



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHATEAUNEUF DU FAOU

---

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

**2**

---

Débatu en conseil municipal le 19 février 2003 et le 13 février 2006

---

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 15 novembre 2001

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 20 décembre 2007

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 01 février 2010

Complété par délibération du CM le : 31 mai 2010

PLU rendu exécutoire le : 11 avril 2010

Modification n°1 prescrite par arrêté le : 12 septembre 2013

Modification n°1 approuvée le :

Modification n°1 exécutoire le :

---

## **SOMMAIRE**

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

A- les contraintes naturelles et réglementaires qui s'appliquent au territoire communal

B- les enjeux retenus par la commune

C- le projet d'aménagement et de développement durable

## ***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.

Il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PLU peut, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

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

---

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CHATEAUNEUF DU FAOU 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...)

## **A - Les espaces naturels et le cadre réglementaires à respecter :**

### *La protection des vallées et de leurs boisements d'accompagnement :*

La commune de CHATEAUNEUF DU FAOU est parcourue par un réseau hydrographique important. En particulier la vallée de L'Aulne qui recense un nombre d'habitats et d'espèces significatifs justifiant son classement au titre de Natura 2000.

Pour tenir compte du risque d'inondation, les vallées alimentant le canal doivent être préservées de l'artificialisation des sols qui favorise le ruissellement.

Ces vallées doivent également être protégées pour des motifs paysagers : forte covisibilité sur les pentes, mais aussi et surtout pour les écosystèmes naturels qu'elles représentent et pour la protection de la ressource en eau qu'elles assurent. Elles ménagent en outre de larges coupures vertes qui assurent une qualité du cadre de vie.

### *La préservation des sites archéologiques :*

Symboles d'une occupation ancienne du territoire, ces espaces doivent être protégés de toute urbanisation de manière à permettre leur mise en valeur éventuelle.

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

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

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

Parallèlement, leurs rôles d'entretien, de façonnement, de régulation des paysages imposent leur sauvegarde et leur mise en valeur.

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

### *L'accompagnement des voies classées à grande circulation :*

Axes drainant du territoire, sources de bruit et de circulation, la voirie nationale et départementale qui irrigue le territoire communal doit être prise en compte dans les futurs aménagements, en

particulier au niveau des entrées de la ville : connexions, carrefours, accès, circulation des piétons, aménagement de leurs abords...

## **B - Les enjeux retenus par la commune de CHATEAUNEUF DU FAOU :**

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

### **1 - l'accueil de populations nouvelles**

Les élus de la commune souhaitent voir la population augmenter au cours des prochaines années. Pour favoriser la venue de ces nouveaux habitants, il est nécessaire de :

- ménager des zones d'habitat suffisantes,
- 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,
- poursuivre et encourager, parallèlement, l'accueil des populations moins aisées, sans discrimination, en favorisant la mixité des différents types d'habitat,
- proposer à la population des équipements commerciaux, sportifs, culturels et scolaires suffisants, au sein d'un espace urbain de qualité.

### **2 - la définition d'un centre ville véritable**

- prévoir le renouvellement urbain du centre ville,
- favoriser une organisation urbaine cohérente.

### **3 - le maintien des activités économiques locales**

- encourager l'activité commerciale,
- prévoir le développement des zones d'activité,
- garantir le maintien de l'activité agricole communale.

### **4 - 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 représentatifs de la commune.

- préserver les espaces naturels et les sites emblématiques du paysage de la commune (rives du canal,...), protection du site NATURA 2000 et des espaces naturels y participant.
- améliorer la qualité paysagère des entrées de ville,
- encourager le maintien de l'activité agricole et éviter ainsi l'abandon progressif de certains secteurs ruraux.

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

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 et 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 quatre volets :

- la définition d'un véritable centre ville
- l'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnement
- le développement des activités locales
- la protection et la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine communal.

### **1 - La définition d'un véritable centre ville**

CHATEAUNEUF DU FAOU oppose aujourd'hui une image agréable, un cadre de vie de qualité à un centre ville peu mis en valeur. Améliorer la lisibilité urbaine est un enjeu fort du PLU.

Pour affirmer cet objectif, les dispositions suivantes sont retenues par la collectivité :

- améliorer l'aspect urbain et paysager des entrées de ville tout en tenant compte des impératifs de sécurité routière ;
- poursuivre la mise en valeur du centre ville autour de la mairie, de l'église et de la Place Saint-Michel ;
- proposer à la population, des équipements commerciaux et publics suffisants ;
- améliorer les liaisons transversales et inter-quartier (entre autre, création d'une déviation entre l'entrée Nord de la ville et le secteur du Glédig).

### **2 - L'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnement**

Le marquage d'une centralité forte :

Dans la zone du centre ville, il est décidé d'assurer de manière prioritaire :

- l'urbanisation et sa densification,
- la reconnaissance d'un cœur commercial,
- la mise en valeur des équipements publics,
- les aménagements urbains et les opérations d'embellissement des espaces publics.

