

# **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1**



## **GUENGAT**

*Finistère*



## **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

*Approuvé le : 03 mars 2023*

Modification 2 approuvée le 23/01/2026



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT</b>	<b>4</b>
2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité	4
2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier	9
2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties	12
<b>3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>16</b>
3.1. Les voiries et les accès	16
3.2. Implantation et agencement du bâti	16
3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale	17
3.4. L'aspect environnemental	18
<b>4. RESPECTER LA DENSITE MOYENNE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET IMPOSER LA REALISATION D'UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS ET LOGEMENTS SOCIAUX PAR ZONE</b>	<b>19</b>
<b>5. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION</b>	<b>22</b>
<b>6. LES DIFFERENTS SECTEURS SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>23</b>
6.1. Les secteurs au nord du bourg de Guengat	25
6.2. Les secteurs à l'est du bourg de Guengat	34
6.3. Les secteurs au sud du bourg de Guengat	40

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

**Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.**

**Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

**Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.**

### **Article L.151-6 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

### **Article L.151-7 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur toutes les 1AU du PLU de Guengat ainsi que sur certains secteurs U.**

Pour les zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans un contexte aujourd’hui en évolution, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.**

Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le règlement écrit.

Pour les **zones à vocation d'équipements (1AUL), les constructions y sont autorisées :**

- SOIT lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,**
- SOIT au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.**

NB : une opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

## 2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

### 2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité

L'un des principaux atouts de la commune de Guengat réside dans le charme de son centre-bourg ancien et dans son aspect rural. L'important est de rappeler le caractère rural du bourg, en conservant le gabarit du bâti, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir. Ce thème correspond à l'objectif du PADD de préserver l'identité du bourg de Guengat.

#### 2.1.1. Intégrer les extensions urbaines à la commune

Une bonne intégration du lotissement au site et à l'urbanisation antérieur de la commune est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Le patrimoine bâti communal est riche et de qualité, il doit donc servir de référence pour les zones à aménager. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

#### Prescriptions :

Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

*Maisons de bourg*



*Habitat mitoyen contemporain ou plus classique*



*Croix conservée en lotissement*



Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être maintenus et mis en valeur.

Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.

Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes autant que possible, en particulier vers le centre-bourg et les équipements existants, afin de favoriser la participation des nouveaux habitants à la vie économique et sociale.

### 2.1.2. Respecter la topographie du site

Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie du site.

Le relief est un enjeu majeur des projets d'extension. En effet, il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante vers le paysage, mais il implique également que le nouveau quartier sera vu largement depuis le reste du territoire. La topographie doit définir l'aménagement afin également de limiter les mouvements de terre très coûteux.

#### Prescriptions :

Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire. Le tracé des voiries et des parcelles devra être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.



Les murs de soutènement permettent une meilleure intégration visuelle et sont plus économiques en espace que les remblais importants. De plus, les murs de soutènement peuvent intéresser en particulier pour la création de jardins en terrasse.

### 2.1.3. Redonner au végétal un rôle majeur

Une part importante des habitants et des futurs habitants de la commune a fait le choix de vivre dans une commune rurale, il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

Le projet paysager des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui du bourg notamment par des coulées vertes entre les différents quartiers et les équipements. De plus, les espaces publics verts créés seront communs à tous les habitants du bourg et pas uniquement à ceux du nouveau lotissement. L'objectif du projet paysager d'un lotissement doit être l'amélioration du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, la conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet. De plus, la réutilisation de la trame végétale présente de nombreux avantages puisque cela ne demande généralement que peu de moyens et d'entretien, elle assure une qualité paysagère au site dès la construction, et peut devenir un espace

collectif pour le quartier. Sur le territoire de la commune, il s'agit en premier lieu du système bocager, mais aussi des arbres isolés.

**Prescriptions :**

Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.



Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent, en outre, aux habitants du quartier et de la commune en général de se rencontrer et favorise donc la convivialité.



Source : AUDIAR

Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site et maintiennent l'aspect rural et agricole de la commune.



Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il convient d'intégrer les haies et les talus dans le domaine public avec une emprise foncière suffisante ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

#### 2.1.4. Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité, ainsi que dans le schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltre pas et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltre profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

##### Prescriptions :

L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.

##### *Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés*



Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterré qui coûte chère et accélère la montée des eaux dans les rivières, une gestion alternative des eaux pluviales est imposée : puits perdu, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.

##### *La Chapelle Touarault (35), Saint Jacques de la Lande (35)*



Une conservation de l'hydrographie naturelle du site favorise l'intégration paysagère.

#### 2.1.5. Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires

Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage, au dessin des formes urbaines et à la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour...



Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, etc., en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bordaine, sureau, saule, fusain... en bourrage. En effet, les haies mono-spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).



Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local, notamment avec des murs en pierres. Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie...

*Une transition difficile entre un talus boisé et un mur de clôture et les murets en pierres*



Dans les campagnes, les cours des fermes n'étaient pas fermées. Afin de garder cet esprit convivial, les portails, s'ils sont nécessaires, seront de conception « simple », de préférence à claire-voie et en bois.

**Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois**



Source : CAUE 56

## 2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier

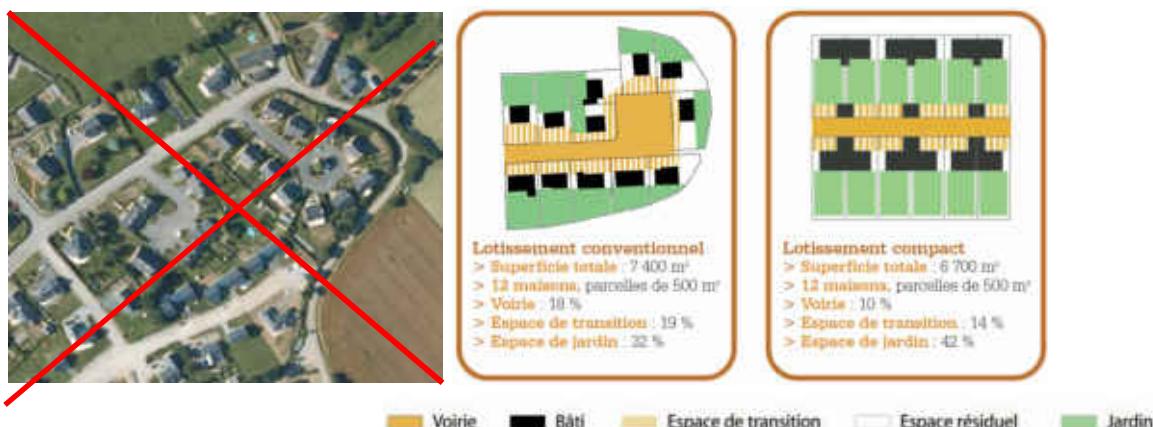
### 2.2.1. Une trame viaire structurée

La trame viaire structure l'organisation du lotissement, il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

#### Prescriptions :

Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation. En effet, les lotissements enclavés desservis par un seul point d'accès, les raquettes de retournement et les culs-de-sac qui limitent la greffe du nouveau quartier au bourg. De plus, ces équipements ont un coût important, consomment de l'espace et ne constituent pas des espaces publics conviviaux.

#### *Urbanisation de lotissement avec raquette de retournement et cul-de-sac*



Source : AUDIAR

Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.

Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet de limiter l'emprise foncière de la voirie, donc de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.

***Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé***



Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

Eviter les tracés rectilignes qui favorisent la vitesse automobile.

### **2.2.2. Limiter la place de l'automobile**

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements «doux». Ces orientations correspondent aux objectifs d'améliorer la sécurité des déplacements et de développer les transports alternatifs à la voiture.

***Prescriptions :***

Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons...) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf. coupe de principe ci-dessous).

**Exemple de rue**

Source : CAUE 56

**Exemple de ruelle**

Source : CAUE 56

**Exemple de venelle**

Source : CAUE 56

Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

**Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter**

Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours...). Les places privatives sur les lots ne devront pas être fermées (le portail doit être implanté en retrait de la voie).

### 2.2.3. Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité

Favoriser un cadre de vie convivial et de qualité, et impulser une dynamique de quartier sont des objectifs inscrits dans le PADD. Un soin particulier doit donc être accordé aux espaces publics des extensions. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces délaissés mais bien des lieux de vie. Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

#### Prescriptions :

Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.

Aménager et traiter en espaces verts (combinaison d'essences végétales locales) les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.

Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes...)...



### 2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties

Depuis ces dernières années, l'urbanisation de Guengat se caractérise majoritairement par des constructions de maisons individuelles sur grandes parcelles. Ce type de développement est fortement consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économique de l'espace et qualité du cadre de vie.

#### 2.3.1. Favoriser une véritable composition d'ensemble

Les extensions récentes souvent développées sous forme de lotissement sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et met en place un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter voire à proscrire au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle du bourg ancien (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et sur la rue).

