



# Permis d'aménager

Modificatif - OCTOBRE 2024

## PA 02 : Notice descriptive du terrain et de l'aménagement

Ville de Tréveneuc

### Aménagement du quartier Kervalo à Tréveneuc

**SBAA**

Service Aménagement  
5 rue du 71ème RI - CS54403 22044 Saint-Brieuc

**super**

Super 8 • Paysage, Urbanisme, Architecture  
1 place de l'Édit de Nantes - 44100 Nantes  
T 02 49 62 66 67 - ateliersuper8.fr

# Sommaire

## 0 • Introduction

**Avant-propos et périmètre du permis d'aménager**

## 01 • État initial du terrain et de ses abords

**Contexte historique**

**Contexte foncier et réglementaire**

**Contexte urbain, environnemental et paysager**

## 02 • Insertion du projet dans son environnement

### **Composition et organisation du projet**

Grands enjeux du site Kervalo

Programme

Paysage

Ambiance paysagère et palette végétale

### **Organisation et aménagements des accès**

Mobilités & Stationnements

Ambiance sur les placettes

### **Traitement des limites de la parcelle d'intervention**

Qualité de l'interface public-privé et clôtures

### **Équipements et constructions à usage collectif**

Formes bâties : implantation, volumétrie et hauteurs

Collecte des déchets / Défense incendie

# 00 • Introduction

Avant-propos  
Périmètre du permis d'aménager

super

# INTRODUCTION

## Avant-propos

La commune de Tréveneuc (commune du littoral costarmoricain d'environ 850 habitants) a décidé d'aménager le secteur dit « îlot de Kervalo » situé à proximité du centre-bourg. Ce dernier a fait l'objet d'une opération remarquable de requalification urbaine (programme national de revitalisation des centre- bourgs & centre-villes).

De fait, le projet d'aménagement de l'îlot Kervalo décrit dans cette présente notice s'inscrit en parfaite cohérence avec les aménagements existants, à tous points de vue :

### QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le projet vise 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 possible)
- Des caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel reconduites.

L'implantation des bâtiments vise à :

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

Un espace paysager est préservé en frange Est du site afin d'assurer la transition avec le parc urbain de la vallée du Kerpont. Le projet intègre des déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de cheminements 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

Trois (3) lots sont réservés à la construction de logements en accession aidée à la propriété.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Une gestion alternative des eaux pluviales est privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins au travers d'une gestion à la parcelle.

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.

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX ET STATIONNEMENT

Les accès motorisés se font uniquement via la rue de Kervalo. Les lots, quant à eux, sont desservis via une voie de desserte interne au périmètre, donnant, elle-même sur la rue de Kervalo.

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

Des places de stationnement sont délimitées sur chaque lot et intégrées dans le paysage (haies, arbres, gestion du nivellement, etc...).

## Périmètre du permis d'aménager

Le terrain constituant le lotissement, périmètre du permis d'aménager, porte sur plusieurs parcelles, propriétés de la commune de Tréveneuc. Il s'agit des parcelles cadastrées au Préfixe 000, Section OA, n°2362, n°2356, n°2357, n°2318 et n°2321 d'une surface globale d'environ 13 495 m².

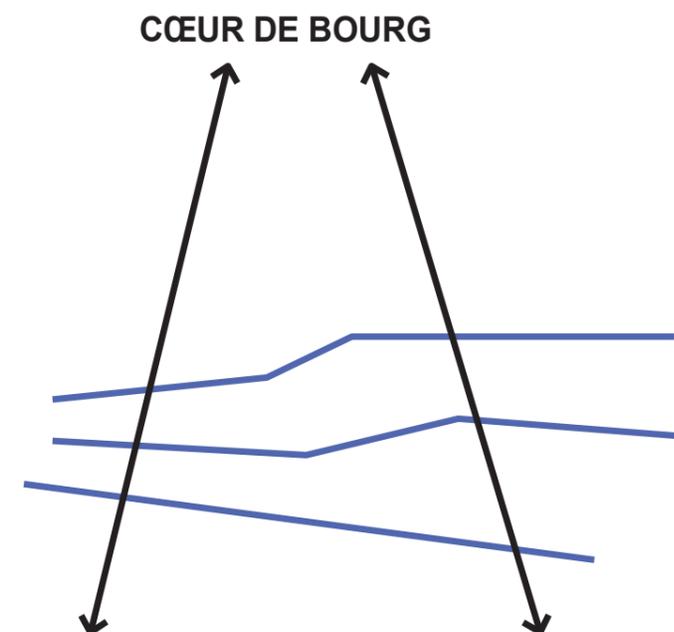
En partie est, les parcelles cadastrales n° 2357 et n°2321 ne sont pas comprises en intégralité dans le périmètre puisque ce dernier suit la limite de zonage N du document d'urbanisme en vigueur - dédiée aux zones naturelles -.

