

Commune de Guidel
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFICATION N° 1 APPROUVÉE LE 5 JUILLET 2016

LORIENT
AGGLOMÉRATION

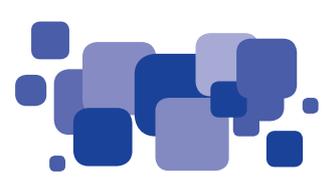


Guidel



1. SECTEUR DU GOUÉRIC EST.....	5
2. SECTEUR DE KERNOD	9
3. SECTEUR DE KERBASTIC.....	13
4. SECTEUR DE PRAT FOËN.....	17
5. SECTEUR DE SCUBIDAN.....	21
6. LOCMARIA - SECTEUR NORD-OUEST.....	25
7. LOCMARIA - SECTEUR SUD-OUEST	29
8. LOCMARIA - SECTEUR SUD-EST	33
9. LOCMARIA - SECTEUR NORD-EST.....	37
10. SECTEUR DE KERBREST	41
11. SECTEUR DE SAINT-FIACRE	45
12. SECTEUR DE PEN ER MALO.....	49
13. SECTEUR DE KERANNA	53
14. SECTEUR DU PALMÉRO	57
15. SECTEUR DU GOUÉRIC SUD	61
16. SECTEUR DES CINQ CHEMINS	65
17. SECTEUR DE SCUBIDAN - ANCIEN VV AIR FRANCE.....	69





1. SECTEUR DU GOUÉRIC EST

LA SITUATION

Terrain situé à l'Est de l'agglomération, bordé :

- Au Nord, par le village de Mélézéven et un espace boisé classé,
- À l'Est, par la future voie de contournement et des espaces en culture,
- Au Sud, par le village du Gouéric,
- À l'Ouest, par la VC 606 reliant les villages de Mélézéven au Gouéric et par le lotissement actuel du Gouéric Ouest en cours de réalisation.

Le terrain présente une topographie de versants ouverts sur le Sud et l'Ouest de la parcelle.

Deux zones humides jouxtent l'opération.

La superficie de l'étude s'étend sur 3,9 ha.

LES VOIES

1. Prévoir l'accès principal des véhicules par le Sud, à proximité de l'emprise de la future voie contournante. Un autre accès, au Nord, sera réalisé en «espace partagé» (véhicules à moteur, piétons, vélos) en traversée du village de Mélézéven.

Rappel : Avant toute réalisation d'une installation ou d'un ouvrage ayant une incidence sur la qualité de l'eau, les milieux aquatiques ou la ressource en eau, un dossier de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la loi sur l'eau devra être déposé en Préfecture.

2. Créer une voie inter-îlots en boucle par la partie Nord et une voie secondaire (circulation à sens unique) plus paysagère sur la partie Sud de l'opération.
3. Les cheminements doux :
 - Réserver la VC 606 au cheminement doux entre les anciens villages du Gouéric et de Mélézéven. Agrémenter cette voie par une haie bocagère à l'Ouest afin de structurer le paysage.
 - Prévoir une liaison douce vers l'Est et le centre-ville venant se greffer sur le cheminement transversal Est/Ouest de l'opération voisine.
4. Poursuivre la liaison piétonne à l'Est du village du Gouéric.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- L'îlot Nord :
 - Réalisation de lots libres au Nord et à l'Est de l'opération.
 - Réalisation d'un habitat groupé R+C avec chemins de traverse sur la frange Ouest.
 - Prévoir un cœur d'îlot plus dense R+1+C avec des espaces de stationnement en lots paysagers.
- L'îlot Sud :
 - Favoriser un quartier d'habitats groupés à la densité similaire au bâti du Gouéric s'articulant et intégrant une desserte douce pour l'ensemble de l'îlot.
 - chemins de traverses,
 - espaces paysagers,
 - poches de stationnement,
 - noues paysagères.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

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

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

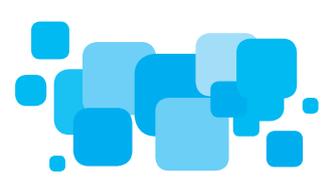
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de 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, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



2. SECTEUR DE **KERNOD**

LA SITUATION

Le terrain est situé au Nord/Ouest de la ville centre, avec :

- Au Nord, le hameau de Kernod,
- À l'Est, le lotissement récent «Les Chevaliers de la Table Ronde»,
- À l'Ouest, le domaine de Kesbastic.

Une zone humide répertoriée se situe au Sud/Est de cette parcelle.

Le terrain est en pente douce suivant un axe Nord/Sud et aussi en dénivelé par rapport à la voie communale.

La superficie de l'opération est de 2,2 ha.

