

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 XX xxx 2019

Le Maire,

Joël DANIEL

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.
- ➔ plusieurs voies piétons-vélos irriguent le nouveau quartier, 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.

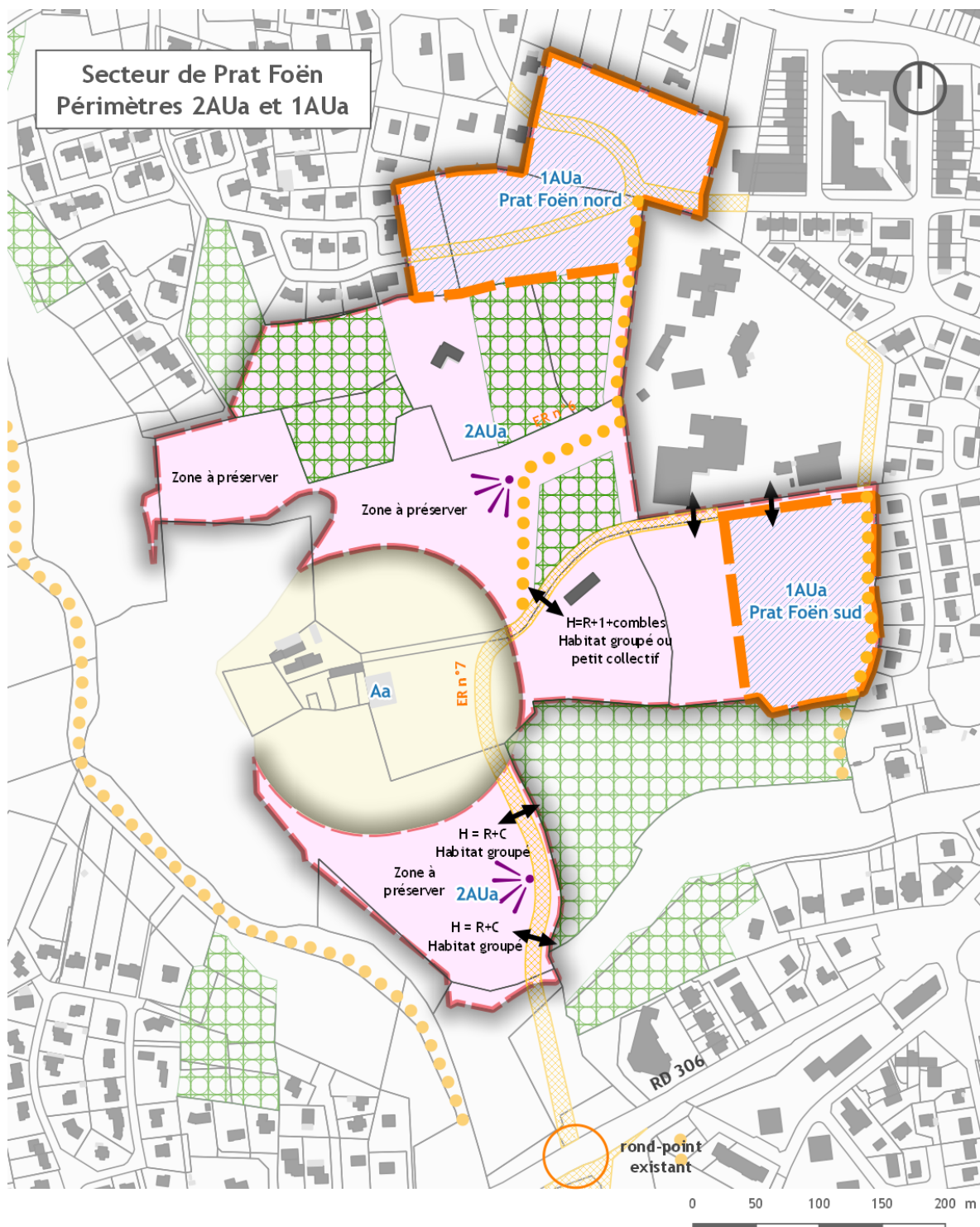
LES EAUX PLUVIALES

- 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).

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.



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

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 m². 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 10m² pouvant servir de buanderie ou d'espace de rangement pour vélos, poussettes, planches à voile, surf ...

