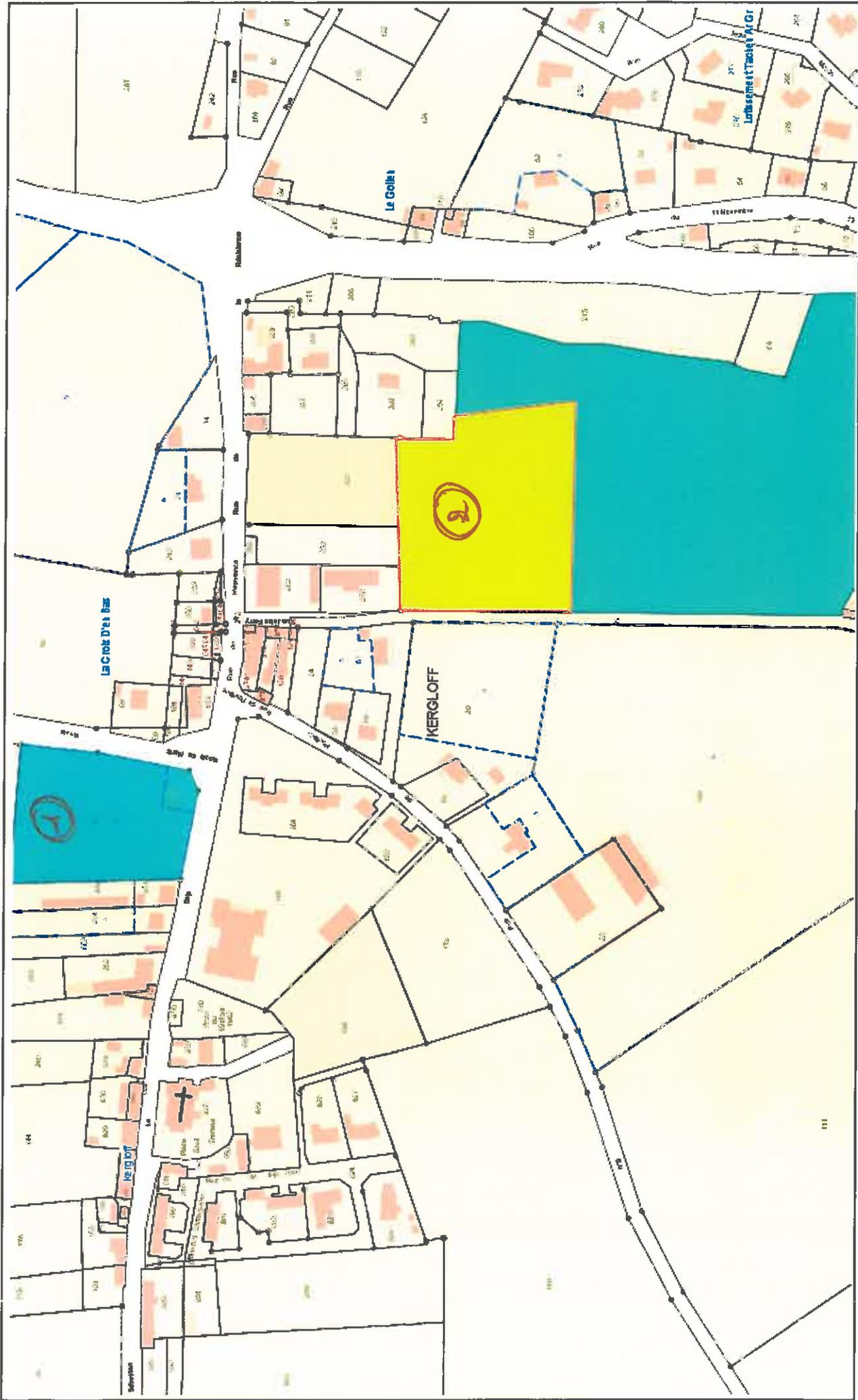


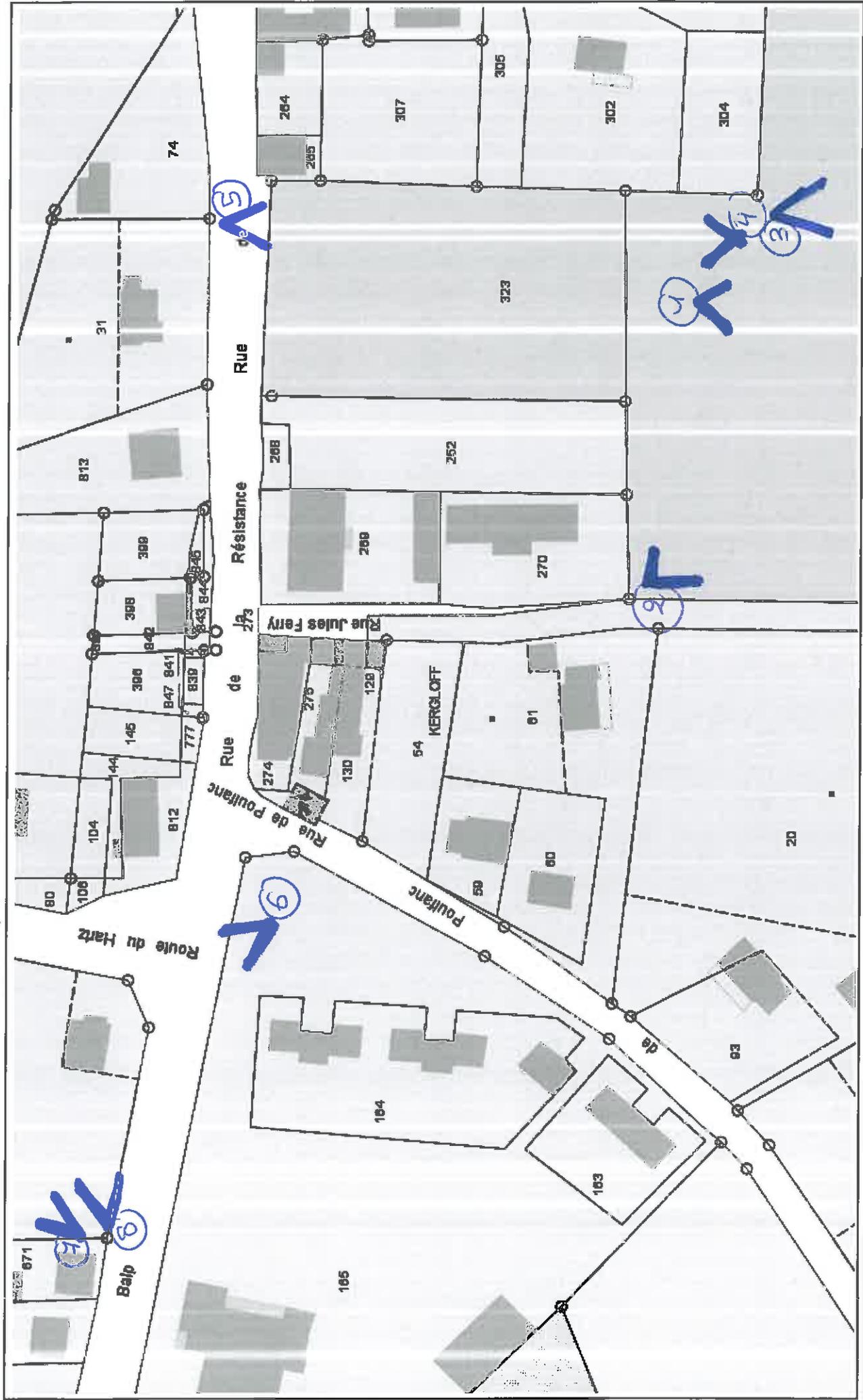
Annexes :

- Annexe 1 : Plans de situation et terrains d'assiette des lotissements
- Annexe 2 : Photos
- Annexe 3 : Plan de zonage