LES VOIES

- Les accès sont situés au Nord (au Sud de Kernod) et à l'Ouest de l'opération, face à Kerbastic.
- Une voie permettant une circulation à double sens, d'une largeur maximale de 5 m viendra desservir l'ensemble du site.
- Une liaison douce paysagère prendra place sur le pourtour de l'opération associée à une haie bocagère, dans la continuité du chemin existant à l'Est, en direction du centre-ville.
- Des traverses piétonnes irrigueront le plan de composition.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Des lots libres sont prévus dans le secteur Nord/Est de la zone afin de maintenir une échelle de bâti identique en transition avec le lotissement «Les Chevaliers de la Table Ronde».
- De l'habitat semi-collectif R+1+C au Nord de la zone, en raison du dénivelé, assurera un maintien d'échelle avec le hameau de Kernod.
- De l'habitat groupé R+C sera implanté dans le reste de la zone avec association des chemins de traverse, des poches de stationnement, afin de minimiser l'impact des voiries de desserte inter-îlot.
- On réservera une bande de terrain le long des voies communales d'environ 6 m de largeur afin d'absorber le dénivelé.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LA ZONE HUMIDE ET LES ESPACES VERTS

On aura la volonté d'associer une frange d'espaces verts à la zone humide, avec libre accès depuis la voie inter-quartier pour assurer la transparence et d'élargir le champ visuel vers ces espaces.

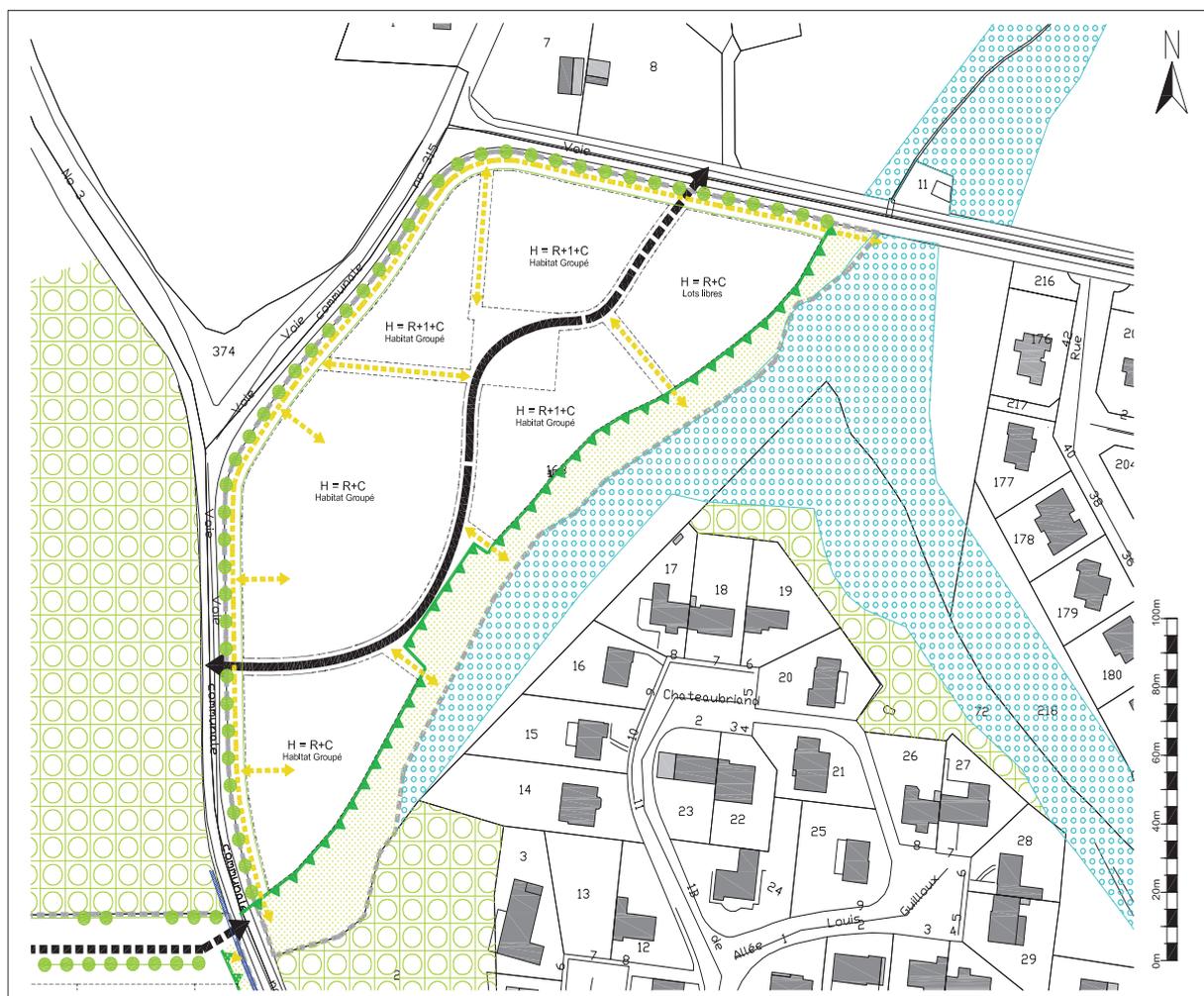
La préservation au maximum de l'existant sera assurée par le maintien des talus, haies bocagères, plantations d'arbres à hautes tiges remarquables.

