

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Orientations d'aménagement

Arrêté le : 19 novembre 2009
Approuvé le : 26 janvier 2011
Rendu exécutoire le : 18 mars 2011

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 1AU « HABITAT ET ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT »	3
3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME	8
3.1- Vue d'ensemble du bourg	8
3.2- Secteur Nord du bourg, rue Enez Hyar	9
3.3- Secteur Ouest du bourg	11
3.4- Secteur Sud-Ouest du bourg	13
3.5- Secteur de l'entrée de bourg Sud (RD 20)	15
3.6- Hameau nouveau de Pont Bégou	17

1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Des principes d'aménagement généraux valables pour toutes les zones d'habitat sont présentés ci-après, afin de guider et d'encadrer les futurs projets au niveau des : voies et accès, espaces publics, insertion paysagère et qualité architecturale, typologie du bâti, implantation du bâti, aspect environnemental.

Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Outre ces principes généraux, des principes d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AU sont également proposés.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ont été traduits également dans les documents du Plan Local d'Urbanisme opposables aux demandes d'urbanisme :

- ***sur le plan de zonage,***
- ***dans les différents articles du règlement.***

Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), etc.

2- LES GRANDS PRINCIPES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 1AU « habitat et activités compatibles avec l'habitat »

Sur la commune de KERBORS, la zone 1AU comprend le sous secteur spécifique suivants :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, pour des extensions urbaines moyennement dense, de faible hauteur (hauteur maximale des constructions limitée à 7,5 mètres), organisées en ordre continu ou discontinu.

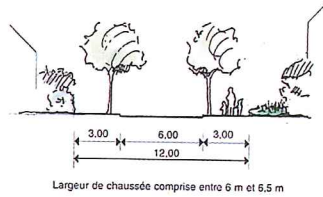
Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, les plus grands lots (d'une superficie située entre 800 et 1000 m²) ne devront pas représenter plus de 20% de la totalité des lots, et 25% seront inférieurs à 600 m².

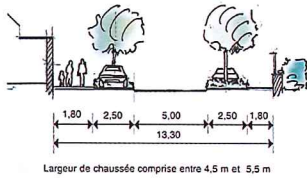
LES VOIRIES ET LES ACCES

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une **conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- **Limiter au strict minimum le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Etablir une lisibilité des voies 'douces'** et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- **Différencier et mixer les solutions de stationnements** : places privatives sur les lots, stationnements le long des voies, ...
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les **accès groupés** desservant plusieurs constructions.

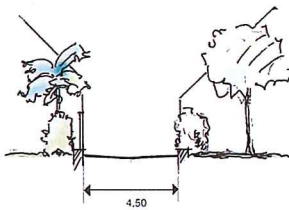
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



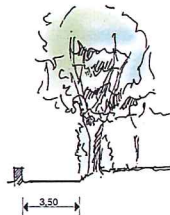
Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.



Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

LES ESPACES PUBLICS

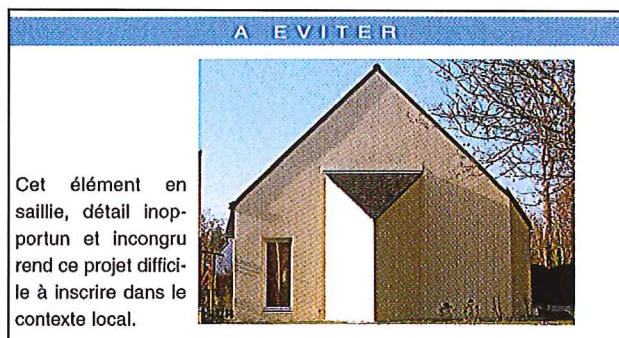
- **Organiser** la structure du projet d'aménagement **autour des espaces publics**.
- Aménager au moins 10% du terrain de toute opération de plus de 10 logements pour des espaces paysagers communs.
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...

L'INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général** de la commune : « commune rurale ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central

ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...

- Choisir un **style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti**. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture moderne.



