

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CLEDEN POHER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.2

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**

Principes d'aménagement et d'équipement des zones 1 AU

Vers Botaval

Zone 1AUc de la Bruyère

D'une superficie d'environ 1,25 ha, l'accès à la zone pourra se faire à partir de la route de Botaval. Une liaison piétonne pourra traverser la zone pour rejoindre la voie communale n°37 de Lanzannec.

L'ensemble des réseaux est à proximité et facilement raccordable. L'assainissement des eaux usées est autonome, des parcelles de taille suffisante seront nécessaires pour garantir l'assainissement.

Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

Cette zone est destinée à l'habitat, sous forme d'habitation de type individuel ou groupé et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Zone 1AUc de la Bruyère Est

L'aménagement de la zone devra s'appuyer sur les principes suivants :

- liaison entre la route de Botaval et le chemin d'exploitation,
- un découpage couplant petit parcellaire (au plus près de la route de Botaval) et grand parcellaire plus en arrière, permettant d'assurer une mixité des formes urbaines,
- liaison piétonne en continuité de l'existante du hameau du Poher, liaison piétonne reliant l'urbanisation Ouest de manière à garantir un cheminement autour du centre bourg,
- espace commun (placette, stationnement, aire de jeux, espace vert de transition),
- conservation et renforcement des éléments paysagers à l'Est, Nord et Sud de la zone.

Dans une démarche environnementale de l'urbanisme, des dispositions incitatives offriront la possibilité de posséder une gestion économique des énergies (eaux pluviales, solaire, aérothermie, géothermie, implantation des constructions etc...).



Zones 1AUc et 1AUca rue du bourg

A partir de la rue du Kreisker, un chemin piétonnier desservira la zone 1AUc le long du chemin d'exploitation n°43. Une voirie interne devra permettre la liaison avec les parcelles de la zone. Un accès automobile sera autorisé à partir de la rue Hent Ar Foll Goz

La zone AU pourra présenter 2 accès en partie ouest : un sur la rue des vergers par la zone 1AUca, l'autre sur la route qui mène au bourg à partir de la zone 1AUc. Ces deux accès relieront la voirie interne, qui permettra une extension vers la zone 2 AUc de Loch Ar Vaten.

Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

Zone 1AUca de Bellevue

La zone sera desservie à partir de la route départementale 217. La voirie interne pourra permettre une future liaison vers la zone 2AUc de Loch Ar Vaten. Un cheminement piéton sera à prévoir pour rejoindre le centre bourg à partir de la zone.

Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

Zone 1AUca de Loc'h Poas

La zone sera desservie à partir de la route départementale 217. La voirie interne se distribuera de façon à assurer une liaison interne. Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

Zone 1AUca de Loch Ar Vaten :

Les accès à la zone s'effectueront à partir des zones 1AUc du Bourg, 1AUca de Bellevue et 1AUca du bourg.

