

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TRÉDUDER

## 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /

*Approuvé par délibération  
du Conseil communautaire du 26 septembre 2017*



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE / 5

## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 7

LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

## LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES / 11

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE ET LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES ESPACES PRIVÉS / 12

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 14

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 16

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 17

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU BOURG / 18

LE TERRAIN COMMUNAL / 20

LA FERME DU BOURG / 22

LA FRANGE EST DU BOURG / 24



# PRÉAMBULE

## EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

### Article L151-6

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.

### Article L151-7

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 (OAP) exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.





# ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS



## LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

## ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9



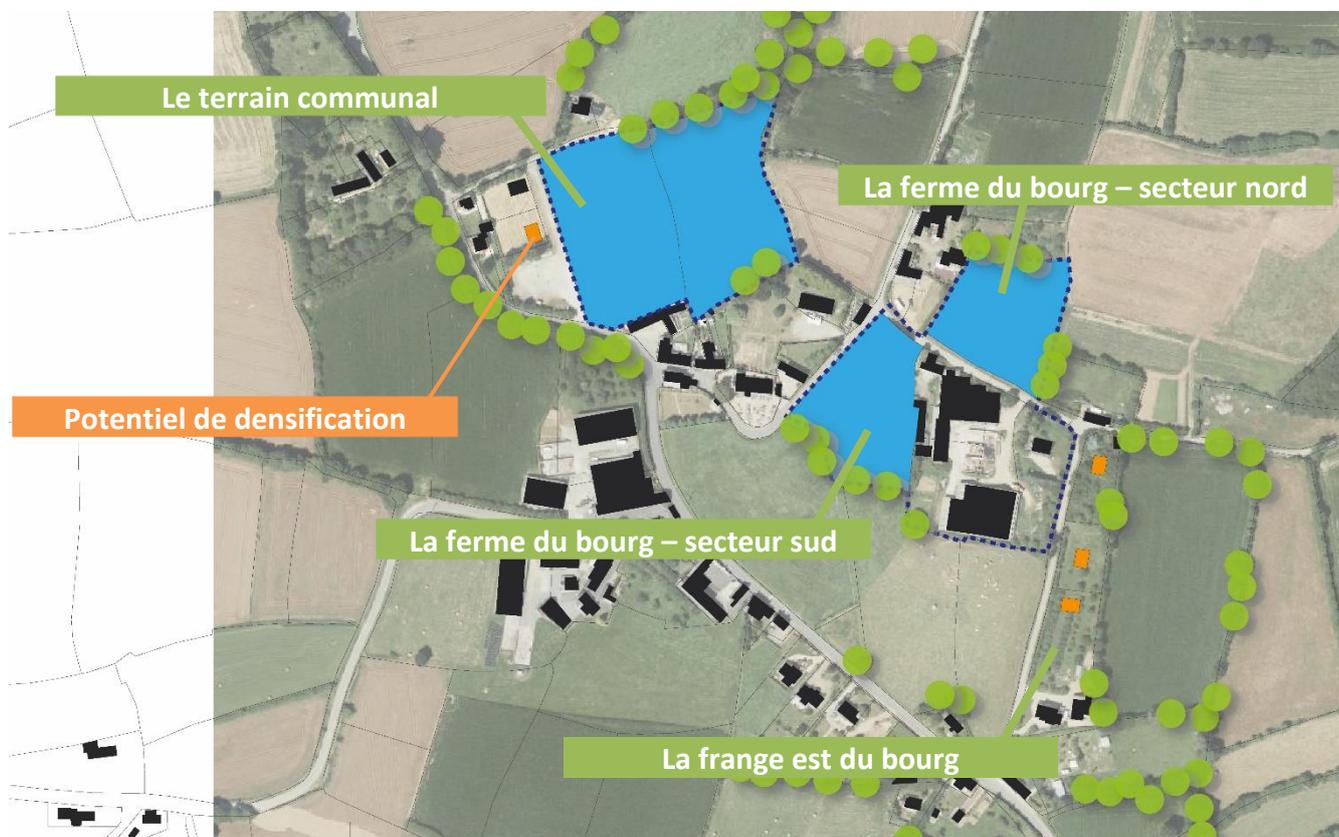
## RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PADD fixe comme objectif d'accueillir 60 nouveaux habitants d'ici 2030. Afin d'atteindre cet objectif démographique, **le PLU est calibré pour permettre la construction d'environ 30 logements.**

