

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉVISION



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

# SOMMAIRE

<b>LE CADRE ET LA DÉMARCHE</b>	<b>2</b>
1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
3. LES ENJEUX DU PADD	5
3.1. Respecter les 3 grands principes du développement durable	5
3.2. Une politique de développement territorial globale et transversale	5
<b>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE KERBORS</b>	<b>6</b>
1 <sup>ère</sup> orientation : Développer le bourg et conforter Pont Bégou afin de répondre aux besoins de la population en place en matière de logements, et permettre l'arrivée de nouveaux résidents	7
2 <sup>ème</sup> orientation : Préserver le cadre de vie de la population	9
3 <sup>ème</sup> orientation : Développer les activités liées au tourisme nature	10
4 <sup>ème</sup> orientation : Préserver l'agriculture tout en mettant en valeur l'espace rural	11
5 <sup>ème</sup> orientation : Mettre en valeur les éléments du patrimoine communal et préserver les paysages caractéristiques de la commune	12

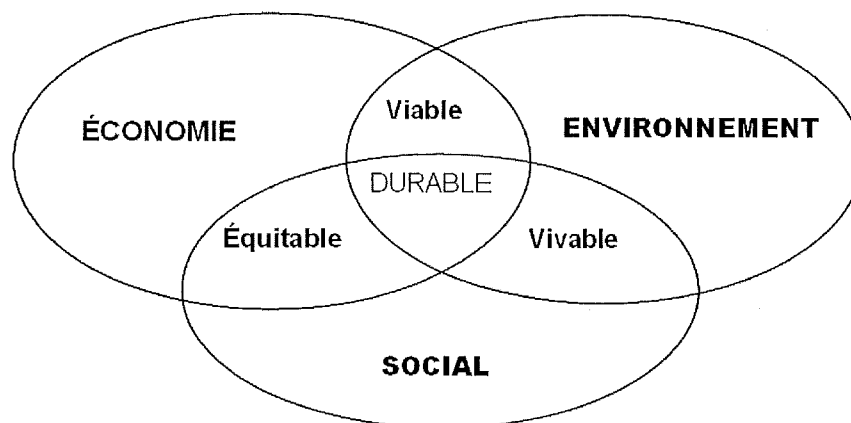
# **LE CADRE ET LA DÉMARCHE**

# 1. QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences
- principe de participation : associer la population aux prises de décision



Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

Mais entre Stockholm et Rio, la communauté internationale a pris conscience qu'on ne pouvait résoudre ces problèmes qu'en tenant compte des aspects économiques et sociaux, et pas seulement environnementaux.

## 2. LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

La première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;

La deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

Cette loi se traduit par une refonte législative importante et vient notamment modifier le Code de l'Urbanisme : le Plan d'Occupation des Sols (POS) est remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce changement de dénomination montre bien la volonté du législateur d'insuffler une nouvelle philosophie aux documents d'urbanisme dont la conception nouvelle en fait le cadre d'une véritable politique globale d'aménagement du territoire communal.

Le POS avait en effet, pour objet de fixer « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols » et pouvait comporter des interdictions de construire. C'était donc essentiellement un instrument de politique foncière (ancien article L.123-1) qui se limitait à figer et à organiser les espaces publics, les espaces privés et à présenter les équipements publics. Le POS ignorait, par ailleurs, les principes généraux des objectifs de l'aménagement du territoire puisqu'il n'était soumis qu'à l'obligation de « prendre en compte les contraintes liées à la préservation des paysages ».

Le PLU, s'il n'ignore pas cette dimension, est quant à lui, animé d'une dynamique urbaine qui le fait sortir de l'urbanisme réglementaire pour l'incorporer dans l'urbanisme opérationnel. L'article L.123-1 fait prévaloir une logique d'aménagement sur la logique foncière. L'accent est mis sur le projet d'aménagement conçu comme un projet global mêlant notamment l'utilisation foncière, l'environnement, les transports et les préoccupations des habitants. Pour ce faire, le PLU doit désormais comprendre un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

### **L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD :**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

### **3. LES ENJEUX DU PADD**

#### **3.1. RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

**Le développement urbain ne peut pas, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace, de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain.**

C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant les trois grands principes du développement durable :

- la protection de l'environnement d'abord qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,
- le développement économique ensuite qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité,
- la cohésion sociale enfin qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

Il conviendra par ailleurs de veiller à ce que cette politique de développement durable ne soit pas seulement le supplément d'âme d'une politique de développement et d'aménagement (habitat, déplacements, équipements, développement économique, vie sociale...). Pour ce faire, elle devra exprimer un projet global et transversal tant dans son contenu que dans sa formulation ce qui impliquera de "casser" les logiques sectorielles.