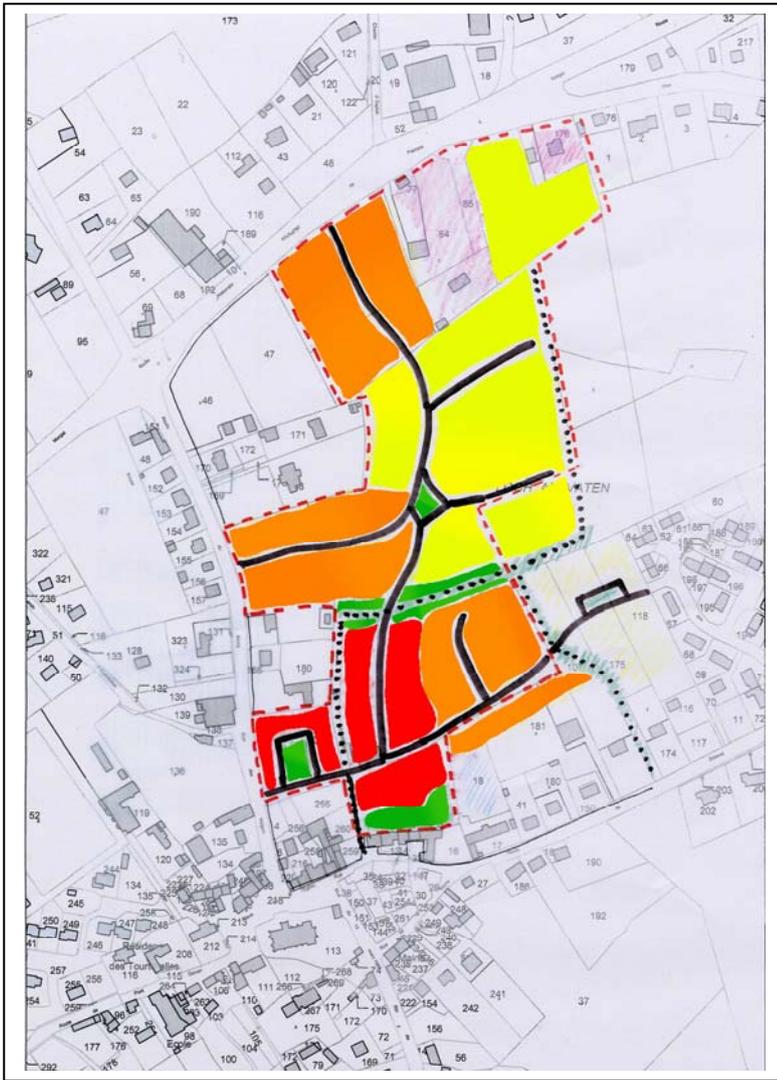
Une voirie interne à réaliser par l'aménageur permettra de desservir l'ensemble des lots.

Une ou plusieurs voiries permettront la possibilité de desserte future de la zone agricole à l'Est.

Des liaisons piétonnes compléteront le dispositif de déplacement doux autour du centre bourg. Ces cheminements piétonniers se dirigeront en direction du hameau du Poher, de l'urbanisation Ouest et au Nord.

Il s'effectue à l'échelle du quartier de Loch Ar Vaten. Le futur aménagement de la zone repose sur des principes fondamentaux :

- Aspect paysager : conserver des éléments paysagers naturels existants, conserver les éléments dits patrimoniaux tels que les murets en pierres sèches. Mettre en œuvre un paysage urbain confortant et étendant le rythme et l'aspect du centre bourg.
- Favoriser une hiérarchisation dans l'appréhension des paysages urbains en relation avec l'existant. Instaurer des implantations favorisant les caractères de place, de front de rue afin de bénéficier d'un impact sur la sécurité des usagers. Posséder un caractère de rue et non pas de voie de circulation.
- Proposer des cheminements légers en direction des services et équipements, mais également en renforcement des cheminements existants de manière à créer une ceinture de circulation autour du centre bourg.
- Introduire, au plus proche du bourg, la notion de mixité sociale dans les projets (habitat pour personnes âgées...).



Axes forts émergent :

En rouge : un habitat dense de type centre bourg, structuré autour d'espaces publics (placette, ...), des parcelles de tailles restreintes.

En orange : un habitat intermédiaire traduisant une vocation d'entrée de bourg, caractère de front de rue, habitat mixte (individuel, habitats accolés, implantation au plus près de la voie, favoriser les implantation en limite séparative, un parcellaire aux alentours de 800 m²).

En jaune : habitat pavillonnaire, implantation libre, un parcellaire supérieur à 800 m²

En vert : des espaces verts, de transition, d'intersection de voies, des espaces techniques (noue pour eaux pluviales,...).

En linéaire noir : voie de desserte.

En pointillé noir : cheminement léger.

Traduction des principes d'aménagement du quartier de Loc'h Ar Vaten

Au sud du Bourg

Zone 1AUc de Kerlandram

La zone sera desservie à partir du chemin rural de Penty Ruz, en partie Ouest et en partie Nord. Aucun accès ne sera autorisé à partir de la route de Paimpol – Morgat dite RN 787.

Le talus bordant la RN 787 est à préserver. Une inconstructibilité de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 787 est induite par cette dernière.

Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

A l'Est du bourg

Zone 1AUc de l'Enseigne

La zone sera desservie à partir de la rue située au Nord. Deux lots seront possibles sur cette vaste parcelle. Un plan d'aménagement de la zone devra être fourni lors de la demande de permis de construire.