Ce périmètre intègre donc le secteur Nord - fléchée en OAP Kervalo et dédiée aux habitations - ainsi que le secteur sud - dédiée aux équipements - au document d'urbanisme en vigueur de Tréveneuc.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du permis d'aménager telle qu'elle est établie ci-dessus, pourra se trouver modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors d'une possible division foncière future.

En quelques mots :

- > Un lanierage inspiré de la topographie du site
- > Des ondes paysagères en écho au parc agricole et au vallon pour assurer la continuité écologique des milieux en place
- > Un empreinte identitaire forte (bâts traditionnels, haies bocagères historiques...)
- > Un développement résidentiel inscrit dans le respect des voisinages pavillonnaires existants et des structures bocagères et boisées du site
- > Un nouvel équipement public en ouverture sur la vallée



# 01 • Etat initial du terrain et de ses abords

Contexte urbain, environnemental et paysager  
Contexte foncier et réglementaire

super



## 02 • Insertion du projet dans son environnement

Composition et organisation du projet

Organisation et aménagements des accès

Traitement des limites de la parcelle d'intervention

Équipements et constructions à usage collectif

super

# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Composition et organisation du projet

### LES GRANDS ENJEUX SUR LE SITE KERVALO

#### PAYSAGE

- valoriser les perspectives vers le vallon et le « parc agricole » au sud-est.
- préserver autant que possible les arbres existants sur le site et travailler l'infiltration du paysage, pour un quartier « hyper-vert » composé autour de l'enrichissement de la biodiversité.
- travailler des franges paysagères pour s'insérer dans le respect des voisinages existants.
- limiter l'imperméabilisation des sols.

#### MOBILITÉ

- offrir un cadre de vie qualitatif et apaisé.
- hiérarchiser les espaces publics et optimiser leurs emprises (et leur perméabilité).
- apaiser les déplacements tous modes dans le nouveau quartier, et rue de Kervalo.
- privilégier la desserte VL du nouveau quartier par la rue de Kervalo / voies de desserte partagées (zone de rencontre 20km/h) / nouveaux carrefours à aménager.
- ouvrir des connexions douces exclusivement, côté rue de Kerezen.
- relier le réseau du quartier à la grande promenade coeur de bourg / vallon.

#### FORMES BÂTIES

- s'inscrire dans le respect des voisinages existants.
- enrichir le patrimoine bâti.
- intensifier la vie du cœur de bourg.



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Composition et organisation du projet

### LE PROGRAMME

Un quartier « hyper vert » démonstratif des enjeux de transition écologique

AU NORD / UN QUARTIER HABITAT

- 14 terrains à bâtir  
dont 3 terrains réservés à la construction de logements en accession aidée (lots n°1, 1bis et 11).
- gestion des eaux pluviales à la parcelle.

AU SUD / UN SECTEUR ÉQUIPEMENT

- un complexe intergénérationnel.
- un parking public.
- des aménagements paysagers et ludiques pour agrémenter les abords de l'équipement public.



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Composition et organisation du projet

### PAYSAGE

#### STRATES BOCAGÈRES AMPLIFIÉES EN LANIÉRAGE POUR PLUS DE FRAÎCHEUR

La matrice arborée existante sera enrichie pour insérer le nouveau quartier dans son environnement paysager. Au-delà de l'apport de fraîcheur, cette frange végétale adoucira les rapports aux voisinages existants.

Le projet s'appuie sur les courbes de niveau, les vues sur le vallon, les arbres existants, et les anciennes trames bocagères reconstituées.

Pour atteindre l'ambition d'un quartier « hyper vert », l'imperméabilisation des sols sera limitée.

Un coefficient d'imperméabilisation maximal sera appliqué à chaque secteur (cf. Dossier Loi sur l'Eau relatif au présent projet pour plus de détails) :

- 40 % pour le secteur Habitat au Nord.
- 60 % pour le secteur équipement public au Sud.