**La volonté de la municipalité est de concentrer l'urbanisation dans le bourg.** Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine étant très faible, la majorité des constructions nouvelles devra être réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble. **2,2 hectares de surface constructible ont été identifiés**

**dans le bourg, soit un potentiel d'environ 25 logements.**

Le reste des logements à produire sera réalisé soit par densification de l'enveloppe urbaine, soit grâce aux changements de destination du patrimoine bâti en milieu rural.



▾ Localisation des principaux secteurs de projet de la commune à vocation majoritaire d'habitat

**ÉCHÉANCIER  
PRÉVISIONNEL  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
<b>Densification du bourg</b>			
Dents creuses et divisions parcellaires		5	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Le terrain communal	1,15 ha	12	Court / Moyen terme
La ferme du bourg – secteur sud*	0,55 ha	7	Moyen terme
La ferme du bourg – secteur nord*	0,5 ha	6	Long terme
<b>Les changements de destination</b>		1 tous les 3 ans, soit 5	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
<b>TOTAL</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>35</b>	

*\*Ce secteur est classé en zone 2AU au PLU. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification.*

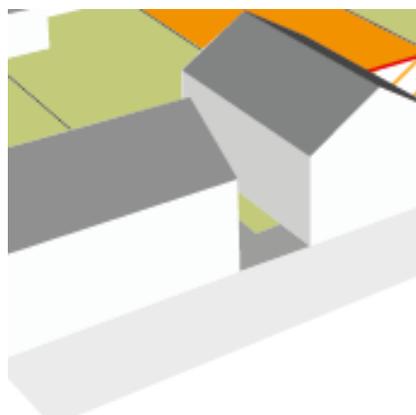




# LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES\*



L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE ET LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES ESPACES PRIVÉS / 12



LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 14

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 16

*\*Ce cahier constitue un document pédagogique, il ne se substitue en aucun cas au règlement des lotissements, ni au projet individuel de construction de chaque habitation. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.*

## L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE

### Les principes généraux

La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.

L'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

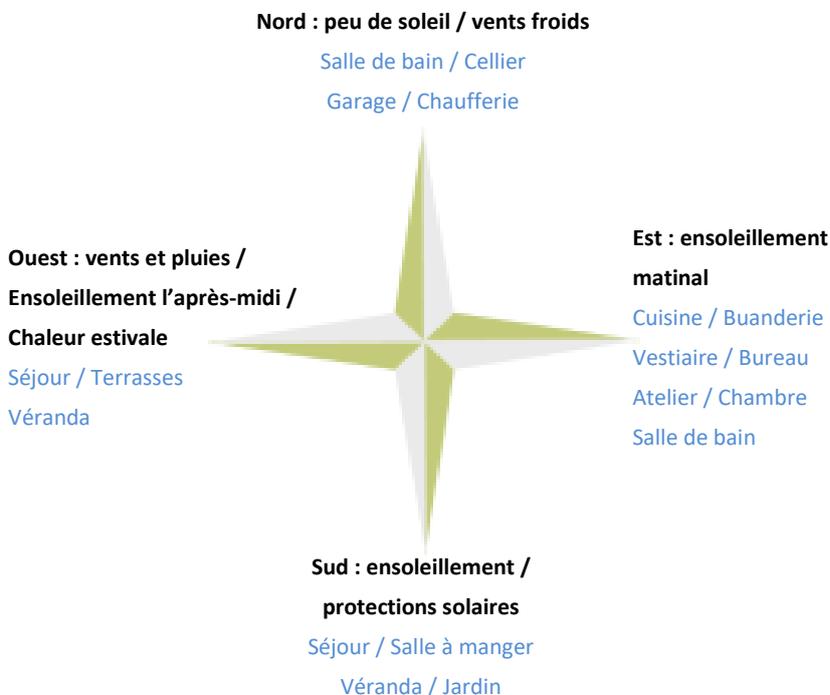
Il est opportun de privilégier les implantations nord/sud ou est/ouest.

Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

La distribution intérieure d'un logement doit offrir des ambiances thermiques appropriées à l'occupation et l'utilisation des divers espaces.

Au nord, où il faut limiter les ouvertures, on aménage principalement des espaces non chauffés dits « tampons », de type garage, cellier, couloirs... ils assurent une protection thermique

et contribuent directement aux économies d'énergie et au confort des occupants.



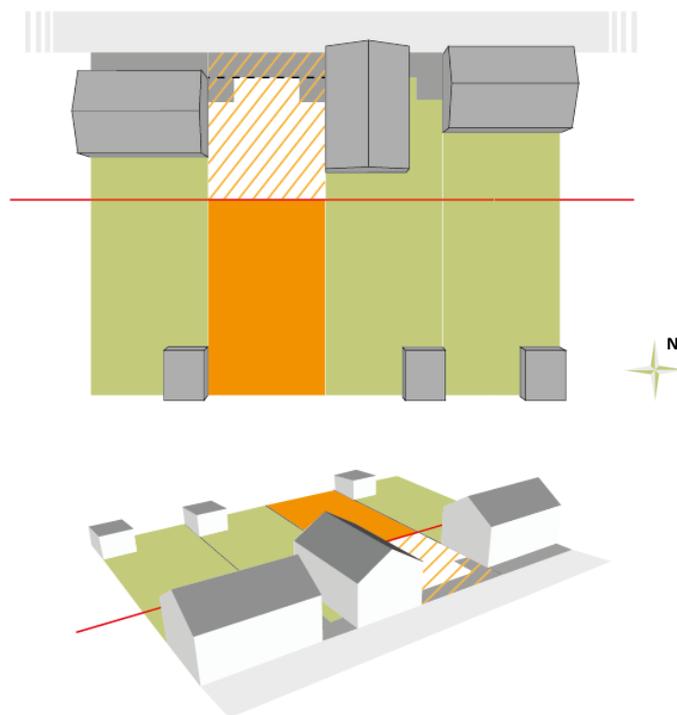
## L'implantation du bâti sur la parcelle

L'idéal est d'avoir un accès sur rue au nord ou à l'ouest et un terrain qui s'étend vers le sud.

Une façade sur rue n'est pas pénalisante pour implanter la maison. Selon la largeur de la parcelle on peut soit implanter une maison de ville avec un étage, soit une maison avec un garage traversant ou un porche d'accès pour le jardin.

L'effet de perspective d'une parcelle en longueur donne une sensation d'espace et offre plus de choix d'aménagement : la terrasse près de la maison, la cour, la pelouse, le potager ou le verger dans le fond...

De plus, la parcelle en longueur est favorable à une extension de la maison ou à la construction d'un abri.

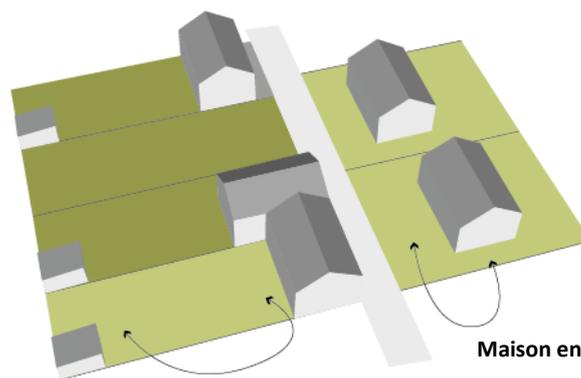


-  Zone de constructibilité principale
-  Zone de constructibilité à hauteur limitée
-  Stationnement sur parcelle
-  Limite de retrait du bâti

## L'implantation sur rue pour préserver son intimité

L'alignement sur la voie de desserte préserve l'intimité des espaces privés des jardins, clairement séparés de la rue par l'habitation.

La mitoyenneté et semi-mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garage, appentis...) permettent par ailleurs de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vie extérieurs.



**Maison en limite de propriété :** un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards

**Maison en milieu de parcelle :** terrain morcelé, espaces résiduels de petite taille, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité, et peu propice aux extensions du bâti

## LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

### La hiérarchisation des voies

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Lorsque l'intensité des flux est faible, il est possible de mettre en œuvre des voies partagées, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.

