

## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFIÉ LE 5 JUILLET 2016

MIS À JOUR LE 25 JUILLET 2017

MODIFIÉ LE 3 JUILLET 2018

MIS EN RÉVISION LE 3 JUILLET 2018



## ADDITIF AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approuvée par délibération municipale le 28 mai 2019

Le Maire,

## LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La zone concernée est située à l'Ouest du centre-ville de Guidel et est bordée :

- Au Nord-Ouest par les quartiers de Kerio et de la résidence des Ajoncs d'Or ;
- Au Nord-Est par l'école élémentaire publique de Prat-Foën ;
- Au Sud et à l'Ouest par le Vallon de Villeneuve-Le-Bourg et par l'Orven (zones humides et ruisseaux).

Le site comporte quatre Espaces Boisés Classés (EBC) et des bâtiments agricoles, sièges d'une exploitation.

La superficie totale s'élève à 15,8 ha répartis comme suit :

- o 2,8 ha pour la zone 1AUa au Nord ;
- o 1,7 ha pour la zone 1AUa au Sud ;
- o 11,3 ha pour la zone 2AUa dont 2,8 ha d'EBC.

# I. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR

## LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Plusieurs zones d'habitat sont créées, alternant avec les espaces naturels largement préservés, boisés ou en prairie. Les secteurs d'habitat collectif, intermédiaire ou individuel sont indiqués sur les plans détaillés aux pages suivantes.

## LES VOIES à réaliser :

- une voie de liaison se connecte à la RD306, à partir du rond-point existant, et relie la rue du Stanco ; cette voie figure au règlement graphique en emplacement réservé n°7.
- au Nord, 2 voies sont créées : l'une venant du quartier de Kerio, l'autre venant de la résidence des Ajoncs d'Or, les deux débouchant sur la place Le Montagner après s'être rejointes au Nord de l'école primaire.
- au Sud, 1 voie est créée, en provenance de la rue du Stanco, elle est principalement orientée nord/sud et est destinée à être connectée à une future opération à l'ouest.
- plusieurs voies piétons-vélos irriguent ces nouveaux quartiers, la principale relie les zones 1AUa Nord et Sud, par l'Ouest de l'école (emplacement réservé n°6).