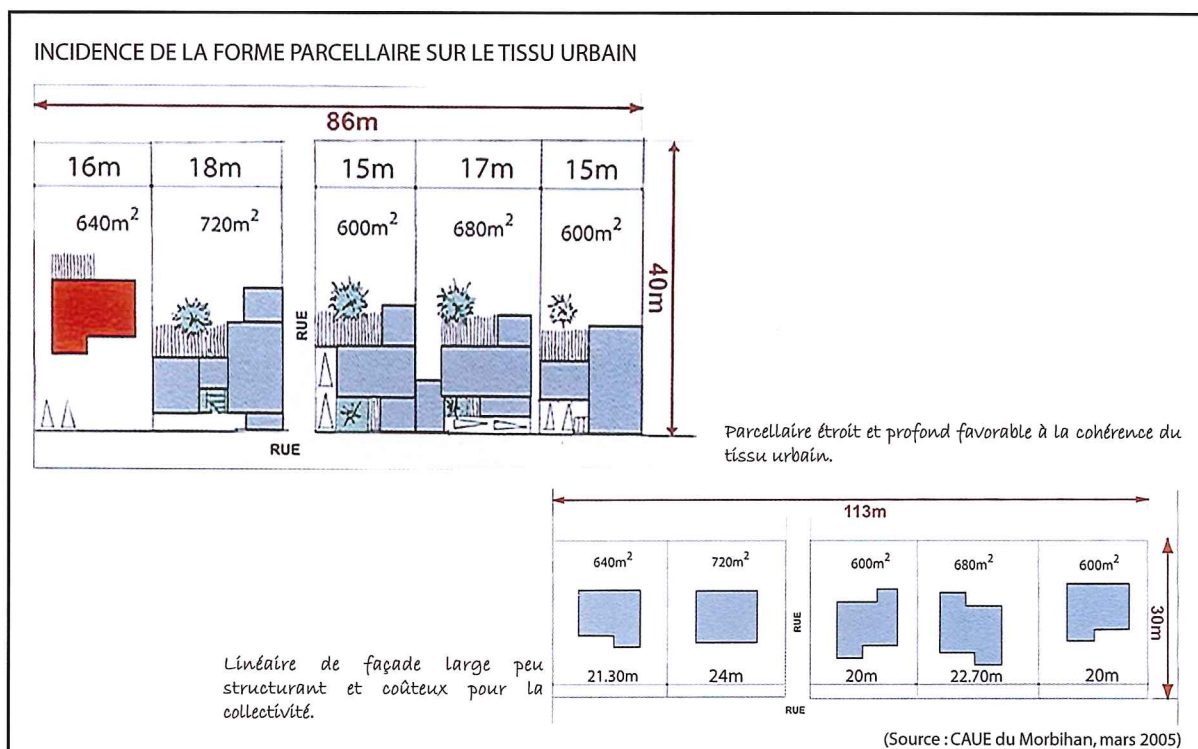
LA TYPOLOGIE DU BATI

- Privilégier dans un même projet d'aménagement des **formes urbaines mixtes** (petit collectif, logement individuel dense, logement individuel lâche, ...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



L'IMPLANTATION DU BATI

- Prévoir une **implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Tenir compte des éléments **végétaux structurant** et les préserver au maximum
- Tenir compte de **l'orientation pour la disposition des bâtiments**, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).



L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- Privilégier des **revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- Utiliser de préférence des **matériaux recyclables**, non polluants permettant de répondre à la norme Résistance Thermique 2005 comme, par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les **systèmes de productions d'énergies renouvelables** : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Favoriser les constructions « durables », économes en énergie

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée, comme le choix de matériaux non polluants et de production locale.

Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils.

Certaines installations sont subventionnées.

Peut-être plus chers à l'investissement, les constructions « écologiques » permettent à long terme des économies pour leurs habitants, en eau potable, en chauffage, en électricité. Sans aller jusqu'à une construction HQE (Haute Qualité Environnementale), une construction bien pensée ne coûte pas cher !

Les 4 piliers des constructions économes en énergie sont :

