Au Nord et au Sud, un bâti soit au sein d'opération de lotissement soit un bâti ponctuel. A proximité immédiate Nord, un espace naturel constitué d'essences arborées et d'une zone humide. A l'Ouest, espace rural et à l'Est l'agglomération du bourg.
Trame viaire	La rue de Kerellen jouxte la zone sur une portion en partie Est. Au Sud de la zone, un cheminement piétonnier constitue la limite à la future zone constructible.
Projet PLU	Classement en zone 1AUhd. Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante : <i><u>Implantation par rapport aux voies :</u></i> Entre 0 et 5 m. <i><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u></i> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum. <i><u>Hauteur des constructions :</u></i> - 9 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.

Zone Nord- Kerellen – Les orientations d’aménagement

Aménagement global de la zone.	Il s’agit dans le cadre de l’aménagement de cet espace de renforcer en deuxième front bâti le long de la rue de Kerellen. Cette zone reste très proche (300 m) du centre bourg																								
Densité de l’habitat.	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l’hectare. Habitat individuel sur cet espace.																								
Principes d’aménagement de la zone.	<p>L’accès à la zone s’effectuera à partir de la voie de Kerellen. Un seul accès depuis la rue de Kerellen.</p> <p>Une voirie interne desservira l’ensemble des lots.</p> <p>Une transition espace bâti, espace agricole sera réalisée en conservant les talus boisés délimitant la zone. Le linéaire boisé sur le site sera à conserver pour maintenir la trame végétale. Il pourra être réduit pour permettre des voiries.</p> <p>Le cheminement doux qui longe la zone sera maintenu. Il pourra être créé un accès au cheminement doux à partir de la zone pour permettre un continuité piétonne.</p>  <p>Légende</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Axe de circulation</td> <td></td> <td>Principe de voirie</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Réserve urbaine</td> <td></td> <td>Elément de paysage à conserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interdiction d'accès</td> <td></td> <td>Aménagement routier à réaliser</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cheminement doux</td> <td></td> <td>Panneau agglomération</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Principe d'accès</td> <td></td> <td>Aménagement existant</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Elément de paysage à créer</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Axe de circulation		Principe de voirie		Réserve urbaine		Elément de paysage à conserver		Interdiction d'accès		Aménagement routier à réaliser		Cheminement doux		Panneau agglomération		Principe d'accès		Aménagement existant		Elément de paysage à créer		
	Axe de circulation		Principe de voirie																						
	Réserve urbaine		Elément de paysage à conserver																						
	Interdiction d'accès		Aménagement routier à réaliser																						
	Cheminement doux		Panneau agglomération																						
	Principe d'accès		Aménagement existant																						
	Elément de paysage à créer																								



































Zone Sud - Kerellen – Les caractéristiques du site

Localisation dans l'agglomération



Superficie	2,43 ha Parcelles concernées Section AB Parcelles : 107, 108, 113, 142 et 384.
Localisation	A l'Ouest de l'agglomération du bourg.
Topographie	Zone plane
Fonction actuelle	Espace pour partie cultivé (partie Sud).
Espaces environnants	A l'Ouest espace agricole. Au Sud, Nord et Est, une urbanisation existante ou à venir
Trame viaire	La route de Kerellen jouxte la zone en partie Sud. Un cheminement doux au Nord, et un chemin agricole à l'Ouest jouant également le rôle de cheminement doux.
Projet PLU	<p>Classement en zone 1AUhd. Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante :</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> Entre 0 et 5 m.</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> - 9 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.</p> <p><u>Autres :</u> Présence d'un site archéologique de type 1 ce qui induit des fouilles archéologiques avant toutes constructions.</p>

Zone Sud - Kerellen – Les orientations d'aménagement

Aménagement global de la zone.	La partie Ouest constitue le potentiel de développement de l'agglomération. En effet, au Nord, ce sont les espaces remarquables au sens de la loi littoral et l'activité agricole qui dominent, au Sud l'espace agricole et à l'Est des espaces naturels.																								
Densité de l'habitat.	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Habitat individuel sera majoritaire sur cet espace.																								
Principes d'aménagement de la zone.	<p>L'accès à la zone s'effectuera à partir d'un accès unique depuis la route de Kerellen. Une voirie interne desservira l'ensemble la zone. Aucune liaison automobile n'est prévue en direction de la zone de Kerellen Nord. Toutefois, il pourra être créé un accès au cheminement doux Nord et Ouest à partir de la zone pour permettre une continuité piétonne. Les talus présents sur le site seront préservés dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, ils seront reconstitués et pourront être le support de cheminement, de cloture en limites séparatives par exemple.</p>  <p>Légende</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Axe de circulation</td> <td></td> <td>Principe de voirie</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Réserve urbaine</td> <td></td> <td>Élément de paysage à conserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interdiction d'accès</td> <td></td> <td>Aménagement routier à réaliser</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cheminement doux</td> <td></td> <td>Panneau agglomération</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Principe d'accès</td> <td></td> <td>Aménagement existant</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Élément de paysage à créer</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Axe de circulation		Principe de voirie		Réserve urbaine		Élément de paysage à conserver		Interdiction d'accès		Aménagement routier à réaliser		Cheminement doux		Panneau agglomération		Principe d'accès		Aménagement existant		Élément de paysage à créer		
	Axe de circulation		Principe de voirie																						
	Réserve urbaine		Élément de paysage à conserver																						
	Interdiction d'accès		Aménagement routier à réaliser																						
	Cheminement doux		Panneau agglomération																						
	Principe d'accès		Aménagement existant																						
	Élément de paysage à créer																								

