



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



13 rue des Lavois
56100 Lorient
06-83-49-70-62

michelle.tanguy56@orange.fr

Révision n°1 du PLU : approbation 27 mars 2017

Modification n°2 du PLU : approbation 28 mars 2024

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

	Pages
Dispositions générales	3
1 LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	4
1.1 Une plus grande sobriété foncière	4
1.2 Les caractéristiques des zones AU	6
2 LES ORIENTATIONS PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES	6
2.1 Intégrer les nouveaux secteurs résidentiels	6
2.1.1 Secteurs U au Nord de l'église	7
2.1.2 Secteurs AUa à l'Est du bourg	9
2.1.3 Secteur AUa de la route de KERICU	12
2.1.4 Secteur AUa de KOH KOED	13
2.2 Poursuivre un accueil d'entreprises diversifiées	14
2.2.1 Secteur 1AU _i de BONVALLON	14
2.2.2 Secteur 2AU _i de KERFOURCHEC	15

DISPOSITIONS GENERALES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) deviennent une pièce obligatoire du PLU depuis la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite GRENELLE II). Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme, elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont ceux reportés dans le règlement écrit ou graphique.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme indiquent qu' :

- en cohérence avec le P.A.D.D, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- en ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent 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 du code de l'urbanisme.

1. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des P.L.U tenant lieu de programme local de l'habitat (P.L.H), ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L.302 – 1 du code de la construction et de l'habitation.

2. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains (P.D.U), elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L.1214 – 1 et L. 1214 – 2 du code des transports.

Dans le cas de GUENIN, où le P.L.U est élaboré à l'initiative de la commune, et en l'absence de documents intercommunaux opposables, les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas tenues d'intégrer les dispositions visées aux volets 1 et 2.

1 LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

1.1 Une plus grande sobriété foncière

La commune de GUENIN souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation et renforcer l'habitat autour des services, commerces et équipements collectifs de son bourg, conformément à l'esprit des lois GRENELLE I et II pour la protection de l'environnement. Ce principe vise notamment à favoriser la réduction des déplacements motorisés des habitants et à veiller à la performance énergétique des nouvelles constructions et donc à agir sur la consommation des énergies fossiles et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le maintien d'une forme groupée de l'agglomération autour des secteurs déjà urbanisés, s'appuie sur la mobilisation foncière des terrains non bâtis, équipés, et occupant une localisation centrale (proximité des commerces et d'équipements tels que les écoles, aires de sports, les salles associatives et culturelles). La lutte contre l'étalement urbain nécessite également un effort d'identification d'espaces devant faire l'objet d'un renouvellement urbain (terrain sous utilisé comportant des bâtiments inoccupés). Ces dispositions contribuent à une gestion économe de l'espace et permettent une utilisation optimale des infrastructures existantes : voirie, électricité, réseau téléphonique et numériques, alimentation en eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement collectif.

La croissance urbaine s'est longtemps faite sur la base de projets individuels juxtaposés le long des voies publiques ou regroupés en lotissements autour d'une impasse. L'intérêt des orientations d'aménagement est de veiller à la préservation de la cohérence des aménagements dans le temps, afin que les différentes opérations permettent d'atteindre les objectifs mentionnés au PADD.

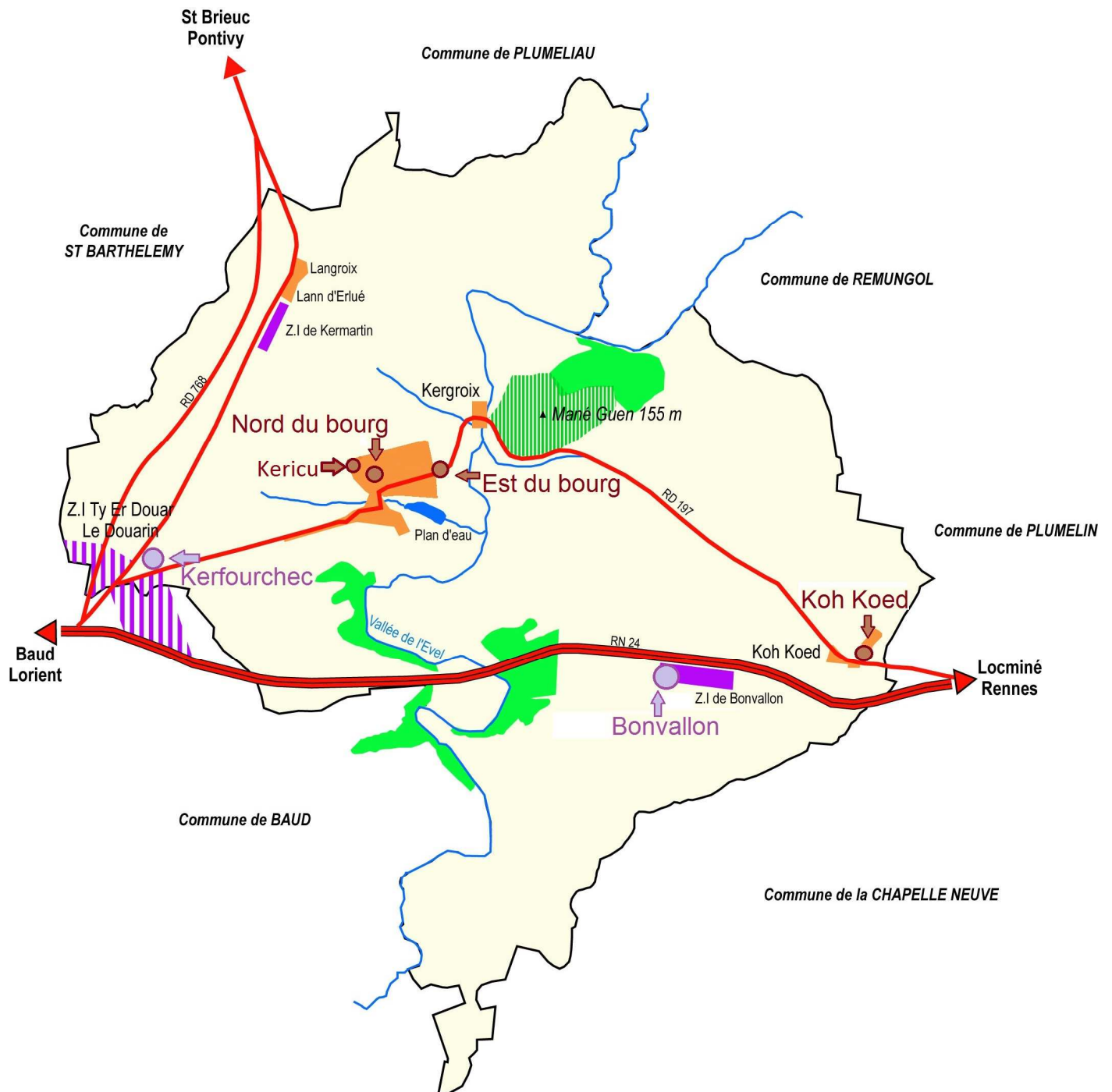
Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent aussi des réflexions menées à l'échelle intercommunale dans le cadre des études du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de PONTIVY.