C'est en effet, la mise en valeur d'un "centre-ville" important qui affirme l'activité et l'image de la commune tout au long de l'année.

La zone pavillonnaire :

La demande en habitat sur CHATEAUNEUF DU FAOU se concentre sur le pavillonnaire résidentiel. Ce type d'urbanisation est privilégié et étendu autour de la ville, à proximité des équipements de services.

Cette zone pavillonnaire, offre une large diversité de choix d'implantation.

Dans un souci de mixité sociale, ces quartiers pourront également accueillir des opérations plus denses afin de répondre aux différentes demandes.

Les possibilités d'extension :

Afin de répondre à la demande, 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 donnée la commune : la création d'un véritable centre ville, la préservation des espaces naturels et le maintien de l'activité agricole.

Ces possibilités d'extension permettent la poursuite du développement de la commune tout en autorisant l'accélération du rythme actuel de la construction. Elles prennent place sur les marges de la ville mais également au sein de « dents creuses » laissées libres au cœur de l'urbanisation.

Les villages :

Parallèlement au développement de la ville, les élus souhaitent que certains villages puissent accueillir quelques constructions. Ces villages ne possèdent plus d'activité agricole et se trouvent près de la ville. Ils peuvent donc recevoir ces constructions nouvelles.

Cette possibilité concerne les hameaux suivants :

- Kergadored,
- Penker / Le Vieux Marché,
- Le Bon Coin,
- Pontadig.

Les zones d'équipement public :

Le développement de l'habitat doit s'accompagner de la mise en place d'équipements propres à assurer les services publics.

Le PADD réserve des sites spécifiques, adaptés et parfaitement desservis où la commune pourra réaliser ces installations.

### **3 - Le développement des activités économiques locales**

Soucieuse de l'évolution à long terme de son territoire, CHATEAUNEUF DU FAOU souhaite assurer une capacité d'activité aussi bien dans l'industrie qu'en matière commerciale, artisanale ou agricole.

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

- maintien d'un cadre favorable au commerce en centre ville,
- recentrage des activités économiques par pôles de compétences et suivant les contraintes générées à l'habitat
  - développement de la zone industrielle et artisanale au Nord de la ville dans un site éloigné des zones d'habitat,
  - création d'une zone d'activités commerciale et artisanale, route de Morlaix,
  - pôle commercial autour du supermarché de la route de Quimper,

- mixité habitat - service à la personne - commerce de détail dans les autres zones d'habitat.

- projet de 3 échangeurs d'accès à la ville depuis la RN 164.

- l'encouragement au maintien de l'activité agricole, afin d'éviter l'abandon progressif de certains secteurs de la commune ;

- la préservation des sites d'exploitation agricole de toute nouvelle urbanisation.

#### **4 - La protection et la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine communal**

Afin de garantir l'attractivité de la commune, il est nécessaire, en accompagnement du développement projeté, de contribuer à un cadre de vie de qualité, en préservant les paysages urbains et ruraux et les espaces naturels.

Cette volonté d'amélioration de la qualité du cadre de vie passe par les actions suivantes :

a) Le patrimoine architectural :

Prendre en compte la qualité architecturale dans les projets de construction et d'aménagement.

b) Favoriser les déplacements piétons et cyclistes :

En tant que ville rurale, CHATEAUNEUF DU FAOU doit offrir des possibilités de déplacements pédestres et cyclistes. Le PLU envisage le maintien du cheminement piéton sur certaines portions des anciennes voies de chemin de fer.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers des cheminements piétons pourront être prévus. Ils pourront se raccorder à des chemins de randonnée existants lorsque cela sera possible.

Il est également important de rendre accessible les espaces naturels à tous en confortant les chemins de randonnée existants.

c) Préserver le patrimoine et le paysage rural :

Le PADD prévoit la protection des éléments paysagers caractéristiques du patrimoine rural de la commune et des talus présents en ville et bordant les chemins de randonnée.

Au sein de la zone rurale, se côtoient, dans les hameaux, exploitations agricoles et habitat à vocation non agricole.

Partie intégrante du paysage rural, ces constructions non liées à l'activité agricole et présentant un intérêt architectural ou patrimonial, car typique du bâti rural, constituent des éléments qui pourront être conservés et améliorés.

d) La protection des vallées, boisements et espaces sensibles :

Les vallées, les boisements et les espaces sensibles... sont protégés à long terme dans le cadre du PLU. Cette protection se justifie pour la préservation des paysages et des sites naturels et l'amélioration de la qualité de l'eau et des écosystèmes qui accompagnent ces milieux. La notion



de trame Verte et Bleue issue du Grenelle de l'environnement est primordial et permettra de protéger les espaces naturels et le site NATURA 2000.