

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CLEDEN POHER

---

## P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### 2.1

---

---

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : **14 septembre 2001**  
Débat préalable organisé au sein du CM le : **05 mai 2003**  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : **12 février 2004**  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : **14 février 2005**  
PLU rendu exécutoire le : **16 mars 2005**  
Modification n°1 rendue exécutoire le : **16 mars 2009**  
Révision simplifiée n°1 rendue exécutoire le : **27 février 2009**  
Révision simplifiée n°2 rendue exécutoire le : **03 avril 2009**

---

# **SOMMAIRE**

## ***Les orientations générales***

1 - Les contraintes à respecter

2 - Les enjeux qui se posent sur le territoire communal

3 - La traduction de ces contraintes et enjeux : le P.A.D.D

🗺 cartographie du projet d'aménagement et de développement durable

## ***Introduction***

---

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme nouveau, le Plan Local d'Urbanisme présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Le PADD définit, dans le respect des principes énoncées aux articles L110 et L121-1, 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.

A partir de l'analyse de la situation actuelle de la commune, des prévisions économiques, démographiques et des besoins énoncés par la municipalité, un diagnostic est établi et fait ressortir :

- les contraintes applicables au territoire communal
- les enjeux retenus par la municipalité et les personnes publiques associées à la révision du P.L.U

De ces deux critères découlent le projet d'urbanisme à long terme : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (ou P.A.D.D).

## ***Les orientations générales***

---

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CLEDEN POHER reposent sur la mise en cohérence de différents critères, à la fois objectifs (contraintes naturelles, réglementaires, techniques...) auxquels le territoire communal est soumis, et subjectifs (choix politiques, définition des priorités...)

## **1 - Les contraintes à respecter :**

### **1 – Les contraintes naturelles :**

La géographie du territoire communal n'est pas uniforme et, à ce titre, des espaces, des sites n'offrent pas les mêmes intérêts : si certains pourront être urbanisés, d'autres ne se prêtent pas à la construction.

C'est leur nature, leur composition, ou les possibles évolutions qui font apparaître ces secteurs comme contraignants :

#### a) Les vallées :

La commune de CLEDEN POHER est parcourue par un réseau hydrographique plus ou moins dense : ce réseau a progressivement creusé le plateau et ainsi créé de larges échancrures : vallées de l'Aulne et de ses affluents à l'Ouest, vallée de l'Hyère à l'Est.

Ces vallées doivent être protégées pour des motifs de paysages (forte covisibilité sur les pentes), mais aussi et surtout par les écosystèmes naturels qu'elles représentent et par la protection de la ressources en eau qu'elles assurent.

#### b) Les zones à risque "inondations" :

Les zones concernées sont les berges de l'Aulne et de l'Hyère, le camping et la maison de l'écluse.

Il paraît en effet inconcevable de souhaiter urbaniser des sites présentant un risque d'inondations, et pour lesquels il faudrait, à terme, engager des frais pour permettre de réduire ce risque (aucune étude pour le moment ne confirme les dispositions qui permettront de réduire ce risque).

#### c) L'aptitude à l'assainissement autonome

Généralisant un impact immédiat sur la possible constructibilité ou non d'un secteur, cet indice doit être pris en considération du point de vue technique (aptitude des sols) mais également financier (extension des réseaux, des équipements de traitement...).

Ce critère trouve une traduction immédiate dans l'occupation des sols de ce secteur (le bourg, Botaval, la zone Ouest de la zone d'activités).

Par ailleurs, cette difficile aptitude à l'assainissement autonome peut constituer un risque dans le mode de fonctionnement des sites naturels situés en aval. Les dysfonctionnements locaux trouvent ainsi leur traduction sur d'autres sites.

## 2 – Les contraintes réglementaires :

Au delà des éléments naturels où l'inconstructibilité ne se dément pas, le législateur a souhaité appuyer et garantir des protections. Dans ce sens, des dispositions réglementaires assurent la protection de certains espaces et de certaines activités, ou, le cas échéant, encadrent fortement leurs possibles évolutions.

### a) Les sièges d'exploitation agricole :

Leur préservation découle dorénavant directement de la loi. Aucune urbanisation ne peut venir les remettre en cause.

Parallèlement à l'activité qu'ils génèrent, c'est aussi leur rôle d'entretien, de façonnement et de régulation des paysages qui est protégé par la loi.