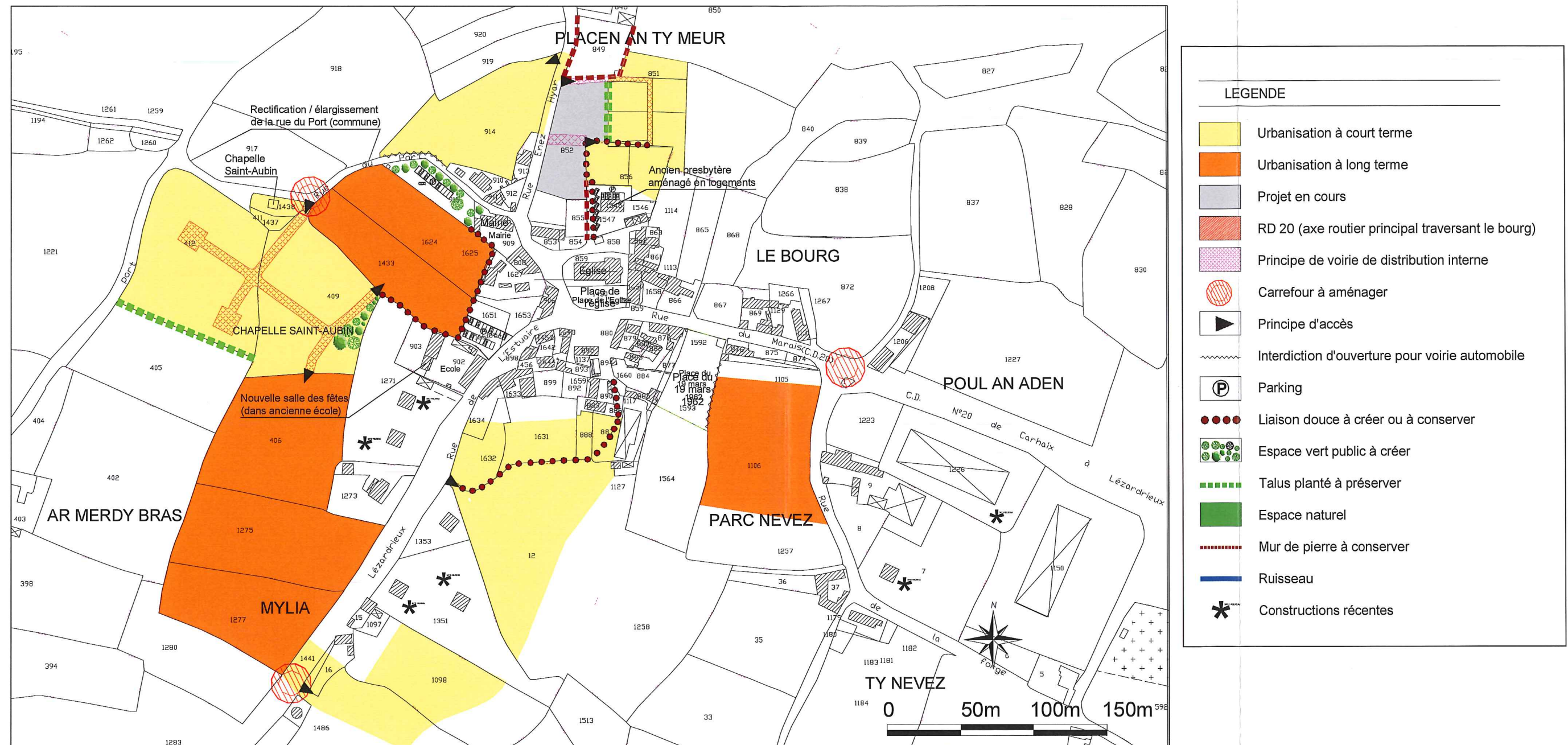
- L'isolation thermique (isolation extérieure de plus de 30 cm)
- La bonne ventilation (assurer en continue une parfaite qualité de l'air, récupération de la chaleur)
- La fenêtre (utilisation d'un triple vitrage à faible émissivité, les baies sont grandes, peu nombreuses et implantées au sud et closes par des volets la nuit.)
- Les ponts thermiques et l'étanchéité à l'air (deux notions à maîtriser pour éviter les pertes de chaleur et ainsi assurer un meilleur confort).

Ainsi, les principes suivants seront préconisés :

- Incitation à l'**usage de matériaux sains et écologiques (recyclables)** pour les constructions ;
- Incitation à l'utilisation de **matériaux et de techniques performant(e)s du point de vue énergétique** (utilisation de l'énergie solaire notamment) ;
- une **exposition adaptée orientée sud ou sud-ouest est à privilégier pour les pièces à vivre**, et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.
- **Mise en place de dispositif de récupération et réutilisation de l'eau pluviale**, permettant d'alimenter le réseau d'eau non potable (toilettes) et d'arroser les espaces verts ;
- Favoriser l'installation **d'outils produisant de l'énergie** : panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), micro-éoliennes intégrées dans les bâtiments...