#### **3.2. UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE**

Afin d'avoir un développement urbain équilibré, il est important de rechercher des solutions visant à une gestion du territoire conforme aux notions de développement durable (consommation raisonnée du foncier, possibilité de renouvellement, optimisation de réseaux...).

Pour y parvenir, la mise en place d'une véritable politique de développement territorial globale et transversale s'impose. C'est pourquoi une réflexion doit notamment s'engager sur :

- les modalités d'expansion de l'urbanisation ;
  - la préservation des espaces naturels et agricoles ;
  - la qualification des espaces publics...
  - la préservation raisonnée de la trame bocagère...
  - tout ce qui peut tendre à offrir aux lieux d'usage collectifs une image de qualité...
- **Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, relatives à chacun des trois thèmes du développement durable (environnement, économie et social), ont eu lieu lors du conseil municipal du 10 / 10 / 2006, puis à nouveau le 06/07/2009.**

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES  
D'URBANISME ET  
D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR  
LA COMMUNE DE KERBORS**

**Au regard des éléments du diagnostic communal et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations générales suivantes :**

**1<sup>ère</sup> orientation : Développer le bourg et conforter Pont Bégou afin de répondre aux besoins de la population en place en matière de logements, et permettre l'arrivée de nouveaux résidents**

L'urbanisation résidentielle de Kerbors s'est peu développée au niveau du bourg, mais de façon plus importante dans la zone proche du littoral.

La commune dispose de peu d'équipements publics, la plupart sont présents sur la communauté de communes.

■ **En faisant le choix d'une croissance optimiste de la population basée sur une poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004 :**

- Ce choix correspond à la confirmation d'une reprise démographique : la population est estimée à 400 habitants à l'horizon 2019 (contre 346 au recensement de 2004).
- En partant sur une durée de validité du P.L.U. d'une dizaine d'année, ceci nécessitera la construction d'environ 5 logements neufs / an sur 10 ans. En prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de **800 m<sup>2</sup>** (y compris les VRD, soit des lots d'environ 670 m<sup>2</sup> en moyenne), et un coefficient de marché multiplicateur de 2, on aboutit à une **surface à réserver à l'urbanisation d'environ 8 hectares**.

■ **En diversifiant l'offre en terrains constructibles, tout en gardant le caractère local du bâti et en ménageant des 'respirations vertes' :**

- Densifier prioritairement l'urbanisation autour du centre bourg afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune, d'optimiser les réseaux et de limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux.
- En prévoyant à moyen terme le développement raisonnable de Pont Bégou, sous forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

■ **En Améliorant ou construisant des équipements publics, afin de s'adapter aux besoins de la population**

- Mise en place d'un local pour les jeunes
- Réflexion pour la création d'une salle des fêtes
- Utilisation plus rationnelle de la ressource énergétique
- Inciter la construction Haute Qualité Environnementale, sur les futurs projets d'équipements communaux

■ **Dans un souci de mixité sociale**

L'offre en logements locatifs représente près de 20% du parc des résidences principales.

Les logements sociaux sont au nombre de quatre et le nombre de logements communaux a été étoffé en 2006 pour arriver à 5 logements.

L'objectif est de **permettre aux personnes âgées, aux familles monoparentales et aux jeunes de la région de rester sur place** :

- Constitution de réserves foncières communales par l'intermédiaire du Droit de Prémption Urbain ou des emplacements réservés sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) pour la réalisation de logements sociaux.
- Création d'un lotissement communal pouvant accueillir des logements locatifs.
- Répartir les logements locatifs sous diverses formes : logements sociaux et logements communaux.

## **2<sup>ème</sup> orientation : Préserver le cadre de vie de la population**

Le centre bourg a été réaménagé récemment, et une nouvelle salle des fêtes est en cours d'aménagement dans l'ancienne école en 2009.

La commune possède des éléments de patrimoine paysager très forts, qui dans la lecture du territoire, apportent des impressions et ambiances différentes : les chemins creux, l'estuaire du Jaudy , le littoral et ses récifs rocheux...

Il s'agit de :

### ■ **Sécuriser et rendre plus agréables les circulations sur la commune**

- Prévoir des liaisons entre le bourg et les nouveaux quartiers.
- Sécuriser les déplacements par des aménagements adaptés : trottoirs, bandes cyclables, voies piétonnes...

### ■ **Maintenir des éléments forts liés à l'image de la commune :**

- Maintien du caractère naturel de la façade littorale,
- Maintien du caractère agricole,
- Maintien des spécificités de chaque hameau...

### ■ **Gérer les eaux usées**

- Une station d'épuration communale va être implantée au sud-Est du bourg, et permettra de raccorder une grande partie des constructions existantes et des futures habitations prévues dans les zones d'extension de l'urbanisation.

### **3<sup>ème</sup> orientation : Développer les activités liées au tourisme nature**

Par sa position géographique littorale, Kerbors compte des atouts touristiques non négligeable.

