

Recu à la Préfecture  
du Finistère le  
**30 AVR. 2015**

**COMMUNE DE KERLAZ  
DEPARTEMENT DU FINISTERE  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

**Pièce n°2**

Arrêté le : 12 juin 2014	Approuvé le : <b>28 AVR. 2015</b>

# SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS .....</b>	<b>3</b>
I – Le contexte de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Kerlaz .....	4
II – Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables .	5
III – La loi littoral : une contrainte importante du développement communal .....	7
IV – Description des orientations générales .....	8
<b>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE KERLAZ.....</b>	<b>9</b>
AXE 1 : Recréer une réelle centralité et promouvoir un développement urbain raisonné .....	10
AXE 2 : Conforter les activités économiques et touristiques.....	12
AXE 3 : Maintenir et valoriser l'activité agricole .....	13
AXE 4 : Entretenir une qualité environnementale, paysagère et patrimoniale .....	14
AXE 5 : Améliorer les conditions de circulation.....	16
AXE 6 : Promouvoir une gestion durable du territoire .....	17

# AVANT PROPOS

---

## I – LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE KERLAZ

Par délibération en date du 3 juillet 2009, la commune de Kerlaz a engagé la révision du POS valant élaboration du PLU, afin de répondre aux évolutions des réalités territoriales.

Les objectifs qui ont motivé cette révision sont de :

- **Mettre en conformité le Plan Local d'Urbanisme avec les lois SRU et Urbanisme et Habitat ;**
- **Mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de définir des actions précises pour assurer le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement ;**

La commune souhaite ainsi définir les orientations à prendre en termes d'aménagement, d'urbanisme et de développement durable. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

## II – LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par les articles L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-1-3 :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. *Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
2. *Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
3. *Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
4. *Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
5. *Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1- 4 ;*
6. *Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, **le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.**

Par ailleurs, comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux suivants :

« 1- L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1bis - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2 - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

De plus, le projet d'aménagement et de développement durables repose sur un concept fédérateur : **le développement durable**.

Le développement durable a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

**Les enjeux économiques,**

**Les enjeux sociaux,**

**Les enjeux environnementaux.**

### III – LA LOI LITTORAL : UNE CONTRAINTE IMPORTANTE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les dispositions de la loi n°82-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme.

**L'application de la loi littoral concerne l'ensemble du territoire communal.**

L'article L146-4 précise entre autre que :

**- « I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »**

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et les paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

En matière de protection de l'espace maritime, entre autre, les éléments suivants doivent figurer au PLU :

- les espaces proches du rivage
- la bande d'inconstructibilité des 100 mètres
- les coupures à l'urbanisation (article L 146-2)
- Préservation des espaces terrestres et marins et des espaces boisés (article L 146-6)

## IV – DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES

*Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de KERLAZ*

**Rappel :** non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale et se déclinent selon **6 axes stratégiques**.

### 6 AXES STRATEGIQUES

---

**PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET RECREER UNE REELLE  
CENTRALITE**

**CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES**

**MAINTENIR ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

**ENTRETENIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET PATRIMONIALE**

**AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION**

**PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE**



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE KERLAZ

---

## **AXE 1 : RECREER UNE REELLE CENTRALITE ET PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE**

*Le PLU a pour objectif le développement durable qui passe nécessairement par une gestion économe de l'espace et une densification des espaces construits. Le développement de Kerlaz s'inscrit dans cette démarche et notamment par un renforcement de son centre bourg en créant une réelle centralité.*