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 m² 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 m² 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. Le nombre minimal de logements à construire s'élève à 130. Le nombre de logements individuels ne doit pas être inférieur à 60 unités.

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.

FORMES URBAINES

Comme dispose l'article 1AU11 du règlement écrit, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des formes urbaines autre que traditionnelles peuvent être autorisées, à condition qu'elles favorisent la production et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables et qu'elles respectent l'échelle du quartier dans lequel elles s'insèrent (hauteurs des constructions notamment). Les formes compactes sont encouragées afin de limiter la consommation d'espace et d'augmenter les densités.

II. ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU SECTEUR NORD

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 principales 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.

Le profil en travers type à appliquer (croquis page suivante) est d'une largeur correspondant à la plus grande emprise, à savoir 11,50 m. Si les deux rues, la résidence des Ajoncs d'Or et la voie Nord, peuvent se joindre facilement, la connexion entre la rue de Prat Kerio et la voie Sud doit faire l'objet d'un ajustement.

Les éléments constitutifs de ces voies sont, du Sud au Nord (voir coupe page suivante) :

- une voie mixte piétons/cycles d'une largeur de 2,5 m ;
- une chaussée d'une largeur de 5,8 m ;
- une bande de stationnements longitudinaux d'une largeur de 3,2 m, agrémentée de plantations à haute tige à intervalles réguliers .

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 m² 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** viennent desservir l'intérieur des îlots et se terminent par des **placettes** de retournement de 10 m. de côté environ. Ces venelles permettent en outre d'accéder aux parcelles existantes, en vue d'éventuelles divisions parcellaires futures : au Nord, 5 accès sont matérialisés, 2 en partie centre et 1 au Sud.

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.

LA DENSITÉ

la superficie du site s'élève à environ 2,8 ha. Déduction faite des emprises des voies Nord et Sud (3 500 m²), elle n'est plus que de **2,45 ha**. En conséquence, le nombre minimal exigé de logements est de **86**, soit 35 logements à l'hectare, .

LES ESPACES COMMUNS

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

- une place à l'Est, d'une superficie de 1 000 m² environ, marque l'entrée du quartier. Bien que circulée par les véhicules motorisés, son traitement est différent de celui des chaussées (nature, couleur) afin d'induire un abaissement de la vitesse automobile. Elle peut être aménagée pour l'accueil de quelques places de stationnement, à condition que l'espace soit, comme pour le stationnement longitudinal, planté de quelques arbres à haute tige afin de donner du volume à l'endroit et de « déminéraliser » l'ensemble.
- un espace de jeu et de détente, végétalisé, trouve place en partie Sud du secteur. Il est accompagné, du Nord au Sud, par un chemin reliant les différents îlots.
- Des talus plantés d'arbres à haute tige viennent donner un relief végétal à l'ensemble.

LES VOIES

1. La voie d'accès, circulée par tous les usagers, sera classée en zone de rencontre (voir définition ci-dessous) ceci afin de limiter la vitesse des véhicules à moteur sur cette voie de desserte locale.

Extrait de l'article R.110-2 du Code de la Route :

« zone de rencontre : section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/ h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable. »

Cette rue comporte en outre 2 placettes, de dimensions réduites qui peuvent servir d'aires de retournement.

En partie Sud-Ouest, la voie est laissée en attente d'une connexion future.

Les aires de présentation des ordures ménagères sont installées à l'entrée Nord du quartier, aux conditions exigées par Lorient Agglomération, compétent dans le domaine.

2. Le quartier est entouré d'un chemin piétons/cycles qui trouve des débouchés :

- ➔ de part et d'autre de la rue du Stanco, avec une connexion au trottoir existant ;
- ➔ au Sud vers l'espace boisé et le Vallon de Villeneuve-le-Bourg.

Ce chemin sert en outre de séparation entre les secteurs d'habitat, anciens et récents. Il vient également bordé l'espace boisé classé au Sud et assure ainsi sa protection.

En bordure de la rue du Stanco, il est séparé de la chaussée par un talus planté d'arbres à haute tige pour assurer la protection maximale des piétons et notamment des enfants, élèves de l'école élémentaire.