La maîtrise de la consommation foncière inscrite dans le code de l'urbanisme nécessite la recherche d'une plus grande densité de l'habitat, de formes d'urbanisation plus compacte à adapter en fonction du caractère des lieux. La réussite de cette ambition conduit à la réalisation d'opérations d'urbanisation d'ensemble dans les secteurs urbanisés (U) ou à urbaniser (AU) qui possèdent des atouts en termes de localisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation présente les choix d'organisation pour la mise en œuvre des futurs secteurs à urbaniser (AU), voire établir les conditions favorables à la mise en place d'opérations de renouvellement urbain et de dynamisation d'espaces sous occupés.

Les orientations d'aménagement visent à assurer la cohérence globale du développement urbain avec la partie déjà urbanisée, en imposant des principes comme par exemple, les continuités automobiles et cyclables à créer, les éléments du paysage à conserver ou à planter. Et au sein de chaque projet de construction, elles doivent conditionner des réflexes sur l'implantation la plus judicieuse par rapport au proche environnement (ombre portée, mitoyenneté, ...), et à la prise en compte du potentiel des apports solaires passifs.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme d'un texte explicatif et d'un document graphique qui illustre les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Elles définissent le cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors de la phase de faisabilité. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans ce présent document et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires (écrites et graphiques) du PLU.

REPERAGE DES SECTEURS DISPOSANT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.2 Les caractéristiques des zones AU.

Les secteurs AU correspondent à des espaces de la commune à caractère naturel non équipés, et destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme (1AU), et à plus long terme (2AU). Les secteurs 1AU sont constructibles sous réserve du respect de la cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans cette présente notice. Les secteurs classés 2AU nécessitent au moins une modification du PLU pour les rendre constructibles en raison de l'insuffisance des capacités des infrastructures (assainissement collectif, voies, électricité, ...) au moment de l'approbation du présent PLU pour desservir les futures opérations. Les orientations d'aménagement ne sont pas définies pour les secteurs classés 2AU.

Les secteurs 1AUa n'accueillent que des opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles portent sur un programme minimum de 5 lots ou 5 logements dans les secteurs 1AUa de l'Est du bourg, un minimum des 4 lots ou 4 logements dans le secteur 1AUa de la route de KERICU, et un minimum de 3 lots ou 3 logements à KOH KOED.

Dans le secteur 1AUi, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

GUENIN compte actuellement 23 logements locatifs aidés dont 13 sont gérés par des bailleurs sociaux, les autres le sont par la commune par l'intermédiaire de son CCAS. Les projets d'urbanisation des secteurs classés en AU constituent une opportunité pour réfléchir au développement de l'offre de logements sociaux sur son territoire et favoriser une diversité en matière d'habitat alors que la demande spontanée reste exclusivement dominée par la maison individuelle en accession.

2 LES ORIENTATIONS PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

2.1 Intégrer les nouveaux secteurs résidentiels

L'accueil de nouvelles habitations s'effectue à la fois en extension du bourg et en améliorant la capacité d'accueil du tissu urbain existant. Une bonne intégration nécessite le respect des gabarits des constructions avoisinantes en place, la recherche de continuité des espaces publics entre les lieux, pour éviter la juxtaposition d'opérations sans lien entre elles. Les futures liaisons doivent privilégier les accès vers le centre du bourg et les équipements afin de faciliter la participation des résidents à la vie locale.

Dans un site vallonné comme celui du bourg de GUENIN, il faut tenir compte de la topographie et préférer des tracés de voies qui s'inscrivent dans les courbes de niveau, limitant les mouvements de terre qui peuvent devenir coûteux avec la multiplication des sections en déblai ou en remblai. Les largeurs des voies doivent être hiérarchisées et adaptées au trafic attendu, les tracés rectilignes sont à éviter dans les secteurs résidentiels car ils favorisent la prise de vitesse des automobilistes.