Des chemins de traverse viendront compléter l'aménagement.

LES EAUX PLUVIALES

- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales devra être assurée par des noues paysagères associées aux voiries et chemine-ments et/ou par des bassins paysagers.
- Chaque bâtiment d'habitation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE KERNOD



LEGENDE

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|
|  | Limite de l'OAP |  | Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  | Emplacement réservé |  | Voie inter quartier |
|  | Espaces boisés classés |  | Liaisons douces et mixtes |
|  | Espaces boisés existant à préserver |  | Implantation préférentielle des espaces verts |
|  | Zone Humide |  | Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
|  | Haie bocagère à planter |  | Lots libres
Secteur de la hauteur maximale |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont 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 communes, matériaux utilisés, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



3. SECTEUR DE KERBASTIC

LA SITUATION

Le terrain est situé au Nord/Ouest de la ville centre avec,

- Au Nord, un bois en espace classé dans l'espace du domaine,
- À l'Est, une voie communale associée au mur du domaine et un bois en espace classé,
- Au Sud, le mur du domaine et un habitat individuel diffus réalisé dans les années 2000,
- À l'Ouest, un paysage de bois et de cultures.

La superficie est de 1,5 ha.

LES VOIES à réaliser :

- l'accès à l'opération, à partir de la VC 9, au sud de l'espace boisé classé ;
- la voie principale située au Nord de la parcelle, associée à l'espace boisé classé intégrant des poches de stationnement paysagères ;
- une desserte secondaire douce intérieure ;
- des poches de stationnement couvertes et non couvertes à l'entrée de l'îlot ;
- une aire de retournement des véhicules dans la perspective d'un aménagement futur de la zone à l'Ouest et permettant la bonne circulation des poids-lourds (déménagement, collecte des OM, sécurité incendie) ;
- un réseau dense de cheminements doux desservant les habitations au Sud-Est ;
- un prolongement de la coulée verte Nord venant de l'opération de Kernod. Celle-ci doit être associée au mur du domaine et à une haie bocagère à créer et s'ouvrir sur le lotissement existant situé au Sud.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Poursuivre l'idée du domaine par un ordonnancement du bâti, corps principal R+1+C et des communs en gabarit R+C.
- Associer, sous forme de village, un habitat groupé sur les petites parcelles, qui reprendra l'échelle souhaitée sur l'opération de Kernod.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

