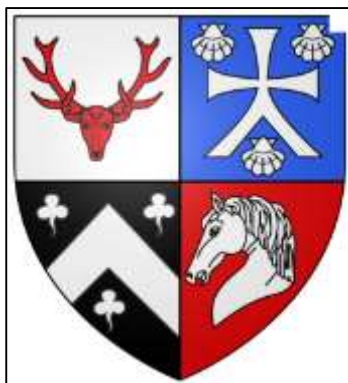

PLAN LOCAL D'URBANISME



GUISSENY

Finistère

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le : 12 juillet 2016

Approuvé le :

Rendu exécutoire le :

Les dispositions réglementaires issues du Code de l'Urbanisme (article L151-6 et L151-7)**L151-6 :**

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.

L151-7 :

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](#).

Il s'agit de disposer d'un guide. Les projets présentés devront respecter l'esprit des orientations. On parlera de **compatibilité** plutôt que de conformité.

Ce guide d'aménagement met en évidence les accès, la trame viaire, les principes de liaison, de cheminement piétonnier, les éléments naturels à protéger, les interdictions d'accès, la requalification d'espace bâti, la requalification d'espaces naturels, ...

Les OAP sont réalisées sur les zones 1AU et zone U

Les secteurs classés en zone U

- Zone comprise entre les rues Jacques Cartier et Eric Tabarly
- Zone de la rue Yann d'Argent

Les secteurs classés en 1AU sont :