3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME

3.1- VUE D'ENSEMBLE DU BOURG

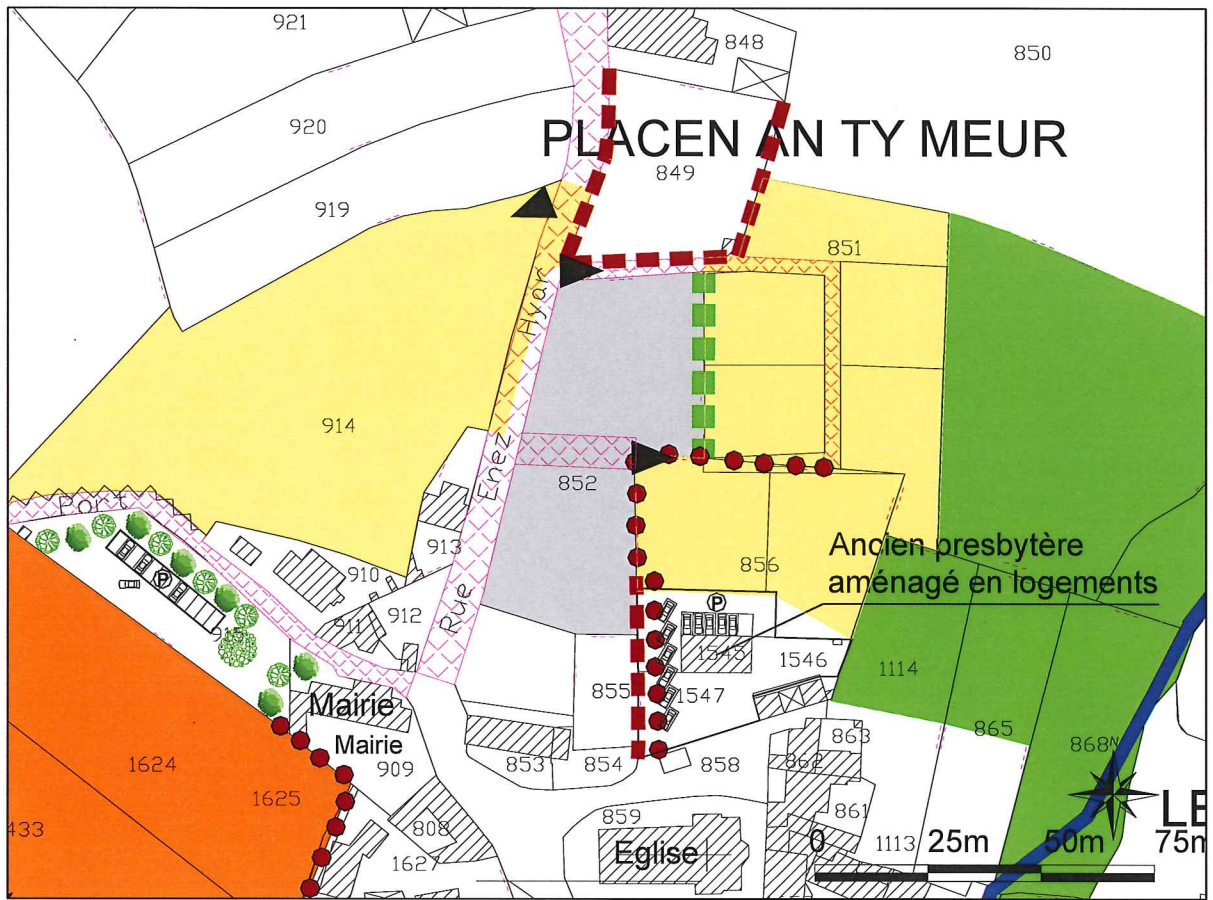


Le développement du bourg s'organise autour de l'église.

Il s'agit dans le cadre du PLU :

- de conforter cette structure concentrique en donnant plus d'épaisseur à l'urbanisation,
- de limiter les distances entre les nouvelles habitations, les services et équipements communaux,
- de rentabiliser les réseaux déjà existants.

3.2- SECTEUR NORD DU BOURG, RUE ENEZ HYAR



LEGENDE	
	Urbanisation à court terme
	Urbanisation à long terme
	Projet en cours
	RD 20 (axe routier principal traversant le bourg)
	Principe de voirie de distribution interne
	Carrefour à aménager
	Principe d'accès
	Interdiction d'ouverture pour voirie automobile
	Parking
	Liaison douce à créer ou à conserver
	Espace vert public à créer
	Talus planté à préserver
	Espace naturel
	Mur de pierre à conserver
	Ruisseau
	Constructions récentes

Vocation de la zone :

Il s'agit de développer un quartier au nord du bourg, tout en s'appuyant sur les spécificités du secteur. Un projet d'habitat plutôt dense sera privilégié dans ce secteur.

4 lots sont déjà en cours d'urbanisation en bordure de voie côté Est (en zone UB), avec des accès directs sur la rue Enez Hyar.

Pour la partie située en arrière, le nombre de lots sera au minimum de 7.

Pour la zone située à l'Ouest de la rue Enez Hyar en partant du bourg (= parcelle cadastrale 914), le nombre de lots sera 8.

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, les plus grands lots (d'une superficie située entre 800 et 1000 m²) ne devront pas représenter plus de 20% de la totalité des lots, et 25% seront inférieurs à 600 m².

Accès et principe de voirie :

Pour la zone située à l'ouest de la rue Enez Hyar, l'accès se situera au nord de la parcelle 914, dans l'angle qui mène à la rue Enez Yar.

Pour la zone située à l'ouest de la rue Enez Hyar, en arrière du front de rue en cours d'urbanisation, l'accès se fera par le Nord, le long du mur qui ceinture la propriété située parcelles 848-849 (un chemin existe déjà sur le haut de la parcelle, qui permet de desservir la parcelle 851).

Liaisons douces :

Un cheminement piéton permettra de traverser la zone Est, du nord au sud en passant par le jardin du presbytère (aujourd'hui transformé en logements collectifs) pour rejoindre le centre-bourg derrière l'église.

Lieux de convivialité :

L'ancien jardin du presbytère (parcelle 856) est préservé et servira d'espace vert et de loisirs. Les murs en pierre seront maintenus.