Il s'agit donc de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long...) afin de lutter contre la banalisation du paysage.

### Prescriptions :

Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain

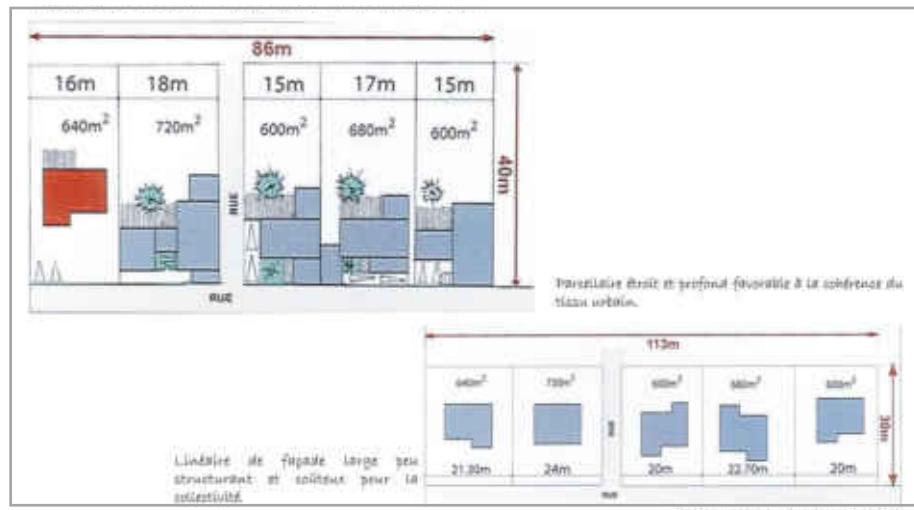


Source : CAUE 56

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façade, types de toiture...

Privilégier les parcelles de forme allongée, en bande, qui permettent une meilleure occupation du bâti et une gestion économique de l'espace ; à l'inverse les parcelles carrées favorisent l'implantation des constructions en milieu de parcelle. Les formes allongées, avec une largeur sur rue réduite (de 15 m à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de bourg), doit être privilégiée.

#### *Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain*



Source : CAUE 56

Varier la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD.

### 2.3.2. L'implantation du bâti

Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.

#### Prescriptions :

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de d'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil) et en fonction des vents dominants.

#### *Implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle*



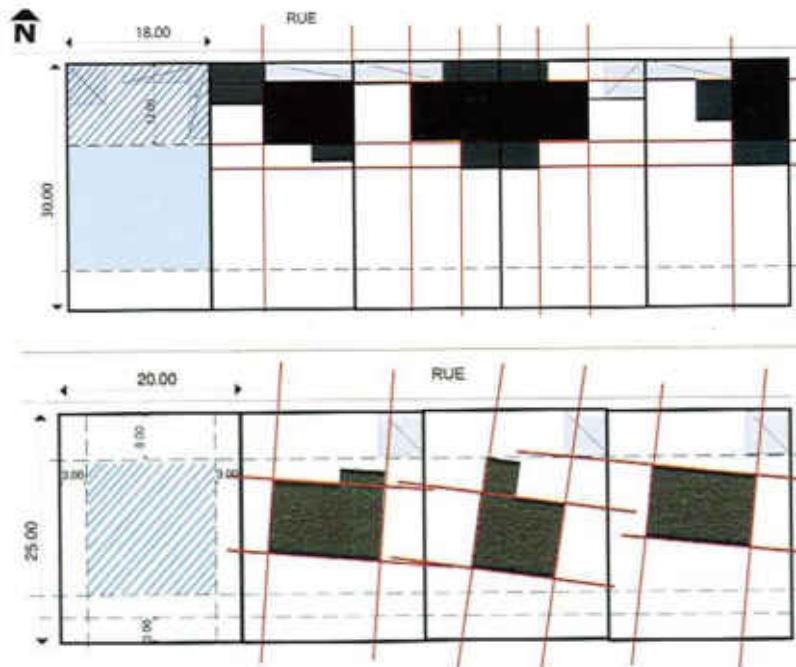
Source : CAUE 56

L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une urbanité. De plus, l'implantation en front de rue permet de conserver l'intimité des habitants à l'arrière de la construction.

L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

Dans le cas d'une densité forte, la mitoyenneté est bien établie sur une ou deux limites latérales alors que dans les zones de densité moyenne, elle doit être respectée sur seulement l'une des limites latérales.

La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.)



Source : CAUE 56

Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin, à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue. Les parcelles carrées augmentent la consommation foncière et nécessitent un linéaire de voirie plus important.

### 2.3.3. Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser la mixité sociale et générationnelle, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions.

*Habitat individuel*



*Habitat intermédiaire*



Source : CAUE 56

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.

### **3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

### 3.1. Les voiries et les accès

- **Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- **Limiter le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées**
- **Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux** (qualité esthétique et de pratique).
- **Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux.**
- **Organiser les accès livraisons et le trafic camion** de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons.
- **Eviter de positionner le stationnement en «nappe» visible depuis les axes urbains** structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments.



### 3.2. Implantation et agencement du bâti

- **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage).
- **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme**, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté**, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...



### 3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale

#### ➤ Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité

- Rechercher la simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse.
- Différencier les volumes afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
- Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, par un ou des volumes en extension du bâti principal.
- Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
- Traiter les façades arrière et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale.
- Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns.
- Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade (2 préconisés).
- Privilégier les toitures-terrasses afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



#### ➤ Signalétique

- Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.
- Eviter tout encombrement visuel en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.
- Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



#### ➤ Aires de stockage

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

➤ **Insertion dans le paysage environnant**

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.
- **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnents en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides.
- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles.
- **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées...



### 3.4. L'aspect environnemental

➤ **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.

➤ **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque

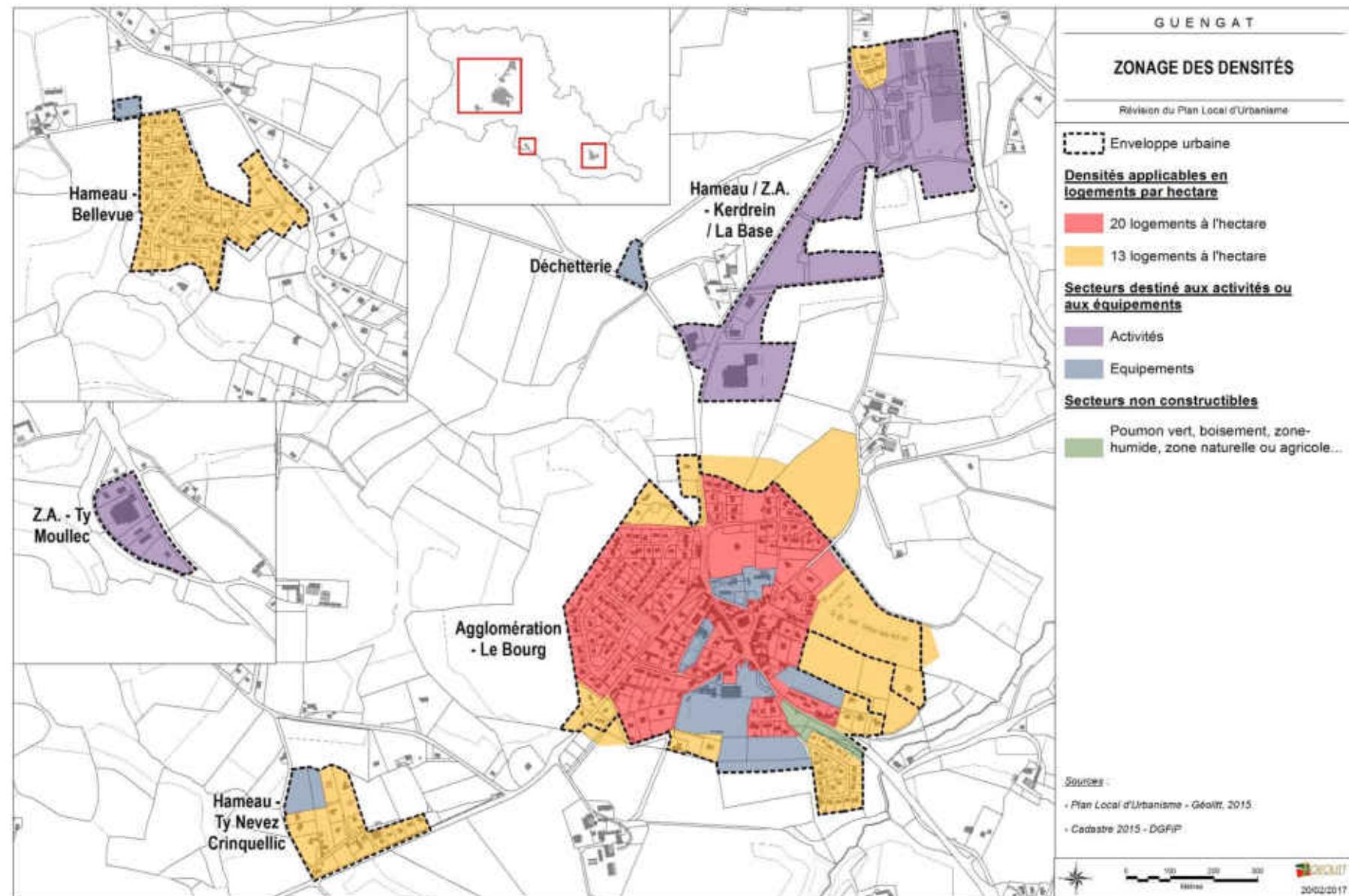
#### **4. RESPECTER LA DENSITE MOYENNE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET IMPOSER LA REALISATION D'UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS ET LOGEMENTS SOCIAUX PAR ZONE**