- Annexe 4 : Plan de de masse travaux d'extension de l'école publique avec la voie d'accès
- Annexe 5 : Extrait du règlement du Plan Local D'urbanisme
- Annexe 6 : Orientations d'aménagement

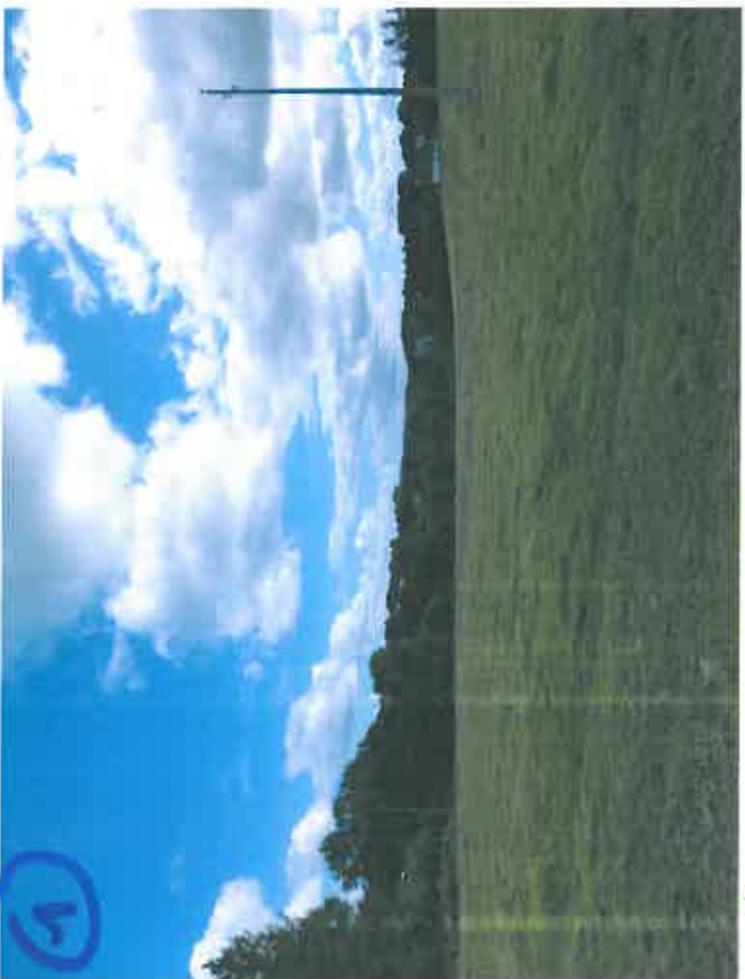
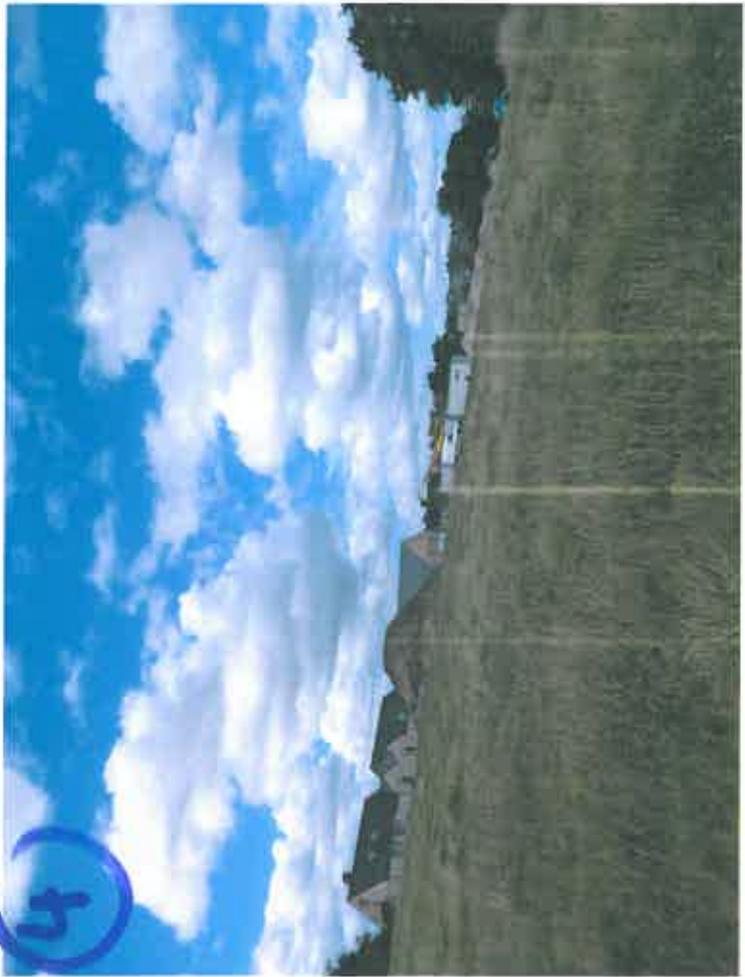