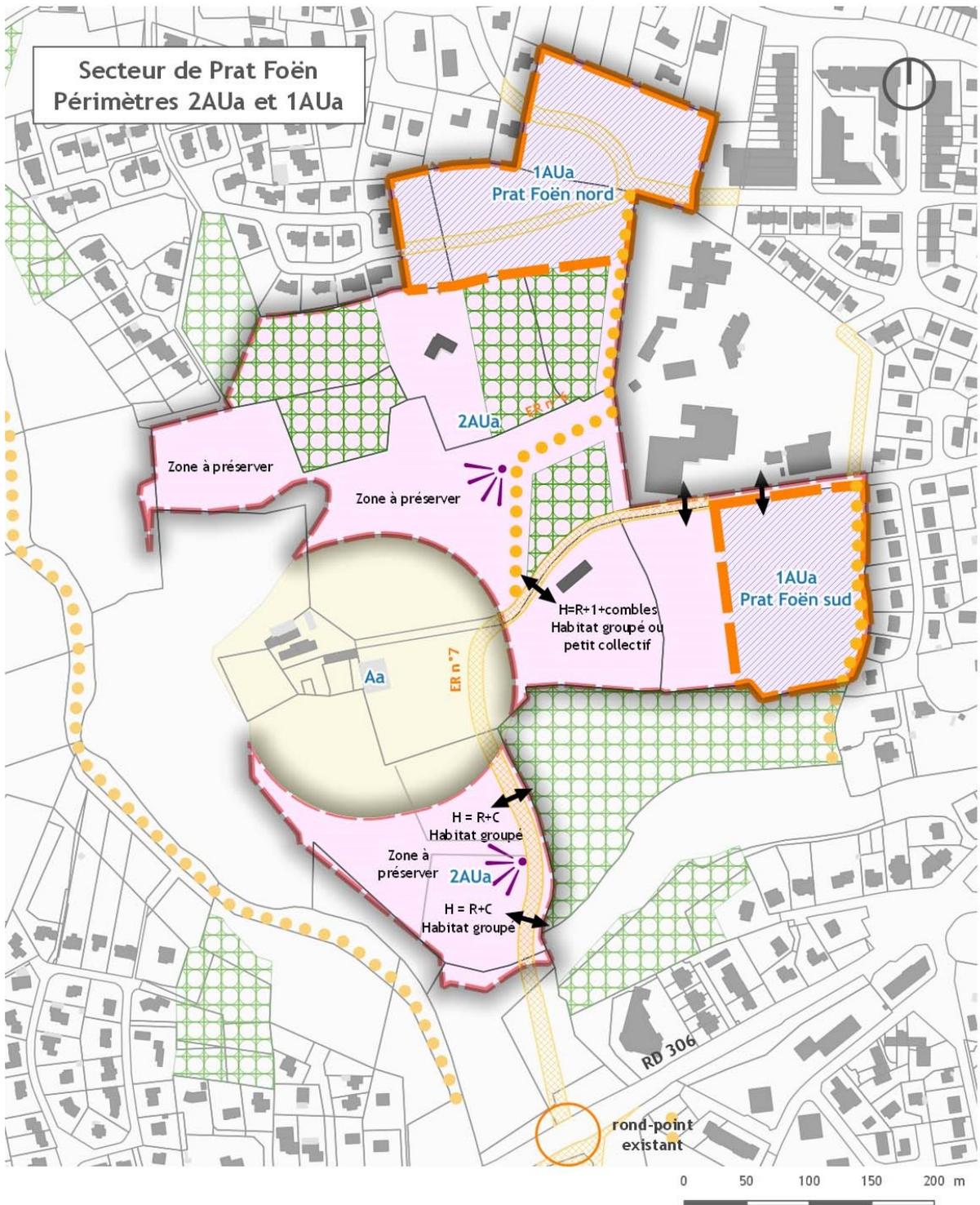
## LES ESPACES VERTS

La proximité d'espaces naturels maîtrisés par la commune à Villeneuve Le Bourg (Sud du secteur considéré) ou ayant vocation à l'être (EBC proches de l'école et du complexe sportif notamment) permet d'envisager des accès faciles à ces espaces.

Un vaste espace naturel est conservé et valorisé au centre et au Sud du secteur jusqu'à la zone humide. Un réseau de cheminements doux lui est associé.

## LES EAUX PLUVIALES

- L'opérateur ou l'aménageur doit réaliser une étude hydraulique du site préalablement à toute opération d'aménagement ;
- La régulation des eaux pluviales doit être assurée par des noues paysagères associées aux voiries et cheminements et/ou par des bassins paysagers et accessibles.
- Chaque bâtiment doit disposer d'une cuve de stockage et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).



-  périmètres 1AUa
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé pour voies nouvelles au PLU de 2013
-  Emplacement réservé pour cheminements doux au PLU de 2013

-  Point de vue à conserver et à valoriser
-  voie interquartier

Envoyé en préfecture le 04/06/2019  
 Reçu en préfecture le 06/06/2019  
 Affiché le 7 juin 2019  
 ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES\_2019\_48-DE

## LES CLÔTURES

L'opérateur ou l'aménageur doit présenter au stade du permis d'aménager ou du permis de construire le projet de clôtures à réaliser, tant pour les lots libres que pour les opérations groupées ou collectives. Toutes les clôtures sont à envisager, tant en bordure de voies que sur les limites séparatives.

Les prescriptions à respecter sont inscrites au règlement écrit du présent PLU. Toutefois :

- En limite de voie et d'emprise publique, l'opérateur réalise en façade de chaque lot un muret de pierres sèches d'une hauteur de 0,80 m ;
- En limite séparative des secteurs paysagers et des voies piétonnes, l'opérateur installe un grillage vert simple torsion, d'une hauteur de 1,50 m. doublée à l'intérieur du lot d'une haie végétale.