Dans le cadre de projet d'aménagement dense, réduire la largeur des voies est un levier pour limiter la réduction des superficies parcellaires.

Par ailleurs, il est opportun d'adapter les gabarits des voies structurantes afin de sécuriser et faciliter les déplacements doux. Selon les gabarits, plusieurs principes peuvent être appliqués, notamment privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite, ou encore marquer la séparation entre espace piéton et espace circulé.



#### Exemple d'une voie structurante :

l'espace piéton est clairement séparé par rapport à l'espace circulé.



#### Exemple d'une voie de desserte interne :

la voie, moins large, ne permet pas de créer un espace piéton sécurisé. Il est nécessaire de privilégier la mixité des usages.



#### Sécuriser les déplacements non motorisés :

lorsque la largeur de la voie le permet, les espaces piétons et les espaces circulés peuvent par exemple être séparés par du végétal et/ou des espaces de stationnement associés à un alignement d'arbres



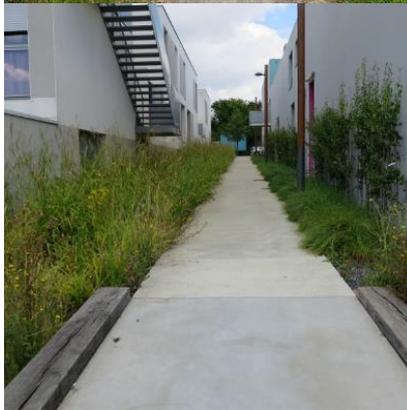
## La création d'espaces favorables à la création d'un « lieu de vie »

Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Elles doivent être clairement identifiées, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit.

Créer des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de stationnement, jardins collectifs, etc.) favorise des activités sources d'animation au sein des quartiers.

Les espaces publics doivent autant que possible être ouverts sur l'extérieur, afin de faire écho aux paysages environnants et créer des liens visuels entre les lieux. Ils serviront d'ossature à la forme et à la répartition des îlots constructibles, et ne se résumeront pas aux espaces résiduels liés au découpage des lots.

Des systèmes de cours communes pourront être privilégiés pour mutualiser les stationnements et limiter la place de la voiture dans les quartiers.



**Exemple de voies douces :** chemins piétons et venelle



**Exemple d'espaces publics multifonctionnels :** des jardins partagés et un bassin de rétention servant d'aire de jeux

## LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, de noues, de profil de voirie adapté et de bassin de rétention sont à privilégier.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) devront permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en réduisant la part des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des chemins piétons, des trottoirs, des stationnements...

De manière générale, c'est la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des procédés (dispositifs collectifs).



Quelques exemples de dispositifs de gestion des eaux pluviales : fossé en bordure de voie, noue paysagère, voie avec un profil en « V » permettant de canaliser les eaux pluviales



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT\*

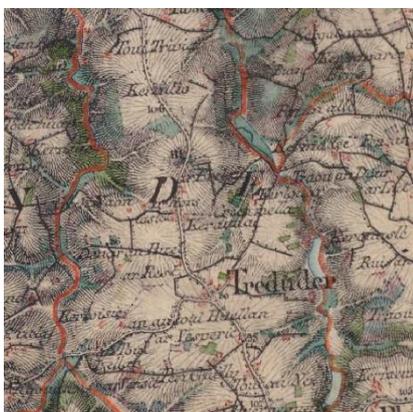
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU  
BOURG / 18



LE TERRAIN COMMUNAL / 19

LA FERME DU BOURG / 21

LA FRANGE EST DU BOURG / 24



*\*Chacune des opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.). Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».*