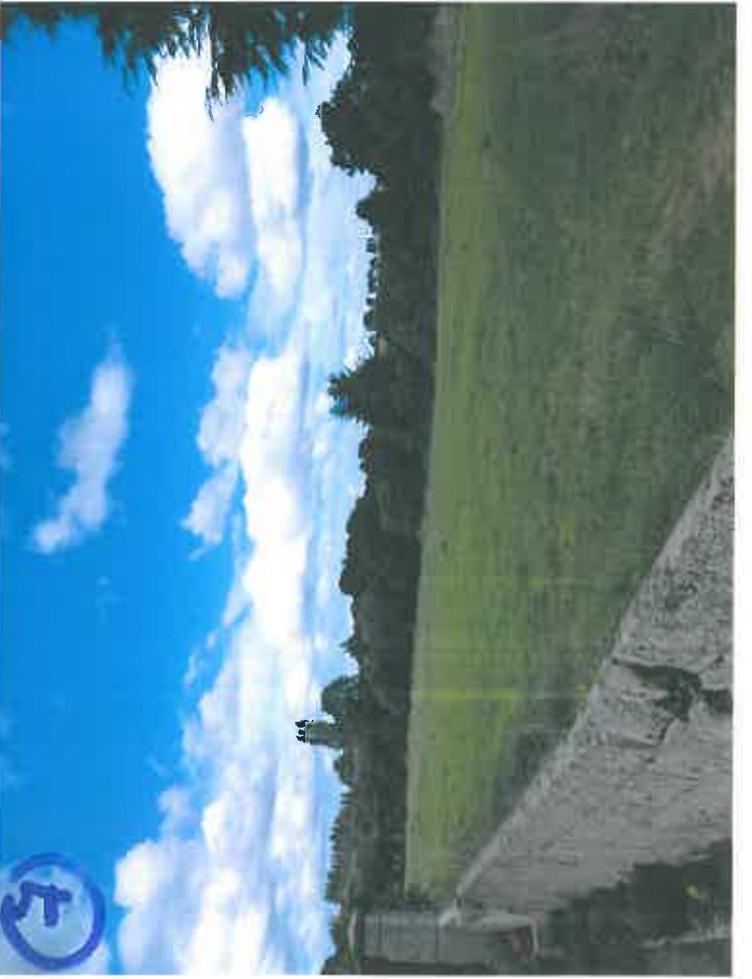
① projet "Zotuzement" "Route du huez" ↑
 ② projet "Zotuzement" "Sant Fe Agnez" ↑

