

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CLEDEN POHER**

**REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :

PREAMBULE – NOTICE EXPLICATIVE

Dans le cadre du renforcement de la zone d'activités économiques de Kerhervé, toute une réflexion a été engagée pour aboutir à la définition du nouveau périmètre de la zone. En parallèle, un projet de requalification des espaces publics de la zone existante a été mené.

La zone de Kerhervé est une zone d'activités d'intérêt communautaire. C'est dans ce cadre qu'une procédure de révision simplifiée a été engagée afin de rendre compatible le projet d'extension de la zone.

Ce dossier constitue donc le dossier de présentation des ajustements qui sont souhaitables d'apporter au plan local d'urbanisme de la commune de Cleden-Poher.

Le dossier de révision simplifiée porte sur une surface totale de 15 ha.

LISTE DES PIECES ET DES MODIFICATIONS

Le dossier de PLU exécutoire est constitué des pièces suivantes :

1 – Rapport de présentation

2 – PADD

2.1 Projet d'aménagement et de développement durable

2.2 Orientations d'aménagement

3 – Règlement (partie graphique)

4 – Règlement (partie écrite)

5 – Annexes

5.1 Droit de préemption urbain

5.2 Périmètres situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre

5.3 Servitudes d'utilité publique

5.4 Liste des lotissements (article L 315-2-1)

5.5 Annexes sanitaires

La révision simplifiée aura pour effet de modifier les pièces suivantes :

1 – Rapport de présentation : le rapport sera complété par une note de présentation du projet qui pourra être annexé au rapport. Cette note de présentation est complétée par un volet d'étude paysagère pour répondre aux exigences faites au regard des dispositions de la Loi Barnier.

2 – PADD : sans objet. La procédure de révision simplifiée, qui constitue le cadre réglementaire, ne peut être engagée que si la nature de ajustements à apporter n'a pas pour effet de remettre en cause le PADD. Par contre, la pièce 2.2 Orientations d'aménagement est de fait complétée par les orientations d'aménagement retenues pour la zone de Kerhervé.

3 – Règlement (partie graphique) : les zonages de la ZAE de Kerhervé seront modifiés : la zone UI reprend les limites de la zone existante aménagée ; la zone 1AU_i est étendue vers l'Est de manière à identifier l'extension de la zone. Cela correspond à la zone 1AU_i pour partie, à la zone 2AU_i dans sa globalité et à une partie d'une parcelle agricole. En plus, pour permettre un aménagement d'ensemble et cohérent à l'échelle de la zone, le recul au titre des dispositions de la Loi Barnier sera revu au droit du nouveau zonage 1AU_i.

4 – Règlement (partie écrite) : le règlement de la zone 1AU_i est réécrit pour tenir compte des spécificités de la zone et du projet d'aménagement abouti.

5 – Annexes : Seule la pièce « annexe sanitaire » sera complétée. Il s'agit de présenter un complément d'information à l'étude de zonage d'assainissement sur la zone qui sera ouverte à l'urbanisation dans le secteur de Kerhervé.

PLAN LOCAL D'URBANISME commune de CLEDEN POHER

RAPPORT DE PRESENTATION

1

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L 110).

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :

Cette pièce du dossier a pour objet de présenter le projet d'aménagement de la zone de Kerhervé. Elle vient compléter et actualiser le rapport de présentation du PLU approuvé.

1. DIAGNOSTIC – ETAT DES LIEUX : LA ZONE DE KERHERVE

La zone de Kerhervé est située à l'Est du bourg de CLEDEN POHER, à proximité de la RN 164.

Elle bénéficie d'un emplacement stratégique à l'entrée de la Communauté de Communes, le long de la RN 164, à moins de 5 minutes de l'axe Lorient – Roscoff et à proximité immédiate de l'échangeur de Botaval. Cette situation est favorable à l'implantation de nouvelles entreprises qui recherchent la proximité des axes de communication majeurs.

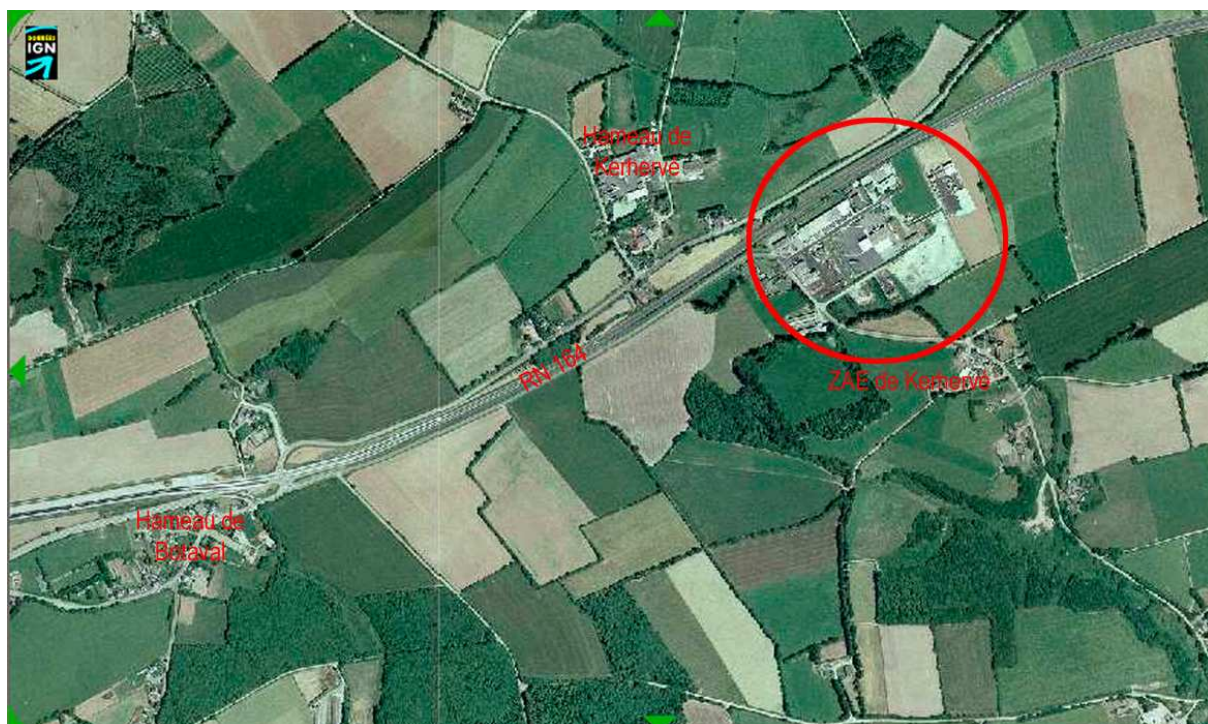
La zone de Kerhervé aura vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, du tertiaire et de négoce de gros et visera particulièrement les entreprises de transport et de logistique.

La zone de Kerhervé est une zone d'activités qui compte 10 entreprises en activités, ce qui représente environ 250 emplois. La zone identifiée en secteur UI est remplie à plus de 90 % : elle est donc arrivée à saturation.

Dans le but de renforcer le poids économique de la zone et d'accompagner le développement de la zone, l'extension de la zone de Kerhervé est prévue en zone 1AUi dans le prolongement de la zone existante.