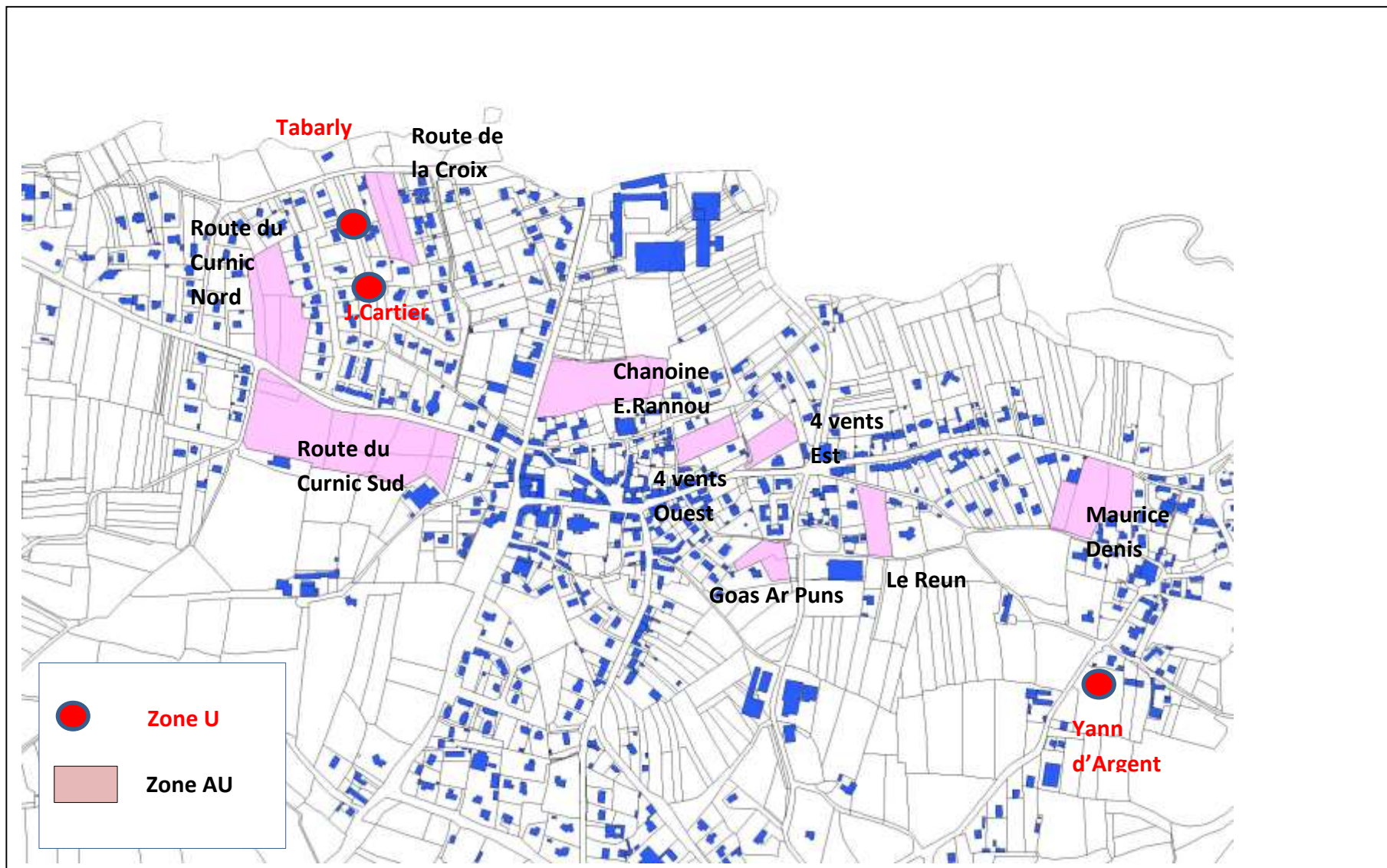
A vocation d'habitat

- 1AUHc route du Curnic – Sud
- 1AUHc route du Curnic Nord
- 1AUHc route de la croix
- 1AUHc du Chanoine Etienne Rannou
- 1AUHc rue des quatre vents Ouest
- 1AUHc rue des quatre vents Est
- 1AUHc Goas Ar Puns
- 1AUHc Le Reun
- 1AUHc Rue Maurice Denis

A vocation d'activités économiques

- Zone 1AUe

Cartographie de localisation des zones U et 1AU où s'exercent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Les zones URues Jacques Cartier et Eric TabarlyQuelques caractéristiques du site

Parcelles comptabilisant environ 4600 m² en tissu urbain, réseaux dans la voie, compteurs en place. Parcelles utilisés, entretenues par l'agriculture

Le principe d'aménagement

Ces parcelles vierges de toutes constructions disposent de l'ensemble des réseaux : des compteurs sont présents le long de ces voies et sont dédiés pour l'accueil des futures constructions.

Rue Yan d'ArgentQuelques caractéristiques du site

Parcelle d'environ 5 300 m² en extension du tissu urbain.

Le principe d'aménagement

Un permis d'aménager a été accordé par la préfecture pour la réalisation d'une opération. Cet espace doit accueillir des logements.

Les zones AU à vocation d'habitatZone des 4 vents OuestQuelques caractéristiques du site

Parcelle d'environ 2 700 m² en tissu urbain. Encadré à l'Est, Sud et Nord par une urbanisation. Opportunité d'accès depuis la rue des 4 vents.

Le principe d'aménagement

Les constructions, au minimum de 2, posséderont un accès depuis la rue des 4 vents.

Zone des 4 vents EstQuelques caractéristiques du site

Parcelle d'environ 2 400 m² en tissu urbain. Encadré aux 4 coins cardinaux par l'urbanisation. Un accès est possible depuis le rue de Kerlouan et le chemin piétonnier, En parti Est de la parcelle, un cheminement doux longe la parcelle

Le principe d'aménagement

Conservation du cheminement doux en parti Ouest. Afin de sécuriser l'accès à cette parcelle, il est privilégié l'accès depuis le chemin piétonnier accès qui reste réduit.

Nombre de logement minimum : 1

Goas Ar Puns,Quelques caractéristiques du site

D'une superficie d'environ 2400 m², des accès aisés s'effectuent depuis la rue menant à Lanvian des réseaux à proximité, des constructions existantes.

Le principe d'aménagement

Parti pris d'aménagement de conserver en partie Est des parcelles concernées en zone d'équipement de loisirs, le reste est classé à vocation d'habitat. Accès depuis la rue menant à Lanvian

Nombre de logement minimum : 2

Le ReunQuelques caractéristiques du site

Une parcelle qui s'étire entre la rue du Reun et Goas Ar Puns sur une surface d'environ 3000 m². Une agriculture est encore présente.