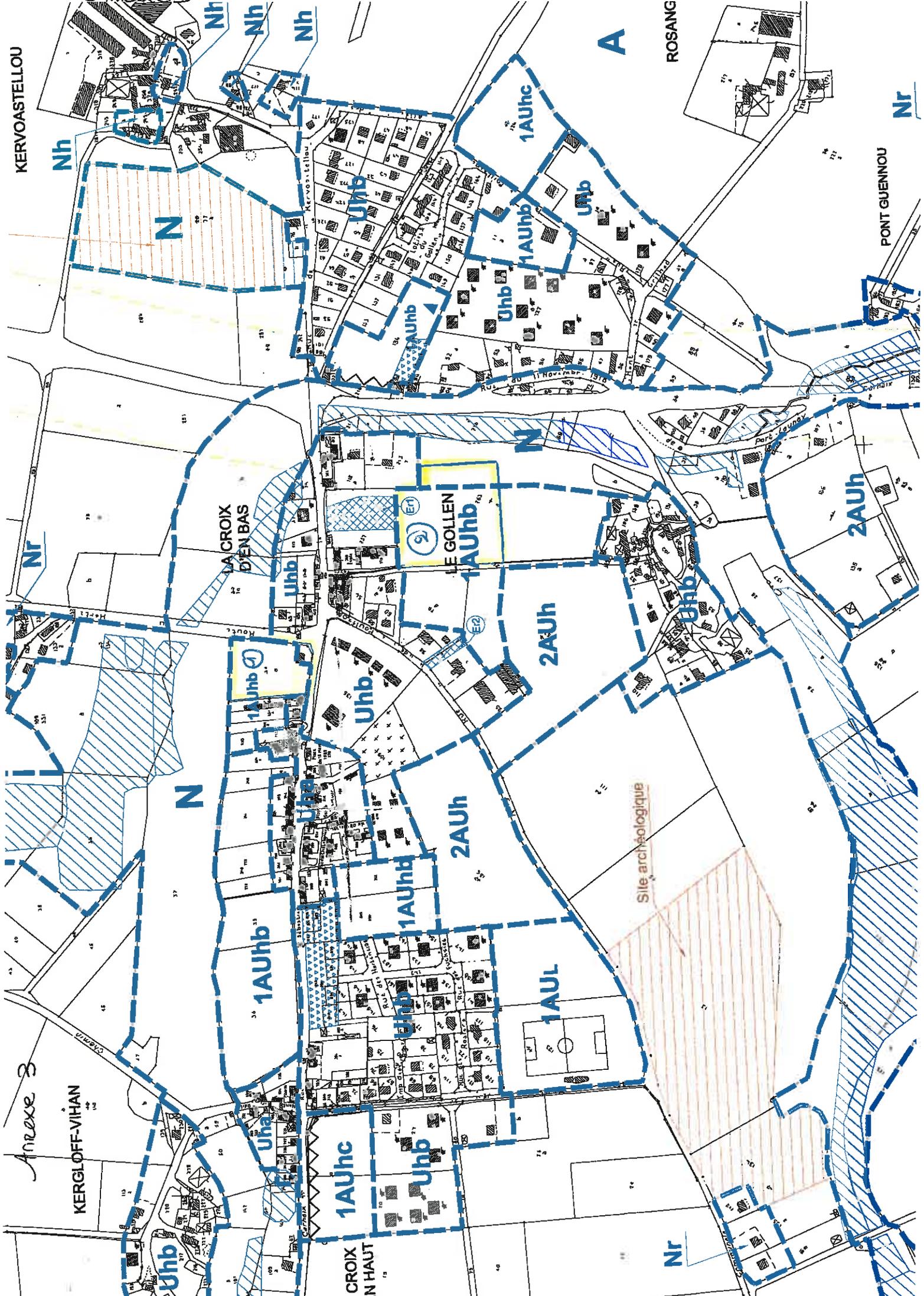
< Angles de peües de vie.



Avertissement : toutes les informations de ce géoportail sont indicatives et n'ont aucune valeur officielle.