Une zone 2AUi a également été identifiée dans le prolongement de la zone 1AUi. Cette zone est pour partie propriété de la communauté de communes.

En terme de surface, la zone UI représente 7,9 hectares, la zone 1AUi 3,3 ha et la zone 2AUi 5,3 ha.



Concernant la RN 164, elle est un axe classé à grande circulation.

Par conséquent, les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme sont donc applicables aux abords immédiats de cette route nationale. Le recul d'inconstructibilité est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Cette règle ne s'applique pas à la zone existante Ui pour laquelle le recul est de 35 mètres.

2. LES RAISONS DU CHOIX DE L'EXTENSION DE LA ZONE DE KERHERVE

La volonté de privilégier un développement de la zone de Kerhervé est un choix d'aménagement communautaire qui se base sur le croisement de plusieurs facteurs déterminants : des facteurs économiques, des choix en terme d'aménagement du territoire à l'échelle communautaire.

Afin de justifier du choix de continuer à renforcer la zone de Kerhervé, il convient de tenir compte de la situation des zones économiques à l'échelle de la Communauté de Communes du Poher (CCP). [données : Service économie de la CCP – juillet 2008]

A la création de la communauté de communes du Poher en 1993, la collectivité a pris la compétence du développement économique afin d'organiser les zones économiques de manière cohérente à l'échelle de tout un bassin d'emploi. La CCP gère donc l'ensemble des zones classées Ui des communes membres.

Les stratégies de développement des zones économiques se veut également en cohérence avec les contraintes posées par les entreprises

En effet, les choix d'implantations des entreprises relèvent de plusieurs facteurs et varient fortement en fonction de l'activité, de la taille, des marchés de l'entreprise. Néanmoins, les critères qui reviennent le plus souvent sont :

- L'accessibilité (proximité des principaux axes de communications et notamment d'une quatre voies, échapper aux « contraintes » de la ville ...)
- La visibilité
- La qualité paysagère et environnementale (espaces publics et privés soignés)
- La proximité des services

Comme la zone de Kergorvo à Carhaix, **le parc d'activités de Kerhervé remplit parfaitement l'ensemble de ces critères.**

Sur les 19 zones d'activités que compte la CCP, 6 d'entre elles sont à ce jour complètes. La surface totale des zones est de 118 ha environ. 14 ha sont aujourd'hui disponibles et aménagés ce qui représente un taux de remplissage de l'ordre de 88%. A l'échelle du Finistère, il est en moyenne de 71%. (voir tableau relatif au bilan des surfaces aménagées disponibles)

En outre, sur 14hectares disponibles et aménagés **seulement 5.2 ha se situent à Carhaix ou à Clédén-Poher**, communes qui concentrent la majeure partie des projets d'installation et des entreprises. Sur ces 5.2 ha **seulement 2,7 hectares** (sur la Villeneuve et Kerhervé) ont vocation à accueillir des activités de type « petite industrie, artisanat, tertiaire et commerce de gros ». Enfin le type de lots le plus demandé à savoir environ 1ha (100 m X 100 m) n'existe plus aujourd'hui. **Ceci explique l'urgence à développer les secteurs de Kergorvo et de Kerhervé.** La situation de devient extrêmement critique puisque la CCP n'a parfois aucune solution à proposer aux porteurs de projet.

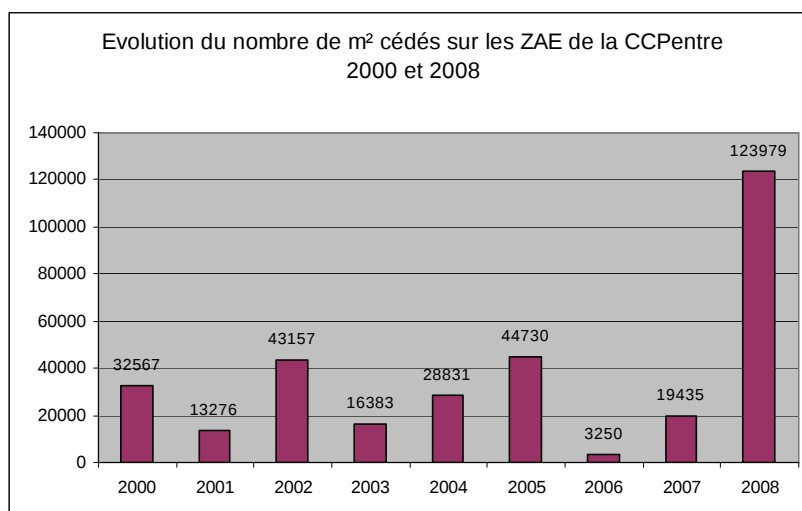


Bilan des surfaces aménagées disponibles - juillet 2008	Commune	surface totale	surface disponible aménagée	Taux de remplissage
Kerlédan	Carhaix	13000	0	100%
St-Antoine	Carhaix	160000	0	100%
Pont-Herbot	Carhaix	120000	0	100%
Kerampuil	Carhaix	19000	0	100%
Kervoasdoué	Carhaix	227000	10000	96%
zone logistique	Carhaix	40786	0	100%
Ti nevez	Carhaix	101075	10000	90%
La Villeneuve	Carhaix	163400	21500	87%
Poher	Carhaix	29100	3500	88%
Kervoazou	Carhaix			
Loc'h ar Lann	Kergloff	60000	25250	58%
Goas ar Gonan	Saint-Hernin	25000	11500	54%
Butte du Cheval	Motreff	11415	0	100%
Kerdoncuff	Poullaouen	17000	0	100%
Croix-Neuve	Poullaouen	11200	4096	63%
Vervins	Poullaouen	34000	24000	29%
Kerbiquet	Le Moustoir	46500	19000	59%
les Ecoles	Plounévezel	5000	3965	21%
Lamprat	Plounévezel	20000	2945	85%
Kerhervé	Clédén-Poher	80000	7682	90%
Total en ha		118	14	88%

Les **surfaces aménagées disponibles** sont des terrains qui sont cessibles immédiatement. Ils sont viabilisés et appartiennent à la CCP ou aux Communes. Ces terrains ont donc vocation à répondre aux demandes immédiates d'installations d'entreprises auxquelles est confrontée la Communauté de Communes du Poher. Or, comme le montre les éléments qui précèdent, **la CCP se trouve aujourd'hui en pénurie de terrains à proposer aux entreprises.**

Cette situation de pénurie de terrain s'aggrave au vu du rythme de commercialisation des terrains et est pénalisante pour le développement économique du bassin d'emploi de Carhaix.

Ainsi, sur les 10 dernières années, le rythme de commercialisation moyen à l'échelle de la CCP était de l'ordre de 3ha par an. En 2008, la prévision de commercialisation s'établit à 12.4ha.



Au vu de tous ces éléments, il apparaît indispensable d'envisager à court et moyen terme un programme de viabilisation de nouvelles parcelles.

Compte tenu de l'attractivité des parcs d'activités de Kergorvo et Kerhervé, la communauté de communes s'est engagée prioritairement dans deux programmes d'extension de ces zones sur des

surfaces à terme respectivement de 21ha (dont 16ha commercialisable) et 15ha (dont environ 12ha commercialisable).