Conformément aux objectifs du PADD, la **densité moyenne (y compris les VRD) de production de logements est de 14 logements/ha**. Les opérations d'aménagement de chaque zone 1AU à vocation d'habitat devront produire le nombre de logements indiqué dans le tableau ci-dessous.

Cependant un zonage de densités différenciées de production de logements a été établi avec 2 valeurs selon les secteurs :

- **13 logements/ ha minimum en moyenne** (y compris les VRD) pour les extensions de l'urbanisation du bourg de Guengat et le hameau de Bellevue
- **20 logements/ ha minimum en moyenne** (y compris les VRD) pour toute l'agglomération reliée au réseau d'assainissement collectif (hors périmètres de protection de captage d'eau potable).

La carte ci-après donne pour mémoire les zonages de densités de production de logements (y compris les Voies et Réseaux Divers) en fonction des secteurs.



En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Servitude de Mixité Sociale = SMS), dans certaines zones à vocation d'habitat délimitées au règlement graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

En relation avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), sur Guengat les logements aidés (ou logements sociaux) correspondent aux :

- Logement Locatifs Sociaux (LLS) de type HLM ou autres.

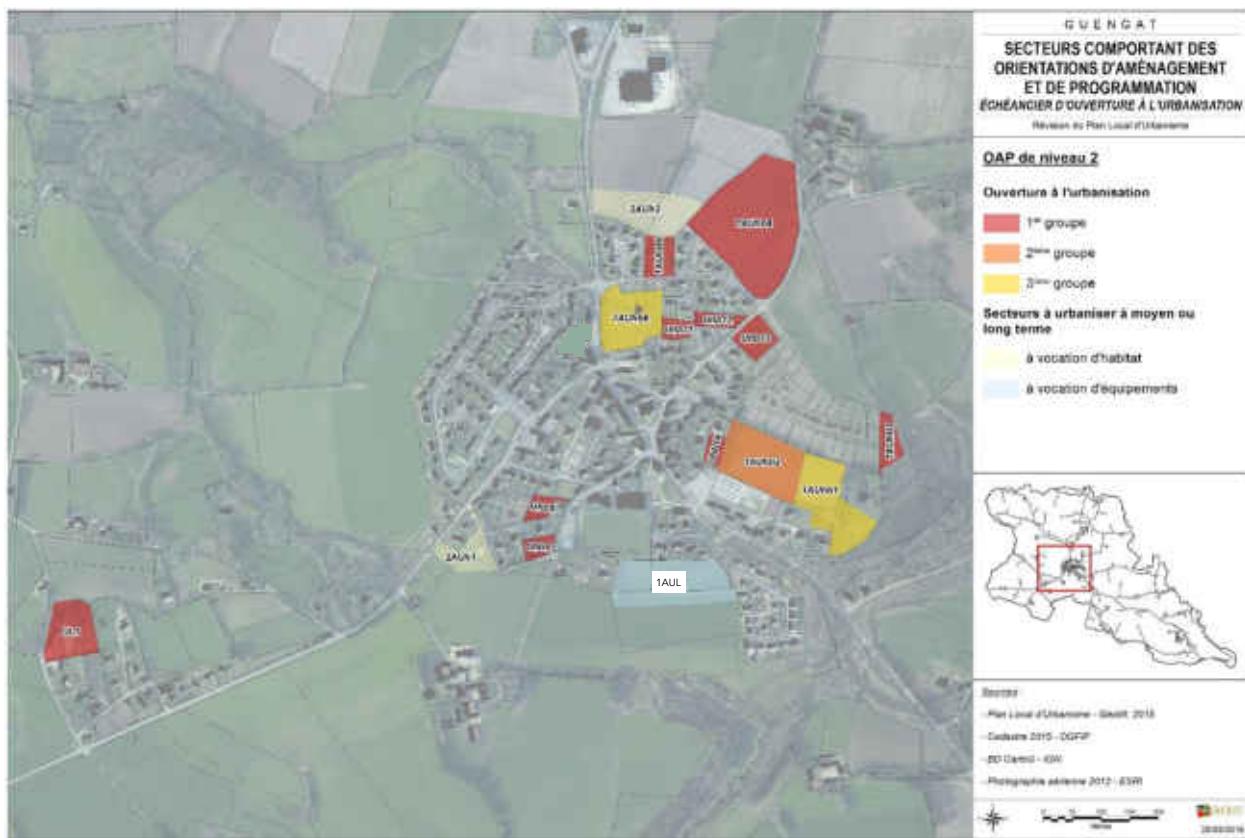
Le tableau ci-après donne le nombre minimal de logements à produire et le nombre de logements sociaux à produire par zone.

N°	Densité (nb logts/ha)	Nb mini logements à réaliser	Taux logements sociaux	Dont nb mini logts sociaux à réaliser	Surface (m <sup>2</sup> )
Uhb1	13	2	0	0	1 906
Uhb2	20	2	0	0	1 441
Uhb3	13	2	0	0	1 919
Uhb4	13	2	0	0	1 402
Uhb5	20	2	0	0	1 340
Uhb6	13	2	0	0	1 578
Uhb7	13	1	0	0	920
Uhb8	20	4	0%	0	1 780
Uhb9	13	4	0%	0	1 816
<hr/>					
Uhb11	13	4	0%	0	1 801
Uhb12	20	4	0%	0	1 993
Uhb13	13	7	20%	1	3 626
Uhb14	20	3	0%	0	1 566
1AUhb1	13	16	20%	3	12 919
1AUhb2	13	17	20%	3	13 176
1AUhb3	13	4	0%	0	2 929
1AUhb4	13	39	20%	8	30 176
1AUhb5	20	7	20%	1	3 635
1AUhb6	20	21	20%	4	10 302
<b>TOTAL</b>		<b>146</b>		<b>20</b>	<b>97 844</b>

A ces chiffres, il faut ajouter les zones 2AUh qui représentent 1.6 ha de surfaces urbanisables à long terme et qui de ce fait ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement.

## 5. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

En application de l'article L.151-7 2° du code de l'urbanisme, la commune de Guengat a souhaité afficher une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones urbanisables à vocation d'Habitat (zones Uh, 1AUh et 2AUh).