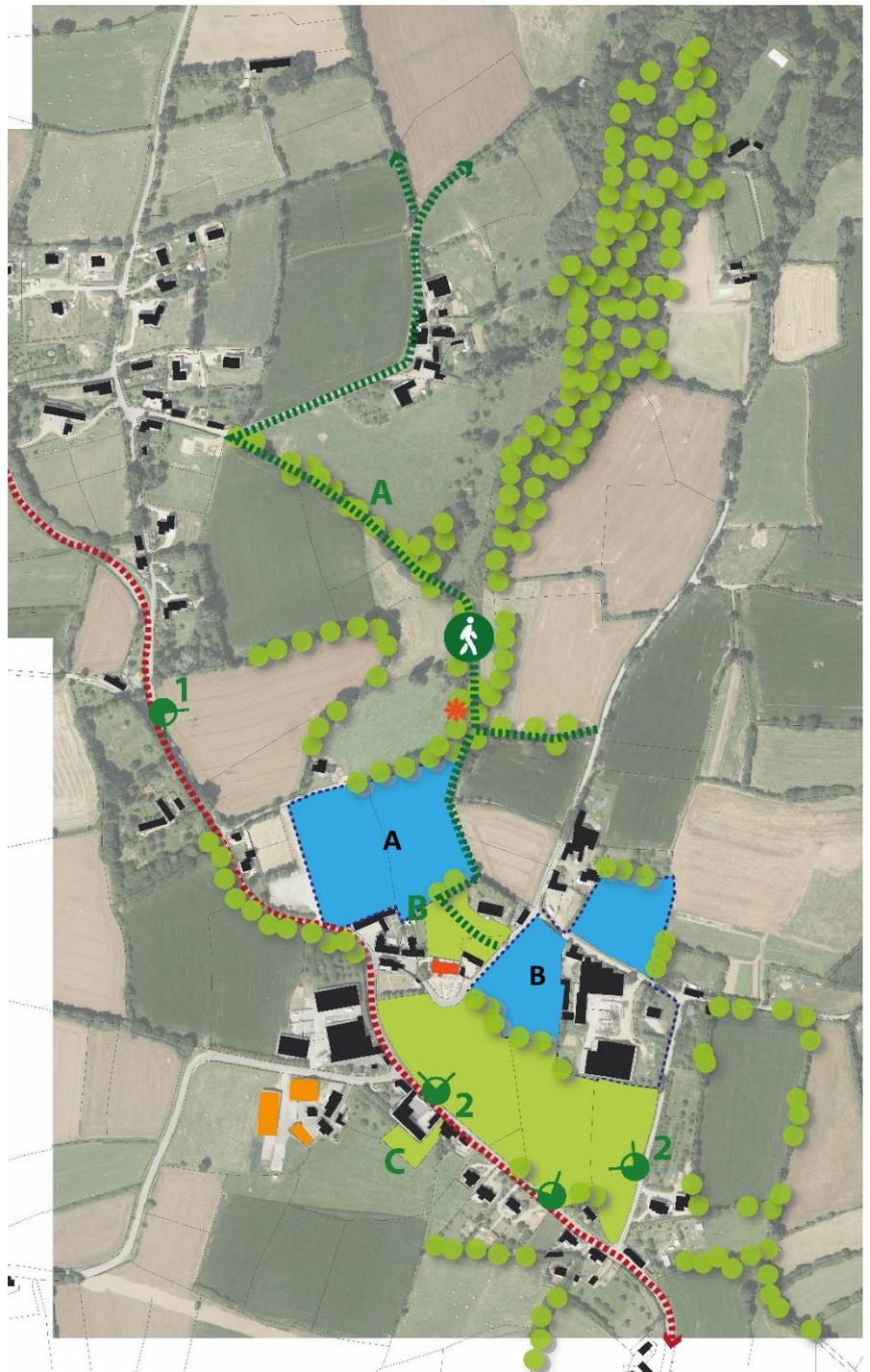
# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU BOURG



Vue sur l'église depuis l'entrée nord du bourg (vue n°1)



Vue sur l'église depuis la mairie (vue n°2)



## LES INVARIANTS

### Maintenir le caractère rural et agricole du bourg

-  Préserver un espace de campagne entre Kerdudal et le bourg (coupure d'urbanisation)
-  Pérenniser le rôle structurant de la prairie du bourg, préserver les vues sur l'église et le presbytère : pas de zone urbanisable sur la prairie
-  Requalifier le « terrain communal » : préserver la silhouette de village depuis l'entrée nord du bourg
-  Permettre le renouvellement de la « ferme du bourg » : conserver les bâtiments d'habitation existants et permettre des extensions dans l'enveloppe paysagère rapprochée
-  Assurer la pérennité de l'exploitation agricole située à l'ouest du bourg

