

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **RÉVISION**



## **Orientations d'aménagement**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1- INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER</b>	<b>3</b>
<b>3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG</b>	<b>10</b>

# 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 ».

Les élus de Kergloff ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

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

**Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.**

## **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 par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Locale d'Équipement (TLE).

## 2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

### 1- GARDER UN PAYSAGE DE BOURG RURAL

L'important est de rappeler le caractère rural du bourg, en conservant le gabarit du bâti, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir.

#### PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PUBLICS

- La conception des espaces publics devra rester très simple, avec une utilisation de matériaux locaux : schiste, pierre, bois,...
- Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie,...
- Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés ou renforcés.
- Les haies végétales d'essences locales sont imposées (cf. règlement des zones AU) en utilisant les essences traditionnelles du bocage du Finistère : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain... en bourrage.



Bâti ancien : hauteurs limitées, façades enduites :



S'inspirer du paysage : un talus-mur en centre-bourg



Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois

#### PRESCRIPTIONS POUR L'ARCHITECTURE

- Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (dense, moyennement dense, peu dense) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façades, type de toiture,...
- Le gabarit des logements doit permettre une bonne intégration dans le tissu environnant : maisons de bourg R+C à R+1+C sur les zones de forte densité, voire de moyenne densité et limitée à R+C sur le secteur 4 (zone de sensibilité paysagère).
- Le projet devra respecter l'esprit du schéma d'aménagement en respectant les indications sur les formes urbaines proposées.
- Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale (à l'exclusion d'une référence à toute autre architecture d'autres régions ou pays) devra être privilégiée ; les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une

architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

- Les volumes annexes (garages, remises, buanderies,...) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment pour former un ensemble homogène.

## 2- FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE

Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés. Ils seront également simples, faciles à entretenir, et à l'image de la commune, c'est-à-dire d'un bourg rural.

### PRESCRIPTIONS

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics
- 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,...
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. 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, ...), ...
- Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour,...





### 3- LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE

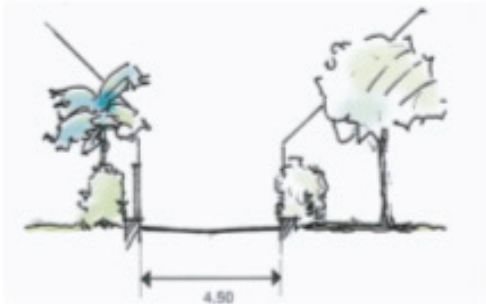
La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants pour qu'ils puissent se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies les voies permet de :

- limiter la consommation d'espace,
- sécuriser les déplacements,
- limiter les surfaces imperméabilisées,
- réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

#### PRESCRIPTIONS

- Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemin piéton...). Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).
- 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, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours,...)...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.



Source : CAUE 56

- Les places privatives sur les lots ne devront pas être fermées (le portail doit être implanté en retrait de la voie).



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

#### 4- FAVORISER DES FORMES URBAINES MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACE

Il s'agit de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie : habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long...

Par ailleurs, la trame parcellaire doit s'inscrire dans une logique d'extension urbaine en continuité avec le tissu existant.

#### PRESCRIPTIONS

- Certaines zones de densité plus importantes sont imposées (cf. schéma global d'aménagement du bourg).
- Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire.



- Dans chaque opération d'aménagement située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, la superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 800 m<sup>2</sup>, sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Par exemple : une opération sur une superficie de 1 ha devra prévoir au minimum 14 lots, qui pourront se répartir de la façon suivante :