Urbanité :

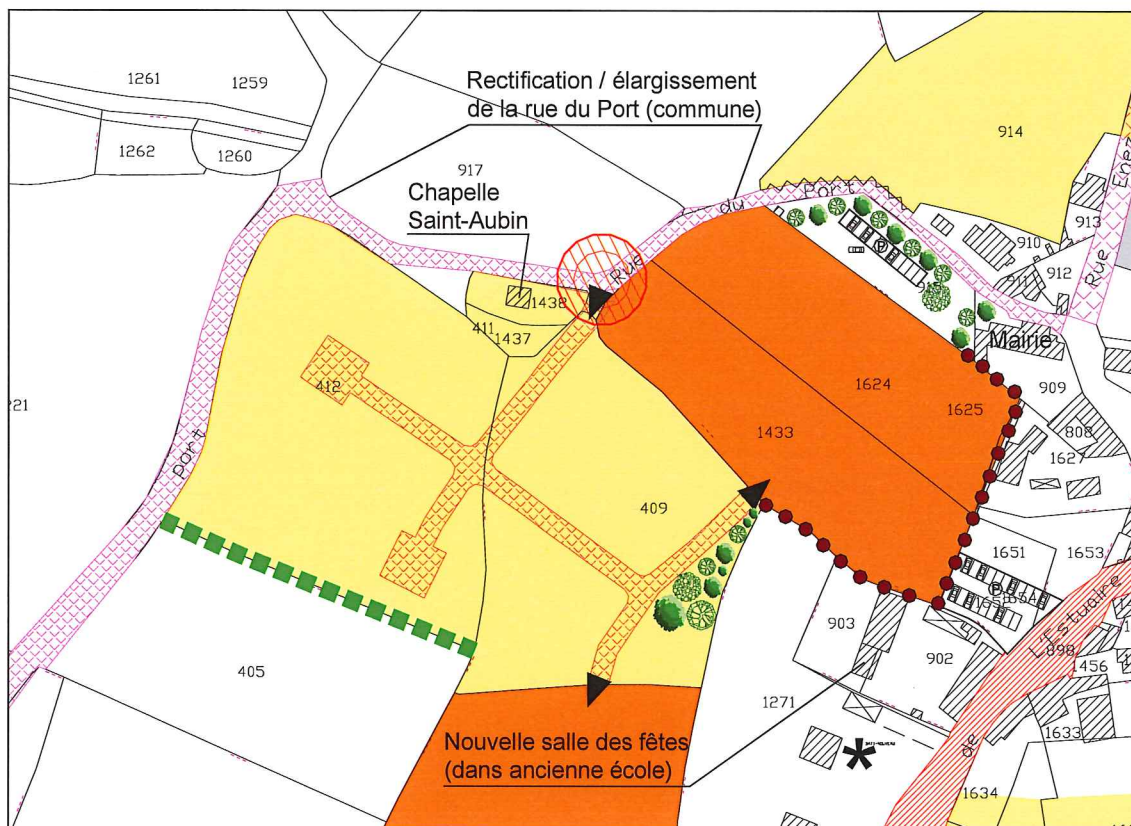
Afin de créer une véritable rue principale, le bâti le long de la rue Enez Yar devra s'implanter de façon parallèle à la voie. Un trottoir sera aménagé le long de cette voie.

Transition avec la zone rurale :

Le secteur est encore maillé de quelques talus, talus bocagers et murs. La préservation des murs d'enceinte du jardin du presbytère ainsi que celui marquant le sud de la partie ouest permettra d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole qui le borde.

Le talus planté qui existe dans la partie Est entre les parcelles 851 et 852 (en front de rue, en cours d'urbanisation) sera maintenu.

3.3- SECTEUR OUEST DU BOURG



LEGENDE	
	Urbanisation à court terme
	Urbanisation à long terme
	Projet en cours
	RD 20 (axe routier principal traversant le bourg)
	Principe de voirie de distribution interne
	Carrefour à aménager
	Principe d'accès
	Interdiction d'ouverture pour voirie automobile
	Parking
	Liaison douce à créer ou à conserver
	Espace vert public à créer
	Talus planté à préserver
	Espace naturel
	Mur de pierre à conserver
	Ruisseau
	Constructions récentes

Vocation de la zone :

Il s'agit là de réaliser un nouveau quartier résidentiel, sous forme de logements individuels.

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, les plus grands lots (d'une superficie située entre 800 et 1000 m²) ne devront pas représenter plus de 20% de la totalité des lots, et 25% seront inférieurs à 600 m².

On trouvera sur ce secteur l'équivalent de 18 lots au minimum.

Accès et principe de voirie :

La zone sera desservie par un accès unique depuis la rue du Port, à l'est de la Chapelle Saint-Aubin.