## L'INSERTION DES COFFRETS DE BRANCHEMENT

Les coffrets de branchement des réseaux de gaz et d'électricité, les boîtes aux lettres et les numéros de voiries sont obligatoirement intégrés à des murs bâtis en pierre ou à la construction elle-même, en limite de propriété avec le domaine public.

## LES ABRIS DE JARDIN & LES ESPACES DE RANGEMENT

L'opérateur ou l'aménageur doit présenter au stade du permis d'aménager ou du permis de construire le projet d'abris de jardin qui doivent être d'un type et d'une forme homogènes, réalisés en matériaux durables, d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup>. Leur implantation doit être définie au plan de masse inclus dans le dossier de demande d'autorisation d'occupation du sol.

Par ailleurs, chaque logement individuel comporte une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10m<sup>2</sup> pouvant servir de buanderie ou d'espace de rangement pour vélos, poussettes, planches à voile, surf ...

## LA GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES

La desserte s'effectue par les voies traversant l'opération. Les aires de présentation sont installées aux conditions exigées par Lorient Agglomération, compétent dans le domaine. Des points de collecte sont aménagés à l'entrée des voies en impasse.

## DIVERS

Les dispositions suivantes sont également à prendre en compte :

- Dans la mesure du possible, les constructions sont implantées de manière à dégager le maximum d'ensoleillement dans les pièces de vie des habitations ;
- Des règles de bonnes pratiques pour un chantier respectueux de l'environnement sont à imposer aux chantiers de construction (stationnement des véhicules, livraison et stockage des matériaux, tri et stockage des déchets).

## LE PLAN MASSE

Le plan masse, avant tout dépôt de permis d'aménager ou de permis de construire, doit présenter les principes de circulation automobile, cycliste et piétonne, de stationnement couvert et non couvert, de régulation des eaux pluviales, de volumétrie et de densité de construction. Ces documents doivent être associés à un relevé réalisé par un géomètre-expert précisant notamment la topographie et la végétation existante.

## LE LOGEMENT SOCIAL

Il est rappelé que, conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur :

- toute opération de production neuve supérieure ou égale à 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou 10 logements et les lotissements de 10 lots et plus, comportent 30 % de logements locatifs sociaux ;

- de plus, toute production neuve de plus de 30 logements et/ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les lotissements de plus de 20 lots libres comportent, en complément de la disposition ci-dessus, 10 % de logements en accession à prix encadré.

Le tout, locatif et accession, doit représenter 40 % de l'ensemble des logements de l'opération, à l'exception des dérogations prévues par le PLH.

## **LA DENSITÉ**

Conformément au PLH en vigueur, le secteur doit respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclut les espaces communs dont l'occupation ou l'usage présentent un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

## **VERS UN LOTISSEMENT DURABLE**

L'aménagement de l'opération (implantation des bâtiments, évacuation des eaux pluviales, traitement des voies et des espaces communs, matériaux utilisés ...) doit suivre les recommandations de l'étude « Vers un lotissement durable » annexée au présent PLU.

Envoyé en préfecture le 04/06/2019

Reçu en préfecture le 06/06/2019

Affiché le 7 juin 2019

ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES\_2019\_48-DE

## II. ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU SECTEUR NORD

Envoyé en préfecture le 04/06/2019  
Reçu en préfecture le 06/06/2019  
Affiché le 7 juin 2019  
ID : 056-215600784-20190529-ANNEXES\_2019\_48-DE

Le secteur de Prat Foën Nord est zoné 1AUa et s'étend sur une superficie de 2,8 ha. Ce nouveau quartier fait le lien entre, à l'Ouest Kerio et la résidence des Ajoncs d'Or, et à l'Est, la Place Le Montagner et le site sportif et scolaire de Prat Foën.

### LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Le secteur, contrairement aux quartiers situés immédiatement à proximité, est vierge de toute urbanisation. Il constitue, à quelques centaines de mètres du centre-ville, un espace propice à l'implantation d'une densité de logements permettant à une nombreuse population de bénéficier des équipements, commerces et facilités de la centralité tout en conservant son aspect naturel. Cette OAP tient compte des exigences actuelles en matière de développement durable, notamment en ce qui concerne la mobilité.

### LES VOIES

**Deux voies**, l'une principale, l'autre secondaire, viennent matérialiser ce lien. Elles se connectent à des voies existantes : la place Le Montagner, la résidence des Ajoncs d'Or et la rue de Prat Kerio.

Les profils en travers types à appliquer sont détaillés page suivante.

Les éléments constitutifs de ces voies sont, en fonction du profil concerné :

- une voie cycles d'une largeur de 2,00 m ;
- une chaussée d'une largeur de 5,50 m ;
- une bande de stationnements longitudinaux d'une largeur de 2,30 m ou 2,50m, agrémentée de plantations à haute tige à intervalles réguliers ;
- d'une bande de pleine terre de 0,30 m ou 0,60 m destinée à accueillir de la végétation grimpante pour agrémenter les façades des bâtiments implantés directement en bordure de voie.

Les aires de présentation des ordures ménagères sont installées sur les deux voies principales aux conditions exigées par Lorient Agglomération, compétent dans le domaine.

Ces deux voies, Nord et Sud, représentent environ 3 500 m<sup>2</sup> d'emprise. Elles constituent des espaces communs dont l'usage présentent un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération. À ce titre, leur superficie totale est déduite de celle servant au calcul de la densité.

Par ailleurs, des **venelles**, traversantes dans la mesure du possible, viennent desservir l'intérieur des îlots. À défaut, elles se terminent par des placettes de retournement de 10 mètres de côté environ.

Des **circulations piétonnes et cyclistes** en site propre sont par ailleurs possibles au pourtour de la zone et entre les îlots. Il est particulièrement important de prévoir une liaison piétons/vélos entre la place d'entrée à l'Est et l'école élémentaire. De plus, une réserve permettant la réalisation d'un chemin futur est prévue pour permettre une liaison, le long de l'école, avec le secteur Sud.

La vitesse limite des véhicules est de 30 km/h afin de sécuriser au maximum les circulations piétonnes et vélos et de réduire les nuisances sonores. Des dispositifs de réduction de la vitesse sont à mettre en place si nécessaire.