La commune possède une crêperie, et un commerce multiservice au bourg, qui assure le minimum des besoins de la population.

L'offre en gîtes touristiques est assez importante, et KERBORS possède des sentiers de randonnées pédestres, ainsi que des circuits VTT et équestres.

Aussi les élus souhaitent conforter cette vocation touristique en :

- **Améliorant l'offre qualitative et quantitative en hébergement touristique**
  - En permettant la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et gîtes ruraux, notamment en zone agricole comme activité complémentaire pour les agriculteurs.
  
- **Mettant en valeur les secteurs naturels sensibles de la commune**
  - En préservant ces espaces par un zonage approprié
  
- **Entretien ces espaces, notamment les sentiers de randonnée et en promouvant les circuits et routes touristiques**
  
- **Pérennisant l'offre commerciale de proximité afin de maintenir l'attractivité du bourg**

## **4<sup>ème</sup> orientation : Préserver l'agriculture tout en mettant en valeur l'espace rural**

L'agriculture marque le paysage de la commune et est une activité économique importante de la commune, avec encore 15 exploitations actives en 2009.

C'est pourquoi la commune souhaite :

### **■ Préserver l'avenir des exploitations agricoles**

- Application stricte des principes de réciprocité sur les exploitations possédant des bâtiments d'élevage, afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations. Les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur impact sur le domaine agricole.
- Mise en place d'un zonage A (agricole) sur les terres exploitées et sur les bâtiments d'exploitation (y compris les maisons des agriculteurs).

### **■ Assurer des possibilités d'entretien et / ou de reconversion du bâti non agricole.**

- Il est en effet inconcevable de figer ce bâti, car cela signifierait à terme la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural, et la désertification des villages, hameaux et écarts d'urbanisation disséminés dans la campagne.

### **■ Permettre l'entretien et la préservation de paysages traditionnels ruraux (limiter le développement des friches, entretien du bocage, etc.)**

## **5<sup>ème</sup> orientation : Mettre en valeur les éléments du patrimoine communal et préserver les paysages caractéristiques de la commune**

Une étude paysagère a été réalisée en préalable à la révision du document d'urbanisme ; elle a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal (aussi bien d'origine naturelle qu'architecturale).

Kerbors possède un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti de qualité et diversifié.

La commune possède également un **"petit" patrimoine** religieux ou vernaculaire **qui lui n'est pas protégé et mériterait parfois une meilleure mise en valeur : religieux** (chapelle, croix et calvaires), **lié à l'eau** (fontaines, puits, routoirs à lin...).

La **trame végétale** constitue un élément structurant majeur du paysage.

Une prise de conscience ces dernières années de l'importance des talus dans la lutte contre l'érosion des sols, la qualité de l'eau, le paysage.

Les élus souhaitent donc, au travers du P.L.U. :

- **Maintenir le patrimoine vernaculaire** de la commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures.
  
- **Maintenir le patrimoine bâti ancien** notamment en le mettant en valeur comme bâtiments publics
  
- **Permettre la remise en état / la mise en valeur du bâti** en adaptant les matériaux et les formes architecturales au bâti traditionnel (afin de maintenir les spécificités des villages et hameaux).
  
- **Lutter contre la banalisation des paysages et préserver l'identité communale en :**
  - ➔ Protégeant les éléments forts du paysage communal ;
    - **Protection au titre des Espaces Boisé Classés** de certaines haies et boisements mais également d'arbres isolés ou de parcs.  
Rappels : L'EBC interdit tout défrichement, mais permet les coupes d'entretien.
  
    - **Protection au titre de loi Paysage** d'éléments de végétation (haie bocagère, arbres d'alignement, arbres isolés). Cette protection les soumet ainsi à déclaration préalable, délivrée par le maire.
  
    - **Protection par la connaissance** : mise en valeur par la création de sentiers de randonnée balisés.

