

Département du Finistère

le Guilvinec
vue sur océan

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

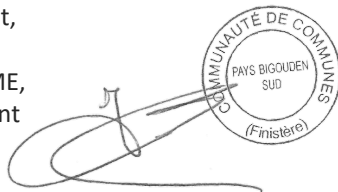
Dossier d'approbation

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 29 septembre 2022
Pour la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

Pour le Président,

Eric JOUSSEAUME,
1er vice-président



Sommaire

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
OAP SECTORIELLES	4
I. LES PRINCIPES DES OAP	4
A. Les conditions d'urbanisation des secteurs	4
B. Organisation de la desserte et des accès.....	9
C. Mise en valeur de l'environnement et du paysage.....	10
D. Prise en compte des risques naturels.....	11
II. LA LECTURE DE LA LEGENDE.....	12
III. LES SITES D'OAP SECTORIELLES	15
IV. LA PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION	16
V. LES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (HORS FRICHE FURIC).....	17
1. Principes de densités minimales à respecter	17
2. Parc Kernaflen	18
2. Rue de la Liberté	20
3. Kerleguer Sud	22
4. Lanvar - Kerfriant	24
VI. LE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN « FRICHE FURIC »	26
OAP THEMATIQUE PATRIMONIALE	29
I. LA POINTE DE MEN MEUR.....	30
II. LE QUARTIER DES USINES ET CONSERVERIES.....	31
III. LE CENTRE-VILLE.....	32
IV. LES QUARTIERS MARITIMES DE VERDUN, TRANSVAAL, LA PALUE.....	33
V. LE FRONT PORTUAIRE EN AMONT DE LA RIVE DU GUILVINEC	35
VI. LES HAMEAUX ANCIENS DE LOHAN ET DE RUHAOR	36
VII.L'ILOT DE L'ARRIERE-PORT	37

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 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, les déplacements.

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° (Abrogé)
- 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.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

Le règlement écrit du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.

OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire du Guilvinec.

Elles concernent les secteurs à enjeux à vocation principale d'habitat.

Elles comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

I. Les principes des OAP

A. Les conditions d'urbanisation des secteurs

a) Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion des secteurs à aménager en cohérence avec le tissu urbain existant sur la commune du Guilvinec.

Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur, permettant de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD, ainsi que les principes d'accompagnement du bâti permettant d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

b) Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur, la meilleure composition urbaine est recherchée, afin d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, tout en respectant l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi en permettant l'innovation architecturale et la performance énergétique.

➤ Définitions des typologies de logements :

– Habitat individuel

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.



Exemples (hors Commune)

– **Habitat intermédiaire**

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



Exemples (hors Commune)

– **Habitat collectif**

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agrément sont communs à tous les résidents.



Exemples (hors Commune)

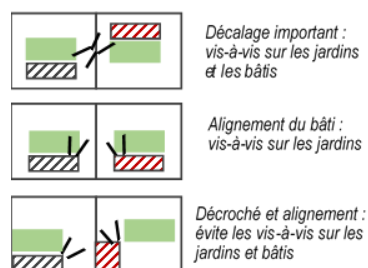
c) **Implantation des constructions**

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis. Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future. Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.

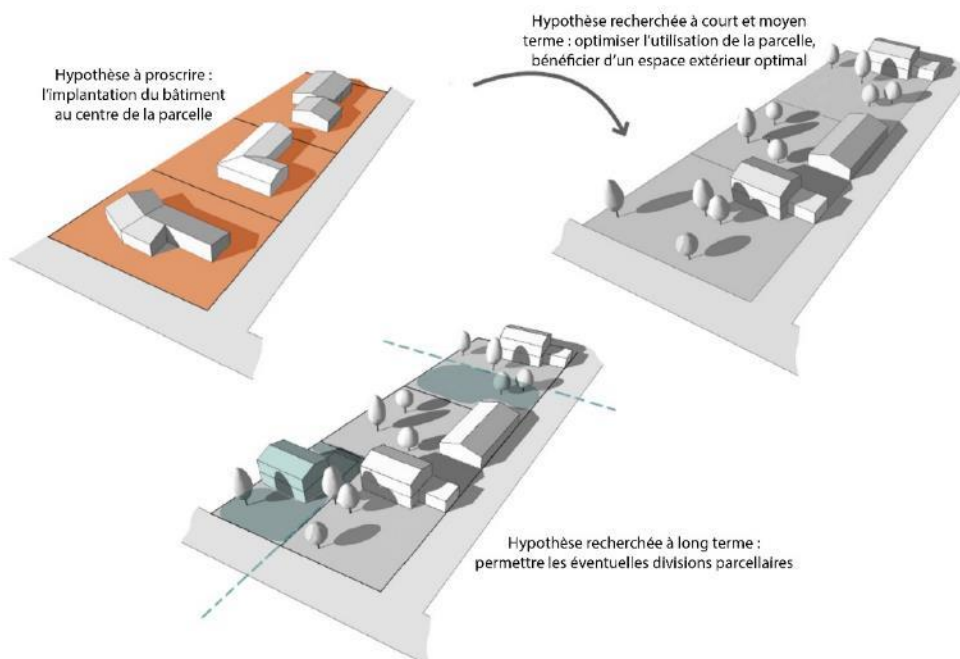


Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



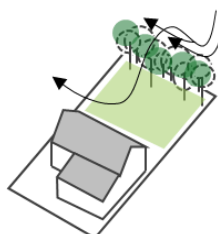
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand la parcelle est suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petits bâtiments, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple d'implantation sur la parcelle permettant une extension et les divisions parcellaires futures

- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

d) Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.

Les limites, qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Ainsi, murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

<p>1 - Dans les centres historiques</p> <p>Le bâti vient à l'alignement des rues : ce sont les façades des constructions qui font office de limite. Les clôtures donnant sur l'espace public, quand elles existent, sont composées de murs et murets en appareillage accompagnés de portails et encadrements.</p>	<p>2 - Dans les quartiers résidentiels (lotissements)</p> <p>Les maisons sont en général implantées en retrait de la limite de propriété avec un espace avant de représentation, clos ou non. Les matériaux de clôtures (muret bas en maçonnerie, ferronneries, lisses métalliques ou en bois, végétaux) caractérisent l'identité propre à chaque quartier et influent sur la qualité générale de la rue.</p>	<p>3 - Dans les hameaux et écarts</p> <p>Dans les espaces ruraux, les haies marquent traditionnellement les limites parcellaires. Les clôtures entourant les parcelles se justifient par la présence de bétail. Elles sont donc moins présentes qu'en ville et sont surtout constituées de traitement végétal.</p>
--	--	---

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

Les principes :

- Traiter les limites parcellaires et signer l'impact visuel depuis les espaces publics ;
- Proposer des haies en limite privée-publicue qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration ;
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques ;
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible ;
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles ;
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur ;
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).



Exemple d'intégration d'un lotissement dans le paysage, depuis la Rue des fusillés de Poulguen au Nord-Est du centre-ville du Guilvinec



Exemple de constructions récentes dans le paysage, Rue de Kerfriant au Nord-Ouest du centre-ville du Guilvinec



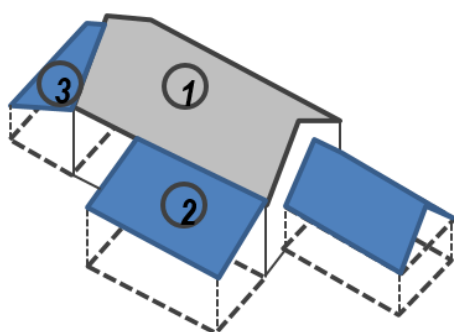
Exemple d'intégration de constructions récentes dans le paysage existant (muret empierré), Rue de Rufoligou au Nord du centre-ville du Guilvinec

e) Volumétrie et extension

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, ... elles peuvent accueillir des espaces «d'évasion» diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).

L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



- 1- Habitation principale
- 2- Véranda en façade
- 3- Annentis en nignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

Les principes :

- Respecter les volumétries (simples et compactes) ;
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires ;
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison ;
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.) ;
- Permettre éventuellement une architecture contemporaine, qui peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.).