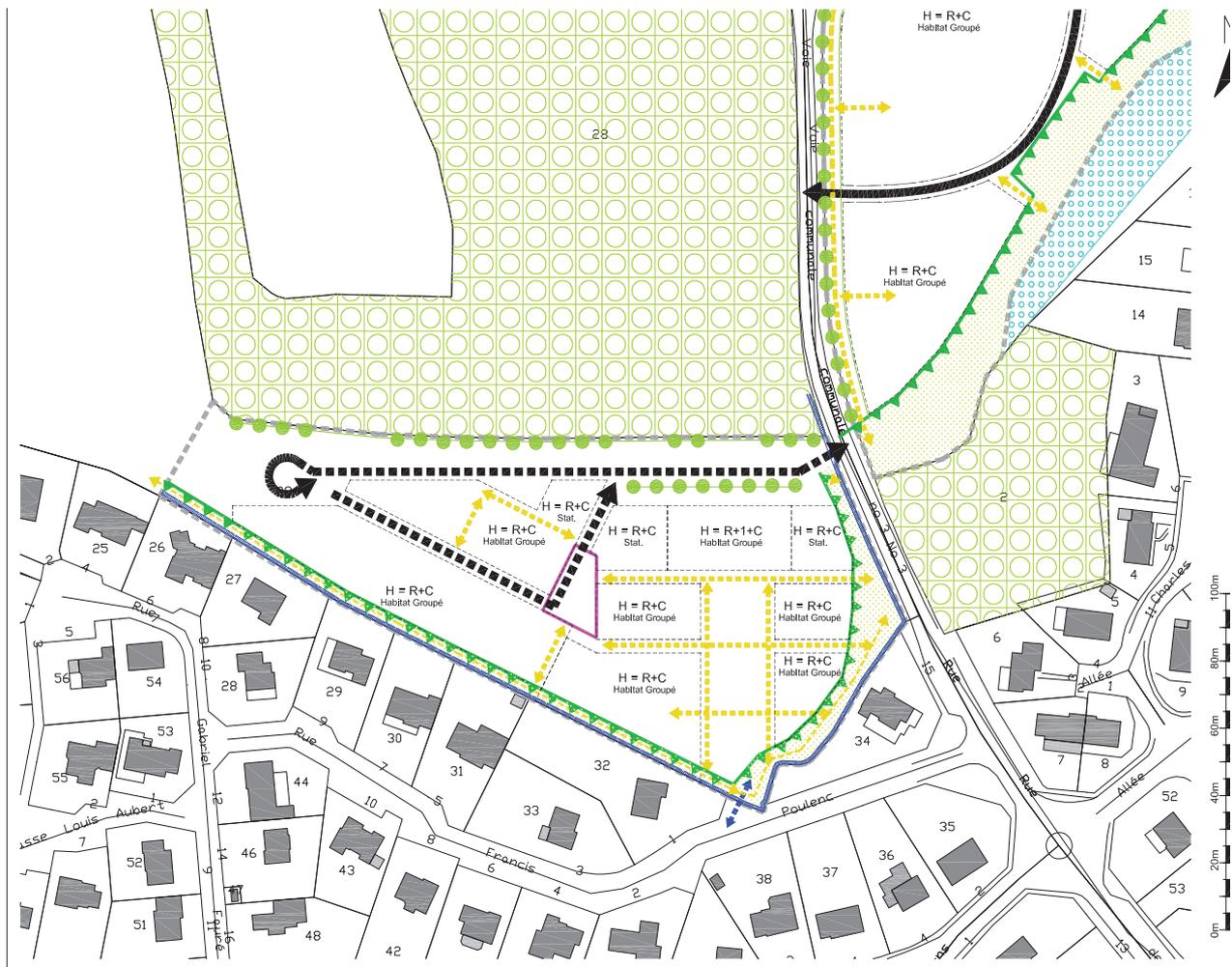
LES ESPACES VERTS

- De la coulée verte, assurer des transparences vers le cœur d'îlot par un réseau de cheminements piétons et mixtes (véhicule lent + piéton).
- Des jardins partagés sont à intégrer à l'ordonnancement du bâti.

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE KERBASTIC



LEGENDE

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--|---|
|  | Limite de l'OAP |  | Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  | Emplacement réservé |  | Voie inter quartier |
|  | Espaces boisés classés |  | Liaisons douces et mixtes |
|  | Espaces boisés existant à préserver |  | Implantation préférentielle des espaces verts |
|  | Zone Humide |  | Habitat Groupé Secteur de la hauteur maximale |
|  | Mur existant à préserver |  | Lots libres Secteur de la hauteur maximale |
|  | Haie bocagère à planter | | |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

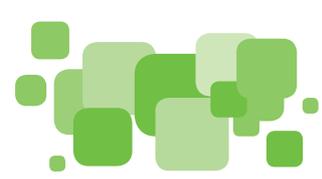
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

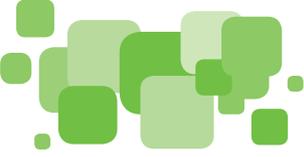
L'aménagement de l'opération (implantation des bâtiments, évacuation des eaux pluviales, traitement des voies et des espaces communs, matériaux utilisés, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



4. SECTEUR DE PRAT FOËN



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE PRAT FOËN

LA SITUATION

Le terrain est situé à l'Ouest de la ville centre avec :

- Au Nord-Ouest, les quartiers de Kerio et de la rue des Ajoncs d'Or,
- Au Nord-Est, l'école de Prat Foën,
- Au Sud et à l'Ouest, une zone humide et le cours d'eau de Billérit.

Le site comporte quatre espaces boisés classés et des bâtiments agricoles, sièges d'une exploitation.

La superficie, hors espaces boisés classés, est de 13,8 ha.

LES VOIES à réaliser :

- Une voie de liaison desservira le secteur Sud à partir de la RD 306.
- Au Nord, deux voies seront créées : l'une venant du récent quartier de Kerio, l'autre venant du quartier des Ajoncs d'Or, le tout débouchant sur la place Le Montagner.
- Deux axes de circulation douce structureront le secteur. L'un, Nord/Sud, permettra de joindre le secteur Nord à Villeneuve Le Bourg. L'autre, Est/Ouest, longera la limite Nord de l'espace naturel de Villeneuve Le Bourg.

Ces voies figurent au règlement graphiques en emplacements réservés n°6 et n°7.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Plusieurs zones d'habitat seront créées, alternant avec les espaces naturels largement préservés, boisés ou en prairie. Les zones d'habitat groupé et de lots libres de gabarit R+C ou R+1+C seront réparties comme indiquées sur le plan ci-contre.

Chaque logement individuel comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES ESPACES VERTS

La proximité d'espaces naturels maîtrisés par la commune à Villeneuve Le Bourg ou ayant vocation à l'être (EBC proches de l'école et du complexe sportif) permet d'envisager un accès facile aux espaces naturels.