Les fonds de terrain seront sanctuarisés - inconstructibles - pour permettre la reconstitution des trames bocagères historiques et traiter la gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf. plan de composition réglementaire - PA4).

Les terrasses seront également perméables.

Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

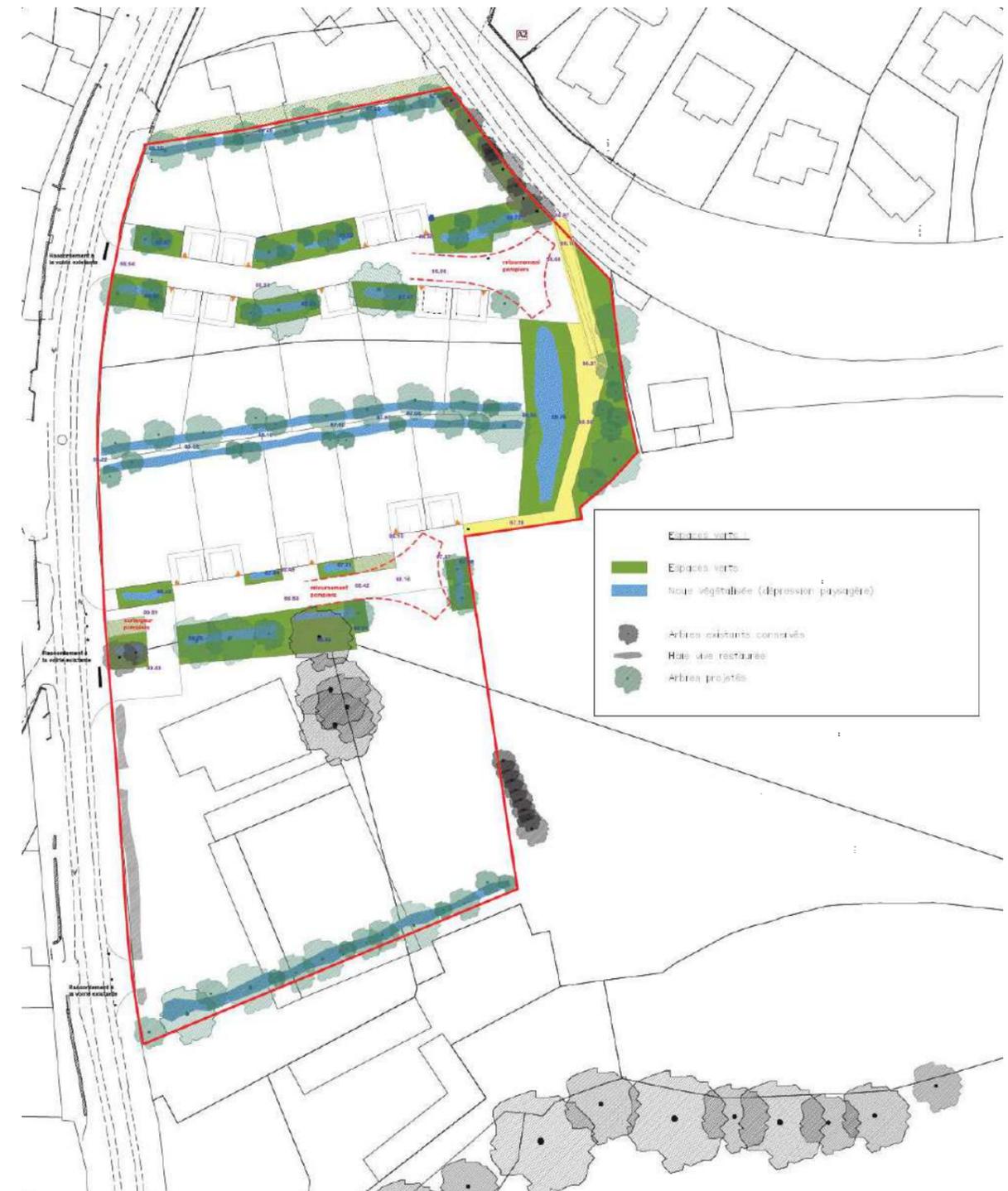
#### PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Sur le domaine public, la voirie sera en toit avec des noues d'infiltration aménagées de chaque côté.

Aucune canalisation ne sera mise en œuvre, des jonctions entre les noues via des caniveaux sur voirie seront positionnées en limite privative.