Zone du bourg 1- Les caractéristiques du site

Localisation dans l'agglomération



Superficie	0,4 ha Parcelle concernée : Section : AB Numéro : 363
Localisation	Au sein du tissu urbain mais il n'existe aucun lien avec les quartiers voisins
Topographie	Topographie plane
Fonction actuelle	Espace entretenu par l'agriculture.
Espaces environnants	Urbanisation à vocation d'habitat
Trame viaire	Rue de Pors Egras en partie Est.
Projet PLU	<p>Classement en zone 1AUhd. Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante :</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> Entre 0 et 5 m.</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> - 9 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.</p>

Zone du Bourg 1 – Les orientations d'aménagement

Aménagement global de la zone	La situation particulière de la zone, en tissu urbain sans relation possible avec les quartiers voisins entraîne le fonctionnement de la zone en impasse. Aucun élément majeur de paysage n'est présent. l'accès se fera à partir de la rue Pors Egras et une voirie interne permettra de desservir l'ensemble des lots. Aucune opportunité de cheminement piétonnier n'est possible.
Densité de l'habitat	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Cet espace peut accueillir 6 logements minimum Habitat individuel, mitoyen ou non est possible.

Zone du bourg 2- Les caractéristiques du site

Localisation dans l'agglomération



Superficie	0,63 ha Parcelle concernée : Section : AB Numéro : 95
Localisation	Au sein du tissu urbain mais il n'existe aucun lien avec les quartiers voisins
Topographie	Topographie plane
Fonction actuelle	Espace entretenu par l'agriculture.
Espaces environnants	Urbanisation à vocation d'habitat
Trame viaire	Accès depuis la RD3.
Projet PLU	<p>Classement en zone 1AUhd. Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante :</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> Entre 0 et 5 m.</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> - 9 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.</p>

Zone du Bourg 2– Les orientations d'aménagement

Aménagement global de la zone	La situation particulière de la zone, en tissu urbain sans relation possible avec les quartiers voisins entraîne le fonctionnement de la zone en impasse. Les éléments de paysage en partie Nord, Sud et Ouest seront conservés. l'accès se fera à partir de la RD3 et une voirie interne permettra de desservir l'ensemble des lots Aucune opportunité de cheminement piétonnier n'est possible.
Densité de l'habitat	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Cet espace peut accueillir 8 logements minimum Habitat individuel, mitoyen ou non est possible.



































Zone Nord- RD28 – Les caractéristiques du site

Localisation dans l'agglomération



Superficie	0,98 ha Parcelles concernées Section A et B parcelles 317 (en partie) , 01 (en partie)
Localisation	En limite Ouest de l'agglomération.
.Topographie	Zone légèrement descendante, orientée Nord.
Fonction actuelle	Espace agricole
Espaces environnants	Au Nord et Ouest, l'espace agricole domine. A l'Est et Sud, l'urbanisation du bourg.
Trame viaire	La RD28 longe la zone. Voirie en partie Est qui relie un groupe d'habitation.
Projet PLU	<p>Classement en zone 1AUhd. Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante :</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> Entre 0 et 5 m.</p> <p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum.</p> <p><u>Hauteur des constructions :</u> - 9 m au faitage dans le cas de toiture deux pentes, - 7 m dans le cas des autres toitures.</p>

Zone Nord- RD28 – Les orientations d'aménagement

Aménagement global de la zone.	Il s'agit dans le cadre de l'aménagement de cet espace de renforcer l'entrée Ouest de l'agglomération.																								
Densité de l'habitat.	Les densités brutes minimales sont de 12 logements à l'hectare. Habitat individuel sur cet espace.																								
Principes d'aménagement de la zone.	<p>L'accès à la zone s'effectuera à partir de la rd28 depuis la voie existante. Cette voie sera renforcée et un aménagement sécuritaire sera réalisé sur la rd28. Toute nouvelle sortie est interdites depuis la zone sur la rd28.</p> <p>Une voirie interne desservira l'ensemble des lots.</p> <p>Une transition espace bâti, espace agricole sera réalisée en structurant des talus boisés qui délimiteront la zone. Le linéaire boisé sur le site sera à conserver pour maintenir la trame végétale. Le talus le long de la rd28 sera conservé.</p>  <p>Légende</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Axe de circulation</td> <td></td> <td>Principe de voirie</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Réserve urbaine</td> <td></td> <td>Elément de paysage à conserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interdiction d'accès</td> <td></td> <td>Aménagement routier à réaliser</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cheminement doux</td> <td></td> <td>Panneau agglomération</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Principe d'accès</td> <td></td> <td>Aménagement existant</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Elément de paysage à créer</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Axe de circulation		Principe de voirie		Réserve urbaine		Elément de paysage à conserver		Interdiction d'accès		Aménagement routier à réaliser		Cheminement doux		Panneau agglomération		Principe d'accès		Aménagement existant		Elément de paysage à créer		
	Axe de circulation		Principe de voirie																						
	Réserve urbaine		Elément de paysage à conserver																						
	Interdiction d'accès		Aménagement routier à réaliser																						
	Cheminement doux		Panneau agglomération																						
	Principe d'accès		Aménagement existant																						
	Elément de paysage à créer																								