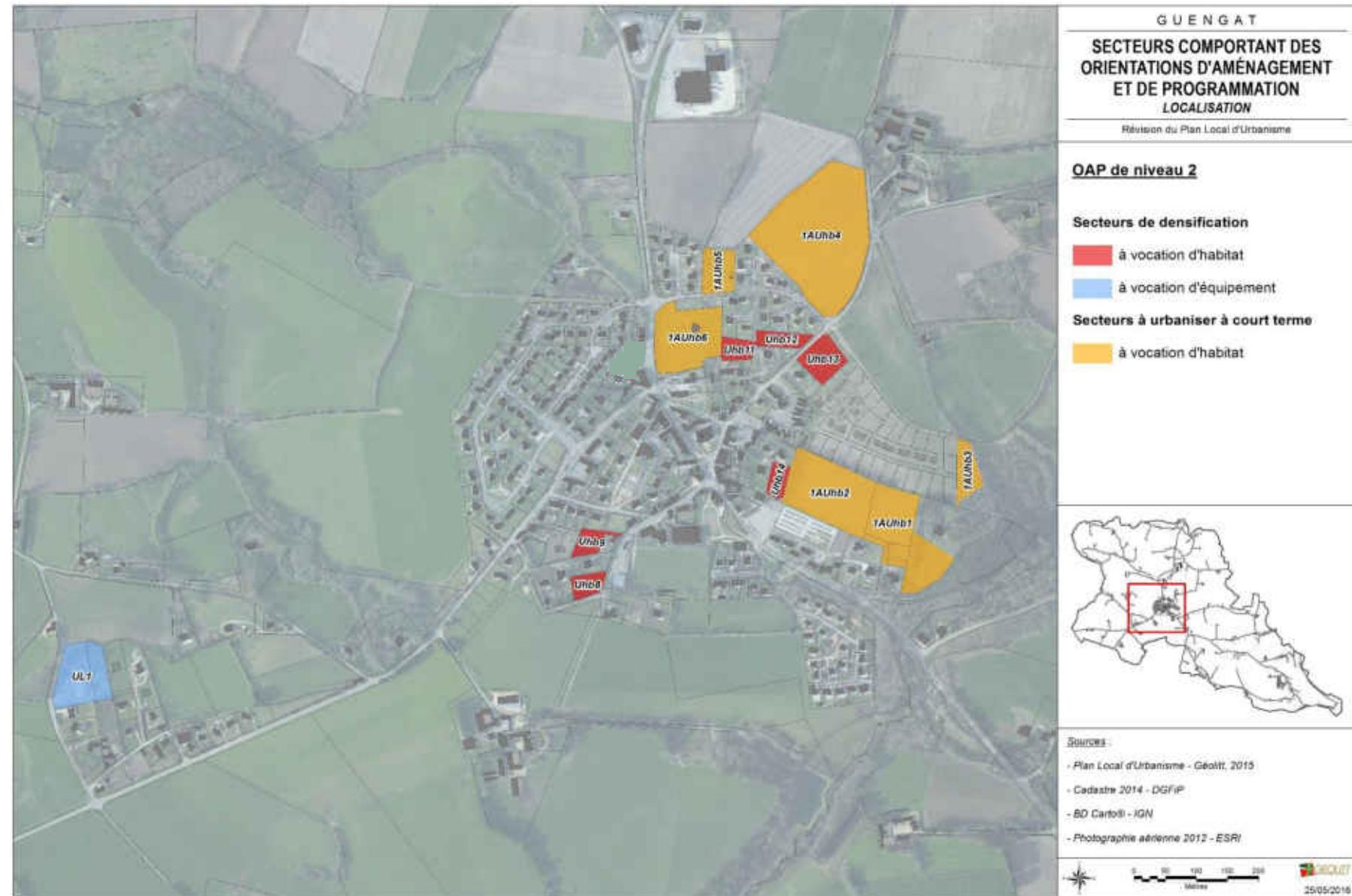
Le tableau (échéancier) ci-dessous doit être lu de la manière suivante : les zones du groupe 3 ne peuvent pas être urbanisées avant celles du groupe 2 qui, elles-mêmes, ne peuvent pas être urbanisées avant celles du groupe 1. Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

### *Echéancier d'ouverture à l'urbanisation*

1	Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme	Toutes les zones Uh et 1AUh du 1 <sup>er</sup> groupe
2	Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme	Toutes les zones 1AUh du 2 <sup>ème</sup> groupe
3	Ouverture à l'urbanisation prévue à long terme	Toutes les zones 1AUh du 3 <sup>ème</sup> groupe

Les constructions des secteurs identifiés en groupe 2 ne pourront être entamées si au moins 65% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de groupe 1. Il en est de même entre les groupes 3 et 2.







## SECTEUR 1AUhb5 (radiophare) : RUE DE MENEZ BLEON OUEST

### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 0.36 ha

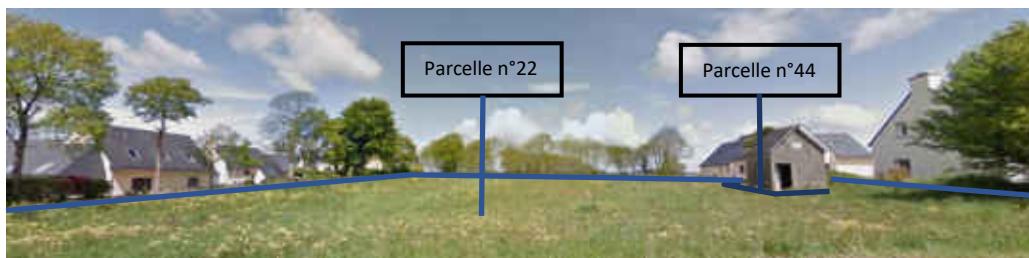
**Parcellaire :** 1 grande parcelle cadastrale (n°22) vierge d'urbanisation et 1 parcelle cadastrale (n°44) bâtie de 38 m<sup>2</sup>.

**Situation :** situé à 300 m au nord de la rue de la mairie et accessible depuis la rue de Menez Bléon qui la borde au sud.

**Tissu urbain alentour :** « îlot disponible » situé au sein de l'enveloppe urbaine, en limite nord avec une future zone 2AUh. Le tissu urbain dans lequel cette zone est intégrée est de type pavillonnaire récent, des années 2000. La densité de la zone est faible mais se densifie du fait des nouveaux lotissements (environ 10 ou 12 maisons/ha).

**Topographie :** parcelle relativement plane.

**Végétation :** La parcelle 22 est arborée sur ses limites.



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

#### **Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg en urbanisant un îlot disponible afin d'optimiser l'espace.
- S'intégrer au tissu bâti existant à l'ouest, de type pavillonnaire récent avec un recul par rapport à la voie.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 7 logements.

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, au moins 1 logement locatif aidé sera à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** Le bâti devra s'intégrer avec l'existant ; l'implantation se fera donc en recul par rapport à la voie. De plus, les façades principales et les pièces à vivre seront préférentiellement orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** Il devra se faire par un accès unique depuis la rue Menez Bléon au sud.

**Principes de voirie :** La zone sera desservie par une voirie en double sens traversant la parcelle sur un axe nord sud.

**Liaisons douces** : Un cheminement piéton devra être assuré en site propre sur la limite ouest de la zone en vue notamment du futur aménagement de la zone 2AUh au nord du site.

Par ailleurs, une liaison douce en site partagé existe au niveau de la rue de Menez Bléon et doit être conservée.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. La zone a un double sens d'écoulement au nord-est et un autre au sud-ouest. Le volume indicatif de la mesure compensatoire est de 60 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation** : Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone. Les éléments constitutifs du réseau bocager (longeant la limite est de la zone nord et est) devront quant eux être conservés car classés au titre de la loi paysage.

#### SECTEUR 1AUhb4 : RUE DE MENEZ BLEON EST

##### DIAGNOSTIC :

**Superficie** : 3.02 ha

**Parcellaire** : 1 unique parcelle cadastrale (n°310), actuellement vierge d'urbanisation et cultivée. Un découpage de la parcelle a récemment permis d'urbaniser une zone de près de 5 500 m<sup>2</sup> à l'ouest.

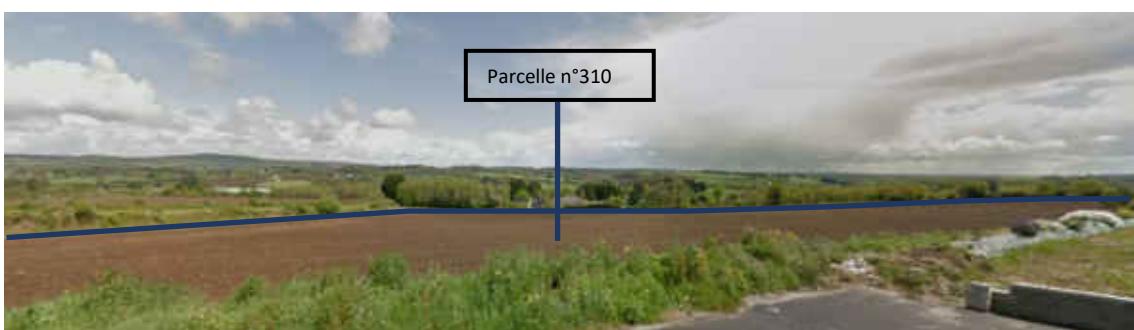
**Situation** : située à près de 300 mètres au nord de la rue de la mairie et accessible depuis :

- la rue de Ménez Bléon qui la borde par le sud-ouest ;
- la route de Kerbloc'h qui longe la parcelle au sud-est ;
- le chemin du Merdy longe la zone sur la limite est ;
- une voie sans issue dessert également le site depuis la rue de Menez Bléon, la rue des Aubépines traverse un nouveau lotissement pour rejoindre la parcelle.

**Tissu urbain alentour** : « secteur d'extension » qui jouxte l'enveloppe urbaine au nord. Le tissu urbain dans lequel cette zone se rattache est de type pavillonnaire récent, relativement peu dense (environ 9 maisons/ha).

**Topographie** : parcelle en pente vers l'est.

**Végétation** : La parcelle est agricole et présente peu d'élément paysager, un talus planté doit être préservé au titre de la Loi Paysage au sud-est de la parcelle.



