

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CLÉDER

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

**2**

---

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 17 février 2003  
Débat préalable organisé au sein du CM le : 20 septembre 2004  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 26 septembre 2005  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 10 juillet 2006  
PLU rendu exécutoire le : 19 août 2006

---

## **SOMMAIRE**

### ***Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune***

A- les contraintes qui s'appliquent au territoire communal

B- les enjeux retenus par la commune

C- le projet d'aménagement et de développement durable communal

# **Introduction**

---

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

Le PADD expose le projet communal en matière d'aménagement et d'urbanisme. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal.

Dans le cadre du PLU les orientations d'aménagements et le règlement doivent être cohérents avec le P.A.D.D.

Le PADD définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales 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.

# ***Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune***

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CLEDER 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 (orientations propres, définition des priorités...)

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

### *La préservation du paysage littoral :*

Les espaces remarquables, hérités de la loi littoral (art L.146-6), assurent la préservation des secteurs terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

A la fois atout et contrainte pour la commune, le trait de côte, espace de richesse et de diversité naturelle, est sensible : érosion, spéculation foncière, multitude d'occupations. La loi littoral indique dans son article L.146-4 qu'il est inconstructible sur une bande de 100 mètres.

Pour préserver le paysage littoral, l'extension des hameaux existants dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.146.4.2. du Code de l'Urbanisme) et le P.L.U devra y prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

### *La protection des vallées et des boisements :*

Le relief peu accentué et le vallonnement assez doux de la commune de CLEDER a été modelé par de nombreux petits ruisseaux qui naissent principalement sur la commune à partir de sources, à l'exception du ruisseau de Kerallé.

Le territoire comprend également d'importants marais situés en arrière du cordon littoral (les Palujous) qui ont fait l'objet d'une récente mise en valeur.

Les vallées, les zones humides, les formes végétales et les boisements qui les accompagnent doivent être protégés pour des motifs paysagers : coupures vertes, mais aussi pour les écosystèmes naturels qu'ils représentent et pour la protection de la ressource en eau qu'ils permettent. Ils assurent ainsi une bonne qualité du cadre de vie.

Ponctuellement, les terres de ces vallées peuvent présenter des difficultés à l'assainissement autonome.

### *Le maintien des sièges d'exploitation agricole :*

Leur préservation découle dorénavant directement de la loi.

Parallèlement, il convient d'appréhender leur rôle d'entretien, de façonnement et de régulation des paysages.

Leur repérage précis permet d'envisager les conditions de leur évolution future.

Outre les sièges d'exploitation, les surfaces utilisées par l'agriculture sont également préservées.

## **B - Les enjeux retenus par la commune de CLEDER :**

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, pour répondre aux exigences de gestion économe de l'espace et de développement durable inscrits dans la loi, les responsables communaux ont mis en évidence trois enjeux fondamentaux pour l'évolution de leur territoire :

- 1 - permettre une urbanisation équilibrée
- 2 - créer les conditions d'un développement économique durable
- 3 - préserver l'environnement et les espaces naturels

## **C - La traduction de ces contraintes et enjeux : le Projet d'Aménagement de Développement Durable :**

Les enjeux traduisent les orientations retenues au niveau municipal 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 :

- l'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnement,
- la mise en place des conditions d'un développement économique durable,
- la protection et la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine communal.

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

Privilégier le développement de l'urbanisation aux abords du centre ville pour répondre au mouvement de "retour au centre" de la population tout en suscitant une programmation par l'intermédiaire d'une hiérarchisation des zones à urbaniser.

En ville, il est décidé de :

- développer les îlots pour combler les creux existants entre les différents axes d'urbanisation : secteur de Kerglas, Mesdioual...
- favoriser le maintien et le développement des surfaces commerciales et des équipements publics,
- mettre en oeuvre des aménagements urbains liés aux nouvelles constructions.