Sur le domaine privé, des zones d'infiltration seront privilégiées (fonds de parcelle sanctuarisés) pour la mise en place d'ouvrages d'infiltration (dépressions paysagères, noues, récupérateur d'eau, etc...).

Un dossier Loi sur L'eau viendra compléter cette analyse paysagère et étayer la notion de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



Plan des éléments paysagers du projet

# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Composition et organisation du projet

### AMBIANCE PAYSAGÈRE ET PALETTE VÉGÉTALE

#### MARQUER L'IDENTITÉ COSTARMORICAINE :

- L'ambiance du lieu restera ancré dans le territoire de la commune et dans un caractère champêtre.
- Les massifs mixtes en accompagnement de la voirie piétonne principale viendront marquer l'identité du lieu avec un fleurissement varié caractéristique de la côte nord bretonne.
- Des arbres d'essences locales seront implantés en isolés dans les zones non concernées par la gestion des eaux pluviales avec des espèces propre au territoire, et appuyés par quelques cépées fleuries.

#### QUELQUES EXEMPLES D'ESPÈCES COMPATIBLES :

Sont présentées ci-dessous quelques exemples d'espèces pour les différents types de plantations. Cette liste n'est pas exhaustive.

<b>Arbres de Haut Jet de type bocager</b>		<b>Espèces hygrophiles</b>		<b>Massifs mixtes vivaces</b>	
Erable Champêtre	Acer campestre	<b>Arbres de Haut Jet de type bocager</b>		Agapanthe	Agapanthus africana
Bouleau	Betula verrucosa	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Gaura	Gaura lindheimeri
Chêne pédonculé	Quercus robur	Erable Champêtre	<i>Acer campestre</i>	Bruyère	Calluna vulgaris
Charme	Carpinus betulus	Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Euphorbe	Euphorbia characias 'Wulfenii'
Châtaignier	Castanea sativa	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	Geranium vivace	Geranium sanguineum
Sorbier des oiseleurs	Sorbus acuparia	Chêne des marais	<i>Quercus palustris</i>	Sedum	Sedum spectabile
<b>Arbustes de type bocager</b>		Saule blanc	<i>Salix alba</i>	<b>Massifs mixtes arbustes</b>	
Cornouiller mâle	Cornus mas	<b>Arbustes de type bocager</b>		Amelanchier	Amelanchier lamarckii
Noisetier	Coryllus avellana	Bourdaie	<i>Rhamnus frangula</i>	Cornouiller à fleurs	Cornus kousa 'Nicole'
Fusain	Euonymus europaeus	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Veronique	Hebe 'Ouessant'
		Cornouiller	<i>Cornus canadensis</i>	Chèvrefeuille d'hiver	Lonicera fragrantissima
		Saules variés	<i>Salix purpurea, viminalis, rosmarinifolia</i>	Hamamelis de Chine	Hamamelis mollis



Restauration de haie bocagère



Haie vive fleurie et persistante



Massifs mixtes littoral



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Composition et organisation du projet

### AMBIANCE PAYSAGÈRE

Autour de la maison intergénérationnelle, des espaces ouverts :

- Pente et vues, gestion différenciée, îlots de fraîcheur...



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Organisation et aménagements des accès

### MOBILITÉS & STATIONNEMENTS

#### UN LANIÉRAGE INSPIRÉ DES IMPLANTATIONS BÂTIES HISTORIQUES

Le système viaire sera laniéré, en appui sur la matrice bocagère existante. Il sera accompagné de sortes de chemins creux qui suivra le sens d'écoulement des eaux pluviales.

Des voies VL côté rue de Kervalo pénétreront dans le nouveau quartier et se prolongeront en liaisons douces côté rue de Kerezen, sous forme de venelles.

Des placettes centrales offriront, en bout de course des voies circulées, des espaces d'usages au coeur du hameau habité.

Les accès au quartier seront limités à deux sur la rue Kervalo. Un troisième accès reste possible au sud. De nouveaux carrefours rue de Kervalo seront, de fait, à aménager.

Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles), considérant également une déambulation PMR sécurisée et sécurisante.

#### LE STATIONNEMENT

Des espaces de stationnement seront à mettre en place en lien avec le complexe intergénérationnel le long de la rue de Kervalo ; ils seront aussi à destination des visiteurs du quartier habitat et des usagers du coeur de bourg.