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE 44)

- a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
- b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
- c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
- d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
- e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison



Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires, (Source croquis : CAUE 44)

B. Organisation de la desserte et des accès

a) Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

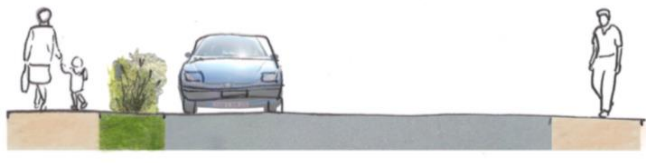
Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les impasses seront à restreindre afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

Les trames viaires internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

Les principes :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(Profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée, et contribuera ainsi à limiter la vitesse.



(Profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

b) Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

C. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

a) Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Les tracés figurant éventuellement aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

Parallèlement à son PLU, la commune a réalisé un **Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales**. Le principe prioritaire est la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, de l'unité foncière ou du secteur aménagé. La gestion se fait donc prioritairement par infiltration ou rétention (tranchée ou puit d'infiltration, noue ou bassin).

Ce document, qui figure dans les annexes du PLU, fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.

b) Trame végétale






Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont à conserver. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

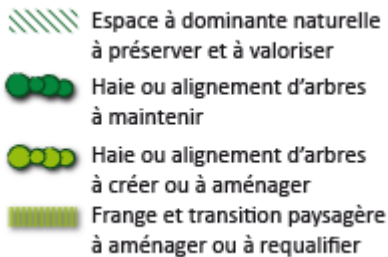
D. Prise en compte des risques naturels








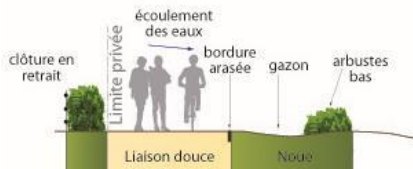
Il est rappelé que les opérations d'aménagement doivent être établies en prenant en compte les risques naturels connus sur la commune et notamment le risque sismique, le risque mouvement de terrain (argile et cavité souterraine), le risque d'inondation par remontée de nappe, le risque d'inondation par submersion marine (ce risque est intégré aux servitudes d'utilité publique concernant la commune), le risque tempête.

II. La lecture de la légende

Les OAP sectorielles sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
<p> Dominante résidentielle mixte logements individuels et/ou intermédiaires</p> <p> Dominante résidentielle mixte logements individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs</p>	
<p>Dominante résidentielle mixte logements individuels et/ou intermédiaires</p> <p>Dominante résidentielle mixte logements individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs</p>	<p><i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur.</i></p> <p><i>Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i></p>
COMPOSITION & QUALITE URBAINE	
<p> Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle</p> <p> Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère</p>	
<p>Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle</p> <p>Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère</p>	<p><i>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Espace vert</i></p> 

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	
	
Espace à dominante naturelle à préserver et à valoriser	<i>Le projet doit prendre en compte les abords du site dans lequel il s'inscrit : Ainsi, il ne doit pas porter atteinte à des espaces à dominante naturelle qui seraient présents à proximité.</i>
Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	<i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc., et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation d'une haie, d'un muret, d'une construction... Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>
Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	<i>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</i>

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT	
<p>  Voie de desserte à créer  Accès principal à créer  Accès à la parcelle à créer  Liaison douce existante  Espace d'entrée/sortie de site à sécuriser  Limite communale </p>	<p> <i>Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre.</i> <i>Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.</i> <i>Des accès potentiels peuvent être indiqués dans le cadre d'un éventuel aménagement de terrains accolés au site, auquel cas, des espaces seront réservés.</i> <i>Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :</i> <i>une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.</i> <i>une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.</i> <i>Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.</i> </p>  <p> <i>Les liaisons douces existantes ou bien celles à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.</i> </p>  <p> <i>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</i> <i>Des espaces d'entrée et de sortie de site peuvent être créés ou aménagés afin de sécuriser l'espace pour les usagers.</i> <i>Une limite communale peut être matérialisée afin de distinguer le territoire communal où se trouve le secteur étudié de la commune limitrophe.</i> </p>

III. Les sites d'OAP sectorielles



IV. La programmation de l'ouverture à l'urbanisation



Une programmation en 3 phases :

- 1. prioritaire (phase 1) : Furic + OPAC Lanvar-Kerfriant tranche 1
- 2. secondaire (phase 2) : Lanvar-Kerfriant Nord, Parc Kernaflen
- 3. tertiaire (phase 3) : Lanvar Ouest, Rue de la liberté, Kerléguer Sud

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser d'un secteur secondaire sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire délivré. L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser d'un secteur tertiaire sera autorisée dès lors que 75% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire délivré.

V. Les secteurs à vocation principale d'habitat (hors friche Furic)

1. Principes de densités minimales à respecter

SECTEURS	SURFACE 'utile' (ha)	REGLEMENT APPLICABLE	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER
1- Parc Kernaflen	0,4	1AUhb	10 logements
2- Rue de la Liberté	0,4	1AUhb	10 logements
3- Kerléguer Sud	0,6	1AUhb	15 logements
4- Lanvar - Kerfriant	6,5	1AUhb	125 logements

En dehors des secteurs d'habitat faisant l'objet d'une OAP, pour toutes les constructions, **l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace** conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

2. Parc Kernaflen

Zonage	1AUhb
Vocation du site	Habitat individuel / collectif / intermédiaire
Surface	0,63 ha dont 0,44 ha 'utile' (une maison étant déjà implantée au Sud)
Densité visée	25 logements/ha
Nombre de logements potentiels	10 logements

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

Localisé au Nord-Est du centre du Guilvinec, le secteur de Parc Kernaflen s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, à moins de 500 mètres au Nord du port.

Bordé par l'Avenue de la République à l'Est, menant directement au port et au centre-ville, ce secteur est contigu au lotissement de Poriguénor situé en limite Ouest.

Le Sud du secteur est bordé par une zone inscrite en 2AUhb, actuellement enherbée.

Enfin, le Nord du secteur est bordé par de l'habitat pavillonnaire longeant la Rue des Sports.

Ce secteur se trouve face au Parc d'Activités de Poriguénor situé à l'Est, de l'autre côté de l'Avenue de la République. Il se trouve également à proximité (300 m) du Collège de Paul Langevin situé à l'Ouest.

Il est à noter qu'une maison est déjà implantée au Sud de la zone 1AUhb. Elle a été ressortie du périmètre 'utile' de l'OAP. Le secteur est concerné par un périmètre de protection d'un monument historique inscrit.

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le terrain est enherbé ; quelques arbres ont poussé dans sa partie Sud.

A noter la présence d'une petite zone humide, inscrite en zone naturelle dans le PLU, qui borde la partie Sud-Est du secteur.



Le site actuel



VUE DEPUIS LE NORD DE L'AVENUE DE LA REPUBLIQUE



VUE DEPUIS L'ENTREE DU SITE AU SUD DE L'AVENUE REPUBLIQUE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès à double sens de circulation à partir de la Rue de Poriguénor au Sud-Ouest du site ;
 - Assurer la desserte des logements par une voirie interne se terminant en impasse en prévoyant une placette de retournement ;
 - Créer un espace commun à dominance fonctionnelle en entrée de site afin de le sécuriser et y limiter la vitesse de circulation.
 - Une liaison douce assurera une connexion avec la contre-allée de l'allée de la République
- Maintenir les haies présentes au Nord et à l'Ouest du site en limites séparatives avec les riverains, ainsi qu'en partie Sud-Est du site en limite avec la zone naturelle ;
 - Créer une haie bocagère avec les propriétés riveraines en bordure Ouest et Sud-Ouest du site afin de compléter les limites séparatives existantes ;
 - Créer une frange de transition paysagère en front de rue à l'Est, afin d'intégrer le site dans le paysage existant, et de l'isoler de cette voie structurante.



▬▬▬▬▬ Liaison douce en connexion avec la contre-allée de l'allée de la République

Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site.