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

### **Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg.
- Conforter le nouveau quartier pavillonnaire au nord du bourg bien connecté à l'urbanisation existante, dans le respect de l'activité agricole à proximité immédiate.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 13 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 39 logements.

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, au moins 8 logements locatifs aidés seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront être implantés selon une orientation optimisant l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** Compte tenu de la surface de la zone, et de la fluidité du trafic, les accès seront au nombre de cinq. En effet, un premier accès par le nouveau lotissement de la rue des Aubépines à l'ouest permettra de bénéficier du réseau routier existant et relier le futur quartier au quartier existant. Quatre autres accès seront créer dont un au niveau du giratoire, créer au croisement de la rue des Genêts et la route de Kerbloc'h. Ces accès seront en double sens.

**Principes de voirie :** La zone sera desservie par plusieurs voiries internes :

- depuis l'accès ouest, une voirie principale traversant toute la parcelle et reliant les quatre rangées de maison sera à mettre en place ;
- elle sera coupée par une voie secondaire traversant la parcelle dans un axe nord-est / sud-ouest depuis l'accès au niveau du giratoire ;
- Depuis la voirie principale, trois autres voies permettront de desservir l'ensemble des lots et déboucheront sur les accès précédents.

**Liaisons douces :** Un cheminement piéton est à prévoir le long de la route de Kerbloc'h permettant de relier l'entrée est du site au centre-bourg et notamment à la liaison douce existante Rue de Menez Bléon.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Pour la zone 1AUhb4, une attention particulière devra être prise lors de la définition du cheminement aval des mesures compensatoires mises en place. Aujourd'hui, le hameau du Merdy situé au droit des 2 futurs exutoires pluviaux subit des inondations de ruissellement de surface. **L'exutoire des mesures compensatoires devra donc être défini avec précision et faire l'objet d'aménagements correctement dimensionnés jusqu'à un exutoire naturel existant (fossé ou réseau).** La zone a un sens d'écoulement au nord-est. Le volume indicatif de la mesure compensatoire est de 1080 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation :** Le talus planté présent le long de la route de Kerbloc'h, au sud-est du site est à conserver car classé au titre de la loi paysage.

Au niveau de l'accès ouest de la parcelle, un espace vert sera à créer pour créer une liaison verte avec le lotissement existant. Sa localisation permet une vue dégagée vers l'est de la commune.

### SECTEUR Uhb11 : DENT CREUSE A L'EST

#### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 0.18 ha

**Parcellaire :** 1 parcelle cadastrale (n°278), actuellement privée et à vocation de jardin.

**Situation :** Le secteur est situé à près de 150 m au nord-est de la rue de la mairie. Il est en plein cœur de l'urbanisation et constitue de ce fait une « dent creuse ».

**Tissu urbain alentour :** La zone est située en limite nord avec un tissu bâti pavillonnaire peu dense (10 logements/ha), en limite sud avec une grande parcelle, et plus au sud le centre-bourg avec un alignement à la voie et un front bâti dense (20 logements/ha).

**Topographie :** Relativement plat.

**Végétation :** La parcelle est utilisée en jardin et ne présente pas d'élément paysager particulier.



#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :

##### **Enjeux :**

- Conforter le lotissement dans lequel se trouve le secteur, en comblant une dent creuse,
- Renforcer la densité du tissu urbain.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 4 logements.

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, l'implantation de commerces y est donc autorisée.

**Mixité sociale** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès** : L'accès existe et se fera par le lotissement au nord, desservi par la rue de Menez Bléon.

Aucun nouvel accès ne pourra se faire sur la rue des genêts.

**Principes de voirie** : Une unique voirie en double sens sera créée et traversera le site en limite nord afin de desservir l'ensemble des lots.

**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le volume indicatif de la mesure compensatoire est de 19 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation** : Aucun

### SECTEUR Uhb12 : DENT CREUSE A L'EST

#### DIAGNOSTIC :

**Superficie** : 0.18

**Parcellaire** : 1 parcelle cadastrale (n°277), actuellement privée et à vocation de jardin.

**Situation** : Le secteur est situé à près de 150 m au nord-est de la rue de la mairie. Il est en plein cœur de l'urbanisation et constitue de ce fait une « dent creuse ».

**Tissu urbain alentour** : La zone est située en limite nord avec un tissu bâti pavillonnaire peu dense (10 logements/ha), en limite est avec une grande parcelle, et plus au sud le centre-bourg avec un alignement à la voie et un front bâti dense (20 logements/ha).

**Topographie** : Relativement plat, avec une légère pente vers le sud.

**Végétation** : La parcelle est utilisée en jardin et ne présente pas d'élément paysager particulier si ce n'est une haie en limite ouest.



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Faire le lien entre centre ancien et tissu urbain plus récent,
- Assurer la qualité architecturale de l'opération dans un secteur patrimonial.

**Vocation de la zone :** en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 4 logements.

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, l'implantation de commerces y est donc autorisée.

**Mixité sociale** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** L'accès existe et se fera par le lotissement au nord, desservi par la rue de Menez Bléon.

**Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le volume indicatif de la mesure compensatoire est de 22 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation :** Les éléments de paysage sont à conserver au maximum et notamment la haie à l'ouest. La conservation de la haie permettra une intégration du site au quartier alentour et une pré végétalisation du site.

**SECTEUR 1AUhb6 : SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN RUE DE MENEZ BLEON****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 1.03 ha

**Parcellaire :** 1 unique parcelle cadastrale (n°272), actuellement privée avec une construction au centre de la parcelle.

**Situation :** située à moins de 300 mètres au nord de la rue de la mairie et accessible depuis la rue de Ménez Bléon qui la borde par le nord. La RD56 longe également la parcelle à l'ouest mais aucun accès n'est matérialisé sur cette voie.

**Tissu urbain alentour :** « secteur de renouvellement urbain » au sein d'une zone Uhb, il jouxte la zone Uha et la zone d'équipement UL et la mairie au sud. Le tissu urbain dans lequel cette zone se rattache est de type pavillonnaire relativement dense (environ 20 logements/ha).

**Topographie :** parcelle légèrement en pente vers le sud.

**Végétation :** La parcelle est construite et présente peu d'élément paysager.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

### **Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg.
- Réinvestir du foncier déjà construit afin de limiter l'extension de l'urbanisation.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 21 logements.

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, au moins 4 logements locatifs aidés seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront être implantés selon une orientation optimisant l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

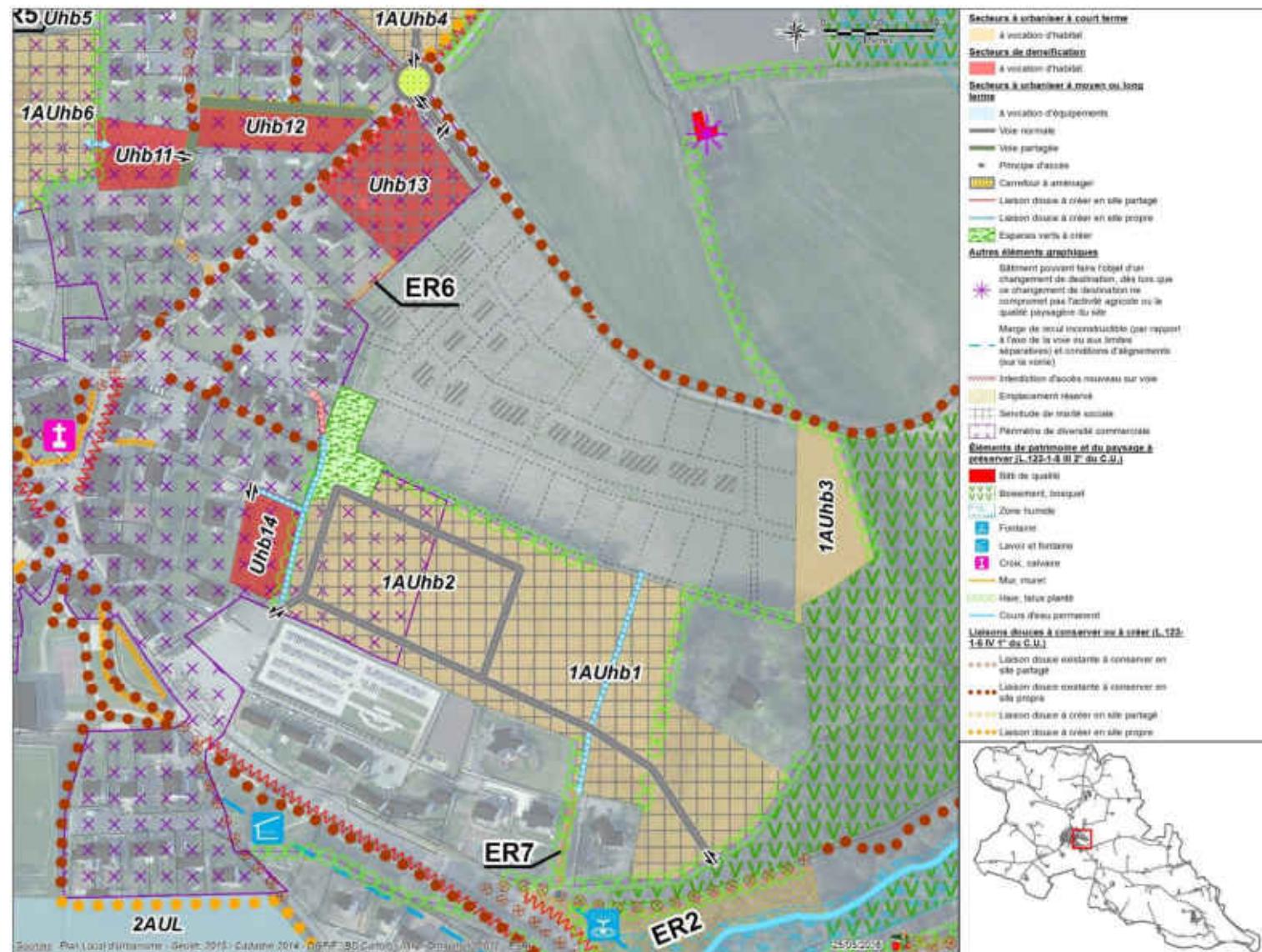
**Accès :** L'accès existe et se fera par la rue de Menez Bléon au nord du site.