KERVOASTELLOU

ROSANG

PONT GUENNOU

LA CROIX D'EN BAS

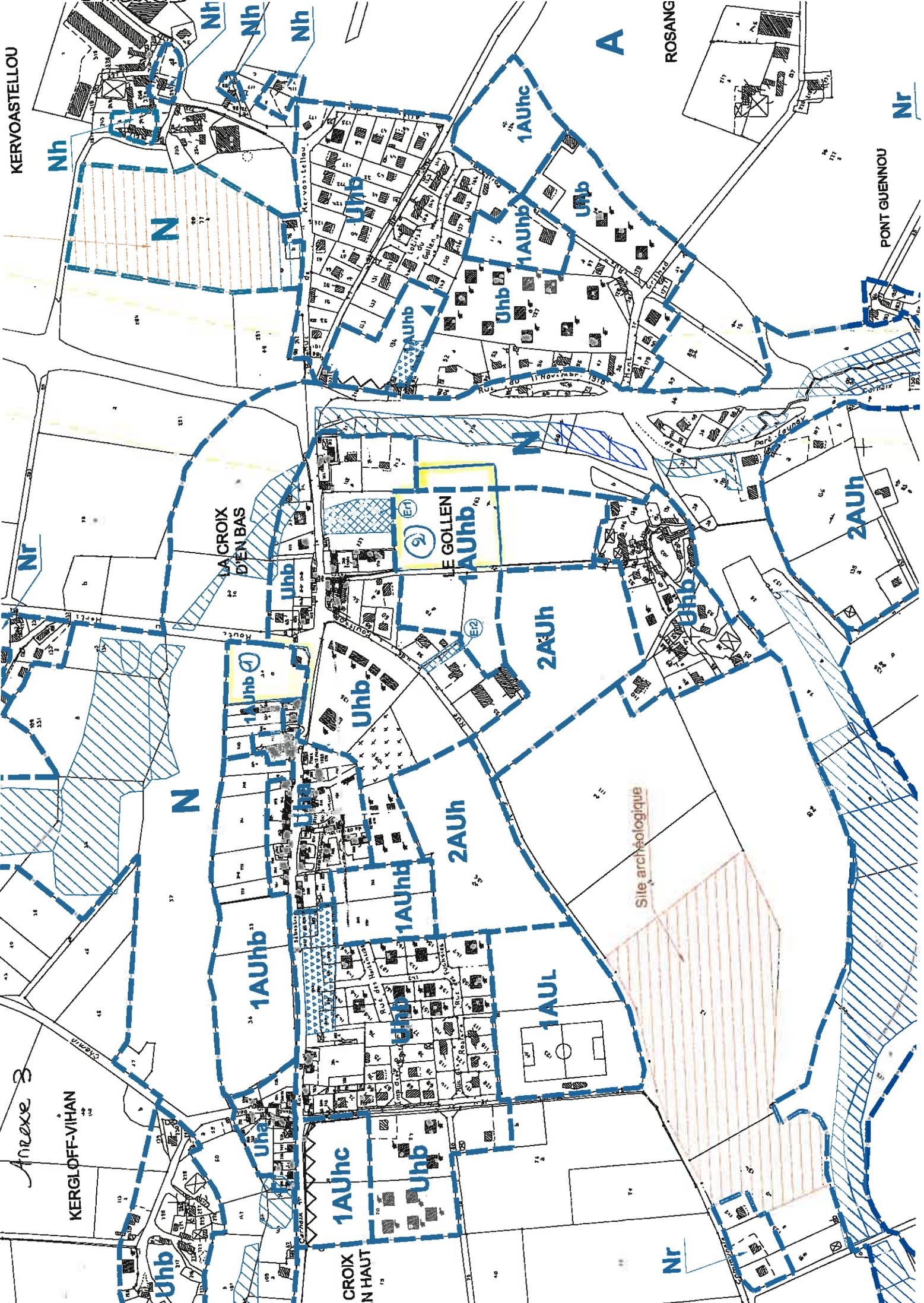
E GOLLEN

Site archéologique

Annexe 3

KERGLOFF-VIHAN

LA CROIX D'EN HAUT



Amillex T

A699
Extension et réhabilitation
de l'école Angèle Duval
rue Jules Ferry
29270 Kergloff

Maitre d'ouvrage
Mairie de Kergloff
2, Place Saint Thomeur
29270 Kergloff
Tél : 02 98 93 40 43
Fax : 02 98 93 45 48

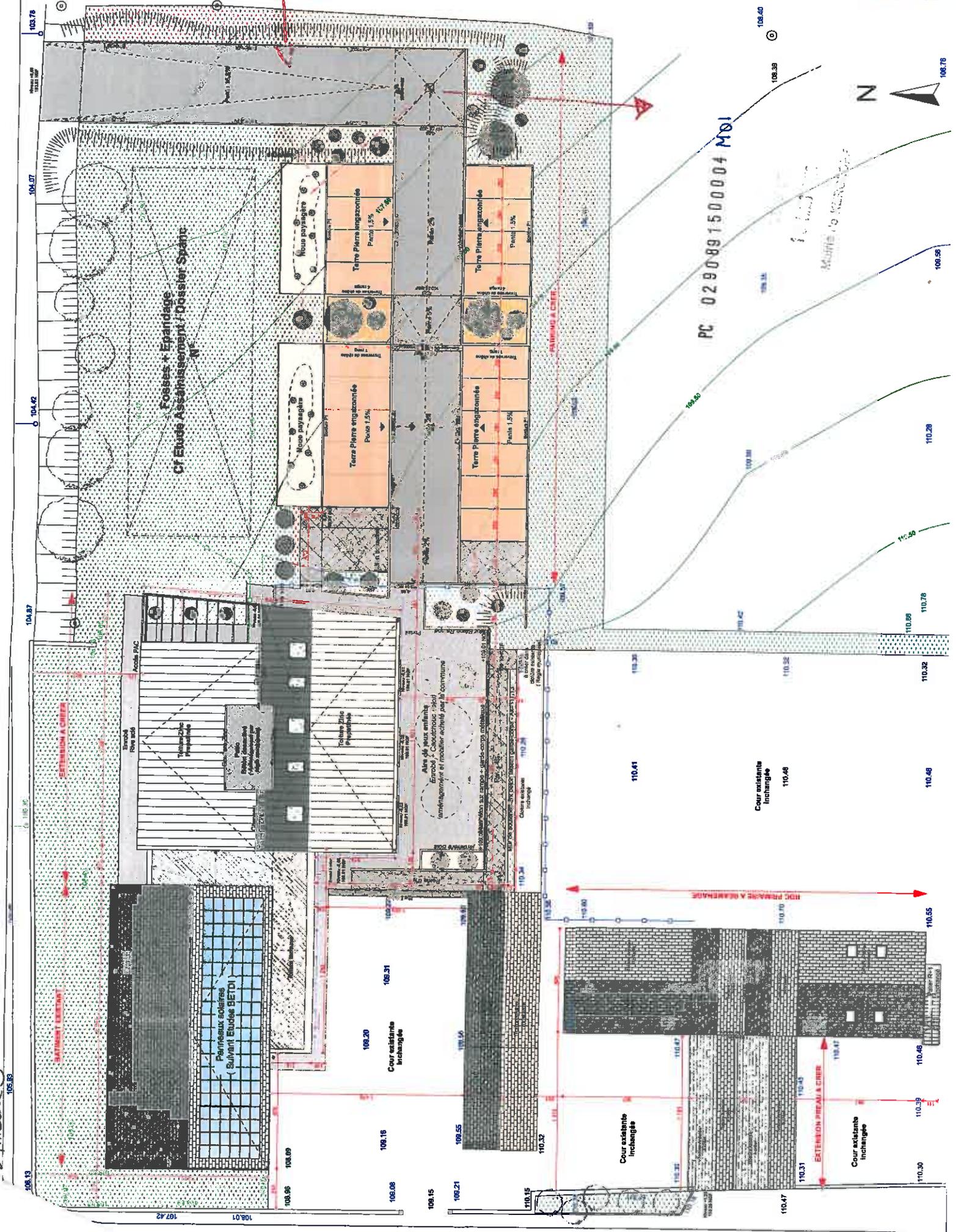
*Arbres
déplacement
Sainte
Agnes*

PC2

Plan masse

Date : Mars 2016
Echelle : 1:250

Cap architecture
14, rue de la République
91000 Evry
Tél : 01 98 33 23 40 / Fax : 01 98 33 23 41
E-mail : cap.archi@cap.archi.fr
Site : www.cap.archi.fr
SIRET : 780 100 000 0001
Agréé par l'Ordre des Architectes de France (O.A.F.)
N° 000 000 000 000 000



Fosses + Epanouage
cf Elus Assainissement / Dossier Spans

PC 029089150004 M01



TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme**, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend deux secteurs :
 - **la zone 1AUh**, à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant des secteurs :
 - 1AUhb, moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;
 - 1AUhc, peu dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu ;
 - **la zone 1AUL**, à vocation de sport et de loisirs.

