



# PLU

## Les clefs de notre qualité de vie

*Après 4 années de travail, d'échanges et de concertation, la procédure de révision du PLU arrive à son terme. Le projet arrêté le 26 novembre 2008 par le Conseil Municipal sera soumis à enquête publique du 16 mars au 17 avril 2009.*

*Ce dossier vous propose les clefs pour comprendre le projet. N'hésitez pas à télécharger le PLU complet sur le site internet de la commune, ou à venir le consulter en mairie.*

### Le PLU : plus qu'un POS, un projet politique pour la ville

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), se substitue au Plan d'Occupation des Sols (le POS), comme le prévoit la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbains) du 13 décembre 2000.

Le PLU n'est pas uniquement un document d'urbanisme réglementaire : c'est un véritable projet politique d'aménagement du territoire communal.

Comme le POS, le PLU précise le droit des sols (terrains constructibles, parcs d'activités, zones agricoles...) mais il constitue également et surtout, un outil d'organisation et de développement de notre territoire pour les 15 prochaines années.

### Le contenu du PLU

Le PLU comprend un rapport de présentation incluant un diagnostic (situation géographique, relief, démographie, économie, emploi, voiries, réseaux...), un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un règlement, des orientations d'aménagement, des documents graphiques, et des annexes.

#### • Le rapport de présentation

Il expose le diagnostic, une analyse de la situation actuelle de la ville, l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des futurs zonages.

#### • Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

C'est le cœur du P.L.U. Il énonce les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme et d'aménagement, comme par exemple, préserver la qualité des espaces naturels et des paysages, éviter le mitage, favoriser la diversité de l'habitat ou encore les modes de déplacements doux (pour en savoir + sur les orientations du PADD, voir page 8)

#### • Le règlement

Il fixe les règles applicables à l'intérieur des différentes zones. Ainsi l'occupation et l'utilisation du sol, les voiries, la hauteur et l'implantation des constructions, les marges de recul, l'aspect des constructions et des abords, les stationnements y sont définis.

#### • Les orientations d'aménagement

Elles prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur un futur quartier ou un secteur. Les principes retenus devront s'appliquer lors de l'urbanisation de ces espaces.

On peut citer : la construction de logements sociaux (25 % des logements), la promotion de la diversité de l'habitat (maison individuelle ou de ville, appartements, habitat intermédiaire...) et des énergies renouvelables, la création de voiries et d'accès, les préconisations de qualité environnementale...

Pour les parcs d'activités, des normes de qualités devront aussi être respectées.

#### • Des documents graphiques

Les plans précisent les éléments de paysages et le patrimoine à préserver, et délimitent 4 types de zones :

- naturelles : N
- agricoles : A
- à urbaniser : AU
- urbaines : U

Ils font aussi apparaître diverses dispositions (emplacements réservés...).

• Les annexes indiquent les périmètres de protection, les servitudes d'utilité publique, les réseaux, la réglementation concernant la publicité, les enseignes et pré-enseignes...

*Pour consulter le projet complet de PLU, vous pouvez télécharger tous les éléments sur le site internet de la commune ([www.tregueux.org](http://www.tregueux.org)), ou venir le consulter en mairie, aux heures habituelles d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, et le samedi matin de 9h à 12h.*



# Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)

Le PADD a été soumis au débat et adopté le 7 juin 2006 puis le 2 juillet 2008 en Conseil municipal. Il présente le projet communal pour les 15 années à venir et **précise les choix politiques du Conseil Municipal.**

Les parties du P.L.U. qui ont valeur juridique (orientations d'aménagement, documents graphiques et règlement) doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.

4 ambitions déclinent les projets et orientations sur la commune dans les quinze prochaines années :

## Préserver

- Préserver la qualité des espaces naturels et des paysages
- Sauvegarder et valoriser le patrimoine remarquable rural et urbain
- Identifier et prévenir les risques naturels et technologiques
- Eviter le mitage

## Qualifier

- Affirmer les entrées de ville et axes de voirie importants
- Identifier et qualifier l'espace public
- Eviter une banalisation des nouveaux quartiers tant dans leur organisation, que dans leur architecture ou leur aménagement paysager et promouvoir une architecture de qualité adaptée au contexte local et soucieuse du développement durable
- Permettre la requalification des quartiers anciens

## Se déplacer

- Prolonger le réseau de transports en commun dans les nouveaux quartiers
- Faciliter la mobilité dans la ville et sur le territoire par un réseau de voirie cohérent
- Continuer à développer les modes de déplacements doux
- Participer à la cohérence des déplacements à l'échelle de l'agglomération

## Développer

- Accueillir une population nouvelle
- Répondre aux besoins en terme de logements
- Répondre aux besoins en terme d'équipements (personnes âgées, écoles...)
- Développer l'emploi et les activités économiques pour inscrire le développement de Tréguieux à l'échelle de Saint-Brieuc Agglomération et du Pays de Saint-Brieuc.