**Liaisons douces :** Un cheminement piéton est à prévoir au sud du site permettant de relier directement le site au centre-bourg. Par ailleurs, une liaison douce sera aménagée à l'est de la parcelle afin de créer une connexion avec le quartier est et notamment la dent creuse au sud-est de la parcelle.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le sens d'écoulement est au sud-ouest. Le volume indicatif de la mesure compensatoire est de 390 m<sup>3</sup>.

## 6.2. LES SECTEURS A L'EST DU BOURG DE GUENGAT



## SECTEUR 1AUhb3

### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 0.29 ha

**Parcellaire :** une partie non boisée de la parcelle à l'est du bourg (n°376). Cette parcelle est actuellement privée et vierge d'urbanisation.

**Situation :** Situé à près de 550 mètres à l'est de la rue de la mairie et accessible uniquement depuis la rue des Genêts.

**Tissu urbain alentour :** Il s'agit d'un secteur d'extension venant se rattacher à l'enveloppe urbaine qui est en cours d'aménagement à l'ouest avec une grande opération de lotissement.

**Topographie :** petite pente en direction du sud.

**Végétation :** La parcelle ne présente pas d'élément paysager. Toutefois, la zone jouxte une zone naturelle avec un ensemble de boisements protégés au titre de la loi Paysages.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

#### **Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg
- S'intégrer au tissu bâti existant à l'ouest, de type pavillonnaire

**Vocation de la zone :** Application d'une densité de 13 logements/ha. Ainsi, en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD, le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 4 logements.

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** La zone sera desservie par un double accès situé au Nord du site et à l'ouest depuis le lotissement en cours d'urbanisation.

**Principes de voirie :** La zone sera desservie en interne par une voie principale.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le sens d'écoulement est à l'est. Le volume indicatif de la mesure compensatoire de la zone est de 1230 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation :** Quelques haies ou talus, au sud du site sont à conserver car classés au titre de la loi paysage.

## SECTEUR UhB13

### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 0.36 ha

**Parcellaire :** une partie de la parcelle 295. Cette parcelle est actuellement privée et vierge d'urbanisation. Elle correspond à un fond de jardin.

**Situation :** Situé à près de 250 mètres au nord-est de la rue de la mairie et accessible uniquement depuis la rue des Genêts.

**Tissu urbain alentour :** Il s'agit d'un îlot disponible, dont la partie ouest est en cours d'urbanisation. Le tissu urbain dans lequel cette zone se rattache correspond au centre-bourg, avec une urbanisation relativement dense (environ 12 à 14 maisons/ha).

**Végétation :** Les parcelles ne présentent pas d'élément paysager.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

#### **Enjeux :**

- Densifier à proximité immédiate du centre bourg en urbanisant deux îlots disponibles afin d'optimiser l'espace
- S'intégrer au tissu bâti existant à l'ouest, de type pavillonnaire

**Vocation de la zone :** La zone se rapprochant du centre-bourg, l'objectif de densité sera plus important que la périphérie soit 20 logements/ha. Ainsi, en cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD, le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 7 logements**.

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 1 logement locatif aidé** sera à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** La zone sera desservie par un unique accès situé à l'intersection entre la rue des genêts et la route de Kerbloc'h. Un carrefour sera aménagé, compte tenu du nombre de lots desservis sur les différentes zones d'urbanisation futures.

**Eaux usées :** Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le sens d'écoulement de la zone est au sud. Le volume indicatif de la mesure compensatoire est de 70 m<sup>3</sup>.

## SECTEURS 1AUhb1 ET 1AUhb2

### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 2.12 ha

**Parcellaire :** 4 parcelles cadastrales sont concernées. Ces parcelles sont actuellement privée et vierges d'urbanisation. Trois sont cultivées et 1 représente un fond de jardin.

**Situation :** Le secteur est situé à près de 300 mètres à l'est de la rue de la mairie et accessible depuis la Place du 19 mars 1962 à l'ouest et depuis le chemin de Saint Divy au Sud.

**Tissu urbain alentour :** L'est du secteur est limitrophe de l'enveloppe urbaine et du cimetière au sud-ouest. Le site est donc identifié en tant qu'extension de l'urbanisation. Le tissu urbain dans lequel cette zone se rattache correspond au centre-bourg, avec une urbanisation relativement dense (environ 14 maisons/ha).

**Topographie :** La zone est relativement plane sauf dans la partie sud-est où la pente est relativement forte (pouvant dépasser 5%).

**Végétation :** Les parcelles sont arborées sur leurs limites, la partie Sud borde la zone naturelle boisée à l'est.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

#### **Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg.
- Créer un nouveau quartier pavillonnaire bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (13 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 33 logements.**

**Mixité sociale :** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée. Par ailleurs, **au moins 6 logements locatifs aidés** seront à produire sur le secteur.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront, dans la mesure du possible, avoir leur façade principale et leurs pièces à vivre orientées au sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

**Accès :** La zone sera desservie par un unique accès en double sens situé sur la place du 19 mars 1962. Celle-ci est accessible depuis la rue de Bretagne et jouxte actuellement le cimetière. Un deuxième accès au Sud sera possible une fois la zone 1AUhb1 aménagée. En effet une liaison commune entre les deux secteurs est prévue avec deux accès.

**Principes de voirie :** La zone sera desservie par une voie traversante à double sens longeant le site le long du cimetière et reliant la future zone d'urbanisation au sud. De cette voie, sera créée une voirie secondaire permettant de desservir les habitations au nord de la zone.

**Liaisons douces :** Deux liaisons douces en site propre sont à créer ; au nord-ouest et au sud-est du site. Ces cheminements permettent de rejoindre la zone en cours d'urbanisation au nord et de rejoindre le centre-bourg à l'ouest.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le sens d'écoulement de la zone 1AUhb1 est au sud tandis que celui de la zone 1AUhb2 est à l'ouest. Le volume indicatif de la mesure compensatoire de la zone 1AUhb1 est de 240 m<sup>3</sup> tandis que celui de la zone 1AUhb2 est de 450 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation** : Quelques haies ou talus, au sud du site sont à conserver car classés au titre de la loi paysage. Au niveau de l'accès piéton au nord de la parcelle, débouchant sur le lotissement de Vorc'h Laé, un espace vert sera à créer. Celui-ci devra se faire en cohérence avec l'espace vert du secteur nord.

### SECTEUR Uhb14 : DENT CREUSE

#### DIAGNOSTIC :

**Superficie** : 0.16 ha

**Parcellaire** : La zone couvre entièrement la parcelle cadastrale n°268. Cette parcelle est actuellement privée et vierge d'urbanisation.

**Situation** : La parcelle se situe au sein d'une petite zone bâtie de type lâche, au cœur de l'agglomération, à 100 m de la rue de la mairie.

**Tissu urbain alentour** : Le secteur est localisé en limite de l'enveloppe urbaine et jouxte de ce fait :

- un tissu bâti pavillonnaire au nord, peu dense (densité de 8 logts/ha) ;
- le cœur de bourg très dense en deuxième couronne bâtie (densité de 20 logts/ha) ;
- une zone à urbaniser, aujourd'hui vierge d'urbanisation.

**Topographie** : La zone est plane.

**Végétation** : Le secteur est utilisé comme jardin privé (engazonné) mais est ceinturé par plusieurs linéaires bocagers.