2. Rue de la Liberté

Zonage	1AUhb
Vocation du site	Habitat individuel / intermédiaire
Surface	0,38 ha
Densité visée	25 logements/ha
Nombre de logements potentiels	9 logements

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

Localisé dans la partie Nord-Est de l'agglomération du Guilvinec, ce secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine, entre la Rue de la Liberté à l'Ouest et la Rue des Fusillés de Poulguen au Nord. Il s'inscrit dans un contexte urbain relativement dense, caractérisé par de l'habitat individuel.

Le site est proche des commerces et services du centre-ville (750 mètres par la route) et du Collège St-Joseph situé au Nord (à moins de 200 m).

La plage de la Grève Blanche se trouve à moins de 350 m au Sud du site.

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le terrain est enherbé et présente une topographie plane. Il est dépourvu de tout élément paysager de qualité.

A noter que le site se trouve relativement enclavé, à l'arrière de fronts bâtis pavillonnaires.



Le site actuel



VUE DEPUIS LA RUE DES FUSILLES DE POULGUEN AU NORD



VUE DEPUIS LA RUE DE LA LIBERTE A L'OUEST DU SITE



VUE SUR LA PARTIE NORD DU SITE (VERS RUE DES FUSILLES DE POULGUEN) DEPUIS L'INTERIEUR DU SITE



VUE SUR LA PARTIE CENTRALE ET LA PARTIE EST DU SITE (VERS RUE DE LA LIBERTE) DEPUIS L'INTERIEUR DU SITE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer deux accès à double sens de circulation à partir de la Rue de la Liberté à l'Ouest et de la Rue des Fusillés de Poulguen au Nord ;
 - Assurer la desserte des logements par une voirie interne au Nord du site afin que les futures constructions puissent bénéficier d'une exposition Sud ;
 - Prévoir une placette de retournement à l'Est du site ;
 - Sécuriser les deux entrées et sorties de site.
- Créer des haies en limites séparatives avec les riverains afin de préserver l'intimité des futures constructions et des habitations existantes.



Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site.

3. Kerleguer Sud

Zonage	1AUhb
Vocation du site	Habitat individuel / intermédiaire / collectif
Surface	0,62 ha
Densité visée	25 logements/ha
Nombre de logements potentiels	15 logements

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

Localisé au Nord-Ouest de l'agglomération du Guilvinec, ce site se trouve au sein de l'enveloppe urbaine.

Il est bordé au Nord par la Route de Kerléguer, à l'Ouest, au Sud et à l'Est par de l'habitat pavillonnaire peu dense (environ 10 logements à l'hectare).

Le site se trouve à moins de 250 m au Sud de la Chapelle Saint-Trémeur et à environ 500 m à l'Est de la plage de la Grève Blanche.

Le secteur est concerné par un périmètre de protection de plusieurs monuments historique inscrits ou classés.

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Ce secteur présente une topographie plane. Aucun élément naturel remarquable n'est à relever sur ce secteur, il s'agit d'un terrain enherbé.



Le site actuel



VUE SUR LE NORD-EST DU SITE DEPUIS LA ROUTE DE KERLEGUER



VUE SUR LE NORD-OUEST DU SITE DEPUIS LA ROUTE DE KERLEGUER



VUE DEPUIS LE SITE SUR LA PARTIE OUEST, VERS LA ROUTE DE KERLEGUER




VUE SUR LA PARTIE CENTRALE DU SITE DEPUIS LA ROUTE DE KERLEGUER

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



- Créer deux accès à double sens de circulation à partir de la Route de Kerléguer au Nord ;
 - Assurer la desserte des logements par une voirie interne en boucle ;
 - Créer des espaces communs à dominance fonctionnelle à l'Est et à l'Ouest afin de couper le linéaire des voies et de réduire la vitesse de circulation au sein de l'opération ;
 - Sécuriser les deux entrées et sorties de sites Route de Kerléguer.
- Créer des haies en limites séparatives Ouest/Sud/Est avec les riverains afin de préserver l'intimité des futures constructions et des habitations existantes ;
 - Créer une frange de transition paysagère en front de rue au Nord afin de favoriser l'intégration du site dans le paysage existant.







AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte
logements individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à créer
-  Accès principal à créer
-  Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
-  Espace d'entrée/sortie de site à sécuriser



0

50m

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site.

4. Lanvar - Kerfriant

Zonage	1AUhb
Vocation du site	Habitat individuel / intermédiaire / collectif
Surface	6,3 ha dont 5,52ha en projet OPAC, 385 m ² en zone humide et 0.72ha de surfaces complémentaires.
Nombre de logements potentiels	Environ 125 logements sur l'ensemble du périmètre.

CONTEXTE

Sur ce secteur qui représente une réponse majeure de la commune à la demande en logement à des coûts abordables pour les revenus modestes, l'OPAC intervient depuis de nombreuses années pour acquérir le foncier. A l'automne 2020, la maîtrise foncière visée couvre plus de 5ha. Le parti d'aménagement retenu par le bailleur comporte 3 tranches permettant de réaliser des logements individuels en lots libres et des logements sociaux. Le dossier de permis d'aménager de la tranche 1 est établi. Cadencée dans le temps, la viabilisation de ce secteur permettra pendant une demi-douzaine d'années de répondre à une demande de logement pour des acquéreurs résidents permanents avec en complément un volume intéressant de logements locatifs.

L'OAP correspondant à l'emprise de la zone 1AUhb est localisé en limite Nord de la commune.

Ce secteur se situe en continuité directe de l'agglomération, à proximité des établissements scolaires et à environ 850 m du centre-ville (1,3 km par la route) qui concentre les commerces et les services. Il est traversé du Nord au Sud par la Route de Kerléguer menant à Plomeur. Il est bordé au Nord et au sud par un tissu urbain de type pavillonnaire.

Le secteur est concerné par un périmètre de protection de plusieurs monuments historique inscrits ou classés.

La partie Ouest du site (2,13 ha) jouxte le cimetière. Au Nord, la zone est bordée par le lotissement Clos an Illis (commune de Plomeur) tandis que le Sud de la zone est contigu à de l'habitat pavillonnaire peu dense (10 logements/ha).

La partie Est du site (4,4 ha) est délimitée à l'Ouest et au Nord par la Route de Kerléguer. La partie Sud jouxte de l'habitat pavillonnaire (Rue de Lanvar). La partie Est de la zone est accolée à la zone naturelle de Lanvar.

L'ensemble du secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le secteur est enherbé et présente une légère pente Nord-Sud. Une végétation arbustive s'est développée sur ces anciennes parcelles agricoles.

Sur la partie Ouest au sud de la troisième tranche de l'opération OPAC, une zone humide occupe une surface de 385 m².



ORIENTATION D'AMENAGEMENT


- mixité sociale et formes urbaines, favorisant les différents parcours d'accès au logement ;
- accès et une desserte aisés et économes en voiries et espace imperméabilisés ;
- Préserver l'environnement avec de nombreux aménagements urbains et paysagers de qualité.
- Sécuriser les entrées et sorties sur les voiries externes à l'opération.

Des principes (représentation et localisation indicatives) :

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentement sur ce site.








AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- | | |
|---|--|
|  Dominante résidentielle mixte
logements individuels et/ou intermédiaires
et/ou collectifs |  Espace privilégié d'implantation
de l'habitat intermédiaire |
|---|--|

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- | | | |
|--|---|---|
|  Voie de desserte à créer |  Liaison douce existante |  Espace d'entrée/sortie
de site à sécuriser |
|--|---|---|

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- | | | |
|---|--|--|
|  Zone humide à préserver |  Haie ou alignement d'arbres
à maintenir |  Haie ou alignement d'arbres
à créer ou à aménager |
|  Frange et transition paysagère
à aménager ou à requalifier |  Espace à dominante naturelle
à préserver et à valoriser | |

VI. Le secteur de renouvellement urbain « Friche FURIC »

CONTEXTE

Cette friche (1,65 ha) à vocation industrielle accueille les bâtiments d'une ancienne conserverie, aujourd'hui inexploités. La réutilisation de cette friche industrielle est un des enjeux majeurs de l'aménagement et du développement de la ville. Ce site occupe une position centrale dans la ville, mais les terrains sont enclavés et en limite séparative des parcelles bâties environnantes. Le secteur est concerné par un périmètre de protection de plusieurs monuments historique inscrits ou classés.