Afin de permettre un accroissement de la circulation en toute sécurité, la rue du Port va faire l'objet d'un réaménagement depuis le carrefour de la Mairie jusqu'à la ferme de Ar Merdy Bras, avec une rectification du virage.

Le principe de voirie interne permettra de distribuer à terme les futures zones d'urbanisation prévues au Sud et au Nord-Est de ce quartier.

Liaisons douces :

La continuité d'un cheminement piéton devra être assurée dans l'ensemble de la zone, afin de lier ce nouveau quartier au centre bourg. Ce cheminement empruntera les parcelles voisines de l'ancienne école pour rejoindre la nouvelle salle des fêtes et la mairie.

Maintien de la structure rurale :

Le talus planté en limite sud de la zone (entre la parcelle 412 et 405) sera conservé.

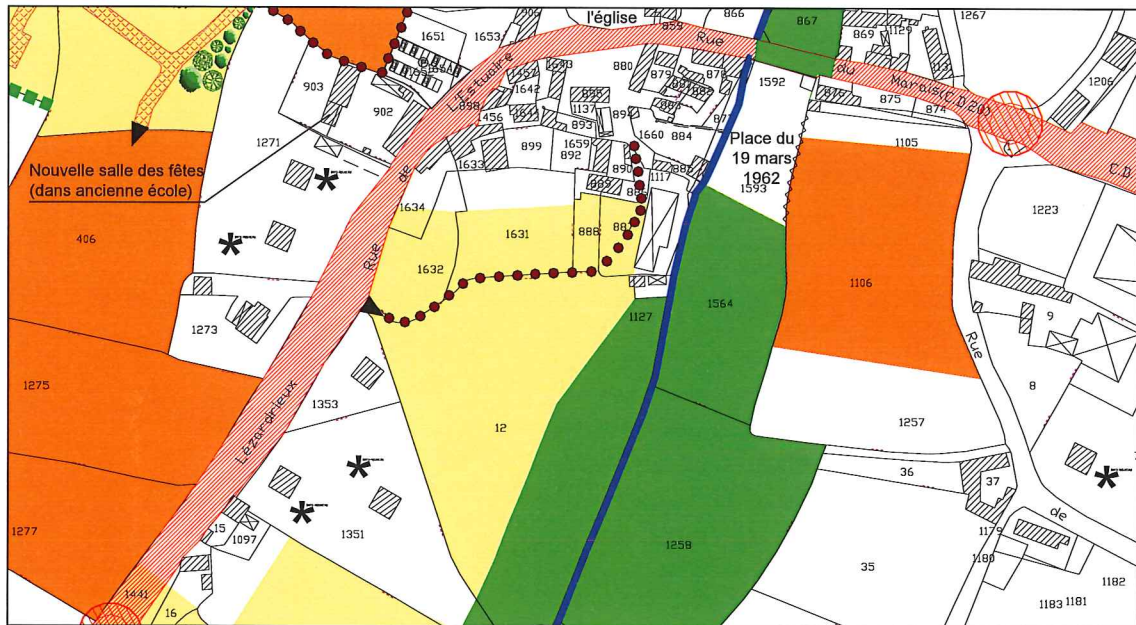
Lieux de convivialité :

Un espace vert public sera aménagé à l'Est de la zone.

Principe d'implantation du bâti

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

3.4- SECTEUR SUD-OUEST DU BOURG



Vocation de la zone :

La zone accueillera de l'habitat individuel et éventuellement du petit collectif.

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans chaque opération de lotissement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, les plus grands lots (d'une superficie située entre 800 et 1000 m²) ne devront pas représenter plus de 20% de la totalité des lots, et 25% seront inférieurs à 600 m².

Cette zone devra comporter au minimum 12 lots.

Accès et principe de voirie :

Cette zone sera desservie par un accès unique depuis la rue de l'Estuaire (RD 20).

Liaisons douces :