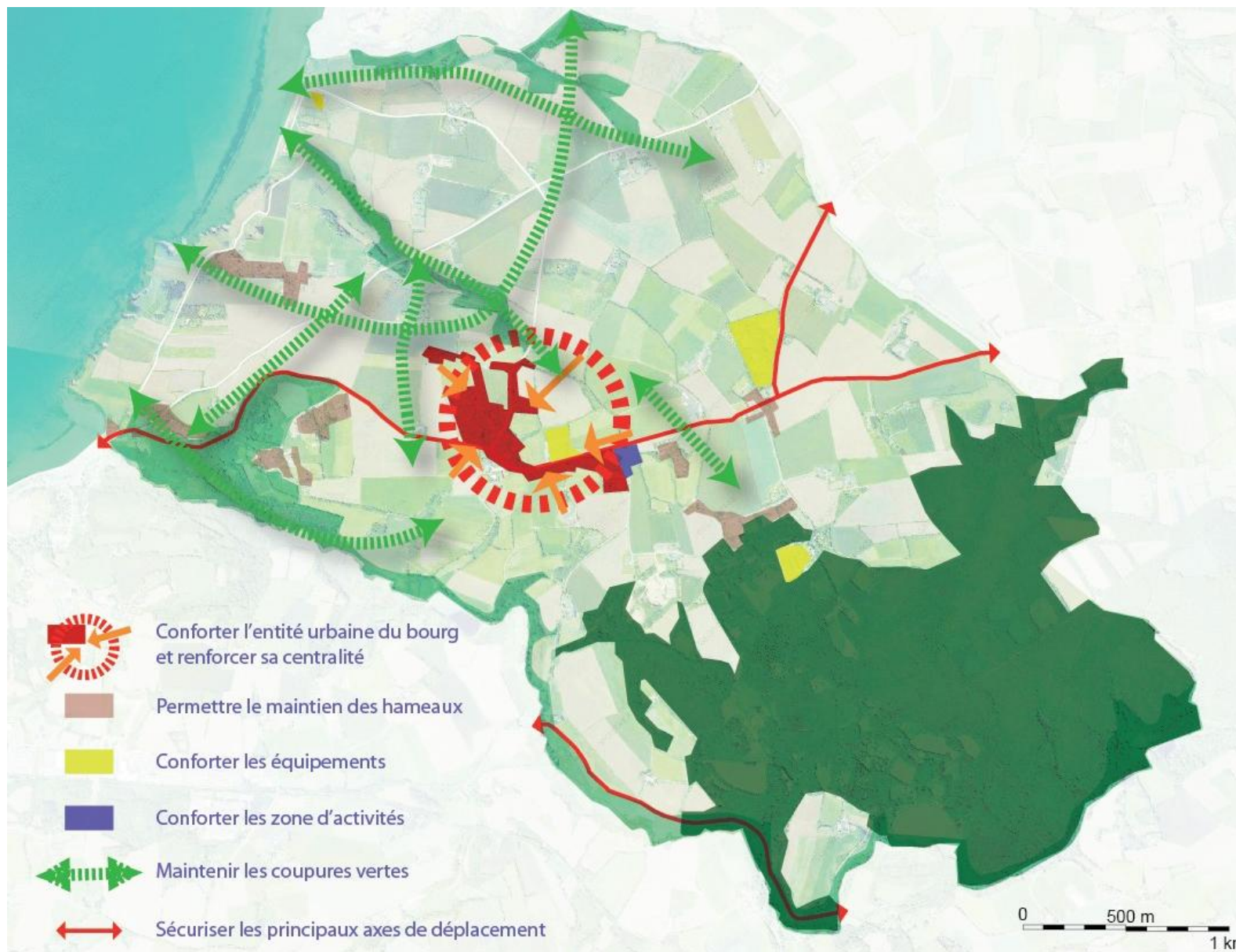
### **OBJECTIFS COMMUNAUX**

- ❑ Maîtriser la croissance démographique selon un rythme de 2% par an, soit accueillir d'ici 2020 environ 200 personnes supplémentaires
- ❑ Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps ; traduisant un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- ❑ Préserver le cône de vue sur l'église depuis l'entrée Est
- ❑ Favoriser la mixité urbaine et sociale : diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages) dans l'objectif de contrer le vieillissement de la population
- ❑ Permettre le maintien des hameaux.

### **ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

- **Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg à travers la zone d'habitations** afin d'optimiser les équipements et limiter les déplacements motorisés
- **Hiérarchiser et programmer l'urbanisation en fonction des équipements communaux**
- **Préserver le cône de vue sur l'église depuis l'entrée Est à travers une orientation d'aménagement**
- **Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements :**
  - Imposer un % de logements sociaux à réaliser par programme d'aménagement
  - Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité (emplacements réservés, PAE, PVR) pour favoriser la réalisation des objectifs
- **Permettre l'extension modérée du bâti existant à vocation d'habitat dans certains hameaux.**

## PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET RECREER UNE REELLE CENTRALITE



## AXE 2 : CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

*Entre le bois du Névet et la frange littorale, Kerlaz dispose d'atouts attrayants pour le développement de son activité touristique. Le cadre environnemental de la commune est un privilège pour l'émergence du tourisme vert. A cela viennent s'ajouter d'autres activités économiques qu'il faut pérenniser pour le dynamisme de la commune. La zone d'activités de Keranna, à l'Est du bourg, ne possède que peu de potentialités foncières.*

### OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Prévoir le renforcement de la zone d'activités en continuité de l'existant
- ❑ Promouvoir une densification des zones d'activités afin d'éviter le mitage du territoire et la surconsommation de l'espace agricole
- ❑ Accompagner l'accueil des entreprises avec le développement de l'économie numérique et des démarches qualitatives, notamment sur le plan paysager
- ❑ Conforter la dynamique commerciale du centre bourg
- ❑ Permettre le développement de l'offre touristique sur la commune et promouvoir le tourisme vert

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Prévoir l'extension de la zone d'activités de Keranna**
- **Favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes et futures** par le biais notamment d'une réglementation à l'article 11 du PLU (aspect extérieur des constructions) et à l'article 13 (aménagement extérieurs, plantations)  
**Imposer une orientation d'aménagement** sur les futures zones d'accueil d'activités afin de **faciliter l'intégration paysagère et d'optimiser le foncier.**
- **Prévoir des mesures préférentielles** pour l'accueil des commerces dans le centre bourg.
- **Laisser la possibilité à travers le règlement d'accueillir des gîtes ruraux ou des campings à la ferme**
- **Mettre en place un bouclage des sentiers de découverte** sur le territoire communal afin de faciliter le cheminement entre les différents sites touristiques et notamment le bois de Névet et le littoral.

## AXE 3 : MAINTENIR ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE

*Doté d'un patrimoine naturel et agricole d'une grande qualité, le plan local d'urbanisme de Kerlaz identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.*

*La commune traduit dans son projet d'aménagement et de développement durables une répartition spatiale équilibrée:*

- *en préservant la structure bocagère ;*
- *en renforçant l'urbanisation autour de son bourg ;*
- *en préservant les espaces agricoles ;*
- *en offrant des capacités d'évolution de l'activité économique en continuité de l'existant ;*
- *en préservant les espaces naturels remarquables.*

### OBJECTIFS COMMUNAUX

- Préserver l'agriculture, les fermes, les chemins d'exploitation et les paysages induits ;
- Offrir les meilleures conditions au maintien de l'agriculture ;
- Maintenir les terres nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Permettre la polyvalence des exploitations et la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ;

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité immédiate du bourg**, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles
- **Préserver les capacités productives agricoles :**
  - En protégeant clairement les zones agricoles par un classement particulier, le P.L.U. permettra de maintenir l'intégrité du foncier agricole actuellement cultivé, ainsi que les espaces supports d'un projet de reconquête et de valorisation.
  - Recenser tous les chemins d'exploitation afin de les maintenir.
- **Soutenir les projets d'agritourisme**
  - A travers son règlement, le P.L.U. permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agritourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc
- **Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale**, afin de permettre leur reconversion (L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

## AXE 4 : ENTREtenir UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

*Au-delà de la préservation de la qualité environnementale de Kerlaz, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'améliorer la qualité du cadre de vie des espaces urbains.*

*La qualité paysagère et patrimoniale de la commune est grandement influencée par la présence sur son territoire d'un littoral de qualité ainsi que du d'un boisement remarquable, le bois de Névet. Le PLU doit traduire une mise en valeur de ces deux entités qui forment l'identité de Kerlaz.*

*Il mettra également en place des outils de préservation du patrimoine local, de requalification des entrées de ville et incitera à une qualité architecturale.*