Caractéristiques du site :

Le site se situe près des quartiers historiques de Verdun et des Pêcheurs, au nord du centre-ville du Guilvinec.

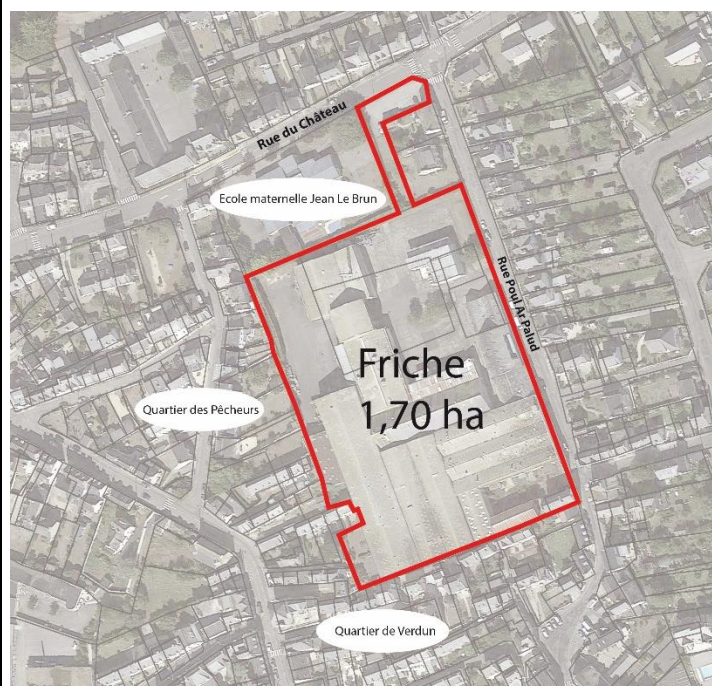
Il est desservi au nord par la rue du Château et à l'est par la rue Poul ar Palud.

Site artificialisé, il ne fait l'objet d'aucun traitement paysager. Seuls quelques arbustes ponctuent le paysage, notamment à l'entrée du site depuis la rue du Château.

La friche industrielle est délimitée à l'est par un mur ponctué par deux accès historiques.

Au nord se situe l'ancienne école maternelle Jean Le Brun.

Au sud/ouest, plusieurs venelles en impasse viennent border le périmètre.



Le site actuel



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le maillage viaire à court et moyen terme

Le projet d'aménagement s'inscrira dans le maillage existant du quartier et comportera notamment une liaison douce du nord au sud permettant ainsi d'accéder de l'école primaire au centre-ville en passant par ce futur quartier. Par ailleurs, une circulation harmonieuse dans l'enceinte de l'ancienne friche est à intégrer, et notamment :

- La rue Poul Ar Palud est reconfigurée pour permettre une bonne fluidité des déplacements,
- Une desserte « routière » organisée par la rue Poul Ar Palud, en conservant un accès historique, complété par un nouvel accès par la rue du Château ;
- Assurer une circulation harmonieuse sans impasse ;
- Organiser des circulations douces dans le périmètre de l'opération et assurer des connexions piétonnes : circulation piétonne nord/sud à l'Est (rue Poul Ar Palud) et à l'Ouest, y compris par l'ancienne école maternelle.

La mixité fonctionnelle et sociale

Le projet veillera à la mixité des logements et devra être composé à la fois de maisons individuelles, de logements collectifs et intergénérationnels dont certains seront proposés en accession aidée, abordable et d'autres à vocation touristique, et notamment :

- Une résidence de logements avec accessibilité PMR (+/- 35 logements) ;
- Un programme à dominante habitat de location et d'accession pour les ménages avec ou sans enfants. Un bouquet d'offre : maisons ou appartements en petit collectif (+/- 80 logements) ;
- Une résidence hôtelière avec possibilité de terrasse panoramique ;
- Un équipement ouvert au public.

La qualité architecturale et typologie des constructions

Le projet devra s'intégrer à l'environnement existant tout en respectant l'identité architecturale du Guilvinec et notamment :

- Implantation des logements individuels et éventuellement petit collectifs face à l'habitat existant de la rue Poul Ar Palud ;
- Une relecture contemporaine des formes urbaines et architecturales de la « maison de pêcheurs » ;
- Des volumes adaptés : T2, T3, T4 à hauteur de 75% et quelques T5.

Le stationnement

Chaque logement aura son emplacement de parking réservé que ce soit pour les logements individuels ou le projet collectif. En aucun cas la commune ne devra compenser le manque de places de stationnement sur l'espace public.

Le stationnement devra également comprendre des places visiteurs ainsi que des emplacements réservés pour le bâtiment à destination touristique. Les espaces de stationnement seront prioritairement végétalisés.



OAP THEMATIQUE PATRIMONIALE

Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du PLU et pouvant intéresser tout ou partie du territoire.

A l'échelle de la commune du Guilvinec, une OAP thématique « patrimoniale » a été définie sur les secteurs à enjeux identifiés dans l' « Expertise sur le patrimoine maritime bâti » réalisée en 2013 sur la commune par l'Observatoire du Patrimoine Maritime Culture de l'Institut des Sciences de l'Homme et de la Société (Université de Bretagne Occidentale).

Il y a en effet un intérêt majeur à préserver et à valoriser le patrimoine maritime bâti, à la fois pour la population locale et pour la population touristique qui recherche les lieux de vie identitaires.

Il est important de tenir compte de cet aspect lorsque l'on réaménage des espaces portuaires.

Préserver le bâti patrimonial, c'est conserver des repères dans l'espace ainsi modifié. C'est également affirmer l'identité d'un lieu qui a été modelé au fil du temps et des époques par une activité maritime riche comme celle de la pêche bigoudène.

Sont considérés comme patrimoine bâti maritime :

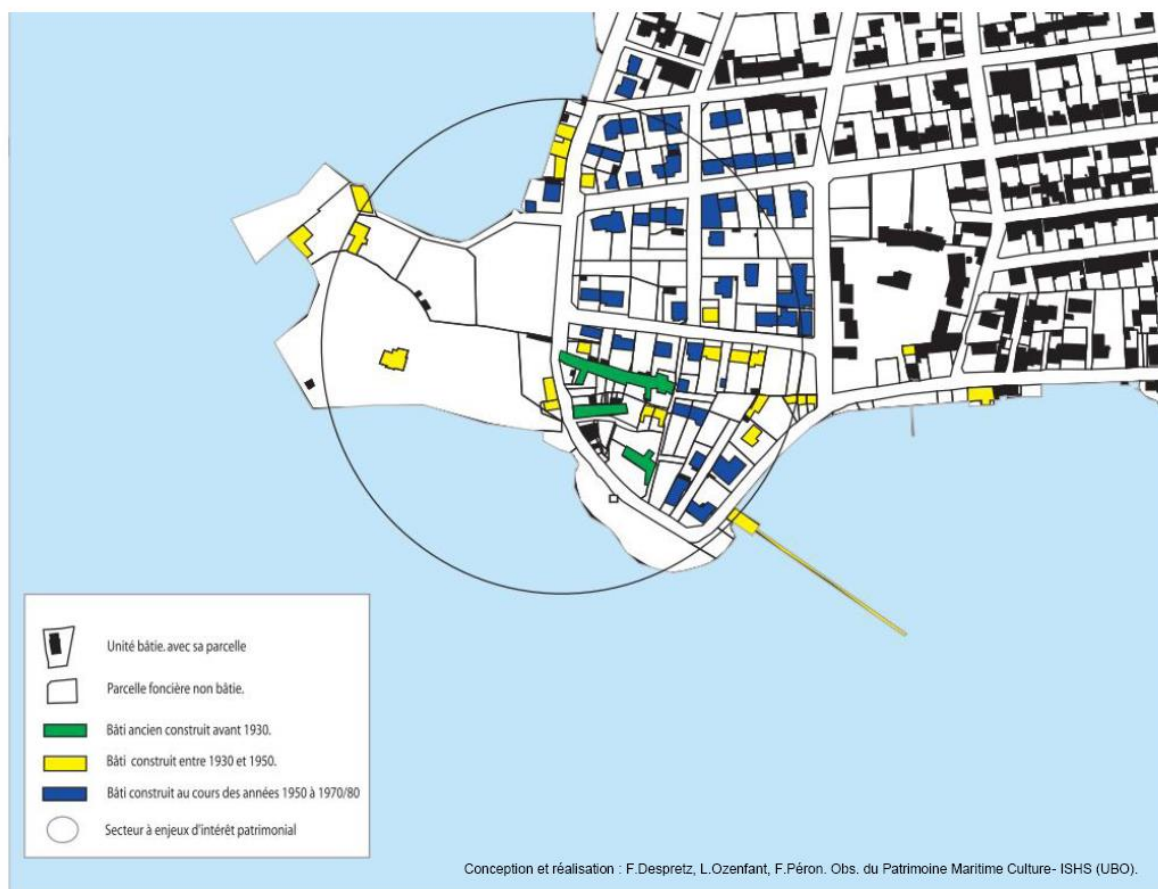
- 1. La signalisation et surveillance des côtes (phares, feux, sémaphores, amers...).
- 2. La défense militaire des côtes (fortifications, corps de garde, batteries de la côte, blockhaus...).
- 3. La protection contre l'érosion côtière (digues, murs, murets...).
- 4. Le transit terre/mer (cales, quais, môles, terre-pleins...).
- 5. Les activités de conservation, de transformation et de commercialisation des produits de la mer (conserveries, fours à goémon, glacières, magasins de marée...).
- 6. Les activités maritimes liées à la construction, la navigation et l'avitaillement des bateaux (ateliers de chantier naval, fabrique de filets, voileries, magasins d'accastillage...).
- 7. La vie des populations maritimes (abris du marin, maisons-abris du canot de sauvetage, maisons de pêcheur, demeures d'armateur, bars d'équipages...).
- 8. Les activités balnéaires, de loisirs et de santé (villas balnéaires, centres de thalassothérapie, cabines de plage, restaurants...).
- 9. Les pratiques religieuses, légendaires et mémorielles (édifices religieux comprenant des statues de saints navigateurs ou des ex-votos, rochers liés à des légendes maritimes, monuments de commémoration des marins morts en mer...).
- 10. Les activités scientifiques et muséales (stations de recherche, aquariums, musées de la pêche...).