L'une des orientations du PADD concerne la bonne gestion des eaux pluviales afin de limiter le temps de retour vers le réseau hydrographique. Comme l'urbanisation nouvelle conduit à une plus grande imperméabilisation des sols, et que les surfaces lisses et les busages favorisent l'accélération des ruissellements, il est donc important d'anticiper la rétention des eaux en amont pour éviter un apport trop rapide vers l'EVEL.

Les dispositifs d'infiltration sont à privilégier lorsque le sol le permet, sinon il faut organiser dans les opérations d'aménagement d'ensemble une gestion alternative à la réalisation d'un réseau enterré par la mise en place de fossés, noues et bassins paysagers non clos, voire la création des cheminements piétons et des aires de stationnement sur des revêtements perméables.

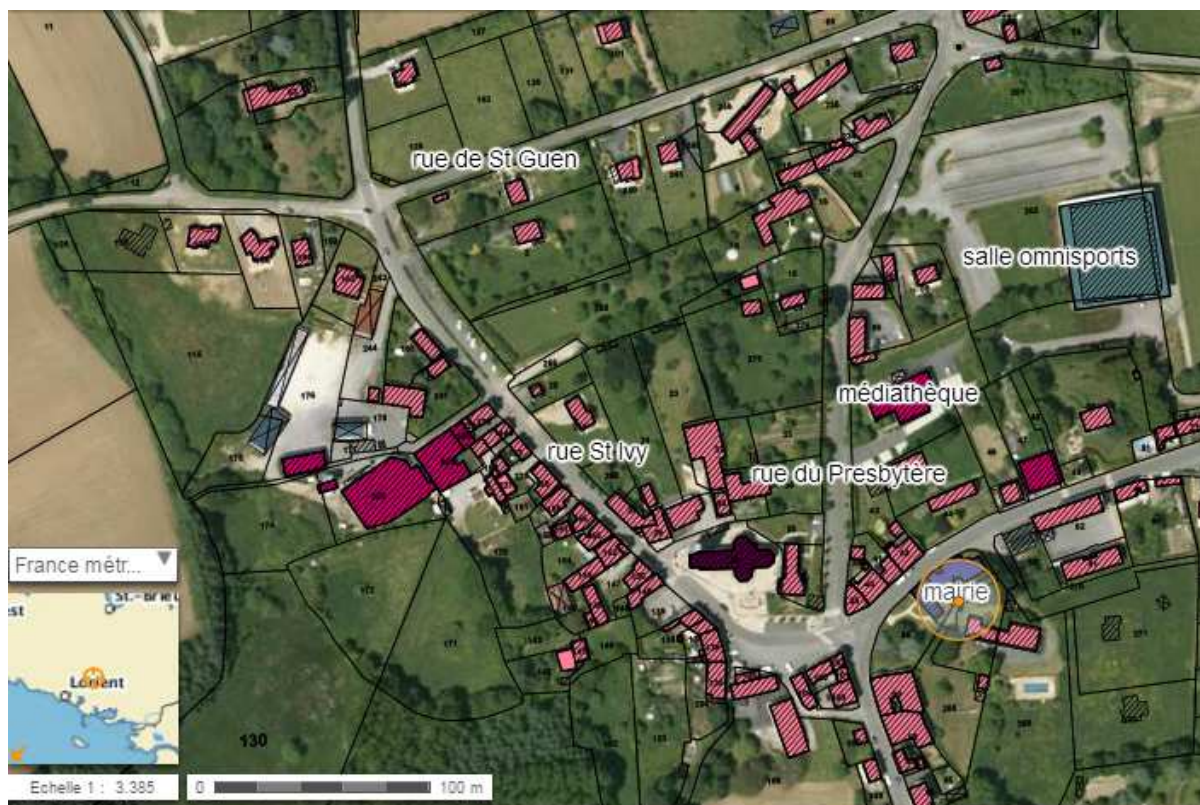
La réduction de la consommation d'énergies fossiles pour le chauffage (objectif du PADD) doit non seulement être l'occasion de réfléchir au système de chauffage à mettre en place mais également de tirer partie de la meilleure implantation de la construction sur le terrain, afin de bénéficier des apports potentiels du solaire passif, voire d'organiser une mitoyenneté.

Les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble doivent répondre aux besoins des habitants et conçus de manière à faciliter leurs rencontres, ils peuvent être agrémentés de jeux pour les enfants. Ces espaces ont un caractère central et ne sont pas relégués dans un recoin du lotissement. Ils peuvent s'appuyer sur des éléments préexistants de la végétation (talus, bel arbre isolé) ou alors s'inscrire en périphérie dans une logique de continuité bocagère à reconstituer, notamment dans le traitement du contact de la partie nouvellement urbanisée avec l'espace à vocation agricole ou naturelle.

La transition entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturels doit aussi faire l'objet d'attention pour assurer une meilleure intégration paysagère. Le choix des végétaux parmi des essences locales, contribue à cette qualité.

2.1.1 Secteurs U au Nord de l'église

L'ilot urbain au Nord de l'église occupe une position centrale encadrée par la rue Saint Ivy à l'Ouest et la rue du presbytère à l'Est. Ce coteau assez abrupt a reçu un bâti ancien dense juste à l'arrière de l'édifice religieux, mais l'espace assez étroit n'a pas permis le développement d'une place sur ce côté. Celle-ci s'est faite en contrebas uniquement au Sud de l'église, mettant ainsi en valeur le clocher, et l'escalier monumental qui mène au monument aux morts dominé par le calvaire.