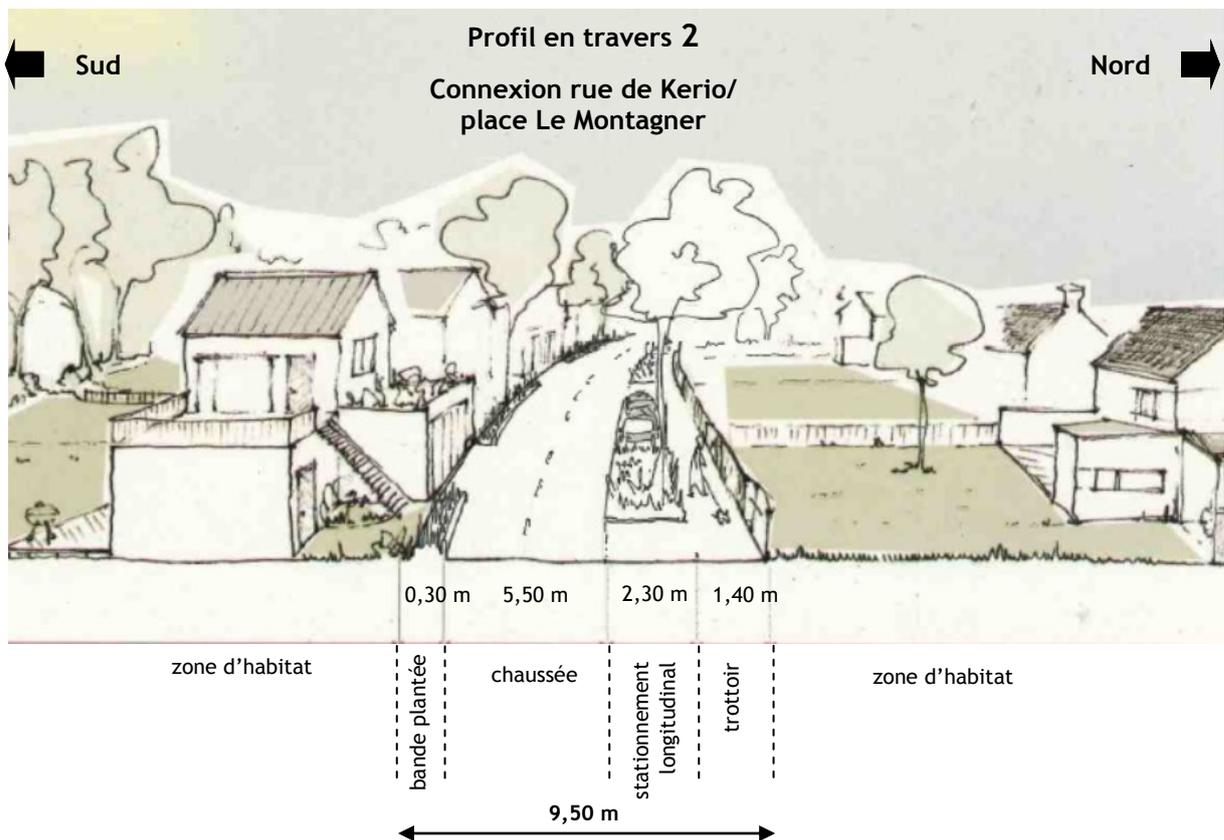
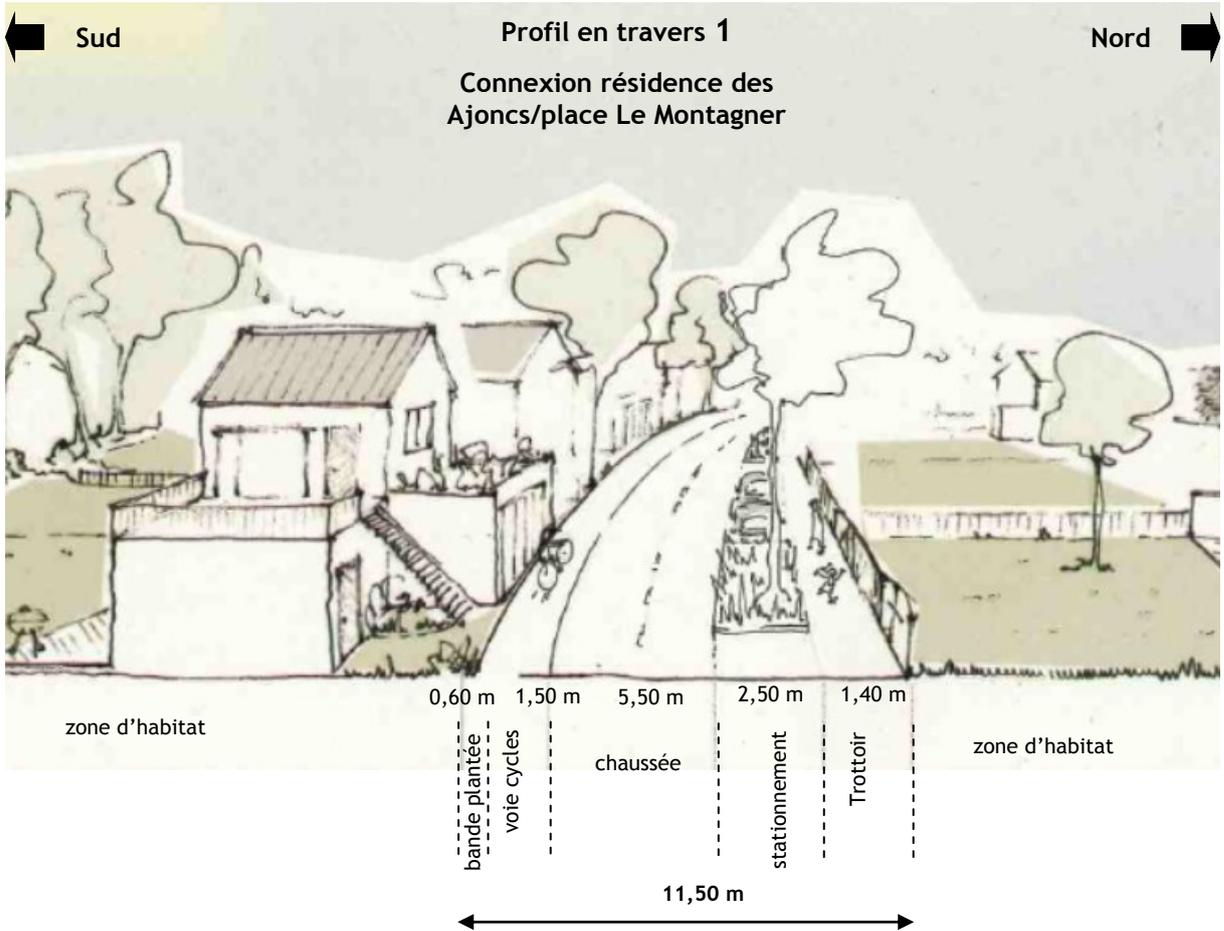
### LES ESPACES COMMUNS