Les réserves foncières (2AU ou 2AUi) sont des terrains non aménagés dont les règles d'urbanisme en vigueur, moyennant l'élaboration d'un projet global, autorisent l'accueil d'activités économiques à moyen et long terme. En effet, des études (Loi sur l'eau, révision du document d'urbanisme...), des travaux et dans la plupart des cas des acquisitions sont nécessaires préalablement à toute commercialisation.

A l'échelle de la CCP, les réserves foncières représentent 79 ha. Cette surface peut sembler suffisante pour répondre aux besoins de la collectivité. Cependant, il faut interpréter ce chiffre à la lumière de certaines autres données :

- Il faut également souligner que dans l'hypothèse où l'ensemble de ces terrains devait être aménagé, il conviendrait d'enlever 1/5ème en moyenne de cette surface correspondant aux espaces publics (voiries, accotements, bassin d'orage, espaces verts...). La surface cessible serait alors de 60 hectares.
- Ces réserves ne sont pas, pour une très grande partie d'entre elles, propriétés de la CCP. Elles appartiennent soit à des privés (64 ha environ) soit à des collectivités publiques (15 ha environ). A la date de l'étude seulement 5,5 ha appartenaient à la CCP (1,4 ha à Cléden-Poher et 4 ha à Carhaix). L'acquisition du terrain de 9 ha appartenant au conseil Général du Finistère sur la zone de Kervoasdoué à Carhaix ainsi que sa viabilisation sont envisagés pour accueillir des porteurs de projet industriel.
- Par ailleurs, la CCP n'a pas de projet sur l'ensemble de ces réserves foncières. La plupart de ces réserves foncières ont été classées il y a plusieurs années avant que la CCP ne soit créée. Il convient par ailleurs de préciser qu'un zonage permettant l'accueil d'activités économiques n'empêche absolument pas un usage agricole des parcelles. Il n'y a pas gel de terrain à vocation agricole.
- Enfin, la vocation de ces terrains peut être différentes et répondre à des demandes ou des problématiques de développement d'entreprises différentes.
Ainsi, les réserves foncières de la zone de Kerlédan (5 ha), ont une vocation commerciale. Il s'agit de réserves foncières privées qui seront probablement aménagées par des privés. La zone d'activités commerciale du Poher est aujourd'hui complète. Par ailleurs, des changements pourraient intervenir dans le cadre de la révision du PLU de la Commune de Carhaix.
La réserve foncière départementale (9ha) à Kervoasdoué a vocation à accueillir à court /moyen terme l'extension de la zone de Kervoasdoué et a une vocation industrielle.

Les deux dernières années, la ZAE de Kerhervé a vu :

- L'installation de la centrale à enrobés (2 emplois)
- L'extension de l'entreprise TSO (100 emplois)
- L'installation de l'entreprise JAP Distribution (en cours – 8 emplois)
- La reprise d'une friche industrielle, de l'autre côté de la RN 164, par les Vins Guével (30 emplois)

Ces éléments montrent la dynamique de la ZAE.

En résumé, l'extension de la zone de Kerhervé se justifie à plusieurs titres :

- **parce qu'il s'agit d'un projet d'intérêt communautaire qui participe à un choix d'aménagement du territoire dans un contexte où le développement économique communautaire est limité faute de terrains disponibles**
- **parce que le site présente de nombreux avantages pour les industriels (accessibilité, situation, éloignement des zones habitées...)**

3. LA PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE KERHERVE

L'extension de la zone de Kerhervé se fera en cohérence avec les principes posés au PLU, à savoir, prévoir le prolongement de la zone à partir de la voie existante.

Le projet prévoit également une requalification de l'existant et un travail sur l'espace public.

Les grandes lignes de l'aménagement après travaux sont les suivantes :

- Réduire la largeur de la voirie afin de libérer de part et d'autre de celle-ci, une bande de terre, en façade des lots, qui sera aménagée.
 - Définir un traitement végétal : la voirie sera plantée d'arbres en alignement et en strate de sol, de graminées.
 - Gérer l'eau pluviale par des solutions alternatives : les bandes de terrain libérées seront également aménagées sous forme d'une noue paysagère qui permettra de collecter de manière écologique les eaux de ruissellement.
 - Organiser les flux : actuellement, la zone de Kerhervé se termine en impasse par une raquette de retournement. L'idée est d'organiser un bouclage à l'intérieur de la zone future pour optimiser le fonctionnement de la zone. Cela aura pour effets d'organiser, de fluidifier naturellement la circulation dans le site et d'empêcher les manœuvres des véhicules sur la voie publique.
 - Préserver les structures paysagères en maintenant, quand cela est possible, les talus existants et en les intégrant au dessin des lots.
 - Améliorer la qualité paysagère et architecturale de la partie existante et promouvoir des projets de qualité sur la partie non aménagée à ce jour.
- En effet, il s'agit de prévoir une intervention sur la partie publique et de faire des propositions précises pour les entreprises déjà installées pour qu'elles améliorent leurs lots (notamment des propositions de traitement des entrées de lots, de traitement des limites séparatives, de la façade de la zone de Kerhervé avec la RN 164...)
- Pour les parties restant à aménager, ce sont les mêmes principes d'aménagement des lots qui seront mis en œuvre. Contrairement à ce qui s'est fait par le passé, la zone dispose d'un plan d'ensemble, ce qui permet d'organiser et de hiérarchiser les investissements à prévoir sur la zone et de fixer avec les porteurs de projet un cadre très précis d'aménagement de leur parcelle et non plus d'agir au coup par coup.

Ce projet vise à mettre en œuvre un aménagement de qualité, qui tient compte des préoccupations environnementales et des paysages mais aussi des contraintes économiques identifiées par les entrepreneurs (taille des lots, accessibilité, qualité paysagère du site...)

Voir PLAN MASSE, PLANS DE DETAILS et COUPES en pages suivantes



Zone d'Activités de Kervervé

Etude de requalification et d'aménagement des extensions, Cleden Poher

PLAN MASSE PAYSAGE

APS

MAÎTRE D'OUVRAGE:

Communauté de Communes du Poher

MAÎTRE D'ŒUVRE:

Atelier des Paysages
Yves Le Quellec
architecte paysagiste DPLG
241, rue Jean Jaurès - 29200 BREST
tel. fax : 02 98 48 50 70 - email : yves.le.quellec@laposte.fr