Leur repérage précis assure le maintien de marges de recul suffisantes pour leur évolution future.

### b) Une route à grande circulation, la RN 164 :

Axe drainant du territoire, source de bruits et de circulation, la RN 164 doit être prise en compte dans les futurs aménagements.

De plus, elle est soumise à la loi Barnier, ce qui entraîne un recul de non constructibilité de 100 m de part et d'autre de la voie.

### c) La ZNIEFF :

La Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique concerne le secteur Sud de CLEDEN POHER, du camping de Pratulo à Kerdivoal.

Il s'agit d'un instrument de recensement de différentes espèces faunistiques et floristiques présentes sur le secteur concerné.

### d) Les sites archéologiques :

Trois sites archéologiques ont été recensés, à ce jour, par les services de la DRAC de Bretagne sur le territoire communal.

Il s'agit :

- d'un mur d'enceinte, d'âge indéterminé, au lieu-dit la Chapelle du Mur
- d'un gisement de surface du néolithique, au lieu-dit Stéraon
- d'un motte castrale datant du Moyen-Age, au lieu-dit la Roche.

Ces trois sites devront faire l'objet d'une fouille préalable avant tout aménagement.

### e) Le périmètre Monument Historique :

L'église et l'enclos paroissial (mur de clôture, ossuaire, calvaire), situés au cœur de l'agglomération, font l'objet d'une protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques. L'ensemble est classé depuis le 20 janvier 1983.

Parallèlement, le cimetière, avec ses arbres et sa clôture, est site inscrit depuis le 9 mai 1931.

Un périmètre de 500 m tout autour du monument est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute autorisation d'urbanisme.

f) La conduite de gaz haute pression :

Il s'agit d'une contrainte limitée.

Elle entraîne un recul de non constructibilité de 3 m de part et d'autre de la conduite de gaz.

## **2 - Les enjeux qui se posent sur le territoire communal :**

Dans le cadre de la révision de son PLU, pour répondre aussi à l'exigence de développement durable inscrit dans la loi, les responsables communaux ont mis en évidence quatre enjeux fondamentaux pour l'évolution de leur territoire :

### **1 - L'accueil des populations actives du bassin d'emploi de CARHAIX :**

Pour ce faire, il s'agit de :

- proposer des zones de résidence variées qui offrent un choix d'implantation et répondent à l'exigence d'un cadre de vie de qualité, tel qu'il est attendu par la population (logements locatifs, accession à la propriété...)
- poursuivre et encourager, parallèlement, l'accueil des populations moins aisées, sur l'ensemble des sites d'habitat de la commune, sans discrimination (un projet HLM est envisagé autour du bourg)
- proposer, à ces populations, des équipements commerciaux suffisants, variés, tout au long de l'année, au sein du centre bourg
- mettre à disposition des équipements sportifs, culturels et scolaires adaptés
- permettre, lorsque cela est possible, d'autoriser quelques implantations dans les villages qui sont répartis sur le territoire communal.

### **2 - Le renforcement du poids économique communal :**

#### a) Les zones d'activités :

Pour affirmer l'économie locale et son rôle dans la mise à disposition de services et l'arrivée de nouvelles populations, il est prévu de :

- favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques artisanales et commerciales le long de l'ancienne RN 164, autour des activités commerciales existantes.
- site de Kerhervé : L'élargissement de la zone d'activité de Kerhervé, actuellement de 1ha devra permettre la mise à disposition de terrains tout en respectant la problématique de l'assainissement et en engageant des actions légères afin de générer une remise en l'état de la voirie, accompagné d'un traitement minimal de l'espace public en végétation (plantations arbustives, haies ...).

#### b) le tourisme :

La commune dispose de deux sites :

- le camping privé de Pratulo
- la plage verte à la Roche.
- la plage verte de Moulin Neuf
- le site du Mur

L'enjeu est ici de conserver ces équipements.

c) L'agriculture :

Comme indiqué au point précédent ("les contraintes") l'activité agricole peut apparaître comme une contrainte. Son rôle économique, de régulation et d'entretien des paysages nécessite néanmoins de vivre l'agriculture comme une composante socio-économique et naturelle indispensable à la bonne organisation de la commune. L'enjeu de son maintien doit donc être largement défendu.

d) La mixité commerciale :

Pour répondre aux besoins commerciaux, le présent PLU a retenu la possibilité de maintenir et de développer en zone urbaine d'habitat l'ensemble des commerces, équipements et installations susceptibles d'accompagner et de faciliter la vie des habitants (commerces, services, écoles, salle).