Zone de Kerhervé

Zone 1AUi de Kerhervé

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.

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 de 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.

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.

La zone dispose pour se faire d'un plan masse qui permettra de hiérarchiser et d'organiser les investissements à prévoir sur la zone et de fixer avec les porteurs de projet un cadre très précis d'aménagement de leur parcelle.

Cette pièce du dossier de PLU révisé précisait les orientations d'aménagement pour la Zone 1AUi de Kerhervé. Ces orientations se résumaient 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.

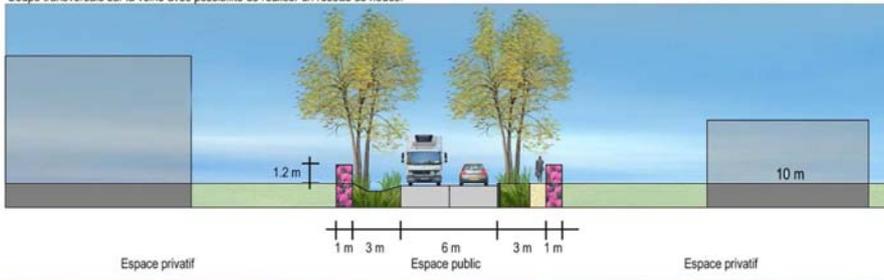
L'intégration paysagère est un point d'importance : la Communauté de Communes du Poher, en qualité d'aménageur ayant la compétence dans le développement des zones économiques, interviendra sur l'espace public. Par la suite, chaque pétitionnaire devra déposer un permis de construire qui sera conforme 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...



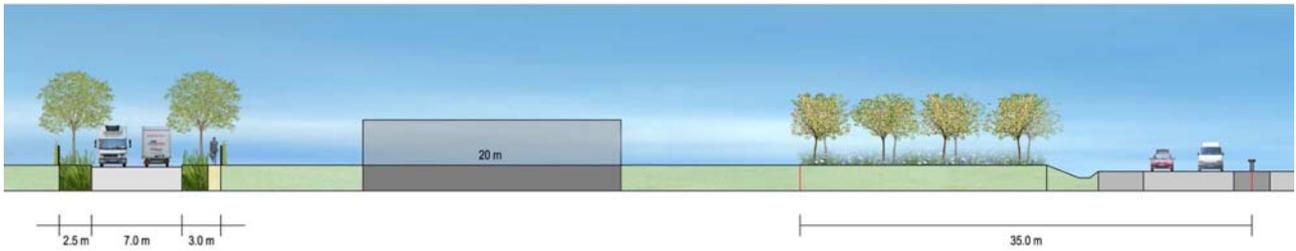
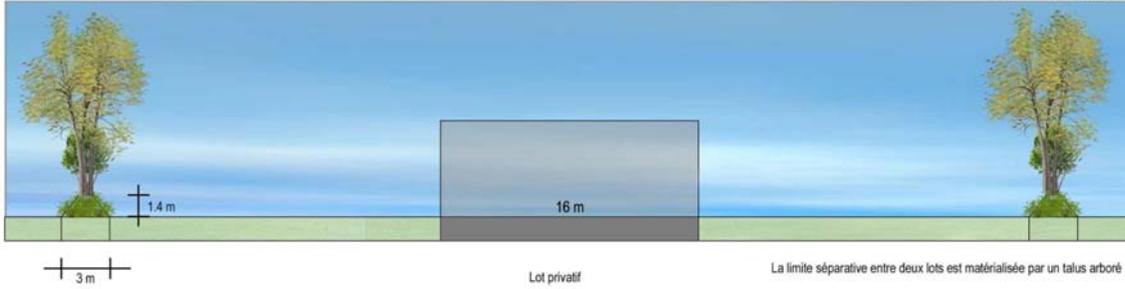
Principe d'aménagement



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



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'OUVRIER:  Atelier des Paysages Yannic Le Guennec architecte paysagiste DPLG <small>243 rue Jean Jaurès - 29200 SPIST tel. fax. 02 98 40 55 76 - email. yannic.le-guennec@atpaysages.fr</small>	



Coupes de principes