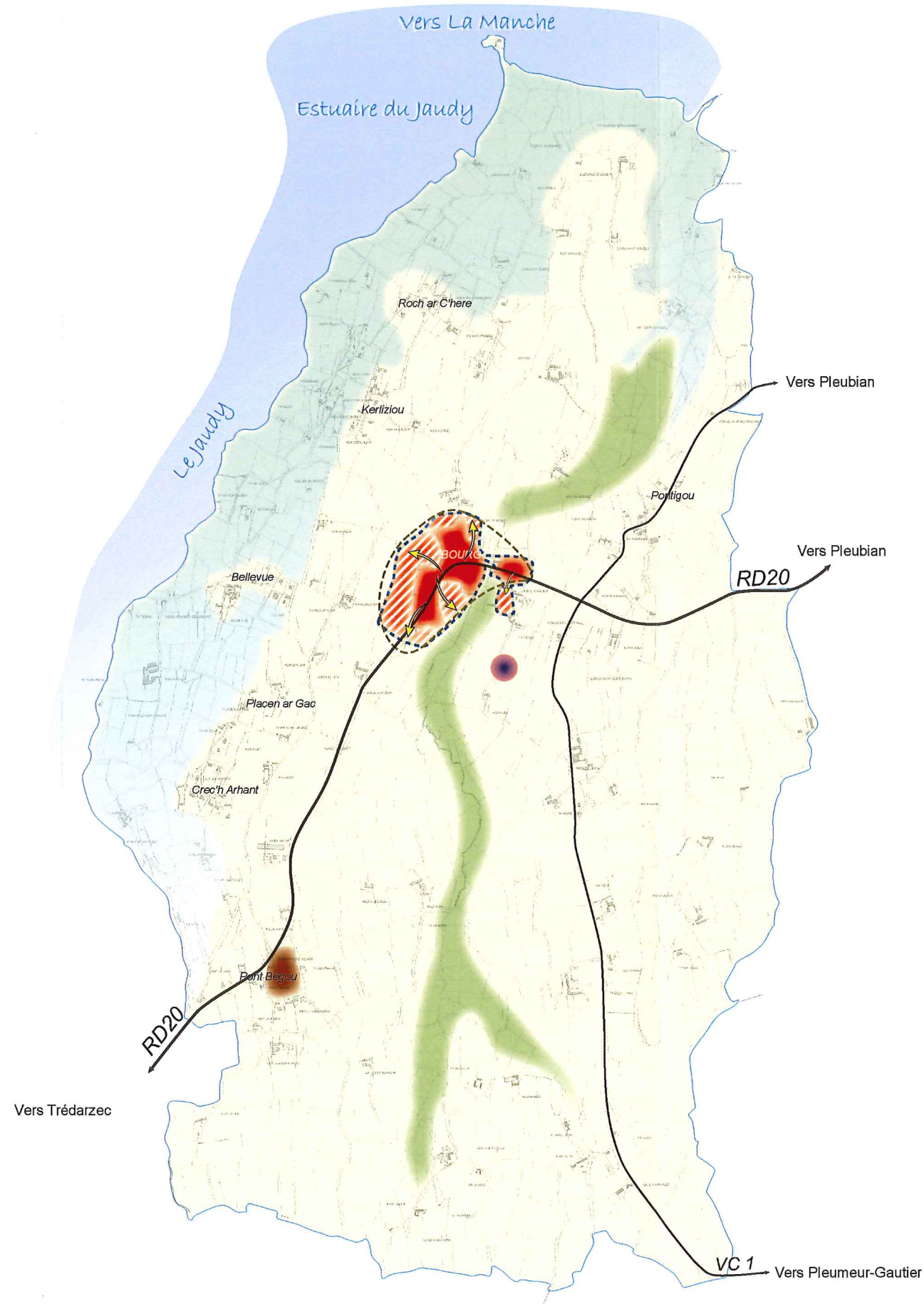
- Conservant au maximum les talus faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysager.

■ **Préserver l'environnement en :**



- Protégeant la ressource en eau (préservation des talus, entretien et mise en valeur des cours d'eau...),
- Poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans les domaines :
  - de l'assainissement (création d'une station d'épuration communale qui desservira une grande partie du bourg, prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation...),
  - de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...).
- Suivant l'érosion côtière et en cherchant des moyens de la limiter.
- Préservant et mettant en valeur les zones humides, en ayant pour objectifs :
  - de maintenir la biodiversité de ces espaces,
  - d'améliorer la régulation hydraulique (en gardant ces milieux milieux ouverts, en évitant le développement des saulaies...),
  - d'améliorer la qualité de l'eau, grâce au rôle de bio-épuration des boisements périphériques,
  - d'y interdire tout affouillement et exhaussement de sol ainsi que toute construction nouvelle ;

**SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD**


Révision du Plan Local d'Urbanisme






**FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU BOURG**

-  Conforter et densifier l'urbanisation existante dans le bourg
-  Développer l'urbanisation en continuité du bourg




**CONFORTER PONT BEGOU**

-  Hameau nouveau intégré à l'environnement



**PRESERVER L'AGRICULTURE ET LES ESPACES NATURELS, TOUT EN METTANT EN VALEUR LES ELELEMENTS DU PATRIMOINE ET EN DEVELOPPANT LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME NATURE**

-  Pérenniser et protéger l'espace agricole
-  Préserver les fonds de vallée
-  Protéger les espaces remarquables du littoral

**AMELIORER LE CADRE DE VIE**

-  Mise en place d'un assainissement collectif au bourg
-  Création d'une station d'assainissement des eaux usées pour le bourg
-  Aménagement de l'entrée du bourg et des déplacements inetr-quartiers

**AUTRES INFORMATIONS**

-  Voie de transit principal
-  Voie de transit secondaire