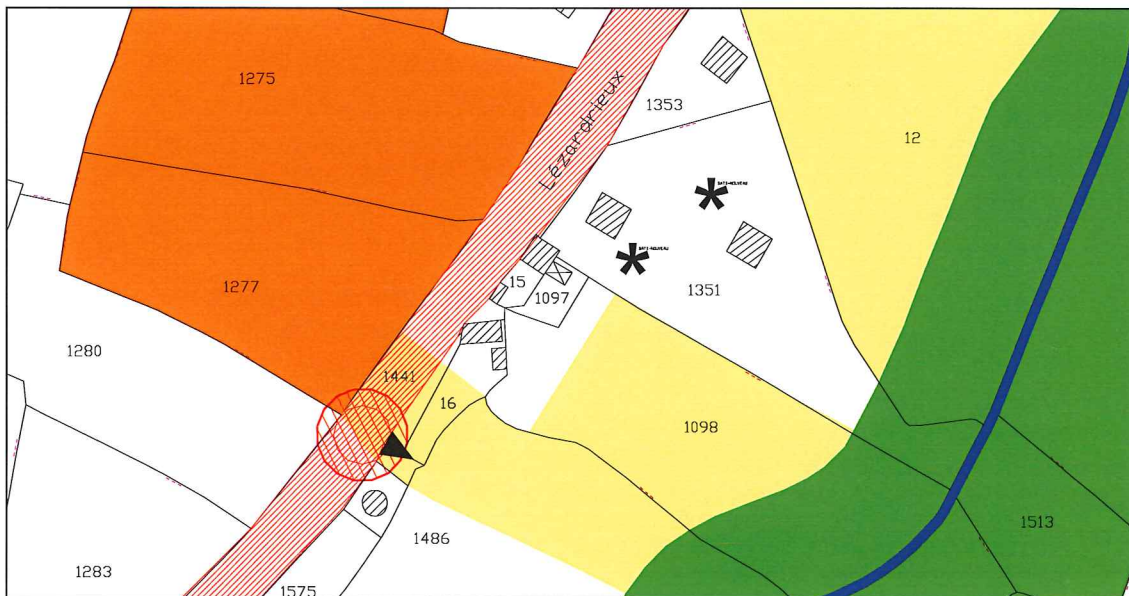
La continuité d'un cheminement piéton devra être assurée dans l'ensemble de la zone, afin de relier le centre bourg à ce secteur. Ainsi, le cheminement pourrait s'appuyer sur le chemin partant de la place de l'église, et empruntant le chemin du lavoir pour rejoindre le nouveau quartier.

De plus, il est envisagé de créer une passerelle pour lier ce secteur à la place du 19 mars 1962, à l'est du centre bourg.

Transition avec la zone naturelle de la vallée :

Ce secteur se trouve à proximité de la vallée qui traverse la commune du nord vers le sud. Il est important que la transition entre l'espace bâti et naturel soit la plus douce possible (création de talus plantés en frange).

3.5- SECTEUR DE L'ENTREE DE BOURG SUD (RD 20)



LEGENDE	
	Urbanisation à court terme
	Urbanisation à long terme
	Projet en cours
	RD 20 (axe routier principal traversant le bourg)
	Principe de voirie de distribution interne
	Carrefour à aménager
	Principe d'accès
	Interdiction d'ouverture pour voirie automobile
	Parking
	Liaison douce à créer ou à conserver
	Espace vert public à créer
	Talus planté à préserver
	Espace naturel
	Mur de pierre à conserver
	Ruisseau
	Constructions récentes

Vocation de la zone :

Zone à vocation d'habitat pavillonnaire.

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Cette zone devra comporter au minimum 7 lots.

Accès et principe de voirie :

Cette zone sera desservie par un accès unique depuis la rue de l'Estuaire (RD 20).

L'aménagement d'un carrefour sur la RD20 permettra à terme de créer une véritable entrée de bourg, et de casser la vitesse des automobilistes.

Liaisons douces :