#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :

#### Enjeux :

- Conforter l'agglomération du bourg,
- Renforcer la densité du tissu urbain dans ce quartier périphérique de l'agglomération.

**Vocation de la zone** : En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 3 logements**.

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, l'implantation de commerces y est donc autorisée.

**Mixité sociale** : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : Les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès** : La zone devra être desservie par l'accès existant, Impasse de Kreis Ker.

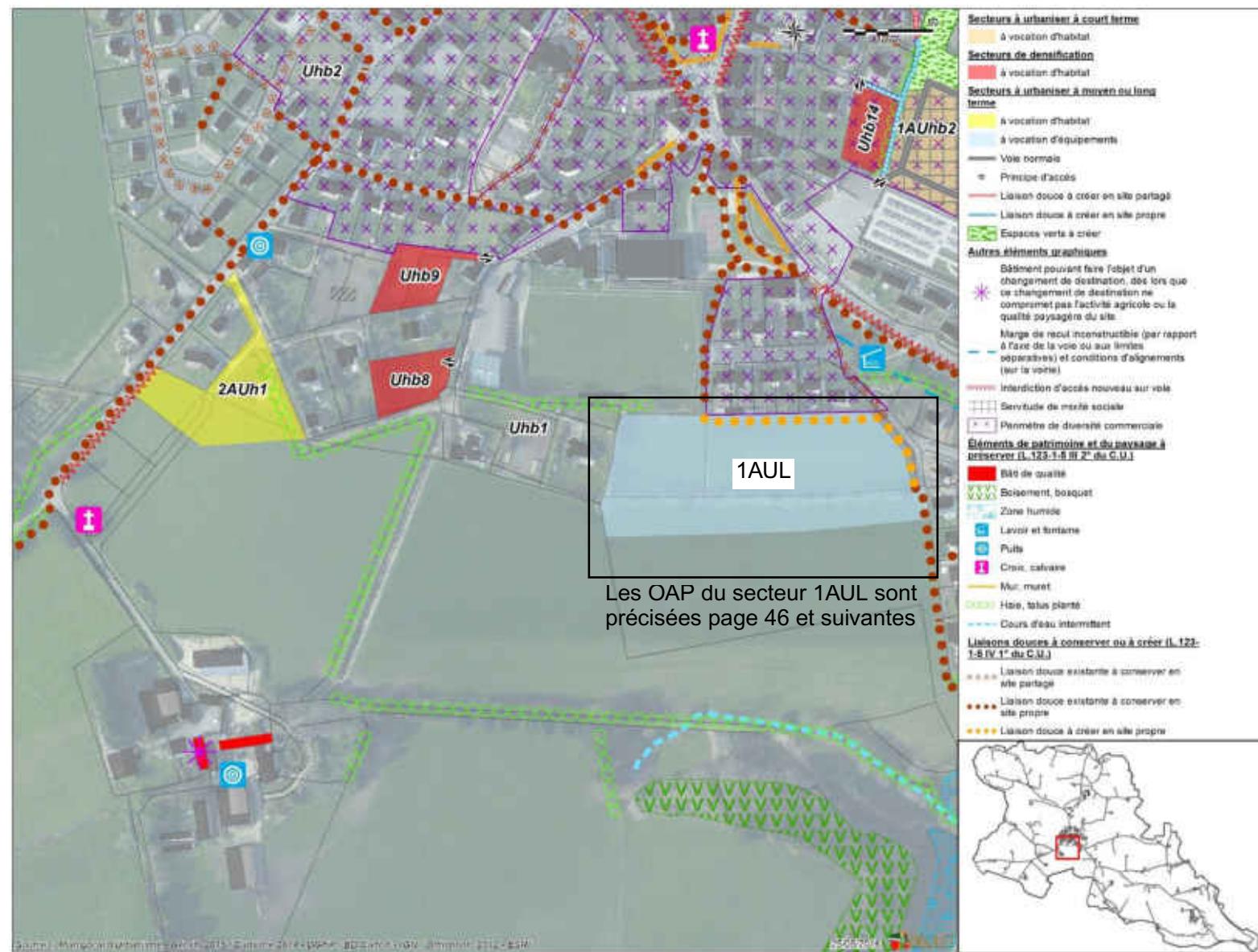
**Liaisons douces** : Une liaison douce en site propre est à créer au nord du site. Ce cheminement permettra de relier la zone à urbaniser, à l'est, au centre-bourg, à l'ouest.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le volume indicatif de la mesure compensatoire de la zone Uhb14 est de 15 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, notamment ceux situés en limite de la zone (est). Le talus planté présent en bordure sud de la zone sud est à conserver car protégé au titre de la loi paysage.

### 6.3. LES SECTEURS AU SUD DU BOURG DE GUENGAT



**SECTEUR Uh9 : UNE DENT CREUSE RUE DU STADE****DIAGNOSTIC :**

**Superficie :** 0.18 ha

**Parcellaire :** 3 parcelles cadastrales (n°155, 156 et 158), actuellement privées à vocation de jardin.

**Situation :** Le secteur est situé à 300 m au sud de la rue de la mairie. Il est en plein cœur de l'urbanisation et constitue de ce fait une « dent creuse ».

**Tissu urbain alentour :** La zone est située au sein d'un tissu bâti pavillonnaire relativement lâche (7 logements/ha) et à proximité immédiate des équipements sportifs et du stade.

**Topographie :** Relativement plat.

**Végétation :** La parcelle ne présente pas d'élément paysager particulier.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :****Enjeux :**

- Conforter l'agglomération du bourg, en comblant une dent creuse,
- Renforcer la densité du tissu urbain, dans ce quartier en périphérique sud du centre de l'agglomération.

**Vocation de la zone :** En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 4 logements.

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, l'implantation de commerces y est donc autorisée.

**Mixité sociale** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti :** Les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès :** 1 unique accès à double sens est prévu depuis la rue du Stade à l'ouest de la zone.

**Liaisons douces :** aucune.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Pour la zone Uhb9, une attention particulière sera portée aux écoulements pluviaux de la voie privée située à l'Ouest qui pourraient être interceptés par le projet. Le sens d'écoulement de la zone Uhb est au nord-est. Le volume indicatif de la mesure compensatoire de la zone est de 19 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation** : Le maillage bocager préexistant à l'aménagement du secteur sera préservé, permettant notamment la valorisation paysagère du site dès son urbanisation.

### SECTEUR Uhb8 : DENT CREUSE RUE DU STADE

#### DIAGNOSTIC :

**Superficie** : 0.18 ha

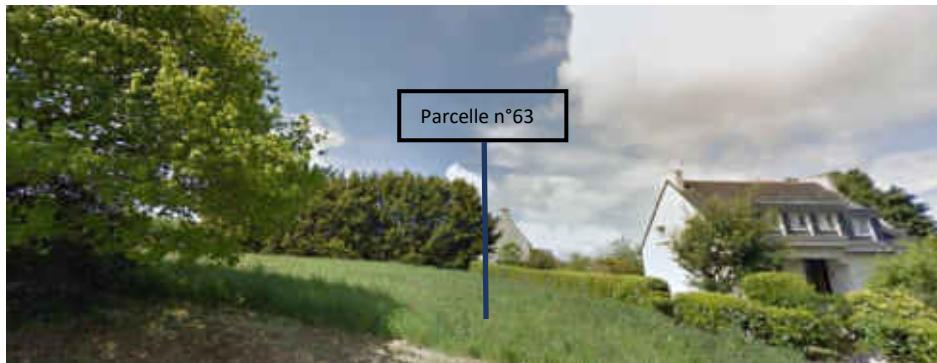
**Parcelaire** : 1 parcelle cadastrale (n°63) et une petite parcelle longeant le secteur au sud (n°81), actuellement privées et à vierges d'urbanisation.

**Situation** : Le secteur est situé à près de 350 m au sud de la rue de la mairie. Il est en plein cœur de l'urbanisation et constitue de ce fait une « dent creuse ».

**Tissu urbain alentour** : La zone est située en limite sud de l'enveloppe urbaine avec un tissu bâti pavillonnaire peu dense (7 logements/ha) au nord, une parcelle agricole au sud et un secteur d'équipement avec le stade à l'est.

**Topographie** : Relativement plat, avec une légère pente vers l'est.

**Végétation** : La parcelle ne présente pas d'élément paysager particulier.



#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :

##### **Enjeux :**

- Conforter le lotissement dans lequel se trouve le secteur, en comblant une dent creuse,
- Renforcer la densité du tissu urbain.

**Vocation de la zone** : En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter au minimum 4 logements.

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, l'implantation de commerces y est donc autorisée.