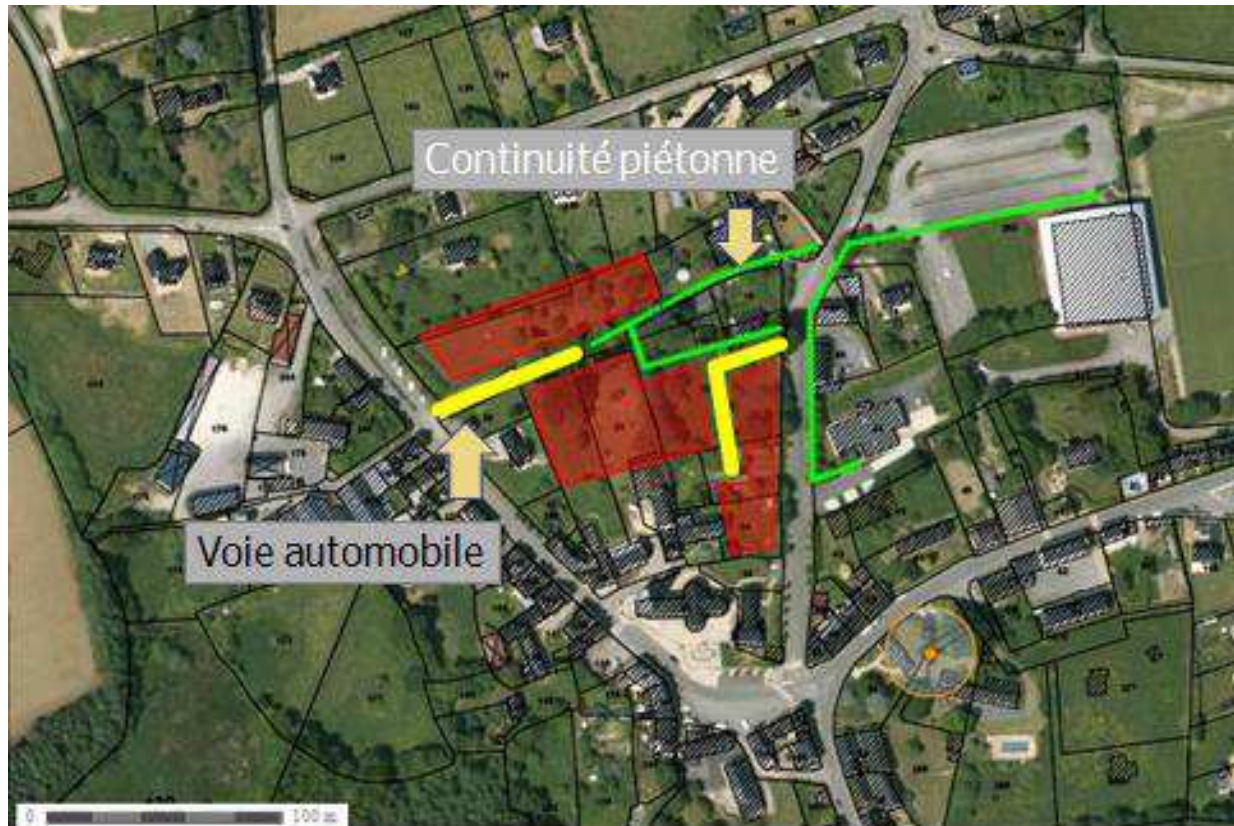


Bâti actuel de l'ilot urbain au Nord de l'église (source : Géoportail)

Les propriétés organisées en profondeur et la différence de niveau entre les rues et les terrains n'ont pas permis l'organisation d'une urbanisation continue en bord de voie. De ce fait, le cœur de cet îlot urbain central garde de grands jardins plus ou moins entretenus et représente un intéressant potentiel de densification.

Valorisation de l'îlot urbain au Nord de l'église

Cet ensemble foncier en plein cœur du bourg représente un potentiel de plus d'un hectare occupé aujourd'hui par des jardins, les habitations existantes sont implantées en périphérie, en bord des rues. La valorisation de cet îlot est à organiser sur la base d'une traversée piétonne Est / Ouest, mettant en relation la rue de SAINT IVY avec les équipements de la rue du presbytère (médiathèque, complexe sportif).



Valorisation de l'îlot urbain au Nord de l'église (source : Géoportail)

La liaison piétonne publique est à créer entre le stationnement de la rue de SAINT IVY et le terrain du presbytère propriété de la commune. Ce tracé présente l'intérêt de s'appuyer sur des fonds de jardins d'au moins 3 grandes parcelles qui bénéficieraient ainsi d'un nouvel accès et d'une opportunité de désenclavement pour desservir de nouvelles constructions. Il n'est absolument pas envisagé de réaliser une traversée motorisée de l'îlot urbain, les véhicules emprunteront une impasse soit depuis la rue SAINT IVY, soit depuis celle du presbytère.

Afin de conserver l'intérêt et le caractère des jardins, les constructions pourraient s'inspirer des caractéristiques des maisons du bourg en construisant en hauteur (rez de chaussée + 1 étage + 1 comble habitable), ce qui permet de limiter l'emprise au sol, et de conserver les principaux arbres des jardins et des clôtures.

Au Nord de la mairie et de l'école publique, le front bâti de la rue du MANEGUEN mériterait aussi une revalorisation (maison inoccupée, local municipal de stockage). L'intervention urbaine plus ponctuelle permettrait d'ouvrir une liaison piétonnière vers la médiathèque et le pôle sportif. Cette évolution poursuivrait les efforts réalisés sur le côté Sud de la voie depuis l'extension de la mairie et l'aménagement des stationnements.

