

Commune de Guidel  
PLAN LOCAL D'URBANISME

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## EXTRAIT

novembre 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFICATION N° 1 APPROUVÉE LE 5 JUILLET 2016

MODIFICATION N° 2 EN COURS

**PROJET DE MODIFICATION N° 3**



# 16. SECTEUR DES CINQ CHEMINS



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR DES CINQ CHEMINS

### LA SITUATION

Le secteur est situé au Nord-Est du centre-ville, à l'entrée Est de l'agglomération, de part et d'autre de la RD 765.

Cet espace constitue un prolongement de la zone essentiellement commerciale déjà existante à l'Ouest du secteur.

Cette zone est bordée d'un espace boisé au Sud-Ouest et à l'Est et par un espace **agricole agro-naturel** et des zones humides au Nord.

La zone est concernée par des marges de recul de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 765 classée «voie à grande circulation». **Une partie du** secteur ne sera donc constructible qu'après la réalisation d'une étude «loi Barnier» d'entrée de ville permettant la réduction de ces marges.

### LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

La superficie est d'environ 5,4 ha dont 3,2 ha destinés à l'implantation des activités économiques, le reste étant réservé à l'emprise de la future route départementale de contournement du bourg.

Les accès aux différents secteurs de la zone s'effectueront à partir des branches du futur rond-point spécifiquement dédiées à cet usage. Aucun autre accès ne sera autorisé directement à partir de l'une ou l'autre des routes départementales **à l'exception du terrain riverain du garage existant.**

- Les cheminements piétons/vélos devront relier :
  - d'une part, en secteur Nord-Est de la RD 765, le quartier de Keranna à la zone commerciale actuelle, sans interruption, dans le prolongement du chemin existant ;
  - le secteur Nord-Est au secteur Sud-Ouest dans les meilleures conditions de sécurité d'autre part.

### ~~LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT EN PARTIE SUD-OUEST DE LA RD 765~~

- ~~- Le rond-point permettant le raccordement de la future voie de contournement à la RD 765 ne pourra accueillir qu'une branche supplémentaire en partie Sud. Cette branche sera l'accès principal à la zone;~~
- Les haies, figurées sur le plan ci-contre, seront composées d'arbres de hautes tiges afin de constituer une frontière végétale.
- Les structures de chaussées et d'aires de stationnement et/ou de manoeuvre seront réalisées en matériaux drainants, tant en fondation qu'en surface, **à l'exception des parkings couverts (ou en silo).**

### ~~LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT EN PARTIE NORD-EST DE LA RD 765~~

- ~~- Le rond-point permettant le raccordement de la future voie de contournement à la RD 765 ne pourra accueillir qu'une branche supplémentaire en partie Nord. Cette branche sera l'accès principal à la zone;~~
- Une emprise, d'une largeur d'environ 45-50 m. en partie Est, sera réservée pour permettre la réalisation future d'une **nouvelle route départementale**, dans le cas où il serait nécessaire et possible de réaliser une jonction entre la RD 765 et la RD 306.

### LES EAUX PLUVIALES

- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales de l'ensemble du secteur devra être assurée.
- Chaque installation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

### LE PLAN MASSE

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



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR DES CINQ CHEMINS