Le principe d'aménagement

La forme de la parcelle entraîne une difficulté d'urbanisation au-delà de deux constructions. Les accès s'effectueront à partir de la rue du Reun et de la rue de Goas Ar Puns. Nombre de logement minimum : 2

Rue de la CroixQuelques caractéristiques du site

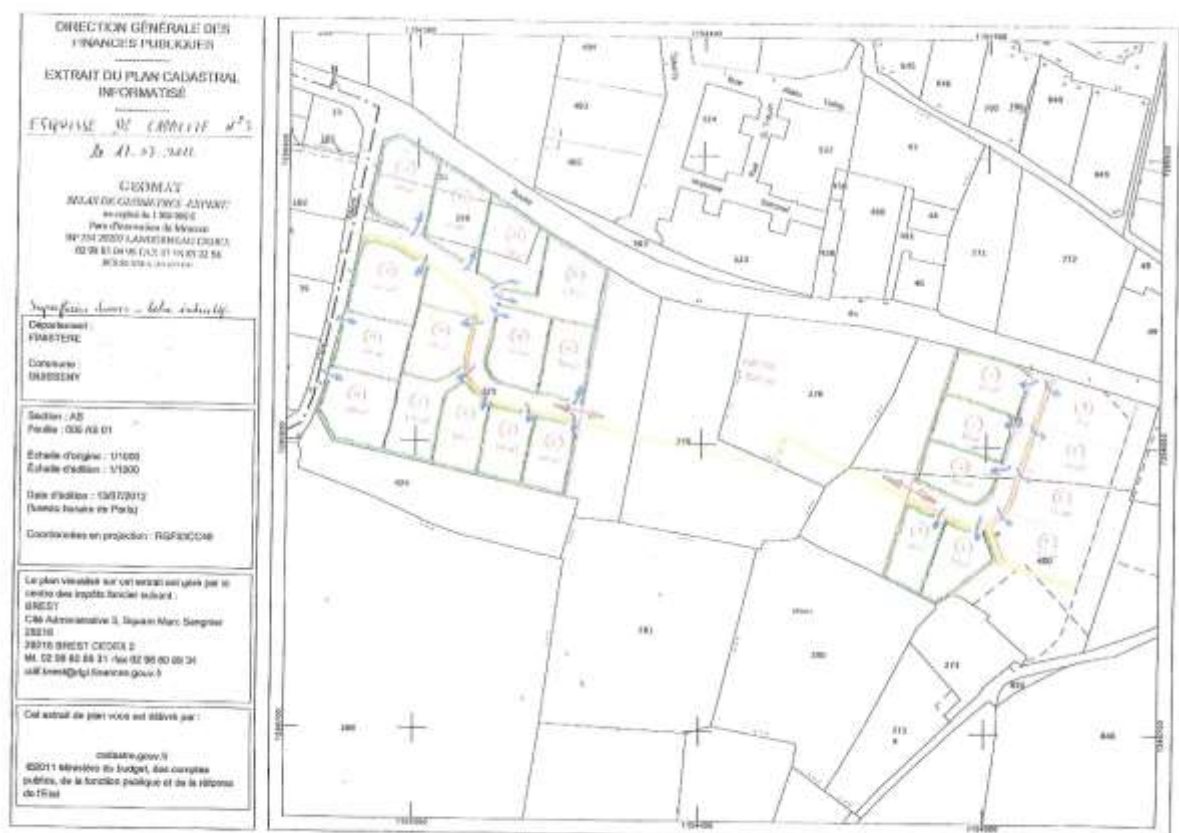
Deux parcelles toutes en longueur (120 m de long) permettant de disposer d'un potentiel foncier d'environ 4 500m². Une urbanisation encadre ces deux parcelles.

Le principe d'aménagement

Une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements. 3 logements minimum pour se cadrer avec l'urbanisation déjà existante. La réalisation de la voie consommera du foncier mais c'est une solution pour densifier le lieu.

Route du Curnic Sud

Un permis d'aménager est en cours. Il s'appuie sur les principes ci-dessous.



Route du Curnic NordQuelques caractéristiques du site

Une zone d'environ 9 600 m² composée de 4 parcelles

Zone qui est encadrée d'une urbanisation, et en partie sud la route du Curnic. Aucun autre accès possible.

Le principe d'aménagement

Un accès face à la route du Clos Edern permettra de desservir l'ensemble des constructions, leur nombre sera de 12 logements minimum. Il permettra de densifier le quartier et de renforcer l'agglomération du bourg.

Maurice DenisQuelques caractéristiques du site

En bordure de voie à la fois en partie Sud et Nord, à l'Est et l'Ouest une urbanisation qui s'est installée. Un réseau d'assainissement est présent. Un chemin communal traverse la zone. Zone qui représente une superficie d'environ 7600 m².

Le principe d'aménagement

L'aménagement de la zone s'appuiera sur le chemin communal traversant la zone. Les réseaux y sont présents.

Cette zone pourra accueillir 6 logements minimum.