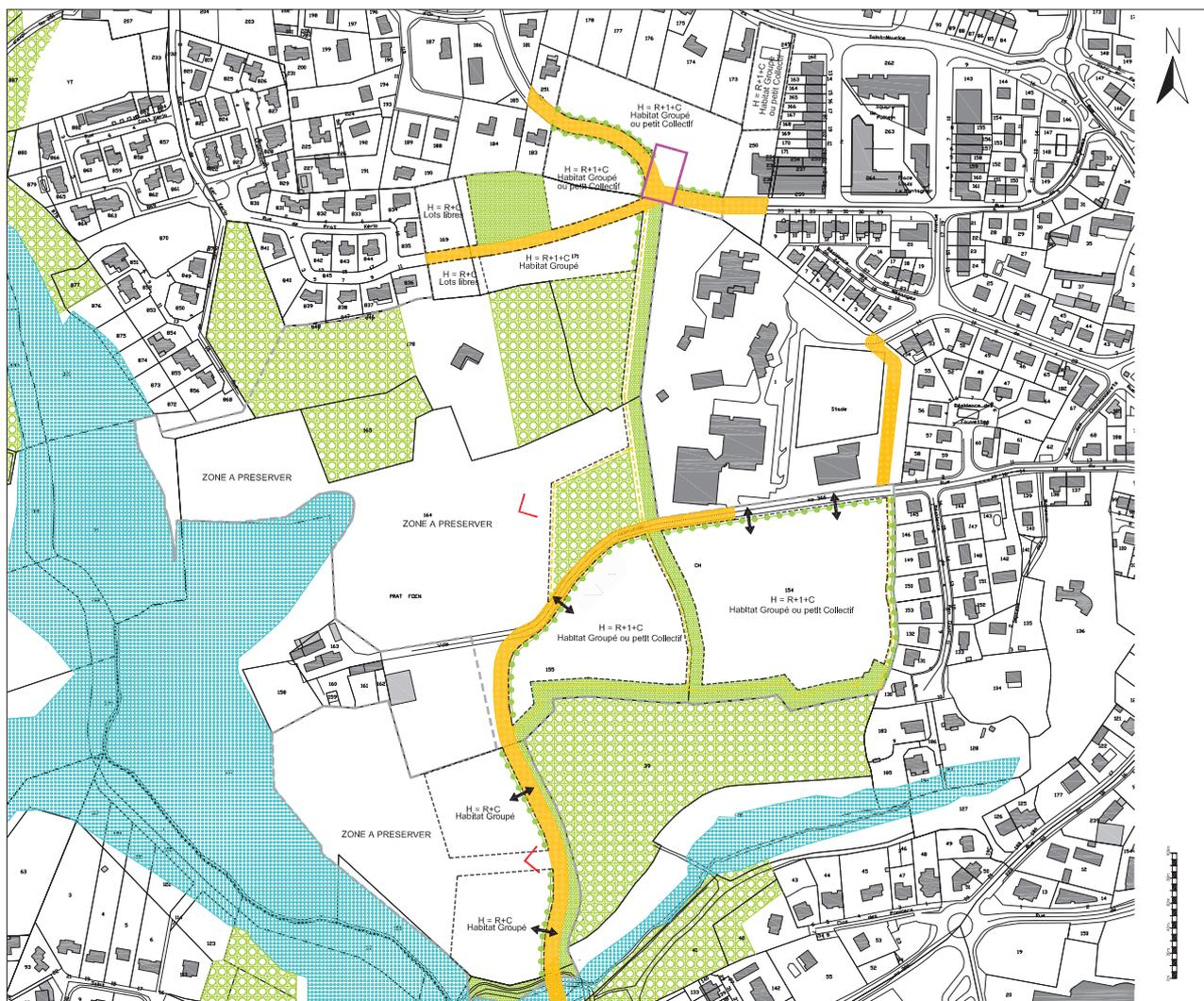
Un vaste espace vert sera conservé et entretenu au centre et au Sud de la zone jusqu'à la zone humide. Un réseau de cheminements doux lui sera associé.

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE PRAT FOËN



LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  Limite de l'OAP |  Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  Emplacement réservé |  Voie inter quartier |
|  Espaces boisés classés |  Liaisons douces et mixtes |
|  Espaces boisés existant à préserver |  Implantation préférentielle des espaces verts |
|  Zone Humide |  Habitat Groupé Secteur de la hauteur maximale |
|  Haie bocagère à planter |  Lots libres Secteur de la hauteur maximale |
|  Placette |  Cône de vue à préserver |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

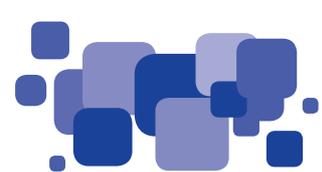
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

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

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



5. SECTEUR DE SCUBIDAN

LA SITUATION

Le terrain situé au Nord du secteur de Guidel-Plages composé de 2 parcelles distinctes bordées :

- Au Nord, par de l'habitat individuel diffus, des espaces en culture et par le village de vacances d'Air France,
- À l'Est, par les communs du village vacances et de leurs parkings, et par le village de Scubidan,
- Au Sud, par de l'habitat individuel diffus réalisé dans les années 2000,
- À l'Ouest, par «Les Cottages de Scubidan», opération d'habitat individuel diffus réalisé en 2006.