Ainsi, au Guilvinec, **6 secteurs** ont été retenus dans l'expertise comme étant **à enjeux patrimonial**.

Chaque secteur à enjeux est un ensemble bâti qui, par les éléments qui le composent et du fait de son organisation spatiale caractéristique, présente un intérêt dans la mise en valeur patrimoniale de la ville, et dont les particularités contribuent à construire l'identité portuaire d'aujourd'hui.

I. La Pointe de Men Meur

Secteur à enjeux d'intérêt patrimonial de la pointe de Men Meur



(Source : *Expertise patrimonial maritime de Guilvinec-Léchiagat, Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel, 2013*)

Intérêt paysager de Men Meur

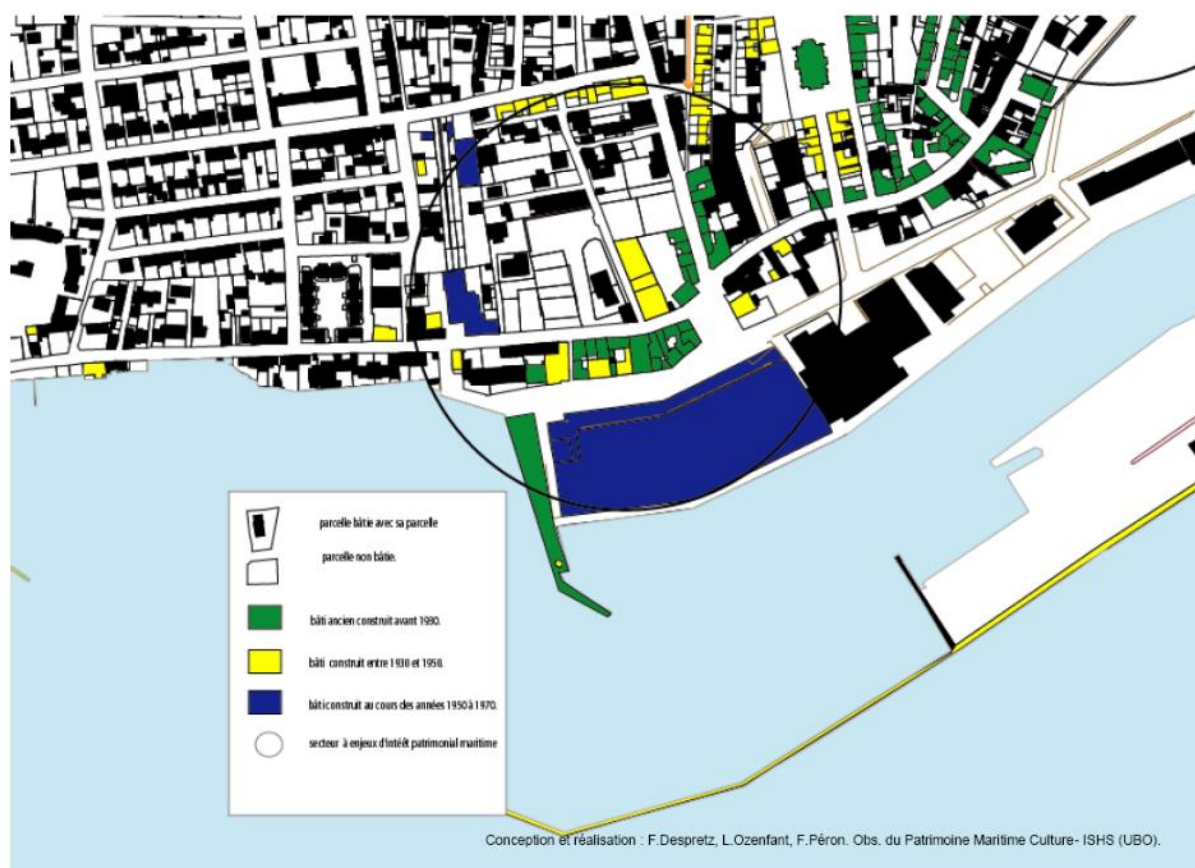
- Mettre en avant le contraste existant entre la pointe verdoyante, peu urbanisée où des éléments bâtis volumineux marquent le paysage (la villa des Goélands et le rocher de Men Meur) et le quartier résidentiel urbanisé structuré autour de maisons de taille moyenne et d'époques différentes.

Recommandations générales

- Eviter d'urbaniser plus la pointe (propriété Le Corre).
- Maintenir la végétation à la pointe en maîtrisant le bois de pin.
- Maintenir un angle de vue sur la villa des Goélands et le rocher, depuis l'espace public et le sentier littoral.
- Tenir compte des volumes et de la forme d'origine des maisons déjà construites dans le quartier.
- Harmoniser les différentes propriétés en réglementant le traitement des haies, clôtures et séparations sur l'ensemble du quartier.
- Privilégier les murets en pierre et éviter les grillages et les haies végétalisées qui viendraient à masquer totalement les bâtiments de l'espace public.