**Mixité sociale** Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

**Principes d'implantation du bâti** : Les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

**Accès** : L'accès se fera par la rue du Stade à l'est du secteur.

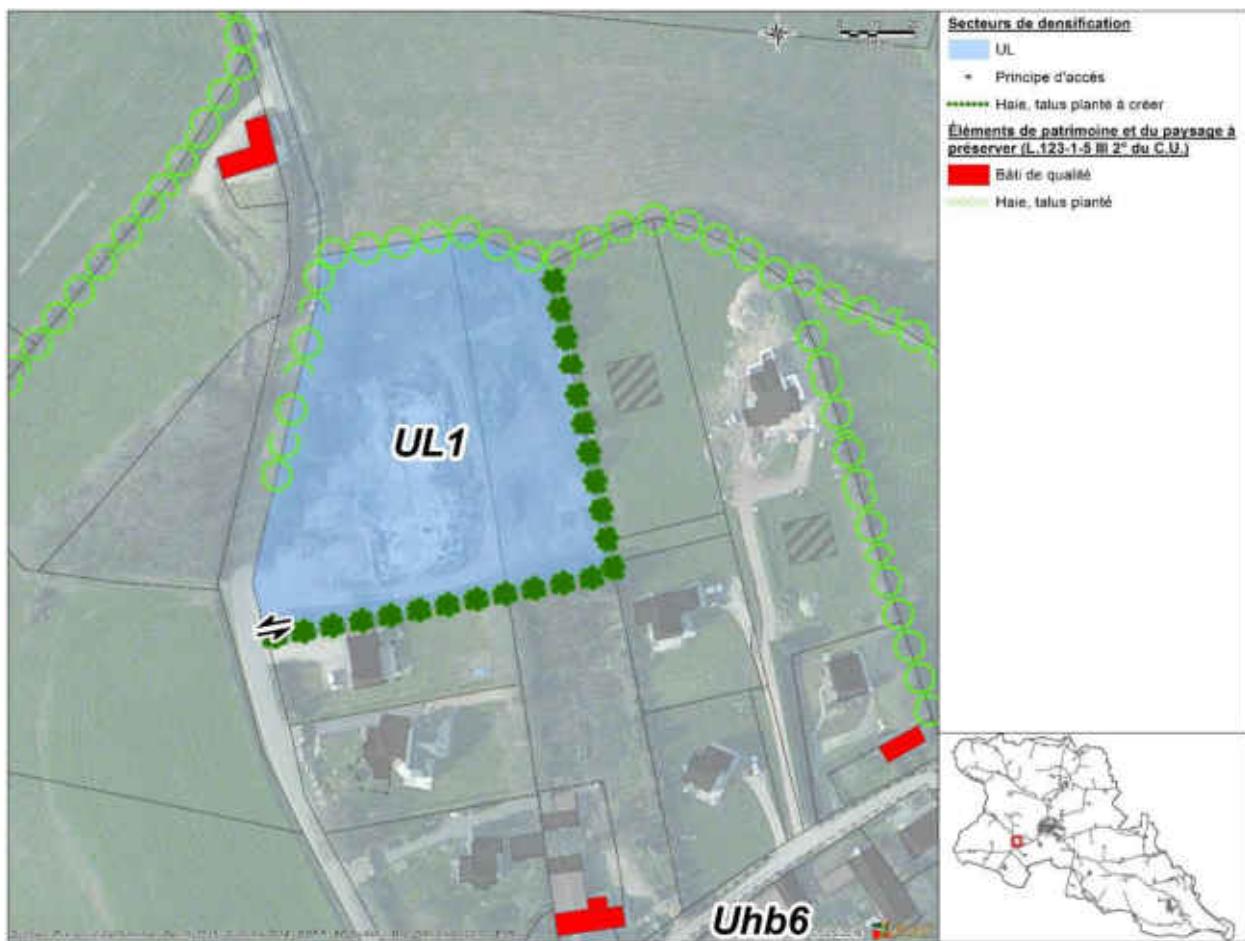
**Liaisons douces** : aucune.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. Le sens d'écoulement de la zone Uhb est au nord-est. Le volume indicatif de la mesure compensatoire de la zone est de 19 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation** : Le maillage bocager préexistant à l'aménagement du secteur sera préservé, permettant notamment la valorisation paysagère du site dès son urbanisation.

#### 6.4. Le secteur de Ty Nevez Crinquellic



#### DIAGNOSTIC :

**Superficie :** 0.78 ha

**Parcelaire :** Elle reprend intégralement deux parcelles (n°57 et 101), correspond au site d'une ancienne usine aujourd'hui démontée.

**Situation :** La zone est située au sud-est de l'agglomération, à 200 m de la route de la croix neuve et à environ 1,5 km de la rue de la mairie. Elle jouxte une zone d'habitat au sud et à l'est, et une zone agricole au nord et à l'ouest.

**Tissu urbain alentour :** Cette zone s'intègre au hameau de Ty Nevez Crinquellic, constitué de maisons de type pavillonnaire de densité faible (4-5 logements/ha) plus ou moins récents.

**Topographie :** Globalement plan.

**Végétation :** Le secteur possède des arbres et arbustes bordant le périmètre.

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :

##### **Enjeux :**

- Permettre l'accueil d'équipements communaux.

**Vocation de la zone** : La parcelle, étant bétonnée, suite à la construction-démolition de l'usine, la zone constitue un secteur de renouvellement urbain.

**Principes d'implantation du bâti** : Aucun.

**Accès** : La zone devra être desservie par 1 accès, depuis la route de Crinquellic.

**Liaisons douces** : Aucune.

**Eaux usées** : Les constructions futures seront en assainissement autonome en attendant que l'assainissement collectif soit déployé dans le secteur. Toutefois, l'assainissement devra se faire sur la parcelle 101 (à l'est de la zone UL), compte tenu de l'aptitude moyenne à l'assainissement de la parcelle 57.

**Eaux pluviales** : Le sens d'écoulement de la zone est au nord-ouest. Le volume indicatif de la mesure compensatoire de la zone est de 245 m<sup>3</sup>.

**Eléments de végétation** : Les éléments bocagers préexistants bordant le nord de la zone, seront à conserver car protégés au titre de la loi paysage ; Par ailleurs une haie ou un talus planté devra être aménagé sur les limites est de la parcelle afin de permettre une meilleure intégration du bâtiment au quartier et limiter les nuisances.

## Secteur 1AUL

Afin d'encadrer au mieux le développement de cette zone d'équipement, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur ce secteur :



### Répartition et programmation des fonctions sur le site :

L'implantation des équipements privilégiera la configuration suivante :

- terrain de football à l'Ouest de la zone en veillant à maintenir un espace tampon suffisant pour que le voisinage le plus proche soit le moins impacté possible par les usages.
- plateaux sportifs sur la partie Est en prévoyant notamment les emprises nécessaires à un plateau sportif intégrant plusieurs types de terrains (ex : tennis, city stade, boulodrome...etc.) Sur cette partie, le maintien du bocage existant est préconisé.

Ces équipements pourront intégrer des constructions modestes (sanitaires par exemple) nécessaires à la fréquentation du site en veillant à un impact paysager réduit par un programme de plantation par exemple.

### Mobilité / déplacement /stationnement

Le site est accessible pour les véhicules depuis la rue des lavandières. L'espace de stationnement limitera les espaces imperméabilisés : un objectif de 50% d'espace perméable est souhaité. Plus largement, la gestion des eaux est privilégiée en surface en prévoyant des dispositifs d'infiltration.

L'aménagement global de l'espace comprendra des possibilités de circulation douces pour la promenade/déambulation ainsi que du mobilier adapté à l'accueil du public (bancs, tables).

### Plantations / aménagement paysager

Si la partie Est du linéaire est à conserver, l'aménagement des projets pourrait nécessiter l'arasement total ou partiel du bocage existant. Dans ce cadre, une compensation minimale de 1,5 pour 1 est souhaitée sur site ou à proximité. La création d'un nouveau linéaire bocager de composition similaire en comprenant un talus. Ce linéaire veillera à une composition multistrate plus propice aux refuges de biodiversité (cf illustrations page suivante). Ce linéaire supplémentaire pourra aussi être prolongé à l'Est, le long des quartiers d'habitations tout en veillant à préserver l'impact sur le voisinage (Idem pour le Nord).

Au sein du site, un renforcement de la végétation est aussi préconisé sur les espaces de stationnement et en interface avec les habitations au Nord. Ces plantations viendront jouer le rôle d'écran entre espaces privés et publics.



Pour la replantation du bocage, favoriser une composition multistrate et diversifiée intégrant des espèces locales. La création d'un talus est aussi souhaitée.



Exemple d'aménagements paysagers d'interface entre espaces publics et privés



Les espaces de stationnement devront garantir une perméabilité des revêtements et être plantés d'espèces locales