De cette façon, la diversité commerciale pourra être maintenue

e) Les éoliennes :

Conscients du rôle de ces installations dans le développement durable, le projet PLU retient la possibilité d'autoriser leur implantation.

**3 - Le maintien de la qualité du cadre de vie :**

Afin de garantir l'attractivité de la commune, il est en effet nécessaire, en accompagnement du développement projeté, de contribuer à la création d'un cadre de vie de qualité et au maintien des paysages remarquables si représentatifs de la commune.

Cette volonté de qualité de cadre de vie passe par les actions suivantes :

- préserver les vallées communales
- rendre accessible les espaces naturels à tous (randonnée...)

**4 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal :**

L'enjeu est ici de conserver le patrimoine communal et d'en faire profiter la population.

Sont concernés :

- le patrimoine naturel
- le patrimoine architectural
- le patrimoine archéologique
- les chemins de randonnées.

### **3 - La traduction de ces contraintes et enjeux le projet d'aménagement et d'urbanisme**

Les enjeux traduisent les choix politiques communaux en matière d'urbanisme et d'évolution du territoire. Ces objectifs doivent cependant être confrontés aux "contraintes" auxquelles la commune doit obéir (contraintes naturelles, réglementaires...).

De la mise en parallèle de ces enjeux et contraintes découle le PADD, le Projet d'Aménagement de Développement Durable, qui doit fixer les modalités d'évolution de la commune durant les 10 à 15 prochaines années.

Ce PADD se décline en trois volets :

- ▣ la poursuite et l'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnement
- ▣ le maintien et le développement de l'activité locale
- ▣ la protection et la mise en valeur du patrimoine communal.

#### **1 - La poursuite et l'organisation cohérente de l'habitat et les éléments d'accompagnement :**

a) Les centres urbains :

C'est le site du bourg.

Il dispose d'un tissu de commerces et de services existant.

Le PADD prévoit d'assurer la pérennité de l'habitat, sa densification ainsi que la préservation des activités existantes et leur développement.

Dans ces zones, il est décidé d'assurer de manière prioritaire :

- l'urbanisation et sa densification
- le projet HLM
- le projet intercommunal qui prévoit d'éclater le foyer de logement de CARHAIX.

b) Les centres secondaires :

Les centres secondaires recouvrent des quartiers plus anciens, à moindre densité, où l'activité a autrefois été forte (mini-villages dans l'agglomération).

Il s'agit du hameau de Botaval, au Nord Est du bourg.

Le PADD y prévoit le développement de l'urbanisation.

c) Les zones pavillonnaires :

Les zones pavillonnaires sont concentrées autour du bourg.

Le but du PADD est ici de conserver la vocation "habitat" de ces zones, sans recherche de centralité spécifique.

*d) Les extensions de l'urbanisation :*

La zone AUc représente les extensions de la zone UC, destinée à l'habitat et les seules activités compatibles avec l'habitat et qui couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Ces extensions concernent les sites suivants :

- Zone 1AUc de la Bruyère.
- Zones 1AUc de la mairie et route de Botaval.
- Zone 1AUc et 1AUca rue du Bourg.
- Zone 1AUca de Bellevue.
- Zone 1AUca de Loc'h Poas
- Zone 1AUca de Loch Ar Vaten
- Zone 1AUc de Kerlandram.
- Zone 1AUc du point de vue
- Zone 1AUc Croas Hent Quenet

Aucun projet vers le côté Est et CARHAIX est envisagé.

*e) Les villages à développer :*

Par ailleurs, plusieurs hameaux pourraient être développés :

- Kergonan
- Penty Ruz
- Kerlandram
- Croaz Hent Quenet
- hameau entre Trémillo et Croix Quéméner
- Lanzannec (une partie)
- Bolleder.

Ces extensions devront être étudiées sur plusieurs critères : présence d'activités agricoles et possibilité de réaliser des assainissements autonomes. De plus, elles devront prendre en compte le rythme actuel de la construction observée sur la commune, c'est-à-dire trois à quatre maisons par an.