Le terrain est bordé de haies bocagères importantes en partant Nord, au Sud/Est et surtout sur la frange Ouest du secteur.

Le terrain présente une surface plane. Il est occupé à ce jour par le camping du village de vacances d'Air France et d'un espace en culture.

La superficie est de 2,8 ha.

LES VOIES

- Privilégier une desserte de l'îlot par 3 axes différents afin d'atténuer le flux et suivant la disponibilité à la vente des 2 parcelles distinctes :
 - 1 depuis le Nord de la parcelle du camping,
 - 1 depuis l'axe existant au camping,
 - 1 depuis le Sud de la parcelle en culture.

Accompagner cette desserte d'un cheminement protégé.

- Prévoir une placette de liaison à la rencontre de ces axes et départ des voies de desserte secondaires et favoriser un cœur bâti dense.
- Associer à la haie bocagère Sud/Est une liaison douce de transit Nord/Sud sur une largeur d'environ 6 mètres.
- Permettre des chemins de traverse vers le cœur d'îlot de cette liaison paysagère et de l'axe principal de desserte.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

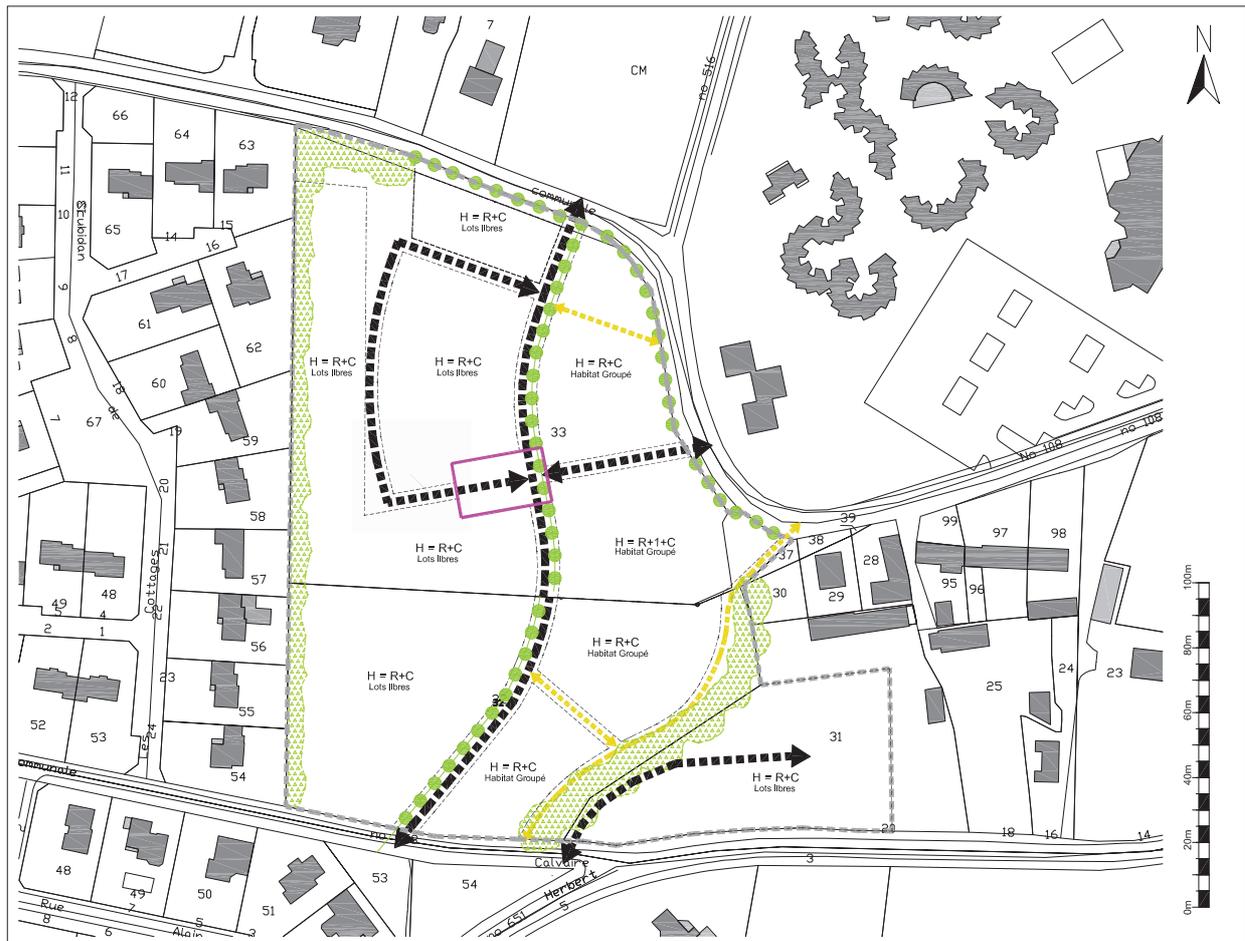
- Sur la limite Ouest, associer des lots libres à l'opération «Les Cottages de Scubidan» par des parcelles de surfaces moindres destinées à recevoir un habitat diffus en maisons individuelles.
- Sur la desserte générale et secondaire (zones Nord et Est) :
 - Favoriser un habitat groupé sur des parcelles plus restreintes afin de s'associer au village ancien de Scubidan.
 - En cœur d'îlot, privilégier un habitat semi-collectif plus dense R+1+C s'articulant autour de la placette de liaison.
 - Favoriser le stationnement par poches paysagères en cœur d'îlots ou groupes d'habitats afin de minimiser l'impact des voiries secondaires.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE SCUBIDAN