II. Le quartier des usines et conserveries

Secteur à enjeux d'intérêt patrimonial du quartier des usines et conserveries



(Source : Expertise patrimonial maritime de Guilvinec-Léchiagat, Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel, 2013)

Intérêt urbanistique et patrimonial

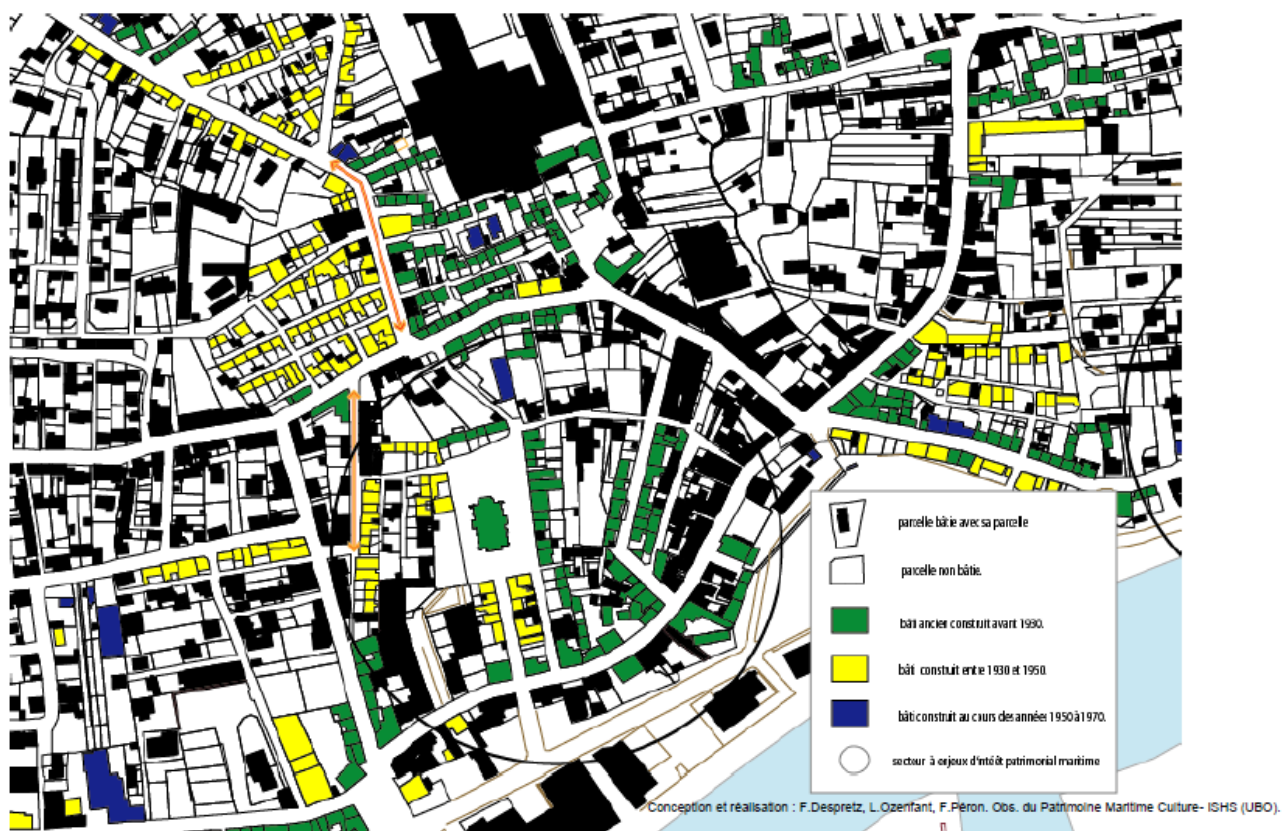
Ce secteur tient un emplacement privilégié au cœur de la ville du Guilvinec et à proximité du port et de ses quais. Les bâtiments du fait de leur architecture, de leur taille et de leur volume, diverses, témoignent de la variété des fonctions et activités développées autour de la pêche. Peu connus et donc peu considérés, ses héritages maritimes bâtis issus de l'activité industrielle sont extrêmement importants car ils constituent une part de l'identité de ce territoire bigouden.

Recommandations générales

- Préserver au maximum ces héritages dans leur diversité (taille, volume et architecture).
- Empêcher si possible les démolitions et privilégier le recyclage des bâtiments.
- Mettre en valeur ces héritages bâtis par le biais d'un parcours de découverte, études et travaux sur l'histoire de ce quartier et des conserveries avec les écoles...

III. Le centre-ville

Secteur à enjeux d'intérêt patrimonial du centre-ville du Guilvinec



(Source : Expertise patrimonial maritime de Guilvinec-Léchiagat, Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel, 2013)

Intérêt urbanistique et patrimonial

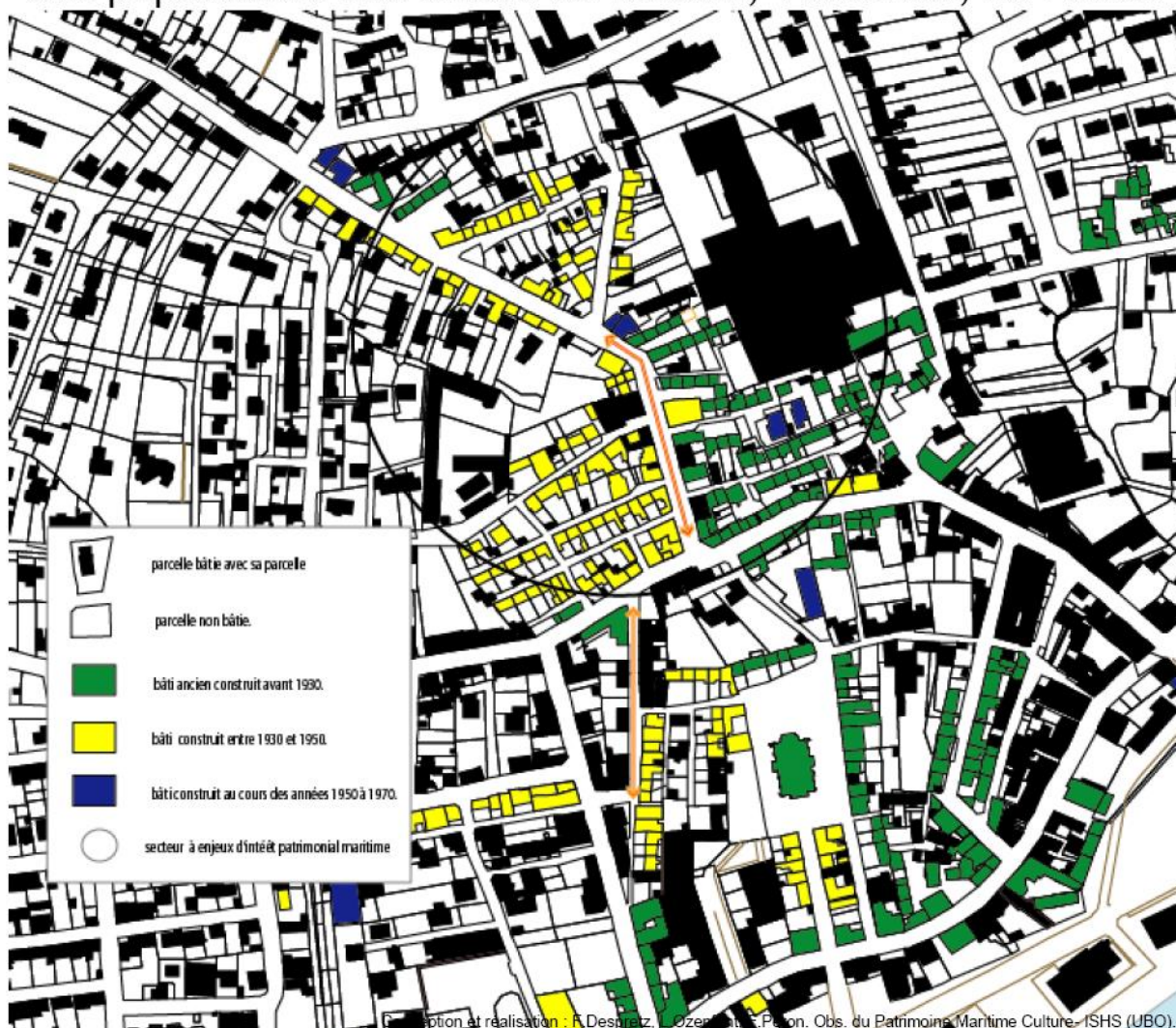
Cette partie du Guilvinec concentre à elle seule beaucoup d'héritages bâtis résumant l'histoire de la commune. La rue de la marine en tant qu'ancien front portuaire urbanisé accueille de nombreuses fonctions (commerce, administrations). Les quartiers anciens d'habitations, aux ruelles étroites, ont peu à peu évolué au gré des opportunités (fermeture d'usines principalement) pour accueillir les fonctions nouvelles d'un centre-ville (banque, commerce de taille moyenne, parking). Partant d'un front portuaire linéaire (rue de la marine), le centre de vie du Guilvinec s'est décalé plus en arrière vers la place Dixmude (église Sainte Anne).