Pour les terrains à bâtir au nord de la parcelle, une aire de stationnement aérienne offrira deux places de stationnement à chaque lot et donnant directement sur la voie de desserte.

Dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, cette aire de stationnement devra être traitée sous forme de matériaux perméables ou par deux bandes béton : pavés engazonnés, système alvéolaire enherbé etc. Les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont proscrits.

Le garage sera intégré dans le volume de la construction principale.

La construction d'une pergola ou d'un carport sera possible sur les deux places de stationnement aériennes en dehors de la zone de constructibilité établie au plan de composition réglementaire (PA4), sous réserve qu'il soit rattaché au volume de la construction principale, qu'il soit implanté en limite de propriété et également sous réserve de respecter les 40 % maximum de surface imperméabilisée requis. L'emprise au sol maximum autorisée pour la construction d'une pergola ou d'un carport est de 40 m<sup>2</sup>.



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Organisation et aménagements des accès

### MOBILITÉS & STATIONNEMENTS

UN TRAITEMENT PERMÉABLE PERMETTANT L'INFILTRATION DES PLUIES

- Mettre à distance la voiture
- Limiter l'imperméabilisation
- Favoriser des cheminements sécurisés



Pavés engazonnés



Briques rouges creuses



Bandes béton dans gazon



Parking terre-pierre à Pontchâteau (44) - super8



Bastaings bois à Pontchâteau (44) - super8

# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Organisation et aménagements des accès

### AMBIANCE SUR LES PLACETTES

#### UN NOUVEAU QUARTIER EN ÉCHO AU PARC AGRICOLE ET AU VALLON

- Des liaisons piétonnes sécurisées et mettant en lien deux secteurs
- Des espaces ouverts et appropriables par les habitants et usagers
- Des aménagements paysagers appelant à de nouveaux usages (vergers, mobiliers etc.)
- Un traitement perméable et vertueux



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Traitement des limites de la parcelle d'intervention

### QUALITÉ DE L'INTERFACE PUBLIC-PRIVÉ ET CLÔTURES

#### UNE NOUVELLE LISIÈRE PLANTÉE

Le projet s'inscrit dans un maillage rural, relativement peu dense. Il côtoie une zone naturelle, le parc agricole, dotée d'une trame bocagère riche.

En frange ouest, le long de la rue de Kervalo, les constructions devront observer un recul de 3m minimum et devront être plantée en limite de propriété. La haie existante présente dans le lot équipement public sud sera restaurée et enrichie pour mettre à distance le nouvel équipement.

La lisière est de la parcelle, en léger surplomb de la rue de Kerezen et déjà pourvue d'une haie bocagère, sera étoffée, elle aussi d'une frange paysagère reconstituant les anciennes trames bocagères historiques.

La topographie aidant, ces nouvelles lisières plantées permettront, entres autres, de récupérer les eaux pluviales du quartier.

#### LIMITES SÉPARATIVES ET CLÔTURES VÉGÉTALES (cf. PA 10)

Les limites séparatives donnant sur espaces publics majoritairement plantées.

Les clôtures n'excéderont pas 1,50m de hauteur maximale.

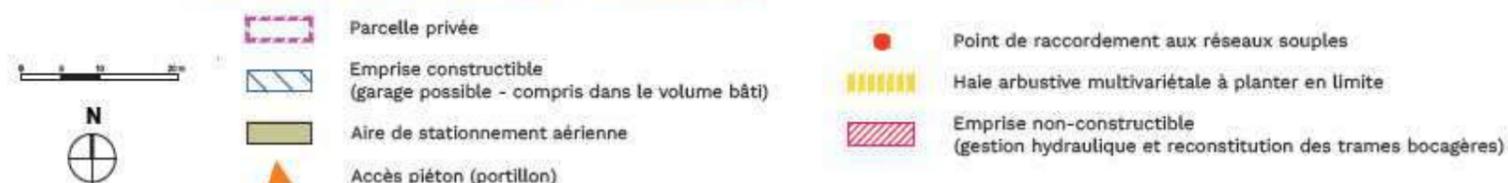
La gestion des limites privées de parcelles fera l'objet soit d'une haie végétale multi-variétale, soit d'une haie végétale multi-variétale accompagnée d'une clôture.

La topographie du site étant relativement importante, une gestion des accès devra faire l'objet d'une attention toute particulière.