14 lots de 700 m<sup>2</sup>,

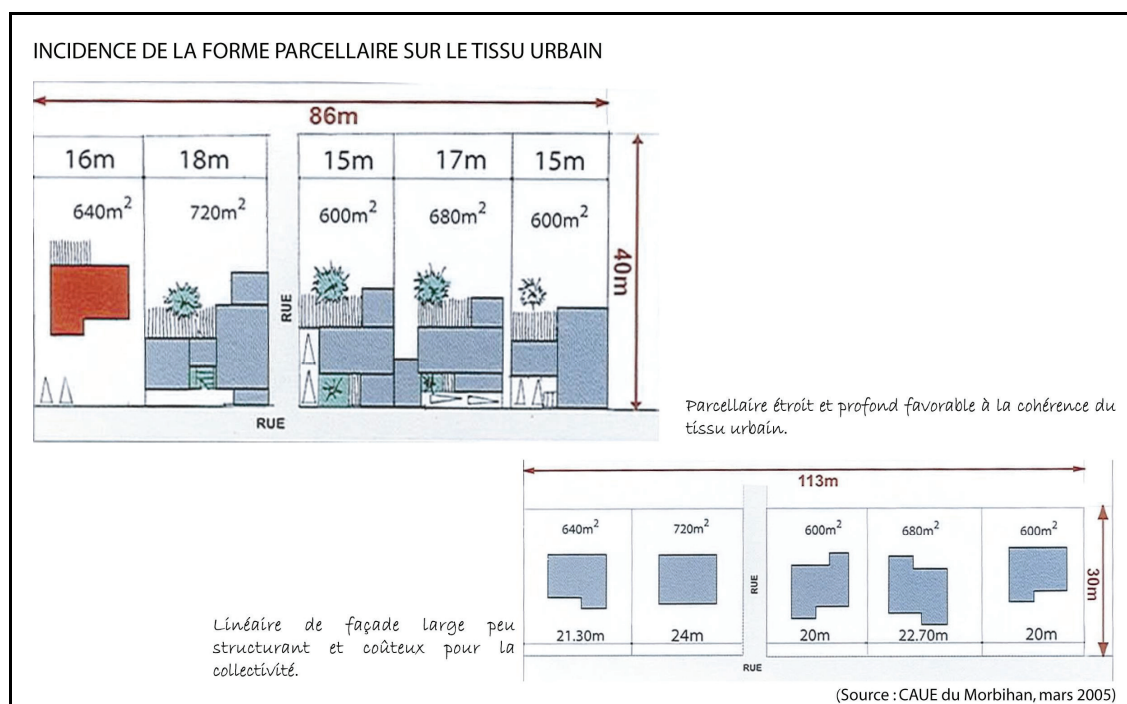
6 lots de 500 m<sup>2</sup>, 4 lots de 600 m<sup>2</sup>, 6 lots de 700 m<sup>2</sup>  
 4 lots de 350 m<sup>2</sup>, 5 lots de 500 m<sup>2</sup>, 5 lots de 600 m<sup>2</sup>, 3 lots de 700 m<sup>2</sup> et 1 lot de 1000 m<sup>2</sup>  
 etc.

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également, pour les zones situées dans les secteurs de densité moyenne (cf. schéma d'aménagement).

La mixité urbaine et sociale sera favorisée par la définition de lots de tailles variées.

- ➔ Petites parcelles de 300 à 500 m<sup>2</sup> environ pour des maisons de bourg ou des logements locatifs,
- ➔ Parcelles moyennes de 500 à 700 m<sup>2</sup> pour des familles avec enfants désirant un jardin plus grand,
- ➔ Parcelles supérieures à 700 m<sup>2</sup> pour une population en recherche de grands espaces.

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de bourg), doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.



L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

Dans les secteurs de densité « moyenne », afin de lutter contre une banalisation d'implantation du bâti en milieu de parcelle, une construction en mitoyenneté sera recherchée afin de retrouver l'esprit des hameaux avec une typologie du bâti de type « longères » pour les architectures traditionnelles.

Dans le cas des « maisons de bourg » (densité forte), la mitoyenneté est bien établie sur une ou deux limites latérales alors que dans les autres zones, elle doit être respectée (suivant le plan) sur seulement l'une des limites latérales.



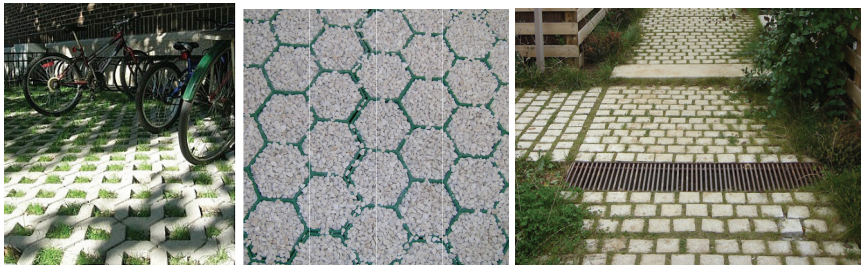
La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)

## 5- LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltré pas dans le sol et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont du bassin pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltré profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

### PRESCRIPTIONS

- L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts



Exemple de matériaux perméable : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

- Une gestion alternative des eaux pluviales est imposée (cf article 4 du règlement du PLU) : puits perdu, gestion à la parcelle, noues, bassins paysagers.



Crélin 56



St Avé 56

Les noues ou fossés permettent de collecter, stocker et assurer la restitution progressive de l'eau dans le milieu naturel par un système de petites retenues situées sur leur parcours.

## 6- FAVORISER AU MAXIMUM L'IMPLANTATION SUD DES HABITATIONS

- L'orientation de la parcelle pour l'implantation du bâti devra être choisie afin de permettre de développer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil).

### IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Au nord, habitation en retrait de la rue



Au sud, habitation au contact de la rue

Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain













**Pour plus d'idées sur la conception environnementale d'une construction, se référer au cahier de recommandations environnementales.**





## LEGENDE

---

-  Habitation et annexe (principe)
-  Quartier dense et d'habitat locatif
-  Quartier moyennement dense
-  Quartier peu dense
-  Zone d'équipements publics
-  Ruelle (voie mixte, sans trottoir, chaussé de 4,5 à 5 m max. de largeur)
-  Venelle (voie mixte, sans trottoir, chaussé de 3,5 à 4 m max. de largeur)
-  Placette (matériaux perméables, stationnement "banalisé")
-  Cheminement piétonnier et cyclable
-  Espaces verts (traitement simple, essences rustiques)
-  Talus boisé d'essences locales
-  Haie bocagère d'essences locales