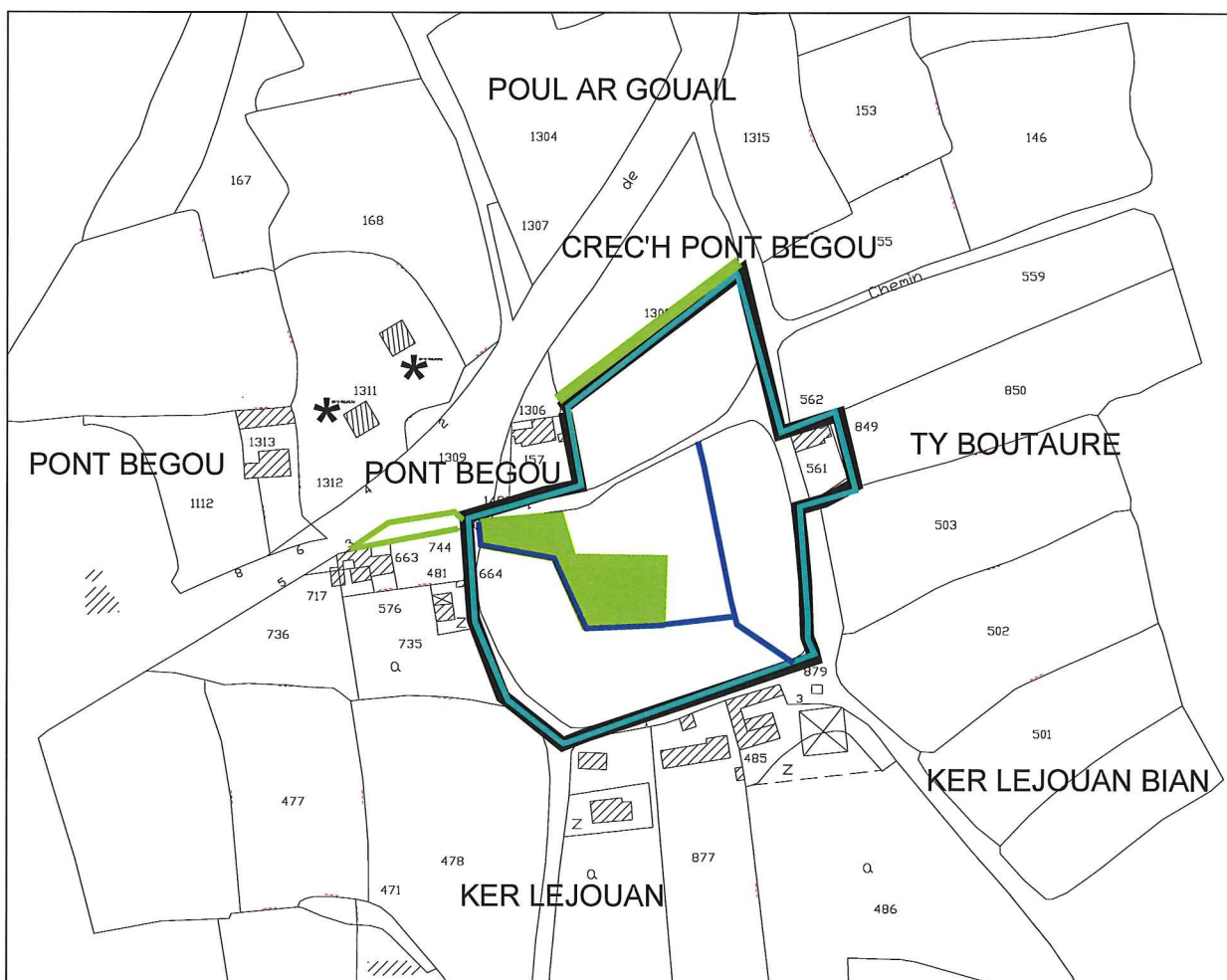
Un cheminement piéton (et éventuellement une voie cyclable) seront aménagées le long de la route départementale et permettra de rejoindre le centre bourg.

3.6- HAMEAU NOUVEAU DE PONT BEGOU

Avertissement :

Ce secteur n'étant pas en continuité d'un village ou d'une agglomération au sens de la Loi Littoral, son urbanisation ne pourra se réaliser que sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, à définir lors de la procédure de modification du P.L.U. qui devra être menée pour l'ouverture à l'urbanisation.

Cette zone « 2AU » devra donc faire l'objet d'une étude spécifique lors de son ouverture à l'urbanisation, afin de justifier et motiver le projet d'aménagement et de démontrer son moindre impact sur les paysages et l'environnement



Afin de créer un « hameau nouveau intégré à l'environnement » comme le prévoit la loi Littoral, la commune devra définir des principes d'aménagement qui permettront de créer une forme urbaine suffisamment organisée pour la qualifier de « hameau », et des règles d'urbanisme qui assureront son insertion dans le paysage et permettront de limiter ces impacts sur l'environnement.

Principe d'organisation du bâti :

Les façades du bâti existant à proximité ne donnent pas sur le secteur prévu pour la création du hameau nouveau. Donc, on ne raccrochera pas directement le nouveau bâti au bâti existant. Toutefois, les caractéristiques du bâti ; volume, hauteur, aspects extérieurs seront repris afin de conserver une harmonie d'ensemble et de créer une meilleure intégration.

- Le bâti des parcelles, donnant sur la route située au nord du projet, pourra s'implanter avec un retrait de 5 m maximum et devra être parallèle à cette voie.
- Les nouvelles constructions situées sur la parcelle centrale, seront organisées autour d'une place, qui sera le prolongement du délaissé situé au nord-ouest de la zone et jouant déjà le rôle de boulo-drome. Ainsi les jardins seront pour la grande majorité situés au sud.
- Les constructions ne se trouvant pas autour de la place devront s'implanter avec un recul de 5 m maximum de la route interne qui permettra de desservir la zone.

Principe d'aménagement de la place :

Elle sera constituée d'un espace public, pouvant éventuellement accueillir :

- une aire de jeux pour les enfants,
- des places de stationnement communes paysagées,
- un point environnement (pour le tri des déchets).

Principe des accès :

L'accès direct des constructions sur la route départementale ne sera pas autorisé. L'accès aux constructions se fera à partir de la place centrale pour les constructions dont la façade donne directement sur la place. Pour les autres, une voie interne permettra de desservir les constructions.

Mixité sociale :

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

25 % des lots environ devront présenter une superficie située entre 800 et 1000 m², 50% des lots seront compris entre 600 et 800 m² et 25% seront inférieurs à 600m².

Un minimum de 15 lots sera nécessaire pour créer une forme urbaine suffisamment dense pour donner l'aspect d'un hameau.