SCHÉLLE

1 : 10 000

DATE

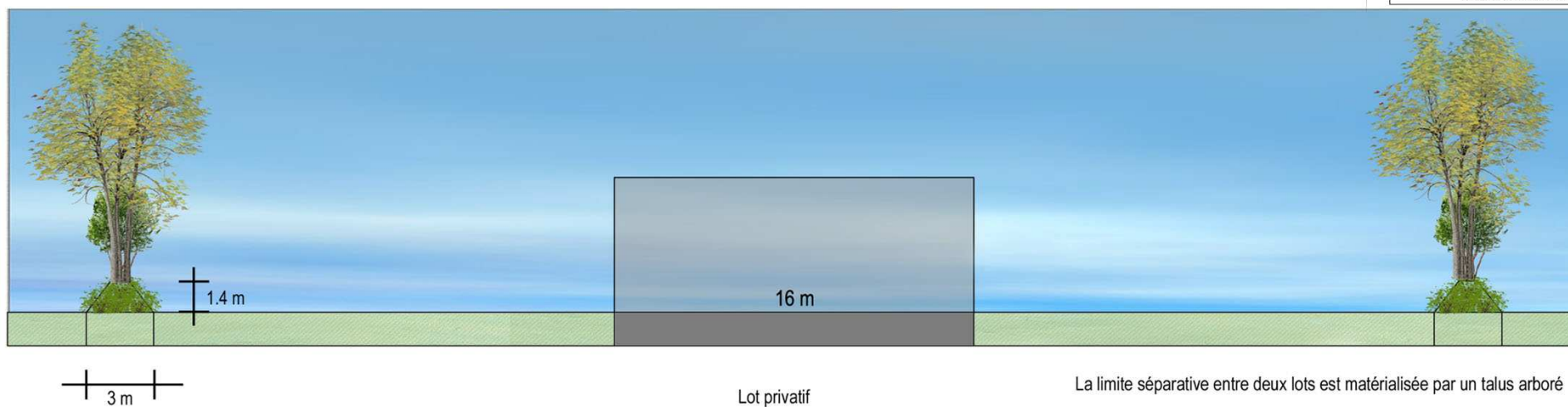
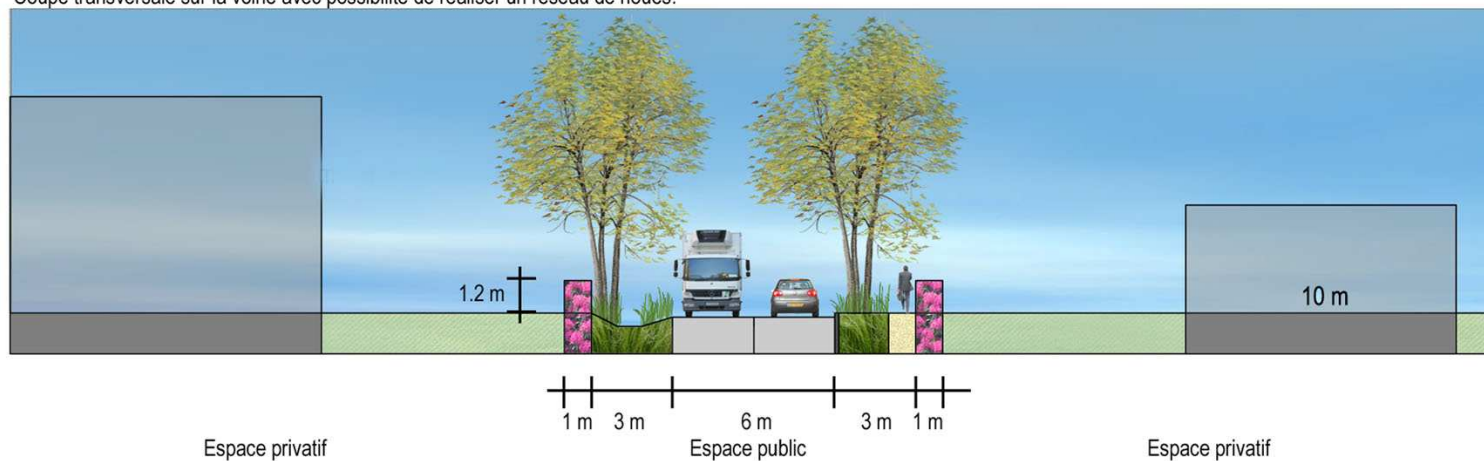
Jan 2008

INDEX

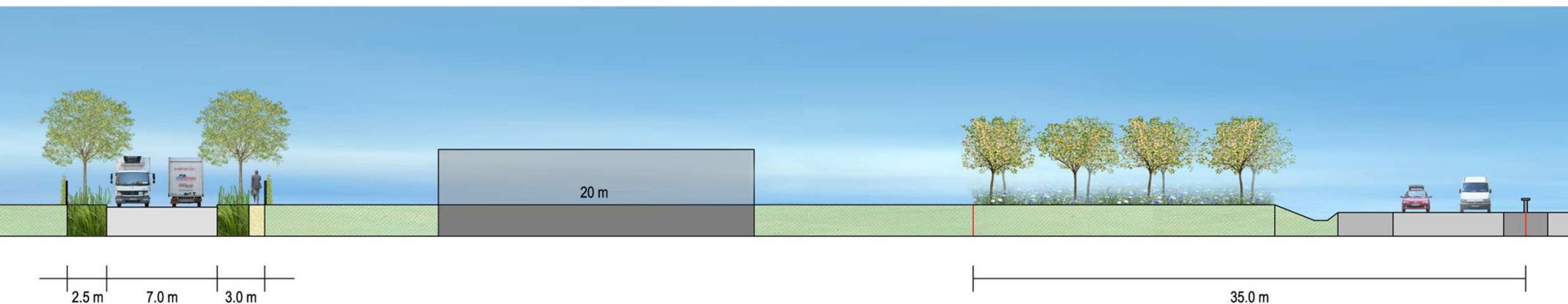
MODIFICATIONS

DATE

Coupe transversale sur la voirie avec possibilité de réaliser un réseau de noues.



La limite séparative entre deux lots est matérialisée par un talus arboré



Zone d'Activités de Kerhervé

Etude de requalification et d'aménagement des extensions, Cleden Poher

Coupes sur la voirie

APS

Juin 2008

MAITRE D'OUVRAGE:

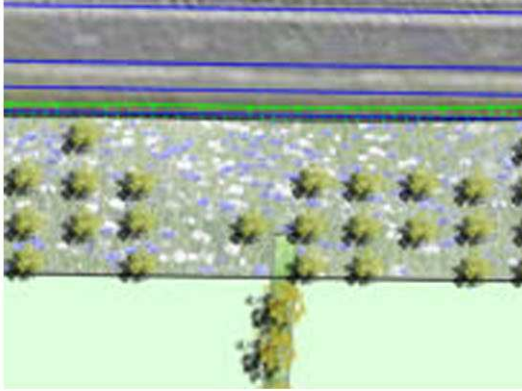
Communauté de Communes du Poher

MAITRE D'OEUVRE:



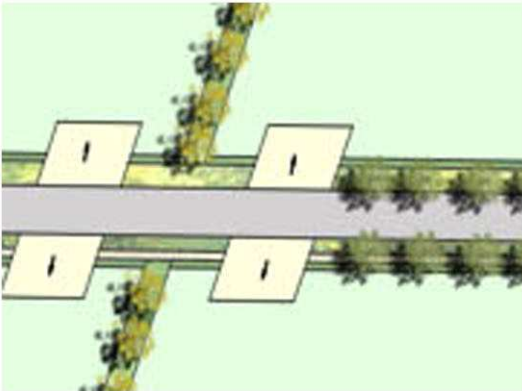
Atelier des Paysages
Yannis Le Quintrec
architecte paysagiste DPLG

243, rue Jean Jaurès - 29200 BREST
tel. fax. 02 98 46 55 76 - email. yannis.le-quintrec@wanadoo.fr



L'aménagement paysager des marges de recul inconstructibles en rive de la RN164.