2.1.2 Secteurs AUa à l'Est du bourg



Secteurs AUa de l'Est du bourg (source : Géoportail)



Principes d'aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser les orientations au sud ou traversantes Ouest-Est
- ▶ La zone sera accessible depuis le lotissement « Les jardins de Pontual » par l'intermédiaire de deux accès aménagés et depuis un accès à réaliser route de Pontual.
- ▶ Tout accès à la RD 197 est interdit
- ▶ Le taillis situé à l'Est en limite de la RD 197 est classé en zone Na dans le cadre de la modification n°2 du PLU
- ▶ Un ouvrage de rétention des eaux pluviales sera réalisé en partie basse du secteur le long de la RD197

Programme de construction :

- ▶ La densité minimale à respecter est de 20 logements à l'hectare

Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement doux est à aménager au sein de la zone pour connecter les cheminements existants depuis le lotissement « Les jardins de Pontual »

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage complété par un dispositif d'infiltration

Les caractéristiques géologiques du secteur paraissent peu favorables à une gestion des eaux pluviales par infiltration, du moins comme seule technique de gestion. (source : document de juin 2013 mis à jour en septembre 2015 annexé au PLU)

- ▶ Le document de gestion des eaux pluviales fixe :
 - un coefficient moyen d'imperméabilisation de 0,6,
 - un débit de rejet maximum de 3l/s/ha pour une pluie décennale
 - la mise en place d'un ouvrage de rétention en limite est de la zone.

Gestion des eaux usées

- ▶ Le site sera raccordé à l'assainissement collectif. Les travaux prévus rue du Pont en 2023/2024 devraient atténuer la non-conformité de la STEP. STEP dont l'extension est prévue en 2025-2026.

- Limite de la zone d'extension d'urbanisation
- ↔ Accès motorisé
- Connexion mobilités douces
- Liaison douce
- Ecran végétal à créer
- X Interdiction d'accès directs sur la RD 197

L'extension urbaine du bourg de GUENIN est privilégiée à l'extrémité Est de l'actuel secteur aggloméré, en lien avec les facilités d'accès aux principaux équipements ; écoles, pôle sportif, médiathèque et plan d'eau en contrebas du coteau exposé au Sud.

L'ensemble foncier (5,8 hectares) entre le Clos du MANEGUEN et PONTUAL, a été acquis par la commune. Un autre secteur classé 1AUa est également délimité plus au Sud, entre les 2 voies (RD 197 et rue des pêcheurs).

Cette localisation des secteurs AUa de l'Est du bourg, permet un branchement en gravitaire sur la station de traitement des eaux usées, située en contrebas entre les rives de l'EVEL et le plan d'eau communal.

La taille du secteur d'extension urbaine (6,9 hectares en 1AU et 2AU) permet une urbanisation en 3 phases successives en s'appuyant sur 3 principaux sous ensembles opérationnels. Le secteur 1AUa (4,1 hectares) correspond à la partie située en continuité des habitations existantes, et à priori plus facile à viabiliser. Il s'étend depuis le Nord à partir de la rue du PONTUAL jusqu'à la rue des pêcheurs au Sud. Cet ensemble est divisé en 2 parties distinctes, séparées par la route départementale (RD 197). La partie la plus éloignée et également la plus basse du point de vue topographique se situe à l'extrémité Est, elle constitue le troisième ensemble. De ce fait, elle est classée pour recevoir une urbanisation à plus long terme (2AUa).

L'aménagement de ces secteurs doit tenir compte de la topographie et des accroches possibles en direction du centre du bourg afin de faciliter les continuités vers les équipements collectifs (écoles, pôle sportif : stades et salle omnisports, salle des fêtes, mairie). Compte tenu des faibles distances, les circuits non motorisés (piétons et cycles) doivent être privilégiés, il est possible de réduire la largeur des chaussées actuelles au bénéfice d'une circulation douce d'au moins 1,50 mètre de large à l'intérieur des emprises publiques existantes.

Secteur 1AUa entre la rue du PONTUAL et la RD 197

Sur la base des éléments contenus dans le SCOT, l'estimation du potentiel constructible du secteur 1AUa entre la rue du PONTUAL et la RD 197 est d'au moins 41 logements. Cette capacité d'urbanisation importante par rapport aux 150 logements à réaliser sur la commune, au cours de la prochaine décennie, constitue une opportunité pour réfléchir à une diversification de l'offre en matière de surfaces des lots. Malgré une localisation plutôt périphérique, il pourrait être intéressant d'y encourager la réalisation d'un programme à vocation sociale destiné à des ménages avec de jeunes enfants, car les équipements scolaires et sportifs restent très facilement accessibles à pied.

La desserte automobile de ce secteur 1AUa s'effectue en 2 points : depuis la rue du PONTUAL au Nord et la rue de stade au Sud. La configuration de la RD 197 avec sa courbe serrée ne permet pas l'organisation d'un accès dans de bonnes conditions de sécurité. De plus le terrain est en surplomb de l'axe départemental, ce qui n'améliore pas la visibilité depuis la voie.

De ce fait, l'accès direct des habitations à partir de la RD 197 n'est pas autorisé, une bande de terrain peut être neutralisée pour réaliser un aménagement paysager dans la courbe, en poursuivant le talus présent sur le côté droit de la route lorsque l'on monte vers le centre de GUENIN. Dans les secteurs AUa, il n'y a pas de marge de recul des constructions imposée par rapport à la présence de la RD 197.

L'aménagement de la résidence du Clos du MANEGUEN n'a pas anticipé la continuité des liaisons vers ce secteur 1AUa, aussi l'articulation principale du nouveau quartier (automobile, et piétonne) se situe dans le prolongement de la rue du stade. La continuité des liaisons du secteur 1AUa doit être anticipée vers le secteur 2AUa, puisqu'il ne sera pas non plus facile de créer une nouvelle desserte à partir de la RD 197 (accentuation de la dénivellée en allant plus vers l'Est).