Entre deux parcelles mitoyennes au niveau des aires de stationnement, la gestion de la limite commune se traitera de part et d'autre de la limite par une haie plantée.



### Plan de composition réglementaire



## INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### Équipements et constructions à usage collectif

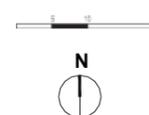
#### FORMES BÂTIES : IMPLANTATIONS, VOLUMÉTRIE ET HAUTEURS

##### LE SECTEUR NORD : UNE ORIENTATION NORD-SUD DES MAISONS

- Les maisons sur les terrains à bâtir seront majoritairement implantées au nord des parcelles, dégagant ainsi des jardins généreux au sud.
- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative, en mitoyenneté des lots attenants
- Le gain thermique peut être favorisé par la compacité de deux maisons accolées si la mitoyenneté est choisie.

##### LE SECTEUR SUD : UN ÉQUIPEMENT PUBLIC EN OUVERTURE SUR LE VALLON

- Au sud du secteur à aménager un équipement public - une maison intergénérationnelle - viendra marquer l'entrée de bourg. L'aménagement de ses abords se fera en terrasses ouvertes sur le parc agricole.
- Un jardin, des terrains de boules et équipements ludiques pourront s'inscrire dans une frange verte épaisse, au sud du site.
- Le projet devra insérer des parkings VL (éventuellement vergers) ainsi que des stationnements vélos.



Plan masse illustratif d'une hypothèse d'implantation du bâti

# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Équipements et constructions à usage collectif

### FORMES BÂTIES : IMPLANTATIONS, VOLUMÉTRIE ET HAUTEURS

Le projet vise à prolonger la trame urbaine du centre-bourg. Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel pourront donc être reconduites, à la fois en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

Il s'agira, dans le cadre des nouvelles constructions, de démontrer et mettre en scène une réalité constructive à l'image de l'architecture vernaculaire bretonne : rythme des façades, proportion des percements, utilisation des matériaux, etc.

Les toitures seront traitées majoritairement à deux pans, les lignes de faîtage seront de préférence parallèles à la voirie de desserte sur le principe de longère.

Les couleurs claires seront favorisées afin d'éviter les îlots de chaleur et de renforcer la luminosité générale des fronts de rues.

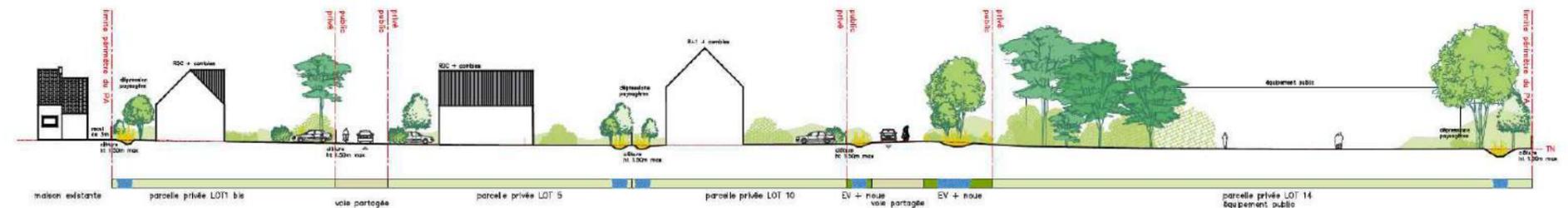
Les éléments techniques de la constructions seront soigneusement intégrés au projet architectural.



10 maisons, 5 logements collectifs, 3 intermédiaires à Bouvron (44) / architectes Garo Boixel

- plusieurs édifices aux volumétries contrastées : hautes, longues, basses, étroites...
- volumétrie traditionnelle, voire «rustique» ; mais les détails sont résolument contemporains.
- logements organisés autour de l'ancien jardin potager d'un presbytère (espace commun avec fruitiers, dépendances, etc.).

### Coupe de principe d'une hypothèse d'épannelage du bâti (à titre d'exemple) :



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Équipements et constructions à usage collectif

### FORMES BÂTIES : IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET HAUTEURS

Le projet s'insérera le plus soigneusement possible dans le terrain naturel. Le nivellement des aménagements suivra le nivellement naturel existant (cf. PA4 et PA5).