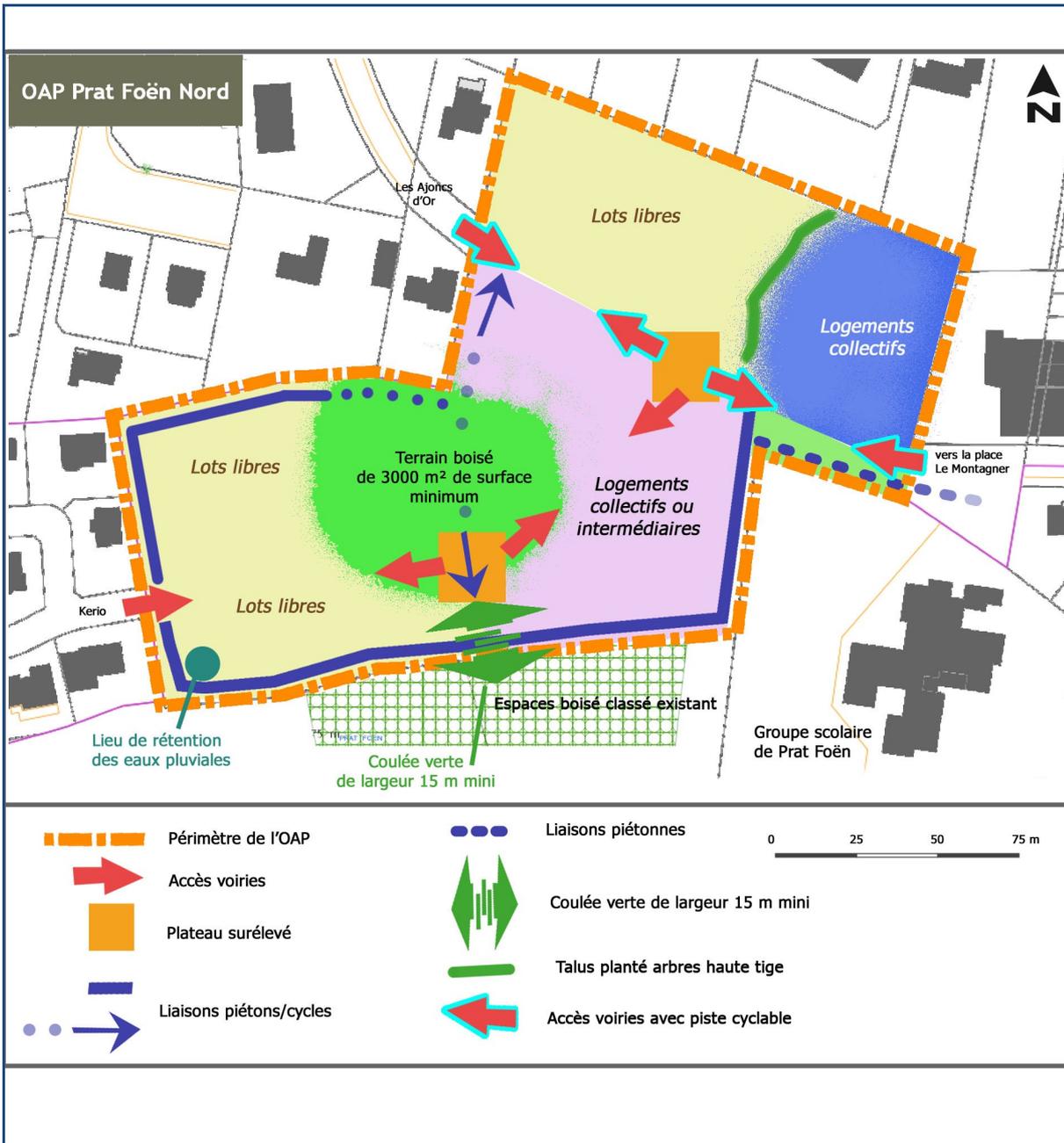
**Des espaces communs**, facilitant la convivialité, le jeu et les circulations douces, sont prévus dans le secteur :