Le maillage des rues du nouveau quartier doit d'abord résulter des principes de l'implantation du bâti afin de faciliter la recherche du meilleur ensoleillement sur ce coteau exposé au Sud, et également prendre en compte une moindre pente pour éviter de coûteux ouvrages en déblais ou remblais.

La limite entre le secteur 1AUa et 2AUa n'a pas de réalité physique sur le terrain, comme il s'agit d'un phasage opérationnel de l'urbanisation, elle peut être l'occasion de mettre en valeur un chemin piéton à constituer. Ce chemin peut s'appuyer sur une composition végétale restant à définir (talus traditionnel, allée bordée d'un alignement d'arbres, ...). Dans un premier temps, il s'agit d'un pré verdissement bordant la partie constructible. Puis une fois le secteur 2AUa urbanisé, il devient un trait d'union sur lequel le réseau secondaire des circulations piétonnes s'appuie.

Les eaux pluviales au Nord de la RD 197, pourront être dirigées vers la partie basse de la parcelle (bassin de régulation) qui a conservé des arbres et des talus. La localisation de l'ouvrage de régulation a été confirmée par l'étude de zonage des eaux pluviales dans la partie classée en 2AUa. Pour des raisons techniques il devra cependant être mis en œuvre dès l'aménagement du secteur 1AUa (même unité foncière détenue par la commune de GUENIN). Les arbres existants aux abords des voies qui descendent vers PONTUAL et KERGROIX méritent d'être conservés pour leur intérêt paysager, ils constituent ainsi une limite entre les parties à urbaniser et l'espace naturel de la vallée de l'EVEL.

L'organisation des espaces verts contribuera surtout à la réalisation d'un bon maillage des circulations douces, voire à la réalisation de noues pour la gestion des eaux pluviales. Les continuités piétonnes privilégieront les liaisons avec la rue du stade (accès aux équipements sportifs et médiathèque) et la rue du MANEGUEN (accès aux écoles). La présence d'une canalisation d'eau usée en limite Ouest de la zone 1AUa entre la RD 197 et la rue des pêcheurs est l'occasion de créer une liaison douce supplémentaire (accès au plan d'eau).

La périphérie Nord du secteur 1AUa le long de la rue du PONTUAL devra être végétalisée pour organiser la transition paysagère avec le secteur agricole et atténuer la covisibilité depuis le sommet du MANEGUEN.

Secteur 1AUa entre la RD 197 et la rue des pêcheurs

L'estimation du potentiel constructible du secteur 1AUa entre la RD 197 et la rue des pêcheurs est d'au moins 16 logements.

Sa desserte automobile s'organise à partir des 2 voies qui l'encadrent, et la rue principale à créer à l'intérieur du secteur 1AUa peut les mettre en relation pour éviter la constitution d'impasses. Le profil de la RD 197 avec sa courbe dans la montée vers le bourg, incite à organiser l'intersection dans la partie la plus proche de la première maison de l'agglomération (n°22 de la rue du MANEGUEN), afin de bénéficier d'une meilleure visibilité. La RD 197 domine le secteur à urbaniser, pour des raisons de sécurité routière, la desserte directe des habitations n'est pas autorisée sur cette voie. Côté Sud du secteur 1AUa, l'amorce de la rue est préconisée dans le prolongement de celle des alouettes.

La nouvelle rue à l'intérieur du secteur 1AUa doit éviter un profil trop rectiligne, puisqu'il s'agit d'abord d'une desserte locale des riverains.

Un cheminement piétonnier est prévu sur la bordure Ouest du secteur à urbaniser, il accompagne la réalisation de la nouvelle rue au niveau de son accès Sud (intersection avec la rue des pêcheurs). La liaison piétonne forme une nouvelle perméabilité vers l'espace de loisirs que représente le plan d'eau communal, un traitement sécurisé du franchissement de la RD 197 doit être aménagé pour assurer les continuités vers les secteurs 1AUa et 2AUa au Nord de la départementale.

2.1.3 Secteur AUa de la route de KERICU

Un petit secteur 1AUa (inférieur à 3000 m²) est organisé à l'angle des routes de KERICU et de KERVIHAN au Nord Ouest du bourg. La capacité d'accueil est prévue pour recevoir un minimum de 4 logements.

Le terrain encore entretenu, est encadré par la route de KERICU à l'Est, et un vallon dont le fond est identifié comme zone humide à l'Ouest. L'ensemble est situé sur la frange urbaine du bourg, puisque la route de KERICU est déjà urbanisée sur un côté, et la zone humide alimente un ruisseau qui délimite physiquement la partie ancienne du bourg sur son côté Ouest.