Recommandations générales

- maintenir la vie commerçante de la rue de la marine en tenant compte des caractéristiques architecturales des bâtiments « qui ont fait » le Guilvinec à la fin du XIXème.
- Poser un règlement d'urbanisme adapté en vue de préserver le quartier ancien dit de vieille usine et ses ruelles attenantes (volume du bâti, alignement, couleurs de façade, matériaux, taille des ouvertures,...).
- Tenter de mettre en valeur et de rendre homogène l'ancien front portuaire urbanisé du côté du quai d'Estienne d'Orves. Revoir l'aménagement de cet espace public (promenade et parking de la petite sole) en suivant une logique de placettes publiques débouchant sur le port malgré le terre-plein technique.

IV. Les quartiers maritimes de Verdun, Transvaal, La Palue

Secteur à enjeux d'intérêt patrimonial des quartiers des populations maritimes de Verdun, Transvaal, La Palue.



(Source : Expertise patrimonial maritime de Guilvinec-Léchiagat, Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel, 2013)

Intérêt urbanistique et patrimonial

Ces quartiers, en retrait des quais et du front portuaire ancien, ont accueillis les familles de marins attirées par l'essor de la pêche. Pour les anciennes familles du Guilvinec (Leroux, Cleac'h, Berrou, Le Bleis..), le rachat des communs de village vers la moitié du XIX^{ème} siècle, leur a permis, au moment opportun du développement urbain d'être à l'origine de ces quartiers populaires destinés aux gens de mer.

Ces derniers s'organisent autour d'une rue principale à l'exemple de la rue la Palue dont les maisons hautes abritent les commerces de détail nécessaires à la vie de quartier (boulangerie, bar d'équipage...). Puis, de part et d'autre, dans un enchevêtrement de ruelles, s'est développé un habitat aux formes caractéristiques.

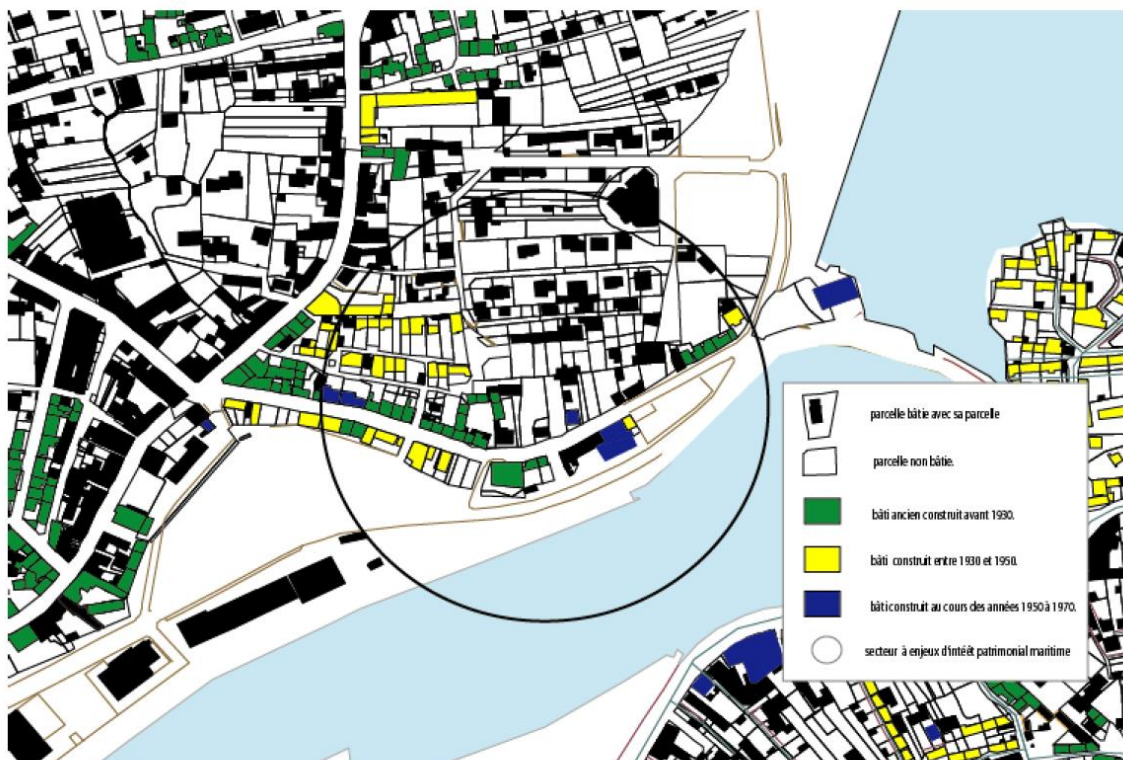
Des maisons dites de pêcheurs (penty alignés à la toiture basse et aux combles parfois aménagés) suivent la logique d'un parcellaire ancien (Méjous et communs de village divisés). Parfois, un jardinet est accolé au bâti, parfois il est situé de l'autre côté de la rue.

Recommandations générales

- Poser un règlement adapté aux quartiers d'habitation des populations maritimes en tenant compte du volume, de la hauteur et de l'alignement des maisons dites de pêcheurs.
- Eviter de bitumer les ruelles étroites. Laisser un bas-côté enherbé.
- Harmoniser les façades des maisons hautes dans les rues principales.
- Favoriser si possible le retour à la vie de quartier en permettant le redéploiement des commerces de détail au sein des maisons hautes.
- Conserver les bâtiments de l'ancienne usine de la coop avec sa maison de gardien à l'entrée et son séchoir à thons ou à maquereaux. Eviter absolument sa destruction et favoriser si possible le recyclage de ces bâtiments en tenant compte de l'aspect patrimonial de leur forme.

V. Le front portuaire en amont de la rive du Guilvinec

Secteur à enjeux d'intérêt patrimonial du front portuaire en amont de la rive du Guilvinec



Conception et réalisation : F.Desprez, L.Ozenfant, F.Péron. Obs. du Patrimoine Maritime Culture- ISHS (UBO).

(Source : Expertise patrimonial maritime de Guilvinec-Léchiagat, Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel, 2013)

Intérêt urbanistique et patrimonial

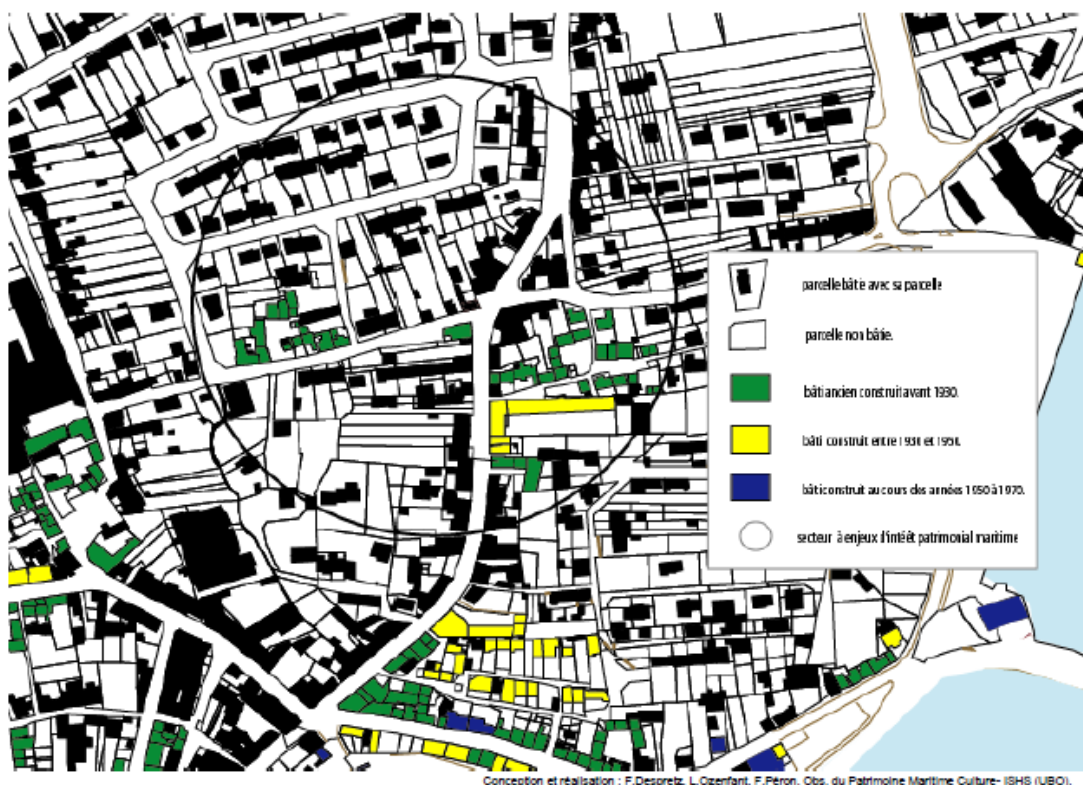
Ce secteur se compose du quartier ancien 'Ar Guelvenec' et d'une partie de l'ancien front portuaire urbanisé allant jusqu'à la pointe de Lostendro. L'abri du marin, joliment restauré par la ville, marque le paysage tout comme le hangar du chantier naval Henaff, volumineux, avec sa maison d'habitation accolée. Plus en retrait et moins connu, l'ancien « leur » donnant sur la rue Jean Baudry et les anciennes longères datant du XIX^{ème} siècle attirent l'œil des initiés. Cet habitat ancien qui s'organise autour des rues de Voltaire et Jean Bart présente un intérêt dans la mise en valeur de ce secteur.