### Affirmer les lieux de vie du bourg

-  Créer des liens autre que la route départementale, remettre en usage les chemins creux (en lien avec le patrimoine \* )
-  Le terrain de boules : la zone de rencontre en lien avec le « terrain communal »
-  Parking de la mairie : faciliter l'accueil du public à la salle des fêtes (à créer en continuité du verger existant)



*Vue sur l'entrée du terrain de boules : principal lieu de rencontre*



*Les hangars agricoles du bourg*

## LE TERRAIN COMMUNAL

### Les caractéristiques du site



Le site est localisé au nord du bourg, dans le périmètre de protection de 100 mètres de l'église, classée au titre des monuments historiques.

Le terrain communal rassemble un ensemble d'équipements et d'installations peu valorisantes :

- Une haie de cyprès masque la vue sur les façades nord de l'église et du presbytère.
- Une station de traitement des eaux usées localisée à proximité. Si aucune nuisance sonore et olfactive n'est recensée, il convient de porter une attention particulière au traitement paysager de la limite entre le projet et la station.
- Le parking public est planté côté route départementale mais reste complètement ouvert sur sa façade est.
- Le bâti existant mériterait une rénovation.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Par sa localisation en cœur de bourg.
- Par le fait qu'il soit immédiatement mobilisable (propriété communale).
- Par la proximité du lieu de ramassage scolaire.

### Les objectifs poursuivis

- Densifier le tissu existant situé à proximité du centre bourg et des réseaux existants et valoriser une propriété communale.
- Préserver l'identité rurale et affirmer le rôle de lieu de vie du terrain de boules par la création d'une aire de jeux et de jardins collectifs.
- Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale.
- Assurer un bon fonctionnement viaire par rapport à la RD n°22.

### Programmation

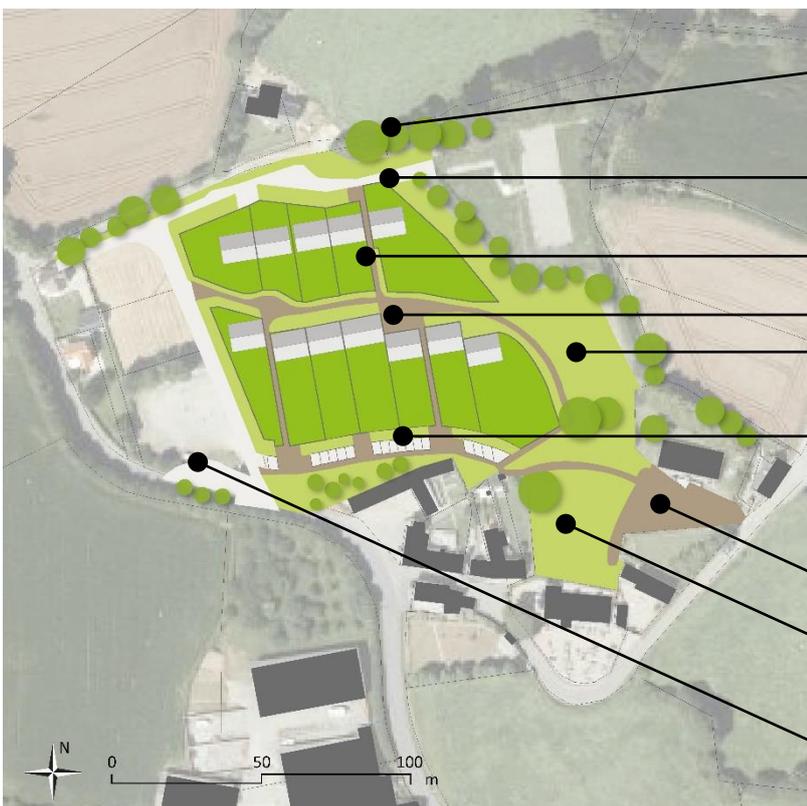
La majorité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux. Au minimum, 12 logements nouveaux devront être construits. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, les lots seront compris entre 250 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>. Le cas échéant, des activités pourront s'implanter dans le quartier.