L'aménagement porte sur la mise en oeuvre d'une prairie fleurie en strate de sol et la plantation d'un verger (pommiers par exemple). La plantation des pommiers suit une trame carrée afin de créer un effet visuel esthétique. Des respirations dans la trame permet de ménager des cônes visuels sur la zone d'activités.



Le traitement de la voirie et des lots

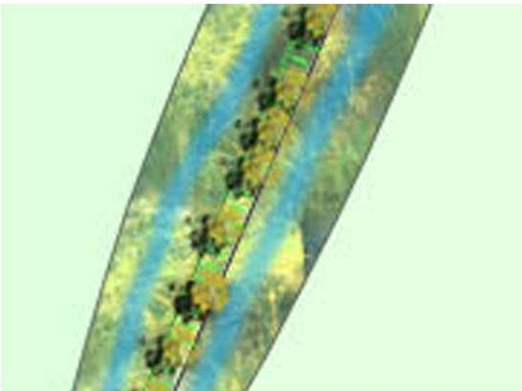
Ce plan de détail permet de visualiser les aménagements :

- sur l'espace public

à savoir, le dessin de la voirie, les bandes plantées, le double alignement d'arbres tiges, l'identification des entrées de lots

- et, des lots

à savoir la création de talus, la plantation d'une haie, la mise en place d'une clôture périphérique.



La prise en compte des paysages et de l'environnement

Les haies existantes sont conservées quand cela est possible. D'autres haies seront créées pour marquer les limites entre les lots et pour leur rôle hydraulique.

Il est prévu de réaliser un système de fossés (ou noues) paysagers pour récupérer les eaux pluviales.

4. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

4.1. LA POURSUITE DES OBJECTIFS DU PADD

Afin de répondre à l'exigence de développement durable inscrit dans la loi, les responsables communaux ont mis en évidence trois enjeux fondamentaux pour l'évolution de leur territoire.

- 1/ la poursuite et l'organisation cohérente de l'habitat
- 2/ le maintien des activités économiques locales
- 3/ le maintien de la qualité du cadre de vie.

→ Ces trois objectifs, déclinés sous forme d'un PADD, demeurent inchangés.

Le projet de requalification et d'extension de la zone de Kerhervé est un projet inscrit au PADD (point concernant le maintien et le développement des activités économiques locales).

La procédure de révision simplifiée permet d'accompagner l'avancement du projet en mettant en cohérence le projet et le document d'urbanisme, en fonction des études urbaine et de paysage menées sur la zone.

4.2. LE ZONAGE

Cela se traduit par une évolution du zonage. (voir également le document graphique)

La zone UI, après approbation de cette procédure, correspondra à la zone UI + la zone 1AU_i du PLU révisé. Cette évolution prend en compte la réalité du terrain : en effet, la parcelle ZL 239 est aménagée : une centrale à béton fonctionne sur le site. La parcelle ZL 235 fait l'objet d'un projet d'implantation d'une nouvelle activité (projet très avancé à ce jour).

La zone d'urbanisation future 1AU_i correspondra à l'extension actuelle de la zone 2AU_i + une parcelle agricole A (parcelle ZL 247 de 10 ha d'un seul tenant).

Le zonage 2AU_i n'ayant plus d'existence, disparaît.

L'extension de la zone de Kerhervé s'accompagne donc d'une réduction de la surface agricole de 10 ha. Cette parcelle ont été retenue parce qu'elle est dans le prolongement du périmètre de la zone de Kerhervé. Cela a été également rendu possible grâce à un travail étroit avec l'exploitant agricole, qui travaille les terrains concernés. Il s'agissait de trouver des parcelles agricoles intéressantes pour maintenir la surface utile de son exploitation. Cet accord ayant été trouvé, l'évolution du document d'urbanisme permettra de maintenir l'activité agricole, qui reste la première activité locale, tout en favorisant le développement de la zone économique, qui est un des objectifs communaux inscrit au PADD.

La prise en compte du projet d'aménagement global a des répercussions sur la rédaction du règlement de la zone 1AU_i (zonage uniquement présent à cet endroit de la commune).

C'est pourquoi, le zonage a été complètement réécrit notamment les articles précisant les règles d'implantation des constructions et les règles relatives à l'aménagement des stationnements, des espaces libres et des plantations.

4.3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de répondre à l'exigence de développement durable retenu par la loi SRU et de ménager le cadre de vie pour conserver un territoire de qualité, le PLU assure :

- la protection des zones naturelles,
- la protection des espaces naturels en zones urbanisée,
- la prise en compte de l'environnement de l'espace agricole.

→ Ces dispositions demeurent inchangées.

4.4. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

Ce paragraphe concerne la compatibilité des dispositions prises dans le cadre de cette révision simplifiée avec les lois d'aménagement.

4.4.1. La compatibilité du PLU avec la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité et d'un objectif général **"d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources"**.

→ Le projet se fait en adéquation avec les dispositions de la loi d'orientation sur la Ville.

L'extension de la zone de Kerhervé répond à des préoccupations de développement économique. Par ailleurs, le choix de renforcer le pôle existant se fait dans le respect des principes d'aménagement du territoire en évitant de multiplier les sites économiques.

4.4.2. La compatibilité du PLU avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de l'eau et les objectifs de qualité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux.

→ La commune dispose d'une étude de zonage d'assainissement.

Les données concernant l'aptitude des sols à l'assainissement sont en cours d'étude. Le périmètre du projet reste sous réserve de la compatibilité avec la carte des sols, qui sera communiquée dès qu'elle sera éditée.

→ Concernant les autres points relevant de la compatibilité du PLU avec la Loi sur l'eau, il n'y a pas de changement, à savoir :

- Les servitudes engendrées par la prise d'eau de Moulin Neuf sur la commune de Landeleau concernent une partie du territoire vers le lieu-dit Moulin Neuf – Loch Philippe – Tremilliau Izella, ne sont pas concernées par le présent projet.
- Les mesures de protection des zones humides (traduites par un classement en zone N) sont maintenues sans aucune modification.

4.4.3. La compatibilité du PLU avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que **"les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils peuvent en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement"**.

Le PLU révisé a permis d'instaurer des protections garantissant le respect des ces dispositions.

Il s'agissait :

- du classement N ;
- de la protection du paysage rural, classé A ;
- du classement en "espaces boisés" des boisements qui concourent à l'originalité paysagère des lieux ;
- de la protection des éléments paysagers d'intérêt (talus, haies...) dans les zones à urbaniser (protection au titre de l'article L 442-2).

→ Ces mesures restent dans le principe inchangées.

Le projet d'extension de la zone de Kerhervé participe également à la protection des paysages puisque le dessin de la zone permet de conserver certaines des haies existantes. En effet, pour permettre de tracer une zone qui présente de véritables qualités de fonctionnement en plus des qualités paysagères, certains talus ne pourront pas être conservés. Par contre, le projet d'aménagement créera de nouveaux talus : le linéaire de haie créé sera bien supérieur au linéaire détruit.

Donc, les préoccupations liées à l'application de la Loi sur les paysages sont largement intégrées à ce projet.

4.4.4. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Le projet de Kerhervé est aussi cohérent avec cet aspect. L'organisation du ramassage ne subira aucune modification : l'extension de la zone se fait dans le prolongement de l'existant.