*f) Les zones où l'assainissement est à confirmer :*

Pour contrer la difficile aptitude à l'assainissement autonome, le PADD prévoit que la constructibilité sur ces zones soit liée à la réalisation d'une étude prouvant que le mode d'assainissement préconisé est compatible avec l'environnement proche ou lointain (vallées...).

De plus, le PADD prévoit la mise en place d'un assainissement collectif au bourg et à Botaval.

*g) Les équipements de sports et de loisirs :*

Les équipements de sports et de loisirs sont considérés comme suffisants.

## **2 - Le maintien et le développement des activités locales :**

*a) Les activités artisanales, commerciales et industrielles :*

La taxe professionnelle générée sur la zone et les autres sites d'activités de la commune continue de progresser.

## **2 - Le maintien et le développement des activités locales :**

### a) Les activités artisanales, commerciales et industrielles :

La taxe professionnelle générée sur la zone et les autres sites d'activités de la commune continue de progresser.

La zone d'activités est saturée et connaît des problèmes d'assainissement (pas de réseau collectif). Le PADD prévoit son extension vers l'Est, le long de la RN 164 et en prolongement de ce qui existe déjà.

Parallèlement, de l'activité commerciale pourrait être structurée près de l'ancienne RN 164 en renforcement de l'existant.

De même la mixité commerciale dans le centre bourg devra être maintenue.

### b) Le tourisme :

La commune dispose de deux sites :

- le camping privé de Pratulo
- la plage verte à la Roche.
- la plage verte de Moulin Neuf
- le site du Mur

Ces sites sont suffisants.

### c) L'agriculture :

Le maintien de l'activité agricole doit être garanti afin d'assurer la préservation des équilibres locaux (économie, paysages...).

Par conséquent, le PADD doit conserver la zone strictement agricole.

## **3 - La protection et la mise en valeur du patrimoine local :**

Cet objectif se traduit sur plusieurs entités de la commune, dans le but de maintenir un cadre de vie de qualité, dans et autour des agglomérations, mais aussi pour compléter des protections auxquelles la collectivité doit aujourd'hui se conformer, lorsque cela est nécessaire.

### a) Le patrimoine naturel :

- La protection des vallées et espaces sensibles :

Analysées comme une contrainte, retenues comme un enjeu fondamental de la richesse paysagère de la commune, les vallées qui cheminent sur le territoire communal exigent des protections à la mesure de leur intérêt.

Les vallées, les coupures vertes, les zones tampon... sont ainsi protégées à long terme dans le cadre du PADD, justifiant, par la protection des paysages, de la ressource en eau, des sites naturels, la notion de "développement durable" exigée par la loi.

- Les espaces boisés sont à préserver et à mettre en valeur :

Il s'agit de boisements qui présentent un intérêt paysager, faunistique et floristique.

Sont concernés :

- ▣ les versants boisés de l'Aulne et de l'Hyères

▣ les espaces boisés se trouvant sur le secteur concerné par la ZNIEFF (Sud de la commune).

- Les sources captées sont également à préserver :

Les sources captées sont situées à l'Est de la commune, à Coat Nuz, à Kerdivoal, à Kerguéonez et à Kerziou.

Ces points d'eau sont à conserver car ils participent au paysage communal.

b) Le patrimoine architectural :

Plusieurs hameaux pourraient être repérés pour leur intérêt patrimonial :

- Kerguéau
- Caboussel
- Coat Nuz
- Coat-Meur- Baron
- Lanzannec (en partie).

Les dispositions prises dans ce secteur devront assurer le maintien du caractère architectural existant.

c) Le patrimoine archéologique :

Trois sites sont concernés :

- le mur d'enceinte au lieu-dit la Chapelle du Mur
- un gisement de surface du néolithique, au lieu-dit Stéraon
- une motte castrale au lieu-dit la Roche.

d) La mise en place de chemins de randonnées :

Plusieurs chemins de randonnées ont été repérés par le pays d'accueil. Ils sont inventoriés et repérés dans le P.L.U. D'autres boucles pourraient être envisagées, notamment entre la Roche et le camping de Pratulo.

Ce repérage va permettre leur maintien et interdit de supprimer les tronçons existants.

De plus, des boucles de randonnées thématiques pourraient voir le jour (sports, ballades avec enfants...)