- Un espace vert boisé, d'une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, est à reconstituer au centre de l'opération. Les différentes strates arbustives et arborées peuvent être recrées, en maintenant les essences végétales locales.
- Une coulée verte nord/sud d'une largeur minimale de 15 mètres est réalisées entre l'espaces boisé classé au sud et l'espace vert boisé central.
- des continuités piétonnes maillent l'ensemble du secteur.
- Des talus plantés d'arbres à haute tige viennent donner un relief végétal à l'ensemble.
- L'intersection entre la voie sud et la coulée verte est traitée de façon à privilégier les traversées piétonnes. Un dispositif de ralentissement des véhicules à moteur est mis en place.

### LA DENSITÉ

la superficie du site s'élève à environ 2,8 ha. Déduction faite des emprises des l'espace boisé à réaliser (3 000m<sup>2</sup>), elle n'est plus que de **2,15 ha**. En conséquence, le nombre exigé de logements est d'environ 75, sur la base de la densité de 35 logements à l'hectare.





### III. ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU SECTEUR SUD

Le secteur de Prat Foën Sud est zoné 1AUa et s'étend sur une superficie de 1,7 ha. Ce quartier se situe dans le prolongement de la rue du Stanco, au Sud de l'école élémentaire publique.

#### LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur est divisé en trois parties, correspondant à de différentes affectations du sol :

- une aire de sport en stabilisé d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup> environ ;
- d'un secteur dévolu au logement collectif ou intermédiaire d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup> environ ;
- de deux secteurs réservés à l'habitat individuel d'une superficie de 4 300 m<sup>2</sup> environ.

Par ailleurs, cette zone constitue vraisemblablement la première phase de l'aménagement de la zone, et doit, à ce titre, permettre les évolutions prévisibles vers l'Ouest.

#### LA DENSITÉ

la superficie du site s'élève à environ 1,7 ha. Déduction faite de l'emprise réservée à l'aire de sport, elle n'est plus que de **1,25 ha**. En conséquence, le nombre exigé de logements est d'environ **44**, soit 35 logements à l'hectare.