- **La zone 2AU d'urbanisation à long terme**. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification du PLU. Elle comprend un secteur 2AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le conseil municipal.

L'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. La réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du **secteur** qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU et devra suivre la procédure réglementaire.

Rappels :

- ☞ La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol Interdites

A- Dans les secteurs 1AUh sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☒ L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- ☒ les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- ☒ les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- ☒ l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ☒ l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- ☒ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

B- Dans le secteur 1AUL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation de sport et de loisirs de la zone, en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- ☒ les constructions à usage d'habitat, exceptées celles liées aux besoins de la zone,
- ☒ les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- ☒ l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A - Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- des constructions de dépendances, à une distance maximale de 30 mètres, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère. Des toitures à deux pentes sont préconisées.

B – Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du code l'urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les principes d'aménagement éventuellement définis dans le document des Orientations d'aménagement.

C - Dans le secteur 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis sous les réserves précitées :

- L'implantation et les constructions abritant les activités dont la présence est justifiée en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

E- Dans le secteur 1AUL à vocation de sport et de loisirs sont admis sous les réserves précitées :

- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

F – Dispositions applicables à la zone 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies, d'une longueur maximale de 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

6- En outre, dans les secteurs 1AUh, les accès et les principes de voie devront respecter le principe mentionné au document Orientations d'aménagement et au plan de zonage.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2°- Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : récupération des eaux de toiture pour le jardin, pour l'alimentation des toilettes et des appareils électro-ménagers, puits perdu, noues et bassins paysagés,...

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction. Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où le pétitionnaire démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

3°- Eaux usées

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4°- Déchets

Des aires de tri des déchets collectives, bien intégrées au paysage, devront être prévues en entrée des nouvelles opérations d'habitat.

5°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, destinés à desservir une ou des constructions ou une ou des installations non autorisées et incompatibles avec la vocation de la zone

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

6°- Eclairage public

Le choix du mobilier urbain devra être en harmonie avec le paysage de bourg rural : couleurs sobres, simplicité de conception,... excepté dans le cas d'un projet artistique particulier. La conception de ce mobilier urbain et son implantation devra être pensée en mettant l'accent sur les économies d'énergie.

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les reculs figurés au plan de zonage.

En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- soit à l'alignement même des voies, ou emprises publiques existantes ou à l'alignement futur,
- soit en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

Une implantation entre 0 et 3 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

En secteur 1AUhc, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur.

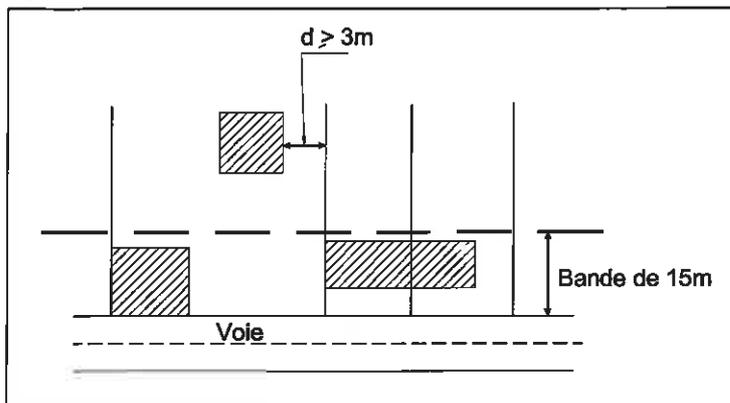
Une implantation entre 0 et 5 mètres sera autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble justifiant d'un parti architectural et d'une qualité de traitement du bâti sur la rue.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15 mètres prise à partir de la voie :

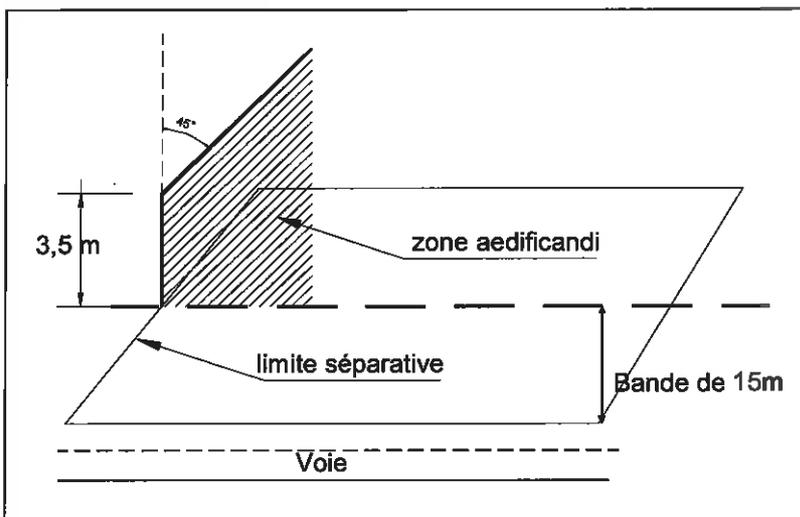
- sur les 2 limites séparatives latérales pour les projets d'habitat groupé,
- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à trois mètres.



Au-delà de la bande de 15 mètres :

- l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45° ;
- l'implantation en limite séparative est autorisée dans le cas de programmes d'aménagement d'ensemble d'habitat groupé ou mitoyen permettant de profiter notamment d'un meilleur ensoleillement.



Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les abris de jardin réalisés en dépendances, pourront être implantés entre 0 et 3 mètres, en cas d'angles ou de haies existantes.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol des constructions

	Emprise maximale
1AUhb	50%
1AUhc	30%

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

A- En zone 1AUh :

La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
1AUhb – 1AUhc	6 mètres	9 mètres

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.*

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol d'implantation du bâti.