La mixité sociale :

La demande en habitat sur la commune de CLEDER se concentre sur le pavillonnaire résidentiel et le logement social. Ce type d'urbanisation est aujourd'hui privilégié au niveau du bourg et des hameaux.

La volonté communale est de privilégier la mixité sans remettre en cause la qualité urbaine.

### Les possibilités d'extension de l'urbanisation :

Afin de répondre à la forte pression du marché de l'habitat, de diversifier l'offre, de l'optimiser et ainsi de conserver un coût du foncier raisonnable, des extensions de l'urbanisation sont retenues.

Les extensions sont définies en cohérence avec les autres objectifs que s'est donnés la commune : l'accueil de population des bassins d'emploi de MORLAIX et LANDIVISIAU, voir de BREST, la préservation des espaces naturels et des paysages littoraux et le maintien de l'activité agricole.

Ces possibilités d'extension restent en cohérence avec le développement actuel de la commune et sont notamment concentrées :

- en priorité à proximité immédiate du centre-ville de CLEDER,
- 
- en continuité des villages littoraux de Kerfissien et de Theven Kerbrat qui disposent de lieux de vie permanents (chapelle, commerces...), et du carrefour de Kérider et Créac'h Oalec.

### Vers une densification des hameaux littoraux :

Afin de maintenir et conserver une forme urbaine compacte, les responsables communaux ont privilégié une densification des hameaux littoraux (le Vourch, le Luquen, Mezalia, Kerfiat et Port Neuf) par le comblement des espaces vierges au sein du tissu urbain existant.

## **2 – Les conditions d'un développement économique durable**

Soucieuse de l'évolution à long terme de son territoire, la commune de CLEDER souhaite y assurer une capacité d'activité, dans les secteurs secondaires et tertiaires.

Cette volonté de maintien de l'activité est traduite par les dispositions suivantes :

- l'encouragement à un développement agricole maîtrisé, afin d'éviter l'abandon progressif de certains secteurs de la commune, grâce au maintien des surfaces agricoles et des sièges d'exploitation existants,
- le développement de la majeure partie de l'habitat aux abords de la ville afin de créer un lien bourg-côte et de favoriser ainsi le maintien des commerces et des artisans locaux par le développement de l'activité touristique,
- conforter les zones d'activités présentes sur la commune, par mise à disposition de surfaces disponibles dans des sites adaptés,
- poursuivre la modernisation des campings et du village de vacances de Roguennic en favorisant des évolutions dans le respect des sites avoisinants.

## **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 un cadre de vie de qualité, en préservant les paysages et les espaces naturels.

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
















- prendre en compte la qualité architecturale dans les projets de construction et d'aménagement en centre ville ;
- préserver les vallées et les zones humides du territoire communal ainsi que les formes végétales qui les accompagnent ;
- préserver le caractère naturel des espaces littoraux ;
- mettre en valeur les éléments du petit patrimoine historique de la commune ;
- favoriser les cheminements cyclistes et piétons entre la ville et le littoral.
- promouvoir les cheminements doux au sein des territoires urbains et ruraux par la requalification des anciennes voies ferrées ( SAINT POL DE LEON /PLABENNEC et ROSPORDEN/PLOUESCAT) ;

# PADD

## commune de CLEDER

échelle : 1/27 000<sup>e</sup>

B. LEOPOLD-architecte DPLG et U de M (Montréal)  
15, pl des otages - 29600 Morlaix

 vallées et zones humides	 la RD 10, axe drainant la frange Nord du Léo	 Agglomération de CLEDER et villages littoraux
 Mise en valeur des Palujous	 Voies structurantes du territoire clédérois	 Zone d'activité existante
 Espaces boisés classés	 Espaces proches du rivage	 Equipements touristiques
 Espaces remarquables	 Coupure d'urbanisation	 Axes de développement de l'urbanisation
 <i>Gouré</i> Entités paysagères et culturelles	 Espace agricole de qualité	 Hameaux ruraux à densifier