## Les invariants



-  Secteur à dominante d'habitat – Superficie et forme indicatives
-  Secteur à dominante non bâtie (jeux, jardins collectifs, gestion de l'eau...) – Superficie et forme indicatives
-  Principe d'accès routier au secteur
-  Principe de desserte viaire
-  Mutualisation du stationnement
-  Cheminement doux
-  Haie à préserver ou à planter

## Exemple d'aménagement : valeur indicative



Haie préservée entre l'espace urbain et l'espace agricole

Voie d'accès au système d'assainissement

Chemin piéton / venelle

Placette

Jardins collectifs

Parkings groupés

Aire de giration pour camion poubelles

Aire de jeux

Ramassage scolaire

## LA FERME DU BOURG

### Les caractéristiques du site



Le site de projet est divisé en deux sous-secteurs, localisés de part et d'autre de la rue de Kerguyomard. La morphologie urbaine du site est caractérisée par d'anciens bâtiments agricoles, des habitations individuelles et du patrimoine bâti (église, presbytère).

Il est situé à proximité du principal lieu de vie de la commune, à savoir le terrain de boules. Le périmètre de l'opération permet de combler l'espace délimité par le bâti existant, et ainsi limiter toute sensation d'extension urbaine. Par ailleurs, les caractéristiques physiques du site et la présence de haies constituées permettent d'envisager une bonne intégration dans le paysage du bourg.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par son potentiel foncier (1,05 hectare) facilement divisible en deux phases.
- Et d'autre part, par son potentiel de structuration du bourg.

### Les objectifs poursuivis

- Densifier le tissu existant situé à proximité du centre bourg et des réseaux existants.
- Préserver le paysage et la mixité fonctionnelle et sociale du bourg.
- « Épaissir » le cœur du bourg.

### Programmation

Le site est divisé en deux sous-secteurs. La majorité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Le découpage se présentera sous la forme de petits lots principalement longitudinaux. Au minimum, 13 logements nouveaux devront être construits. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, les lots seront compris entre 250 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>. Le cas échéant, des activités pourront s'implanter dans le quartier.

## Les invariants



-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante non bâtie (jeux, jardins collectifs, gestion de l'eau...) – Superficie et forme indicatives
-  Principe d'accès routier au secteur
-  Voie à sécuriser
-  Carrefour à sécuriser
-  Cheminement doux
-  Haie et talus à préserver

## Exemple d'aménagement : valeur indicative



Haie préservée entre l'espace urbain et l'espace agricole

Maintien du projet d'aire de jeux et de jardins collectifs

Parkings groupés

Chemin piéton / venelle

Placette

Haie préservée entre l'espace urbain et l'espace agricole

## LA FRANGE EST DU BOURG

### Les caractéristiques du site



Le site correspond à deux dents creuses et une division parcellaire, localisé entre la rue de la Mairie et la rue de Kerguyomard. La morphologie urbaine du site est caractérisée par d'anciens bâtiments agricoles et des habitations individuelles. La voie desservant les parcelles se caractérise par son étroitesse.

Cette bande constructible représente 60 % de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine et 10% du développement envisagé sur les 15 prochaines années.

Par ailleurs, les caractéristiques physiques du site et la présence de haies constituées permettent d'envisager une bonne intégration dans le paysage du bourg.

Il s'agit d'un secteur stratégique car il permet d'affirmer une continuité entre les deux principaux espaces urbanisés de ce dernier, condition indispensable à l'affirmation du caractère de village du bourg de Tréduder, notamment au regard de la loi

littoral. Le maintien de ce secteur s'inscrit donc dans une réflexion d'ensemble qui est la clef de voute du projet urbain envisagé.

### Les objectifs poursuivis

- Densifier le tissu existant.
- Créer une continuité urbaine à l'échelle du bourg.
- Limiter les sorties sur la voie desservant le secteur.
- Maintenir une frange urbaine qualitative.

### Programmation

Les dents creuses et la division parcellaire devront permettre chacune la création d'un logement minimum. Les activités compatibles avec l'habitat seront toutefois permises.

## Les invariants



-  Secteur à dominante d'habitat
-  Principe d'accès routier au secteur
-  Haie et talus à préserver