Pour les constructions inscrites dans une démarche de qualité environnementale (notamment les maisons bioclimatiques), la hauteur à l'égout du toit ne s'applique pas mais les constructions devront faire l'objet d'une insertion dans le site dans lequel elles s'inscrivent.

B- En zone 1AUL :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur particulière.

ARTICLE AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions devront s'insérer dans la pente et éviter les déblais-remblais trop importants ; ces déblais devront être réutilisés au maximum sur place (constitution de talus, etc...)
- 6- Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres et seront constituées soit par :

- un mur de moellons apparents ou un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 0,70 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- un dispositif à claire-voie,
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

2 – Les clôtures sur limites séparatives des voisins seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et seront constituées soit par :

- un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- des plaques de bois préfabriquées, doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange.
- une haie constituée de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret,
- un talus planté d'espèces locales, conservé ou créé, sans règle de hauteur.

3- Les talus, boisés ou non, seront conservés au maximum, ou créés, en clôture sur voie et séparative.

4- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...),
- les plaques de bois préfabriquées.

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE AU.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique (recul du portail à l'intérieur de la parcelle).

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Au moins 50% des aires de stationnement sur les espaces publics devront également être conçues en matériaux perméables (ex : dalles alvéolées enherbées, pavés non jointoyés, stabilisé...).

ARTICLE AU 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants repérés au titre des éléments de paysage à préserver et soumis à déclaration préalable.

Les espaces publics seront conçus de manière rustique : plantations d'arbustes d'essences locales, prairies à fauche annuelle ou bi-annuelle, mobilier simple (bois, pierre,...). Ils devront respecter les indications données dans les « orientations d'aménagement ».

Imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle, en cohérence avec le coefficient d'emprise au sol et les espaces verts obligatoires.

Sont incluses dans les surfaces dites imperméabilisées toutes celles qui interdisent l'infiltration dans le sol ou engendrent un écoulement des eaux pluviales plus rapide que dans la situation des lieux avant urbanisation.

Ainsi, les constructions et revêtements bétons, sables-ciments, bitumineux, bâches, comptent pour 100% d'imperméabilisation, et les revêtements par empierrement, stabilisé, sable simple, comptent pour 50% d'imperméabilisation.

Il est fortement recommandé de traiter le maximum de la surface non construite, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Pour les implantations d'activités présentant des risques de pollution par stockage de matières ou de matériaux, ou fréquentation de poids lourds transportant de telles substances, l'imperméabilisation sera néanmoins étudiée de façon à se conformer au paragraphe précédent concernant les eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Orientations d'aménagement

Arrêté le : 3 juillet 2009
Approuvé le : 12 mars 2010
Rendu exécutoire le : 1^{er} mai 2010

SOMMAIRE

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

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

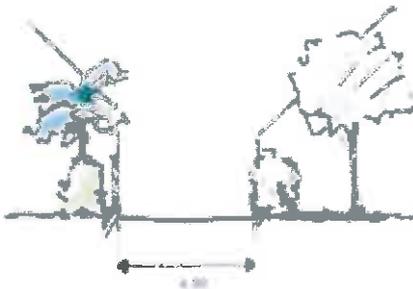
La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants pour qu'ils puissent se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

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.



Habitat Individuel (Piedran, architecte : M. Le Barzic)



Habitat intermédiaire (Remas, architectes : M. Ribourd & Hault)

- 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 m², 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 m²,

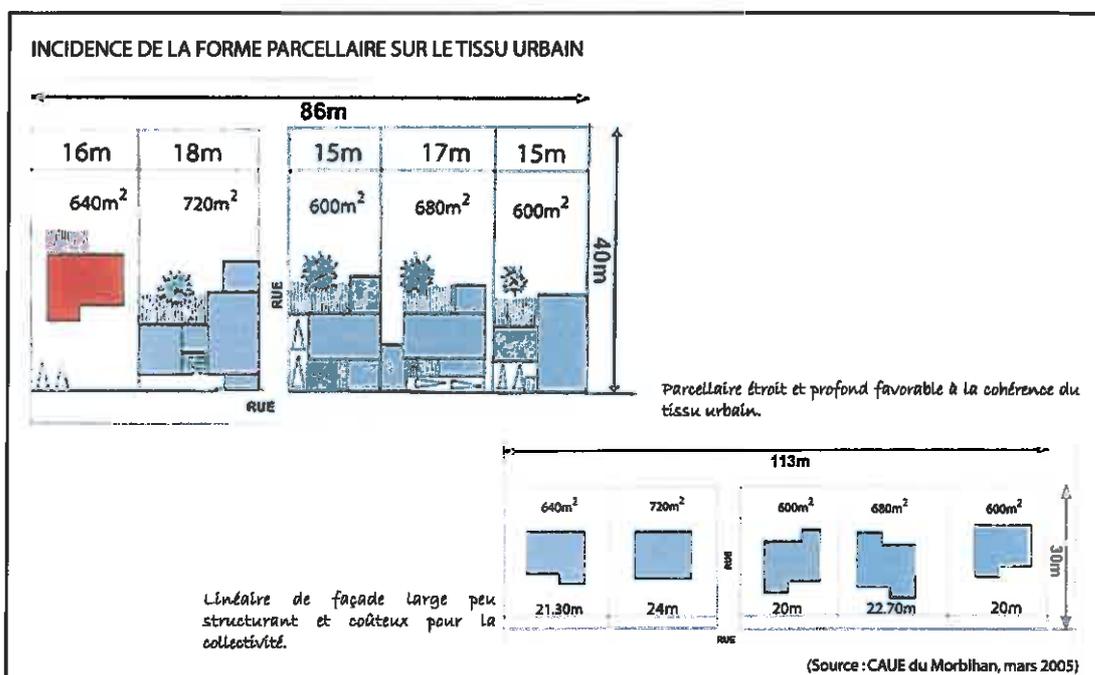
6 lots de 500 m², 4 lots de 600 m², 6 lots de 700 m²
 4 lots de 350 m², 5 lots de 500 m², 5 lots de 600 m², 3 lots de 700 m² et 1 lot de 1000 m²
 etc.