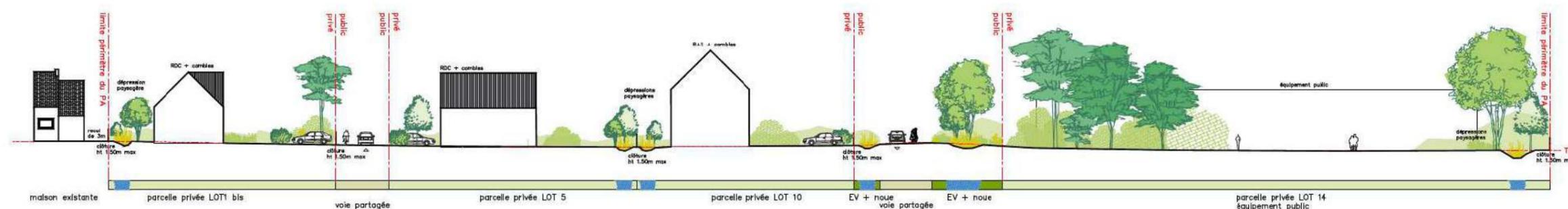
La topographie du site étant relativement importante, une gestion des accès devra faire l'objet d'une attention toute particulière.

Le nivellement et les implantations altimétriques des constructions sont susceptibles d'évoluer en phase opérationnelle, dans le but de minimiser l'impact du projet sur son environnement.

### Coupes du projet d'aménagement dans le terrain naturel :

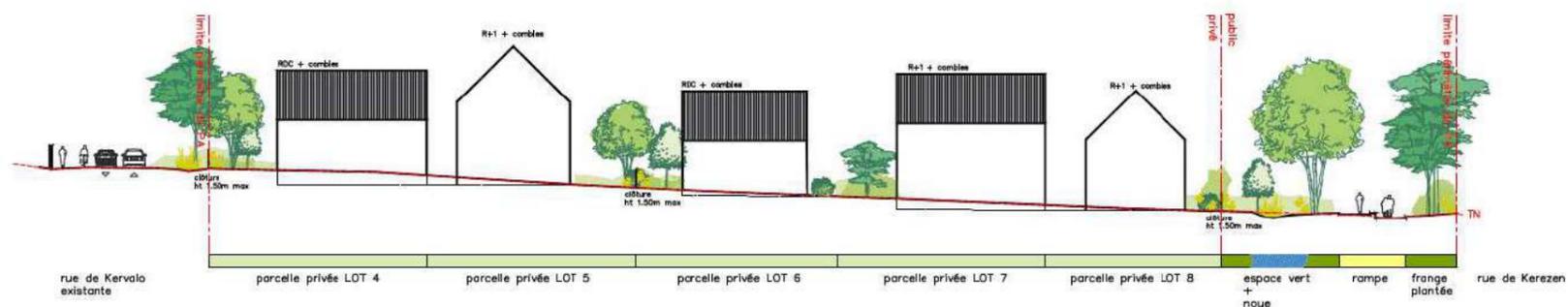
#### COUPE AA' :

gabarits donnés à titre indicatif



#### COUPE BB' :

gabarits donnés à titre indicatif



# INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## Equipements et constructions à usage collectif

### COLLECTE DES DÉCHETS

 Zone de présentation - collecte déchets

Des zones de présentation et collecte de déchets sont prévues au présent lotissement à chacune des extrémités des deux voies pénétrantes de desserte et accessibles depuis la rue de Kervalo : une aire sera dédiée aux parcelles desservies par la voie de desserte au nord du secteur Habitat, l'autre sera dédiée aux 5 terrains à bâtir du sud du secteur Habitat ainsi qu'au futur équipement public se trouvant au sud du secteur d'aménagement.

Les constructions, projet de maisons groupées, terrains à bâtir ou équipement public, devront prévoir le stockage des bacs de collecte nécessaires à leur bon fonctionnement à l'intérieur des espaces privés.

### DÉFENSE INCENDIE

 Emprise retournement pompier

Le projet d'aménagement, construit en lanière ouest-est, depuis la rue Kervalo, se compose de deux voies de desserte en impasse.

Ces voies sont dimensionnées de sorte à ce que la largeur réglementaire des voies pompiers soient respectées. Des élargissements en surface enherbée circulaire sont prévus.

Des placettes - par ailleurs espaces de vie et d'usages appropriables par les futurs habitants du quartier - sont positionnées en bout de ces impasses et permettent le retournement des véhicules pompiers.



Plan de composition