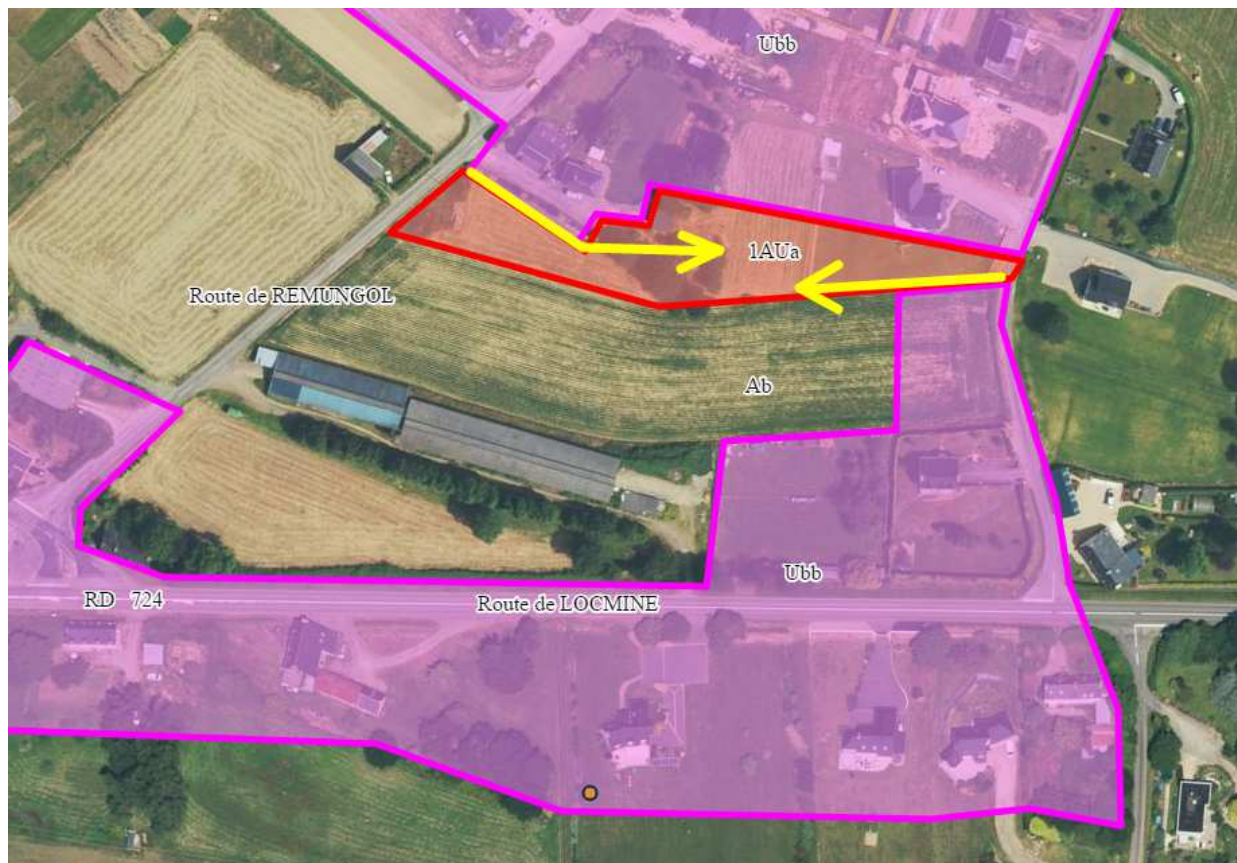
Le secteur 1AUa est bordé par un talus le long de la rue de KERVIHAN qu'il conviendra de maintenir. Les constructions doivent s'organiser en profitant des apports solaires passifs et privilégier une implantation de leur façade principale vers le Sud. La desserte motorisée des lots ou des constructions doit plutôt être regroupée et s'organiser à partir de la route de KERICU.

Le secteur à urbaniser ainsi délimité doit être raccordable au réseau collectif de l'assainissement, c'est pourquoi il est classé en 1AUa.

La limite Nord du secteur peut être soulignée par une clôture végétale qui marque la transition avec le reste du terrain qui ne sera pas construit. Le choix des végétaux doit s'inspirer des essences traditionnelles des haies bocagères.

2.1.4 Secteur AUa de KOH KOED

KOH KOED est un village constitué à l'intersection de l'ancienne route nationale RENNES - LORIENT (ex RN 24 devenue RD 724) avec la desserte du bourg de GUENIN (RD 197). Ses fonctions ont décliné depuis la réalisation de la voie express, l'école, la chapelle et le dernier commerce sont désaffectés mais le village garde un attrait résidentiel. En effet, KOH KOED est situé à proximité d'un important site d'activités économiques en terme de main-d'œuvre (zone d'activités de BONVALLON) et de fait dispose d'un accès aisé à la RN 24 grâce à la présence de l'échangeur routier.



Secteur 1AUa de KOH KOED (source : Géoportail)

Le village de KOH KOED est le secteur urbanisé le plus peuplé à la suite du bourg avec près d'une centaine de personnes. L'activité agricole reste encore présente au Sud (LA METAIRIE et PONT NEZEN), mais l'atelier d'élevage au centre de KOH KOED est désaffecté, toutefois son démontage n'est pas envisagé à court terme (classement en Ab).

Un petit secteur AUa (inférieur à 4000 m²) est délimité au Nord du poulailler désaffecté avec mention dans les orientations d'aménagement pour imposer une réflexion globale en vue de la gestion des eaux pluviales, préalablement à toute urbanisation du secteur. Les modalités de desserte des terrains pourront être précisées à cette occasion afin d'éviter un enclavement de la partie centrale. L'emplacement des accès figurant en jaune sur la photo aérienne (ci avant) est purement indicatif, la desserte pouvant s'effectuer, soit par la route de REMUNGOL à l'Ouest, soit la voie communale à l'Est, voire par les 2 cotés. La création d'une liaison complète d'Est en Ouest n'est pas imposée.

Ce secteur 1AUa de KOH KOED accueillera au minimum 3 lots ou 3 logements.