*Le lotissement communal du Froïche répond aux objectifs de mixité sociale.*

## Les points forts

Le PLU, véritable projet de ville, permet d'**affirmer des volontés politiques** et donne des outils pour les mettre en œuvre. Quelques exemples :

### Favoriser la mixité sociale

Les zones identifiées dans le PLU dites "à urbaniser" (zones AU), pourront être ouvertes à l'urbanisation par la commune, au fur et à mesure des besoins. Selon les secteurs, le PLU permet d'imposer certaines règles auxquelles les lotisseurs ne pourront déroger. Le taux de logement sociaux, par exemple, devra être de 25% pour les projets contenant plus de 4 logements. Les types de constructions devront être divers (maisons de villes, pavillons, appartements). **Des logements devront être destinés aux personnes âgées, d'autres aux personnes handicapées.**

Toutes ces conditions, préalables à l'urbanisation permettent de garantir une **mixité sociale**, de proposer à chacun, quel que soit son âge, ses ressources, ou sa situation sociale ou familiale, de trouver une offre d'habitat adaptée.

Les conditions ainsi définies permettent à la ville de maîtriser et d'organiser l'urbanisation à la fois dans l'espace, dans le temps mais aussi le rythme de celle-ci.

### La protection du paysage et du patrimoine

Le diagnostic réalisé préalablement à l'élaboration du PADD a permis d'identifier les éléments bâtis et les sites paysagers à protéger et mettre en valeur.

Ces éléments sont identifiés sur les plans sont répertoriés et variés : les vallées et

les coulées vertes, les espaces boisés classés, les haies bocagères plantées dans le cadre du reboisement, le bâti traditionnel...

Concernant les éventuelles modifications des bâtiments remarquables des prescriptions architecturales sont décrites.

### Un développement cohérent autour des bassins de vie

Les zones à urbaniser sont définies afin d'éviter le "mitage", c'est-à-dire un éparpillement de l'habitat. Cela permet de prévoir les équipements collectifs, des parcs d'activités au plus près des lieux d'habitat, de limiter ainsi les déplacements. C'est aussi une bonne façon de préserver l'environnement.



## Zoom sur les zones

### Les zones urbaines (U)

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés.

### Les zones (AU)

Elles sont des secteurs destinés à être ouverts progressivement à l'urbanisation, selon les besoins et les projets. Les principales zones AU se situent :

- pour les secteurs d'habitat : au sud du centre ville et au Créac'h,
- pour les parcs d'activité : au nord du parc des chatelets, au sud du parc commercial et de loisirs de Brézillet, à l'ouest de l'échangeur du Perray (RN12) et de la caserne des pompiers, et un petit secteur au niveau de la Crarée.

### Les zones Agricoles (A)

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Conformément aux prescriptions de la Loi d'Orientation



*Les haies bocagères plantées dans le cadre du reboisement sont identifiées sur les plans.*

Agricole, aucune nouvelle zone constructible n'a été créée à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

### Les Zones naturelles (N)

Vallée de l'Urne, et le plateau situé entre les Chatelets et Brézillet. Des sous-secteurs sont définis :

- Nh ou Na : constructions existantes en milieu rural,
- Nk : carrière de la Croix Gibat
- Ne : équipements collectifs situés en zones naturelles, comme l'aire d'accueil des gens du voyage, l'usine de captage d'eau potable de "Magenta", et la clinique de la Cerisaie

## Enquêtes publiques

**Manoir du Gué Lambert :**  
une enquête publique concernant la modification du périmètre de protection du manoir a lieu conjointement avec celle du PLU.

L'enquête publique aura lieu **du 16 mars au 17 avril 2009**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Elle concerne la révision générale du PLU, **mais également la modification du périmètre de protection du Manoir du Gué Lambert.**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur à la Mairie, 1 rue de la République, 22950 Trégueux.

### L'enquête, mode d'emploi

Les enquêtes publiques visent à informer, recueillir les avis, remarques et propositions du public.

Pour consulter le projet complet de PLU, vous pouvez télécharger tous les éléments sur le site internet de la commune ([www.tregueux.org](http://www.tregueux.org)), ou venir le consulter en mairie, aux heures habituelles d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, et le samedi matin de 9h à 12h.

### Le commissaire enquêteur

M Maurice LANDEL est le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Rennes. A l'issue de l'enquête, Monsieur LANDEL rédigera un rapport sur le déroulement de l'enquête et les observations qui lui auront été exprimées. Il donnera son avis sur le fond du projet (avis favorable, favorable avec réserves, ou défavorable).

Pendant ses permanences, le commissaire enquêteur peut répondre à vos questions, et vous aider à consigner vos remarques. Il est neutre vis-à-vis du projet. Durant les permanences il ne donne pas d'avis ni d'arguments, mais seulement des explications techniques.

### Permanences du commissaire enquêteur :

- Lundi 16 mars de 9h à 12h
- Vendredi 20 mars de 14h à 17h30
- Samedi 28 mars de 9h à 12h
- Mercredi 1er avril de 9h à 12h et de 14h à 17h30
- Samedi 4 avril de 9h à 12h
- Jeudi 9 avril de 9h à 12h et de 14h à 17h30
- Vendredi 17 avril de 14h à 17h30

### Après l'enquête

Le commissaire enquêteur transmettra son rapport à Monsieur le Maire. Le projet de PLU, sera présenté au Conseil Municipal qui examinera les avis émis par le Commissaire enquêteur.

Les remarques formulées par le Commissaire Enquêteur et adoptées par le Conseil Municipal seront intégrées dans les textes.

Le Conseil Municipal approuvera alors le Plan Local d'Urbanisme qui deviendra applicable.