4.4.5. La compatibilité du PLU avec la loi Barnier du 02 février 1995

L'article 52 de la loi Barnier appelé "amendement Dupont", est traduit à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme : "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas, dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

La RN 164 est classée à grande circulation. Les dispositions de l'article L111-1-4 sont donc applicables aux abords immédiats de cette route nationale. Le recul d'inconstructibilité est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

A ce jour, les constructions implantées en façade de la zone respectent un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 164. Aucun aménagement particulier n'a été réalisé dans ces espaces. Par conséquent, la zone ne présente pas de qualité paysagère en limite avec la RN164.

Le projet de requalification et d'aménagement de l'extension de la ZAE de Kerhervé inclut la réalisation d'un aménagement paysager de qualité en façade. Il est prévu de planter dans la zone de *non aedificandi* un verger de pommiers plantés de manière aléatoire afin de créer un effet visuel de qualité. La strate de sol sera plantée d'une prairie fleurie : ce qui permet de créer un ensemble harmonieux et esthétique. Les bâtiments seront mis à distance de la RN 164 par cet aménagement paysager sans qu'ils soient complètement masqués. L'objectif de cet aménagement est de créer un morceau de paysage identitaire ayant de réelles qualités paysagères qui mettent en valeur la zone, vue depuis la RN.

Il est proposé de fixer le recul à partir de l'axe de la RN 164 à 40 mètres. Ce recul s'explique par la volonté de créer une unité à l'échelle de la zone dans sa globalité. Le recul est plus important que dans la zone construite mais, ce choix s'explique par la volonté d'éviter des constructions en limite avec l'aménagement paysager prévu. Pour des raisons esthétiques, il est préférable de maintenir une bande tampon entre l'aménagement paysager et les bâtiments.

Ces prescriptions sont traduites au document graphique. Ces règles d'implantation spécifique sont également reprises au règlement écrit de la zone 1AU1.

(un dossier tiré à part présente l'étude des dispositions prises pour tenir compte des dispositions relatives à l'application de la Loi Barnier)

4.4.6. La compatibilité du PLU avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999

Cette loi a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

Parallèlement, les surfaces agricoles sont préservées, notamment dans l'Ouest et le Sud de la commune, par leur classement en zone A.

→ Ces mesures restent inchangées. Bien que 10 hectares d'une parcelle agricole ait changée d'affectation, cet évolution du zonage est sans conséquence sur la pérennité de l'exploitation puisque le projet d'extension a été étudié en toute connaissance de cause et que des accords ont été trouvés entre les parties afin de garantir le maintien de la surface agricole utile.

4.4.7. La compatibilité du PLU avec la loi sur le bruit

Cette loi a pour objet de lutter contre le bruit. Elle prévoit que soient définis des secteurs subissant des nuisances sonores importantes dues à la présence d'une infrastructure de transports terrestres.

Sur la base de ce classement, des prescriptions techniques à appliquer lors de constructions de bâtiments sont définies, afin d'atténuer l'exposition de ces nuisances.

La commune de CLEDEN POHER possède une infrastructure routière concernée par cette loi sur son territoire :

Un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère classe en catégorie 3, la RN 164. Des normes d'isolement acoustique pour les nouvelles constructions sont prescrites dans une bande de 250 mètres. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Parallèlement, la commune est affectée du tampon sonore de :

- la RN 2164 présente sur CARHAIX, classée en catégorie 3,
- la RD 769 présente sur CARHAIX, classée en catégorie 3.

Des prescriptions identiques à celles de la RN 164 s'appliquent dans ces zones tampon.

→ Ces mesures restent inchangées et s'appliqueront à la partie non aménagée de la zone de Kerhervé.

5. LE BILAN DES SURFACES

Ce nouveau découpage du zonage a des conséquences en terme de surfaces.

Zonage UI 11,41 + 3,37 = 14,78 ha
 Zonage 1AUI 3,37 ha devenu 5,35 + 10 = 15,35 ha
 Zonage A 2 122,43 -10 = 2 112,43 ha.

Le tableau des surfaces est modifié comme suit :

PLU exécutoire		REVISION SIMPLIFIEE		Le différentiel de surfaces
secteur	surface en ha	secteur	surface en ha	
UA	6,42	UA	6,42	
UC	39,53	UC	39,53	
UCa	16,35	UCa	16,35	
UCd	0,45	UCd	0,45	
UD	10,53	UD	10,53	
Ui	11,41	Ui	14,78	+3,37
sous total	84,69		88,06	+3,37
1AUc	9,91	1AUc	9,91	
1AUca	7,10	1AUca	7,10	
2AUca	2,81	2AUca	2,81	
1AUi	3,37	1AUi	15,35	+11,98
2AUi	5,35			- 5,35
sous total	28,54	sous total	35,17	+ 6,63
A	2122,43	A	2112,43	-10,00
sous total	2122,43	sous total	2122,43	-10,00
N	605,19	N	605,19	
NH	12,70	NH	12,70	
NL	1,83	NL	1,83	
NLc	2,64	NLc	2,64	
NN	6,36	NN	6,36	
NR	23,86	NR	23,86	
NS	92,76	NS	92,76	
sous total	745,34	sous total	745,34	
Total	2 981,00	Total	2 981,00	
Dont Espace Boisé Classé	276,85	Dont Espace Boisé Classé	276,85	

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CLEDEN POHER

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :

LE PADD

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.

Ce projet s'inscrit dans la poursuite des objectifs du PADD, le projet d'aménagement et de développement durable, dans son point 2, à savoir permettre le renforcement du poids économique communal, qui se traduit entre autre actions par « l'élargissement de la zone d'activités de Kerhervé qui 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 minima de l'espace public en végétation. »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.2

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :

Principes d'aménagement et d'équipement de la zone 1 AUi

Cette pièce du dossier de PLU révisé précisait les orientations d'aménagement pour la Zone 1AUi de Kerhervé. Ces orientations se résument au fait que « La zone sera desservie à partir de la rue desservant les lots de la zone d'activités existante. Elle correspond à l'extension Sud-Est de la zone de Kerhervé. »

L'avancement de l'étude d'aménagement de la zone de Kerhervé permet de préciser d'autres points :

Comme prévu, le prolongement de la voirie s'appuie sur celle existante.

La voirie réalisera un bouclage : il n'y aura pas de voies se terminant en impasse ; par contre, le dessin de la voirie permettra de prévoir une deuxième extension. Il s'agit bel et bien d'organiser un système de circulation qui soit fluide et d'anticiper sur un développement futur, qui n'est qu'une hypothèse de travail.

L'intégration paysagère est un point d'importance : la Communauté de Communes du Poher, en qualité d'aménageur ayant la compétence dans le développement des zones économiques, interviendra sur l'espace public. Par la suite, chaque pétitionnaire devra déposer un permis de construire qui sera conforme au règlement de la zone 1AUi et qui intégrera l'ensemble des règles d'aménagement des lots défini au cahier des charges de la zone de Kerhervé (document non joint au dossier de révision simplifié). Ces règles spécifiques concernent le traitement végétal en limite de propriété, le traitement en marge de la RN 164 (pour les lots en façade), le choix des clôtures, des portails, des éléments verticaux de signalisation de l'entreprise...