LEGENDE

	Limite de l'OAP		Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement
	Emplacement réservé		Voie inter quartier
	Espaces boisés classés		Liaisons douces et mixtes
	Espaces boisés existant à préserver		Implantation préférentielle des espaces verts
	Haie bocagère à planter		Habitat Groupé Secteur de la hauteur maximale
	Placette		Lots libres Secteur de la hauteur maximale

LES ESPACES VERTS

- Prolonger la haie bocagère Nord/Est.
- Assurer un maillage vert en cœur d'îlot le long des voies de desserte.
- Favoriser des espaces piétons, cheminements placettes, chemins de traverses, etc...

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

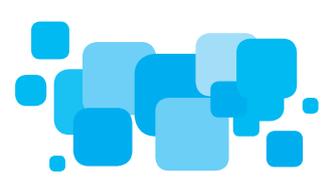
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

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

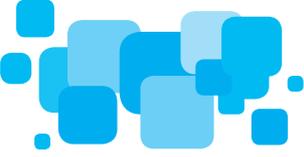
LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



6. LOCMARIA - SECTEUR

NORD-OUEST



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR NORD-OUEST

LA SITUATION

Le village de Locmaria se situe au Nord de la commune. Il est desservi par la VC 3 qui relie le centre-ville de Guidel à Quimperlé.

Ce village est composé d'une centaine de maisons, d'une chapelle, d'une ancienne école et de quelques activités.

Associé au patrimoine d'origine, plusieurs groupes d'habitations réalisées en périphérie du coeur de village laissent apparaître des poches à urbaniser et à intégrer au paysage environnant.

la superficie est de 8 500 m².

L'ensemble des parcelles est bordée :

- au Nord par un chemin d'exploitation et de grandes parcelles agricoles ;
- au Sud par des parcelles agricoles et des terrains bâtis ;
- à l'Ouest par une grande parcelle agricole et une grande haie bocagère.

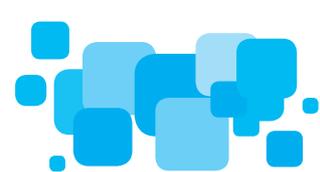
LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Organiser le découpage parcellaire de la grande propriété au Nord au profit de quelques lots individuels diffus accueillant des constructions de gabarit R+C.
- Créer une poche de stationnements dès son accès.
- Maintenir les arbres de haies bocagères Ouest et Nord.
- Desservir par une voie mixte les lots diffus et assurer la ceinture par rapport aux voies existantes.
- Créer des placettes associées à des espaces de stationnement.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales devra être assurée par des noues paysagères associées aux voiries et chemine-ments et/ou par des bassins paysagers.
- Chaque bâtiment d'habitation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR NORD-OUEST

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

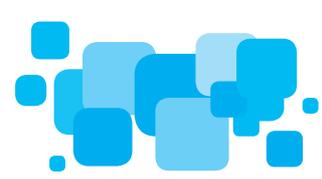
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de 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, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

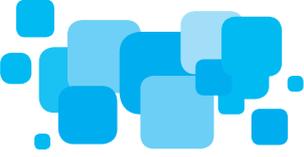
LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



7. LOCMARIA - SECTEUR

SUD-OUEST



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR SUD-OUEST

LA SITUATION

Le village de Locmaria se situe au Nord de la commune. Il est desservi par la VC 3 qui relie le centre-ville de Guidel à Quimperlé.

Ce village est composé d'une centaine de maisons, d'une chapelle, d'une ancienne école et de quelques activités.

Associé au patrimoine d'origine, plusieurs groupes d'habitations réalisées en périphérie du coeur de village laissent apparaître des poches à urbaniser et à intégrer au paysage environnant.

la superficie est de 7 400 m².