Recommandations générales

- Tenter de mettre en valeur et de rendre homogène l'ancien front portuaire urbanisé du côté du quai d'Estienne d'Orves. Revoir l'aménagement de cet espace public (promenade et parking de la petite sole) en suivant une logique de placettes publiques débouchant sur le port malgré le terre-plein technique.
- Dans le quartier Ar Guelvenec, favoriser dans les futurs projets un alignement du bâti dans la rue Jean Baudry et retrouver les volumes des longères ou maisons hautes qui forment le bâti caractéristique des rues principales.
- Créer un cheminement piéton traversant les quartiers résidentiels de l'arrière front portuaire.

VI. Les hameaux anciens de Lohan et de Ruhaor

Secteur à enjeux d'intérêt patrimonial des hameaux anciens de Lohan et de Ruhaor



(Source : Expertise patrimonial maritime de Guilvinec-Léchiagat, Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel, 2013)

Intérêt urbanistique et patrimonial :

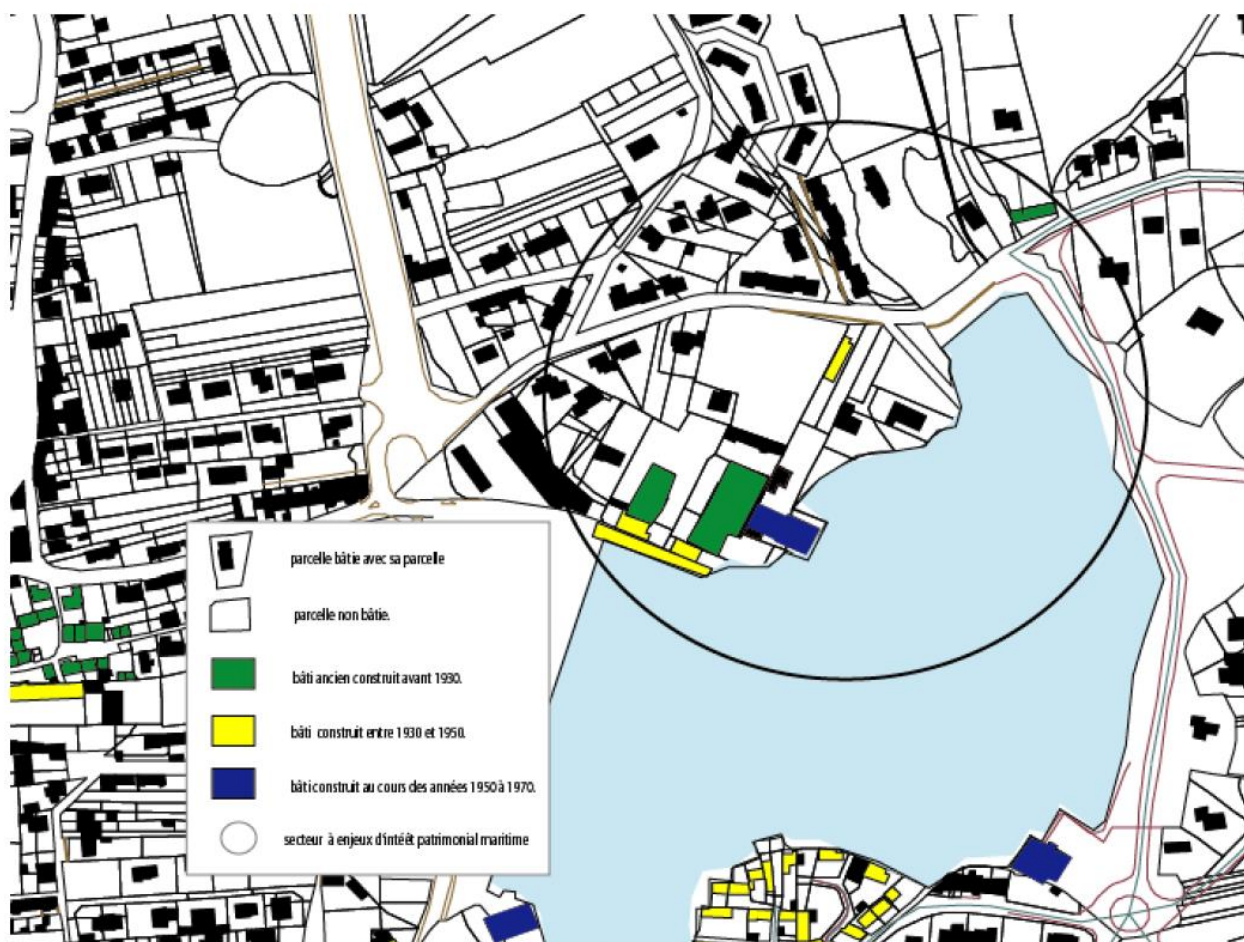
Avant que le Guilvinec ne devienne un port important de pêche artisanale et une commune à part entière, seuls quelques villages de pêcheurs paysans subsistaient sur cette partie du territoire bigouden. Lohan et Ruhaor sont deux villages qui au fil du temps ont été englobés par l'urbanisation galopante de cette ville champignon. Les anciens « Leur » (corps de ferme) encore visibles aujourd'hui, les ruelles resserrées si caractéristiques et le bâti organisé autour d'espaces communs (aire à battre, puits, four à pain), témoignent de cette époque « d'avant ».

Recommandations générales

- Préserver le bâti dans ses volumes et sa hauteur.
- Peindre l'ensemble des façades anciennes en blanc à la chaux.
- Respecter l'inclinaison des toitures.
- Eviter si possible les clôtures, haies et grillages de séparation. Favoriser au contraire les murets de pierre et le fleurissement des jardins.
- Préserver si possible l'aspect rural de ces villages en conservant les bas-côtés enherbés, les espaces communs sans fonction apparente.

VII. L'îlot de l'arrière-port

Secteur à enjeux d'intérêt patrimonial de l'îlot de l'arrière-port



Conception et réalisation : F.Desprez, L.Ozenfant, F.Péron. Obs. du Patrimoine Maritime Culture- ISHS (UBO).

(Source : *Expertise patrimonial maritime de Guilvinec-Léchiagat, Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel, 2013*)

Intérêt urbanistique et patrimonial

Construit sur la roche et entouré d'eau, ce bâtiment de l'arrière port par son volume a su faire sa place dans ce décor. Cet îlot à la frontière entre l'urbain et la zone naturelle maritime porte encore les traces d'un glorieux passé industriel : friterie, usine à gaz aux tuiles rouges, conserverie et chantier naval s'y sont succédés. Leur volume important caractérise cette zone portuaire.

Recommandations générales

- Préserver le bâti en pierres dans ses volumes et sa hauteur.
- Peindre l'ensemble des façades anciennes en blanc à la chaux.
- Eviter si possible les clôtures.
- Encourager la construction de murets de pierres pour délimiter le domaine.