REGLEMENT : PARTIES GRAPHIQUES

3

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :

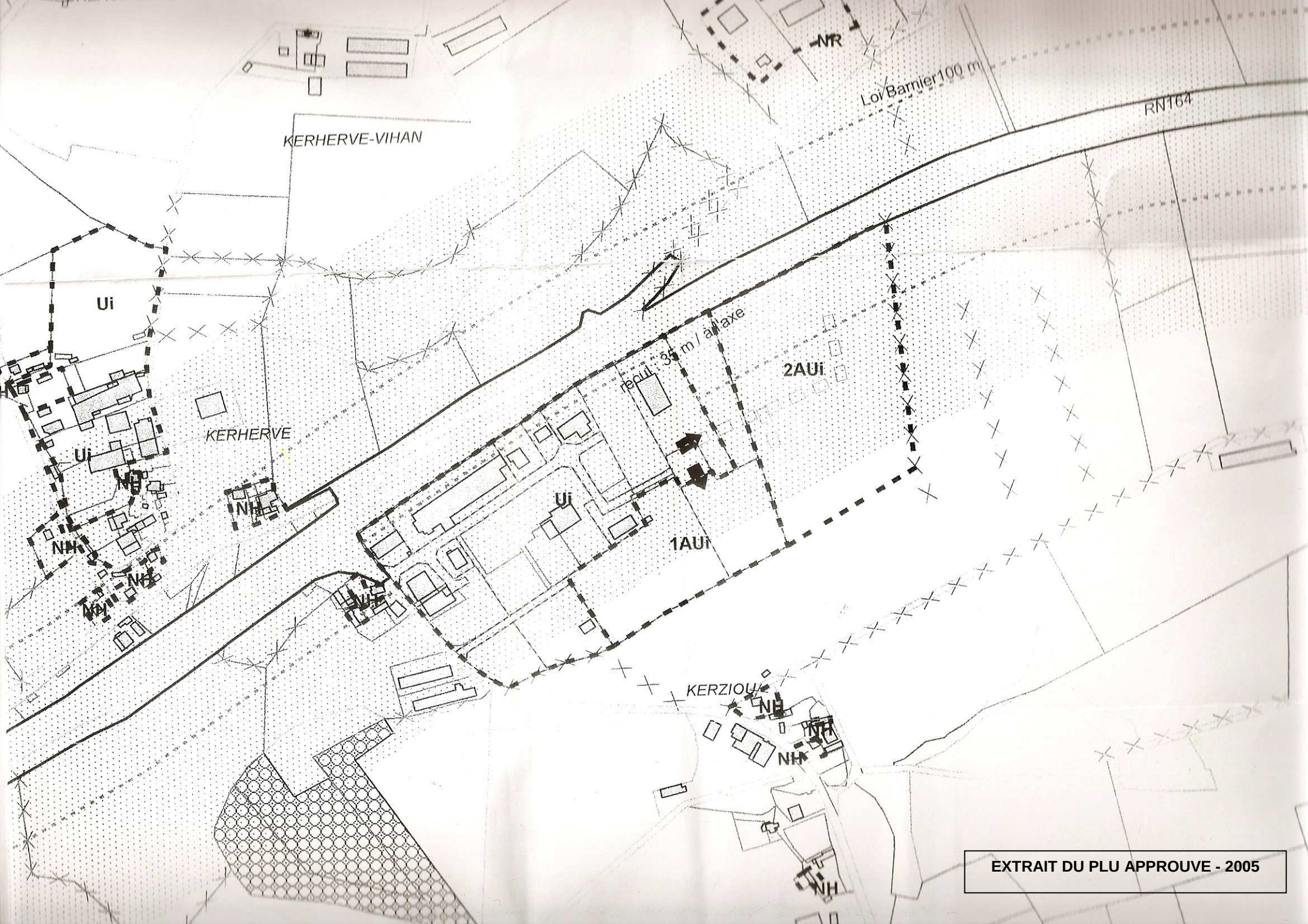
Pour ce dossier de présentation, l'extrait de la zone concernée est présenté (échelle : 1/5000^{ème}).

Le secteur de Kerhervé se situe sur la planche n°2, qui est jointé également au dossier. Cette planche se substitue à celle produite précédemment dans le cadre de la révision globale du PLU.

Les changements portent sur :

- **Le zonage** : l'extrait montre l'évolution du zonage des secteurs Ui, 1AUi et 2AUi. Ce dernier secteur disparaît du document graphique pour les motifs décrits au rapport de présentation.
- **Le recul au titre de la Loi Barnier** : la zone de recul qui était de 100 m passe à 40 m au droit de la zone 1AUi.
- **Les éléments à protéger au titre de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme** : deux talus, qui n'ont pas de qualité paysagère ou hydraulique mais qui étaient recensés, ne font plus l'objet de cette protection. Leur destruction est largement compensée par la création de talus.

NB. Le fond cadastral est l'édition 2002, qui ne montre malheureusement pas le tracé de la RN 164, tel qu'il est aujourd'hui. Ce fond de plan n'est pas encore disponible.



CREACH-MEUR

KERHERVE-VIHAN

Loi sur le bruit

Loi Barnier 100 m

RN164

recul 40 m à l'axe

1AU

KERHERVE

recul 35 m à l'axe

Ui

KERZIEU

REVISION SIMPLIFIEE DE 2008 / 2009
ZONAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CLEDEN POHER

REGLEMENT

4

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUi

ZONE DE KERHERVE

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUi de Kerhervé est à vocation d'accueil des activités à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU :

- l'édification de clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 du Code de l'urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
- tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme,
- les enseignes sur structures indépendantes.

Classement en espace boisé classé : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du Titre Ier livre III du Code forestier. (article L.311-1 et suivants du Code forestier).

NB. Il s'agit d'un rappel : aucun espace boisé classé n'a été repéré dans la zone 1AUi.

ARTICLE 1AUi 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUi2,
- les lotissements à vocation d'habitat,
- la création de terrains ménagés pour l'accueil des tentes et caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée qu'elle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'activité agricole.

ARTICLE 1AUi 2 : occupations et utilisations du sol admises

A - ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après dans la mesure où elles respectent les dispositions du schéma d'intention approuvé :

- les constructions et lotissements à usage d'activités ou d'entrepôts commerciaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

B - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité.
 - que sa surface soit accessoire par rapport à celle affectée à l'activité. **Une surface accessoire maximale de 35 m² est autorisée pour les logements de fonction.**
 - que sa construction soit réalisée postérieurement ou en même temps que le bâtiment d'activité.
 - qu'il soit conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique.

Dans les bandes délimitées au plan de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère, les constructions nouvelles, les extensions ou surélévations, à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

SECTION II. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUi 3 : Accès et voirie

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès.
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvre dangereuse sur la voie principale.
- Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 5% pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de la voie

Les projets d'aménagement devront prévoir que les manoeuvres des véhicules devront s'effectuer à l'intérieur des parcelles des entreprises et non sur le domaine public. Les aires de manoeuvre devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans tous les cas, les accès feront l'objet d'une étude dans le cadre du pré-examen du permis de construire par l'aménageur.

Les accès directs pour les constructions nouvelles sont interdits sur la RN 164. L'accès à la zone 1AUi se fera depuis la zone Ui actuelle, selon le projet d'aménagement.