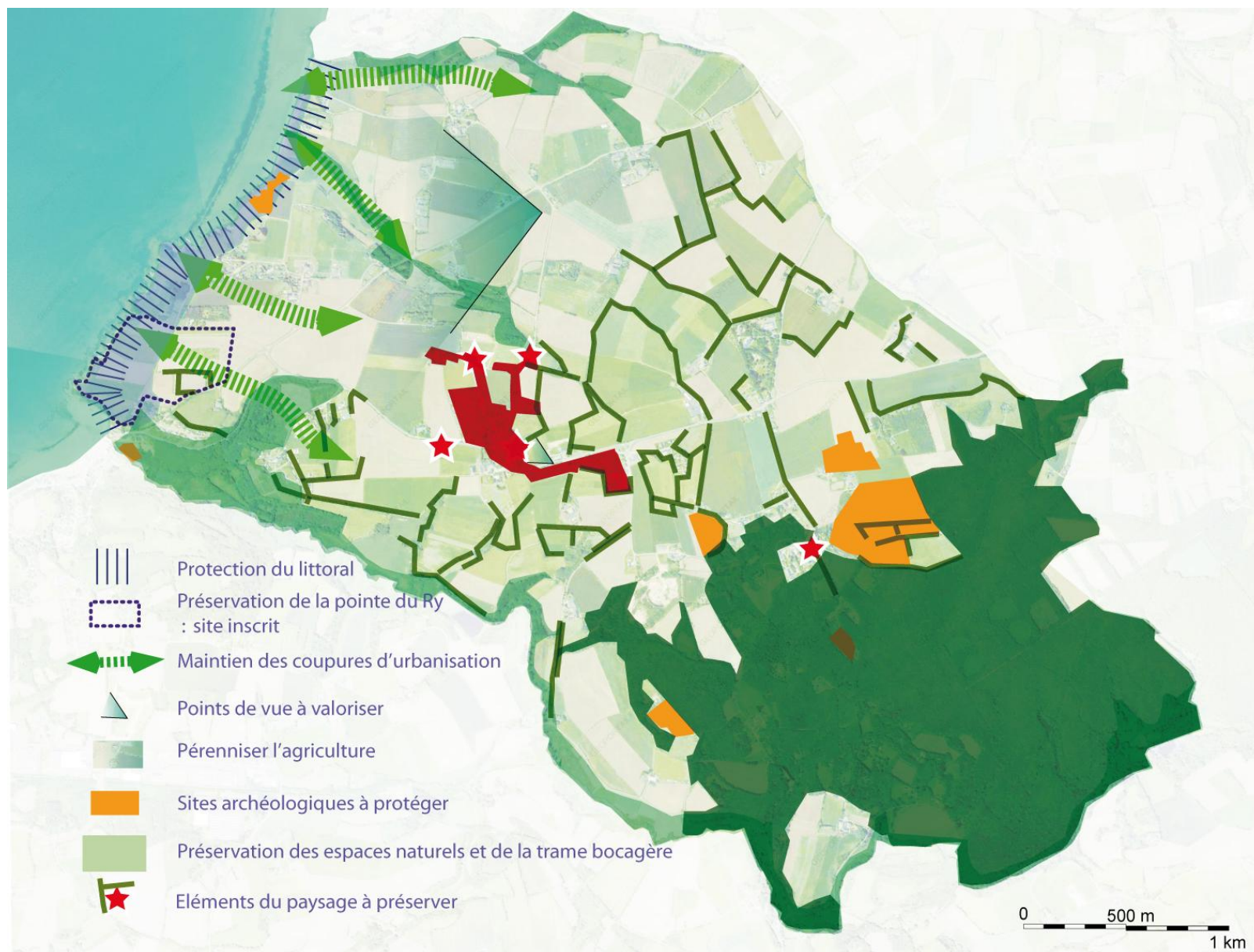
### OBJECTIFS COMMUNAUX

- Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquable ;
- Assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques constitutives de la Trame Verte et Bleue
- Valoriser, protéger et recomposer le paysage ;
- Préserver les points de vue remarquables ;
- Protéger le patrimoine bâti et urbain ;
- Préserver la qualité architecturale des hameaux ;
- Traduire les prescriptions réglementaires de la loi littoral à travers le PLU.

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Conforter l'identité naturelle et la Trame Verte et Bleue de la commune par un recensement et une préservation des entités boisées, des zones humides et des éléments paysagers du bourg** et de l'ensemble de la commune (bois, arbres, alignements, haies...) (L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme)
- **Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien de la trame bocagère**
- **Valoriser l'identité littorale** par la préservation de nombreux cônes de vues vers la côte
- Chaque élément patrimonial fera l'objet d'une identification et d'une préservation au PLU (L'église de Kerlaz, le cimetière accolé et un arc en pierres, le calvaire et la fontaine de Saint-Germain, le calvaire de Kernelbet et la fontaine de Saint Even).
- **Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des hameaux** (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...) et permettre une rénovation des bâtiments en cohérence avec la qualité architecturale du bâti environnant.
- **Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de bourg et lutter contre l'urbanisation linéaire.**
- **Le P.L.U. de Kerlaz permettra de traduire localement l'application de la Loi Littoral dans un document d'urbanisme. En particulier, le P.L.U. préservera :**
  - les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L.146-6 et R.146-1 du CU),
  - les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (article L.146-2),
  - une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés (article L.146-4 III).
  - le P.L.U. cherchera également à préserver et reconquérir les ouvertures visuelles vers la mer (éviter les murs opaques, traiter les masques végétaux de moindre qualité...),
  - les espaces proches du rivage seront délimités.

## PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL AGRICOLE





## AXE 5 : AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION

*Les caractéristiques de la commune de Kerlaz et de son urbanisation ont engendré un développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a son corollaire d'effets négatifs, notamment en terme de dangerosité et d'encombrement des voies.*

*Ainsi, la présence de la départementale 7 sur le territoire communal pose certains soucis de circulation. La dangerosité du passage du bourg s'est traduit par plusieurs accidents graves ces dernières années et des difficultés de circulation se font ressentir le long de la plage du Ry.*

*Il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements, de partager réellement la voirie et d'offrir une meilleure accessibilité pour tous sur le territoire.*

### OBJECTIFS

La commune de Kerlaz souhaite agir sur 3 axes de développement afin d'améliorer les conditions de circulation sur son territoire :

- ❑ La sécurisation des déplacements et l'amélioration de la desserte de certains secteurs :
  - Sécuriser et fluidifier la circulation sur la départementale 7, notamment le long du littoral
  - Sécuriser la traversée du centre bourg
  - Aménager des stationnements sécurisés en recul le long du littoral
- ❑ Le développement des circulations douces et des circuits de randonnée
  - Créer des cheminements doux permettant la découverte des atouts de la commune, paysages et éléments identitaires, raccordant notamment le bois de Névet et le littoral
  - « Intégrer » les nouvelles zones d'habitation en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes
  - Mettre en place un véritable maillage du territoire
  - Garantir la continuité du sentier côtier le long du littoral
  - Relier les équipements scolaires au bois de Névet et à l'ensemble des cheminements doux
- ❑ Prendre en compte l'accessibilité aux équipements publics communaux

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- **Créer une déviation du bourg de Kerlaz à long terme pour résoudre des soucis de circulation**
- **Mettre en place des aires de stationnement le long du littoral par le biais d'un emplacement réservé**
- **Imposer à travers des orientations d'aménagement et de programmation un raccordement des futures zones d'habitation au tissu existant**
- **Sécuriser la traversée de la D7 entre Kerlucia et Kerdiouszet. Sécuriser le cheminement piétonnier vers la plage, le long de la D7.**
- **Création de liaisons douces en site propre** pour desservir de nouvelles zones d'habitat et les raccorder aux équipements et en particulier l'école
- **Mettre en valeur les sentiers piétonniers** le long du littoral ou du bois de Névet
- **Créer un maillage de cheminements doux** sur l'ensemble du territoire communal
  - **Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux** à travers le plan accessibilité et les aménagements qui s'imposeront



## AXE 6 : PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

**Aménager la commune dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU de Kerlaz.**

### OBJECTIFS

- Promouvoir des formes urbaines simples garantissant des performances énergétiques ; Promouvoir l'éco-construction. Encourager la prise en compte des critères environnementaux dans les logements
- Préserver l'eau sur le territoire
- Conforter le système d'épuration collectif des eaux usées
- Promouvoir une gestion durable des déchets sur le territoire
- Améliorer les déplacements pour tous

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

#### Orientations pour un habitat durable de qualité

- Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme.
- Autoriser l'urbanisme novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti

#### Pour une gestion de la ressource en eau

- La préservation de la ressource en eau est essentielle dans le contexte réglementaire actuel. La commune envisage de mettre en œuvre les actions suivantes :
  - garantir la qualité et la quantité de l'alimentation en eau potable, pour répondre aux besoins futurs de la population et pour la sécurité incendie de la commune
  - garantir la récupération/infiltration des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement
  - protéger et valoriser la présence de l'eau dans la commune par un zonage particulier pour les zones humides

#### Accompagner la politique de valorisation des déchets

Limiter la production de déchets à la source est un enjeu majeur pour la collectivité. Les actions de sensibilisation des usagers à la diminution de la production de déchets et au tri sélectif sont à poursuivre. L'amélioration constante des dispositifs de collecte et de traitement reste un objectif affiché. Dans ce cadre, il s'agira également d'encadrer le stockage des déchets dans les projets de construction de telle sorte que la collecte soit facilitée.