- 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 m² environ pour des maisons de bourg ou des logements locatifs,
- ➔ Parcelles moyennes de 500 à 700 m² pour des familles avec enfants désirant un jardin plus grand,
- ➔ Parcelles supérieures à 700 m² 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 réduite 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.

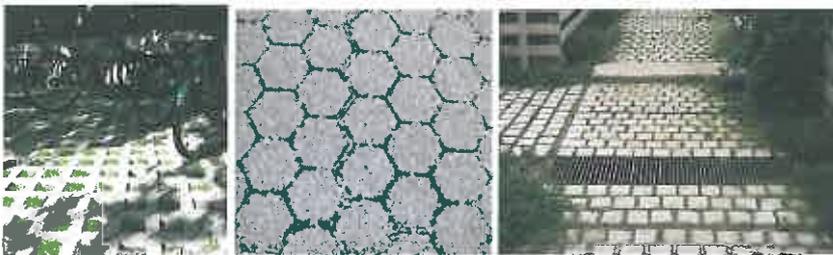
La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)

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.



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

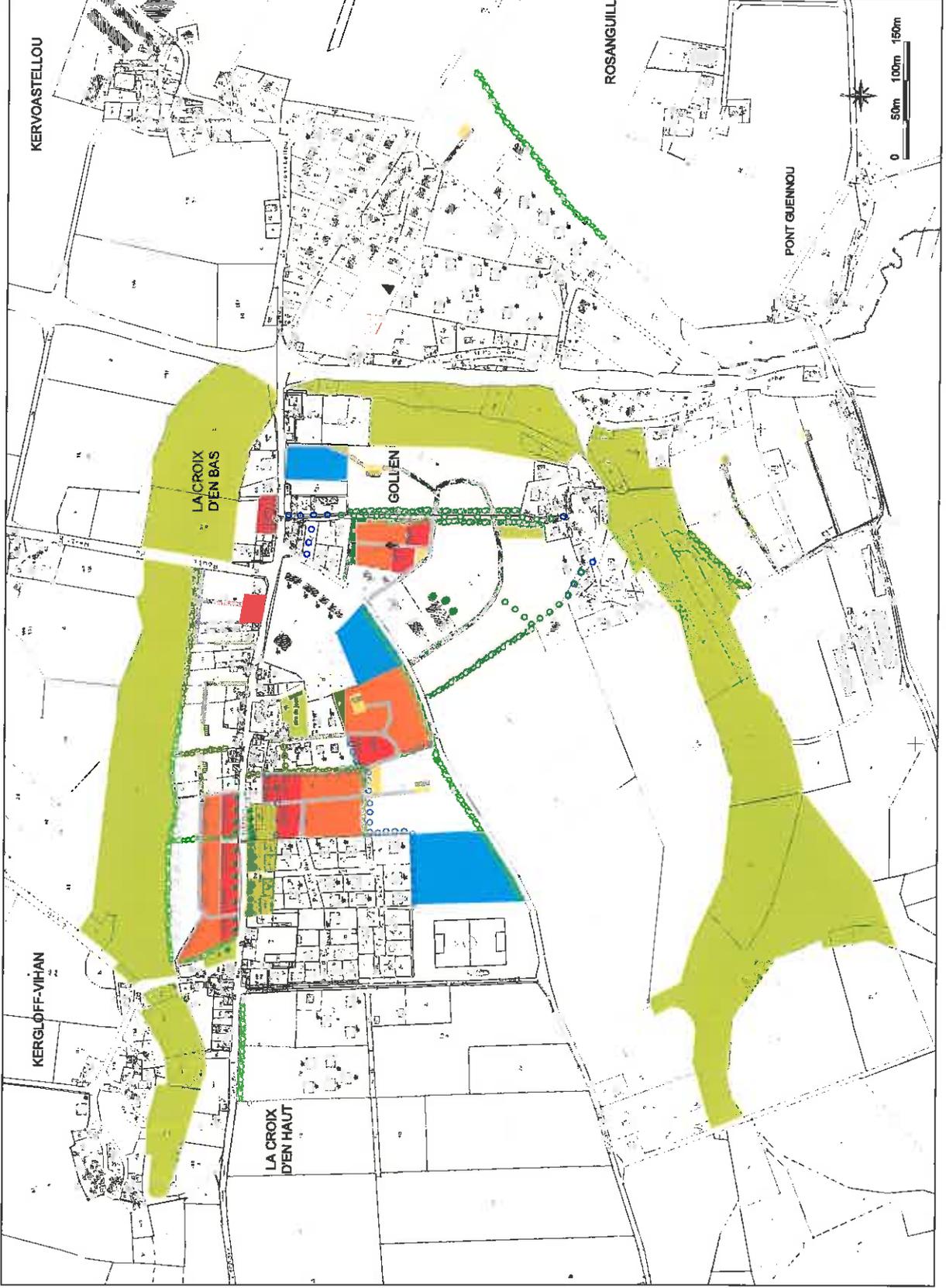
- L'orientation de la parcelle pour l'implantation du bâti devra être choisie afin de permettre de développer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation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



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.

3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG



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