ARTICLE 1AUi 4 : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II. Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés à l'intérieur des lots en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté. L'aménageur pourra imposer une prise en charge individuelle des eaux de toitures par infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Pour les activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires de manoeuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un prétraitement est obligatoire.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. A noter que ces dispositifs doivent être prévus sur la parcelle du projet. Ces ouvrages seront paysagés de type lagune écologique ou noue paysagère.
- Chaque lot devra également être équipé d'un séparateur à hydrocarbures dimensionné aux débits du projet.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et en l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Pour les constructions nouvelles, une étude de sol, préalable à l'obtention du permis de construire, doit être réalisée par un bureau d'études privé compétent afin de définir l'aptitude des sols à l'assainissement et de définir le système adapté au terrain et à la construction.

IV. Ordures ménagères

La collecte et le traitement des déchets industriels sont de la responsabilité de l'exploitant du site.

Le local à poubelles fera de préférence partie intégrante du bâtiment ; dans le cas contraire, un soin particulier sera apporté à son intégration.

ARTICLE 1AUi 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AUi 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

Dans le cas d'un aménagement d'ensemble, lorsqu'un alignement de façade est prévu au plan, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement de façade. (cas de la RN 164)

- D'autre part, les constructions dans le secteur de la ZAE de Kerhervé, en bordure de la RN 164, doivent respecter un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie, sous réserve de l'observation des marges particulières de recul défini dans la réglementation relative aux installations classées.

- Par rapport à l'emprise des autres voies, les constructions doivent respecter une marge de recul de 5m.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève d'une réglementation spécifique.

Les dépôts de matériel ou de matériaux sont interdits dans la marge de recul.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE 1AUi 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUi 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article non réglementé

ARTICLE 1AUi 9 : Emprise au sol

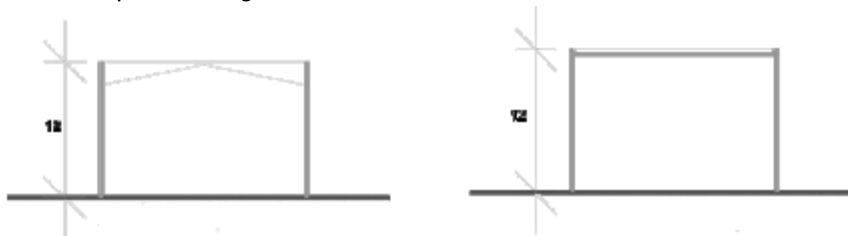
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUi 10 : Hauteur maximum des constructions

Article non réglementé

Les constructions devront toutes suivre le même principe sur la ZAE de Kerhervé afin de créer une harmonie. Les toitures ne doivent pas être visibles, grâce à une toiture terrasse ou bien à un bardage plus haut que le faîtage.



Les toitures végétalisées seront encouragées.

ARTICLE 1AUi 11 : Aspect extérieur

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines (dimension, rythme des façades, coloration...) et s'adapter à la configuration et à la morphologie du terrain.

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage devra se référer aux fiches d'aménagement de lot figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées.

Orientation et volumétrie :

Le sens de faîtage des constructions et l'orientation des façades pour les bâtiments en toiture terrasse, seront obligatoirement perpendiculaires ou parallèles à l'axe des voies.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition. Les parties de bâtiment vues depuis les axes principaux de circulation devront être traitées avec une attention particulière.

Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage...). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.

Les aires techniques, liées au stockage, à la manutention et aux livraisons seront traitées en enrobé et placées à l'arrière des parcelles (défini par rapport à l'alignement), de façon à ne pas entraver la dualité bâti/végétal, souhaitée en façade sur rue.

Couleurs et matériaux :

- Il est recommandé d'utiliser un bardage petites ondes dans des teintes foncées (par exemple, RAL gris perle 7037 ou gris anthracite 7016)
- L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.
- L'emploi d'une couleur spécifique à une activité ou à une marque ne pourra excéder 20% du développement des façades (implantation privilégiée en bandeau, en partie haute du bâtiment).

- Concernant la toiture, les toitures végétalisées sont encouragées.

Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires :

- Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.
- Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 25% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Au-delà, de ce pourcentage, une dérogation pourra être accordée, sous réserve d'un projet architectural global.

Dispositif de signalisation de l'entreprise en entrée de lot

Dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble de la zone, il est prévu de réaliser un totem, en béton, de 3 m de haut et large de 1,20 m, qui permettra à l'acquéreur d'identifier son lot avec son logo.



seuil et totem (faux lit pierre ou béton support de signalétique)
Hauteur 3.00 largeur 1.20 m épaisseur 0.15 m

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

Les clôtures

- Les clôtures sont autorisées sur les façades de lot donnant sur les rues internes à la ZAE de Kerhervé. Les clôtures sont autorisées en limite avec les talus séparatifs de lots (en respectant un recul de 5 mètres par rapport à la base du talus) et pour la partie en façade avec la RN 164. Dans ce cas, le grillage employé sera un grillage simple torsion de hauteur 1.2 m à 1.5 m, RAL gris perle 7037 ou RAL gris anthracite 7016. Concernant les clôtures en limite avec les talus séparatifs de lots et pour la partie en façade avec la RN 164, elles devront être présentées obligatoirement lors de la demande d'autorisation de construire.
- Les talus et haies existants seront maintenus et entretenus.
- L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Chaque lot doit être aménagé :

- avec des panneaux rigides RAL gris et hauteur 1.80, doublés d'une haie plantée, le long des voies



- par un portail métallique, à la charge de l'acquéreur, dans l'alignement de la clôture.



ARTICLE 1AUi 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement doit être ordonné et leur aménagement doit garantir une bonne intégration paysagère. **Le maître d'ouvrage se référera aux fiches d'organisation des lots.**

La mise en place de places de stationnement en dalles gazon est encouragée.



Réalisation des parkings à l'intérieur des lots en dalles gazon, qui seront traitées en voirie lourde



ARTICLE 1AUi 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

A - Espaces boisés classés, élément de paysage

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme et repéré au document graphique, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme

B - Obligation de planter

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ou deux fois plus denses. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les espaces non bâtis et non enrobés doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement. Elles doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées, et si possible réunis en bosquets.

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et plantées. Notamment, le long de la RN 164, à l'intérieur de la bande de recul, il est prévu de réaliser sur une bande de 35 mètres une plantation constituée d'une prairie fleurie de fleurs vivaces à fleurs et d'arbres fruitiers (comme des pommiers).

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage devra se référer aux fiches d'aménagement de lot figurant au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

LES ANNEXES

5

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :

La seule pièce concernée par la révision simplifiée est l'annexe sanitaire numérotée 5.5.2, qui présente les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement.

Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement restent inchangées : « La commune de CLEDEN POHER ne possède pas de réseau collectif d'assainissement. Par conséquent, l'assainissement autonome domine.

Une étude est en cours et privilégie le développement d'un assainissement semi-collectif au bourg. »

Pour la zone de Kerhervé, c'est la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes qui est privilégiée.

Les résultats des sondages et leur interprétation cartographique des aptitudes des sols à l'assainissement individuel sont présentés en pages suivantes.

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA
PROCEDURE**

6

Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27 Août 2008

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2009

PLU révisé rendu exécutoire le :