Rue du chanoine Etienne Rannou

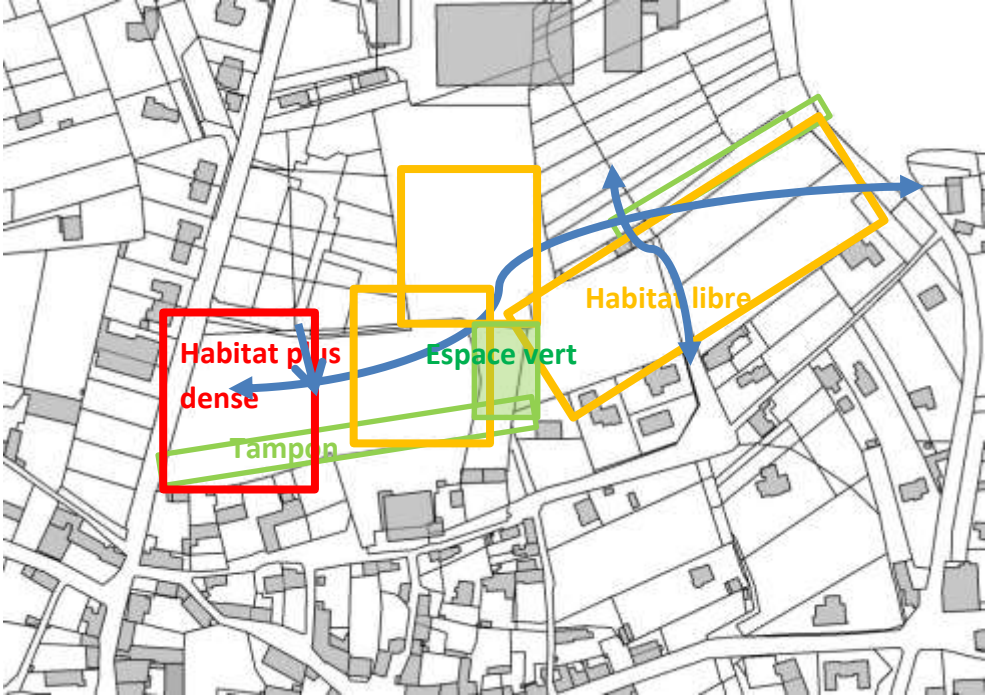
Cf. tableau ci-dessous

Le principe d'aménagement

Localisation dans l'agglomération – zone rue chanoine E Rannou



Superficie	3 ha Parcelles concernées : Section : AS Numéro : 130 à 137, 145, 147, 148, 149, 154, 188, 797, 853, 872.
Localisation	Au Nord du centre bourg, en continuité immédiate
Topographie	Zone plane.
Fonction actuelle	Espace agricole entretenu
Espaces environnants	Au nord, Ecole, salle de sport A l'Est, le quillimadec (espace remarquable) A l'Ouest, habitat Au Sud, Centre bourg
Trame viaire	Zone encadrée à l'Est et à l'Ouest par une voirie.
Projet PLU	Classement en zone 1AUhc. Le règlement proposé édicte les règles d'implantation et de hauteur suivante : <u>Implantation par rapport aux voies :</u> entre 0 et 7 m. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Soit à la limite séparative, soit à la moitié de la hauteur de la sablière divisé par deux ou 3 m minimum. <u>Hauteur des constructions :</u> - 10 m au faîtage dans le cas de toiture deux pentes (6 à l'égout) - 7 m dans le cas des autres toitures.

<p>Aménagement global de la zone.</p>	<p>Urbanisation de la partie Nord de l'agglomération permettant de faire le lien entre les équipements scolaires et le centre bourg.</p> <p>en partie Ouest, un quartier plus dense. Toutefois, il est nécessaire de composer avec la différence de topographie avec les terrains au Sud. Aussi,, un tampon végétalisé permettra de conserver un espace et d'assurer des continuités écologique en direction du Quillimadec. Un cheminement piétonnier permettra de rejoint le sentier littoral ainsi que les différents équipements présents aux abords de la zone.</p> <p>Plusieurs accès depuis le lotissement, depuis la rue de Corn A C'Here, depuis Mez Clos Fourn</p> <p>Un espace boisé conservé en centralité de la zone.</p> 
<p>Densité de l'habitat</p>	<p>L'habitat individuel domine sur cet espace. La mitoyenneté est à intégrer en partie Est pour assurer une densité et des structures de rue ou de place.</p>
<p>Principes d'aménagement de la zone. schéma de principe - un aménagement parmi tant d'autres respectant les orientations.</p>	