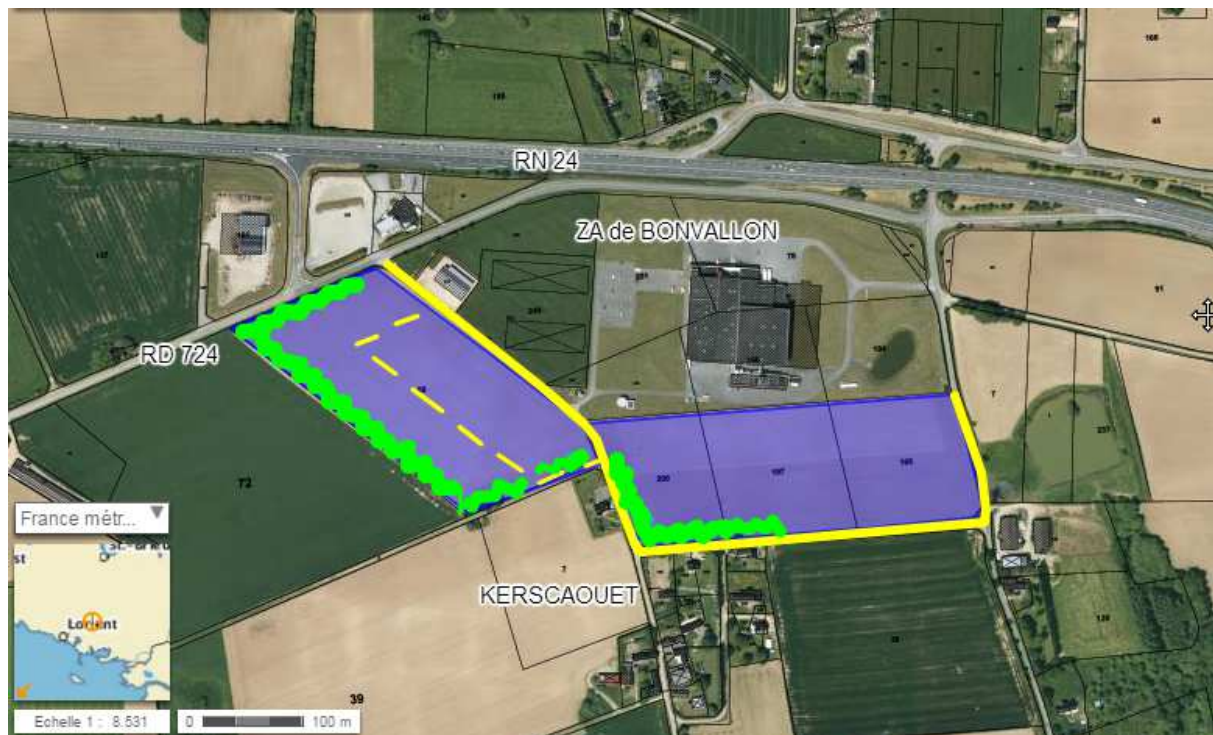
2.2 Poursuivre un accueil d'entreprises diversifiées

2.2.1 Secteur 1 AUi de BONVALLON

L'extension du site industriel agro alimentaire de BONVALLON est reconduite par la présente révision du PLU pour une superficie de 9,78 hectares répartis en 2 ensembles fonciers distincts ; l'un au Sud immédiat de l'établissement « JEAN FLOC'H », l'autre à l'Ouest le long de la voie de desserte du hameau de KERSCAUET.

Ce site d'intérêt intercommunal est identifié par le SCOT du pays de PONTIVY. La partie Sud conviendrait aux besoins d'extension de l'établissement existant, alors que la partie Ouest pourrait recevoir de nouvelles entreprises.

L'ensemble des terrains classés 1AUi est cultivé, et a fait l'objet d'une déclaration par un exploitant agricole en 2012.



Secteur 1AUi de BONVALLON (source : Géoportail)

Le site d'activité occupe un plateau dégagé qu'il conviendrait de planter au fur et à mesure de son urbanisation pour limiter l'impact visuel des bâtiments industriels de grand gabarit, et ménager ainsi des transitions vis-à-vis du proche hameau résidentiel de KERSCAUET.

La marge de recul pour l'implantation des constructions est réduite à 15 mètres vis-à-vis de la RD 724 qui borde le secteur au Nord Ouest. La marge de recul de 100 mètres, fixée par rapport à la RN 24 (axe classé à grande circulation) tangente le secteur sans l'impacter directement.

La desserte des terrains aménagés peut s'effectuer sur la base du réseau routier actuel qui sera élargi, cependant la profondeur moyenne du terrain localisé à l'Ouest (150 mètres), permet d'envisager un découpage du site avec une voie interne en second rang. L'évolution du site est liée à la nature des activités accueillies (agro alimentaire, transports, ...), ce sont elles qui conditionnent la taille des futurs lots à créer.

2.2.2 Secteur 2AUi de KERFOURCHEC

Le second secteur d'intérêt intercommunal réservé aux activités économiques est envisagé à plus long terme (classement en 2AU). En accord avec la communauté de communes, les réservations foncières pour l'accueil de nouvelles activités économiques industrielles, artisanales voire du domaine du BTP s'effectuent aux portes de BAUD, aux abords de l'intersection RN 24 / RD 768. Les entreprises à vocation commerciale et tertiaire resteront sur le territoire de BAUD.

Dans un premier temps, le secteur Uib de TY ER DOUAR - LE DOUARIN dispose de terrains équipés immédiatement disponibles. Le secteur 2AUi de KERFOURCHEC constitue une réserve pour assurer la poursuite du développement de ce pôle d'activités établi sur les territoires des communes de BAUD et GUENIN. Ce site intercommunal est identifié par le SCOT du pays de PONTIVY.



Secteur 2AUi de KERFOURCHEC, sur le territoire de GUENIN, dans une logique de prolongement du site intercommunal d'activités de BAUD au Nord de la RN 24 (source : Géoportail)