Desservi par l'allée du château du Talhouët, une parcelle en pente régulière selon un axe Est/Ouest s'ouvre vers un espace boisé et un milieu humide, bordée :

- au Nord par de grandes parcelles occupées par de l'habitat individuel des années '80 ;
- à l'Est, par de l'habitat individuel récent sur des parcelles plus restreintes ;
- au Sud par l'allée du château, une haie bocagère et des bâtiments agricoles ;
- à l'Ouest par une grande parcelle agricole et plus loin par une zone humide.

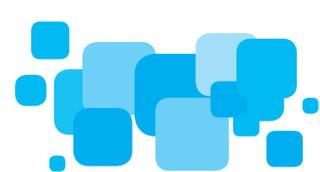
LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Réaliser une opération d'environ 8 à 9 lots en habitat groupé, organiser comme un «village» dont les constructions s'inscriront dans un gabarit R+C.
- Orienter le bâti selon les courbes de niveaux.
- Créer des poches de stationnement distribuées par le chemin d'exploitation.
- Réserver un espace piétons vers le Nord pour assurer le maillage «liaison douce» avec le village.
- Organiser un bâti structuré en partie Est qui accueillera l'habitat social.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

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



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR SUD-OUEST

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

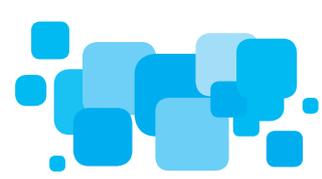
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

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

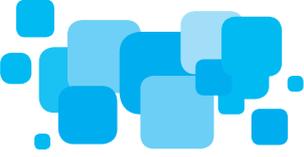
LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



8. LOCMARIA - SECTEUR

SUD-EST



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR SUD-EST

LA SITUATION

Le village de Locmaria se situe au Nord de la commune. Il est desservi par la VC 3 qui relie le centre-ville de Guidel à Quimperlé.

Ce village est composé d'une centaine de maisons, d'une chapelle, d'une ancienne école et de quelques activités.

Associé au patrimoine d'origine, plusieurs groupes d'habitations réalisées en périphérie du coeur de village laissent apparaître des poches à urbaniser et à intégrer au paysage environnant.

la superficie est de 5 600 m².

A l'entrée du village par le Sud, le terrain situé à l'Est de la voie principale (rue Grégoire Gautier) est bordé :

- au Nord par des lots diffus de superficies moyennes ;
- à l'Est et au Sud, par des parcelles agricoles ;
- à l'Ouest par la VC 201.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Réaliser une haie bocagère et un chemin piéton sur la limite Ouest.
- Poursuivre le tracé de l'allée cavalière du château du Talhouët par une voie piétonne reliant le site à la partie Est du village.
- Irriguer la parcelle par une voie associée à une noue paysagère et des plantations de hautes tiges.
- Réaliser en amorce, dès l'entrée du village, des lots destinés à l'habitat groupé dont les constructions s'inscriront dans un gabarit R+C.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR SUD-EST



LEGENDE

- | | | | |
|--|-------------------------|--|--|
| | Limite de l'OA | | Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
| | Emplacement réservé | | Voie inter quartier |
| | Espaces boisés classés | | Liaisons douces et mixtes |
| | Zone Humide | | Implantation préférentielle des espaces verts |
| | Haie bocagère à planter | | Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
| | Placette | | Lots libres
Secteur de la hauteur maximale |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

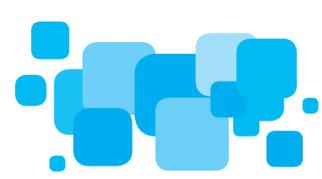
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

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

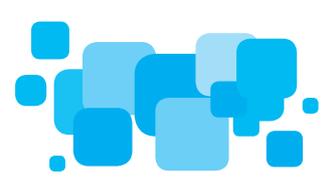
LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



9. LOCMARIA - SECTEUR

NORD-EST



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR NORD-EST

LA SITUATION

Le village de Locmaria se situe au Nord de la commune. Il est desservi par la VC 3 qui relie le centre-ville de Guidel à Quimperlé.

Ce village est composé d'une centaine de maisons, d'une chapelle, d'une ancienne école et de quelques activités.

Associé au patrimoine d'origine, plusieurs groupes d'habitations réalisées en périphérie du coeur de village laissent apparaître des poches à urbaniser et à intégrer au paysage environnant.

la superficie est de 1,8 ha.

Le secteur est un ensemble de parcelles situées au coeur du village, à l'Est de la chapelle et de part et d'autre de la zone humide. Il est bordé :

- au Nord par un habitat ancien rénové et par un bâtiment agricole ;
- à l'Est par un habitat rénové et des parcelles agricoles ;
- à l'Ouest par la chapelle associée à un tissu d'habitats ancien et rénové.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

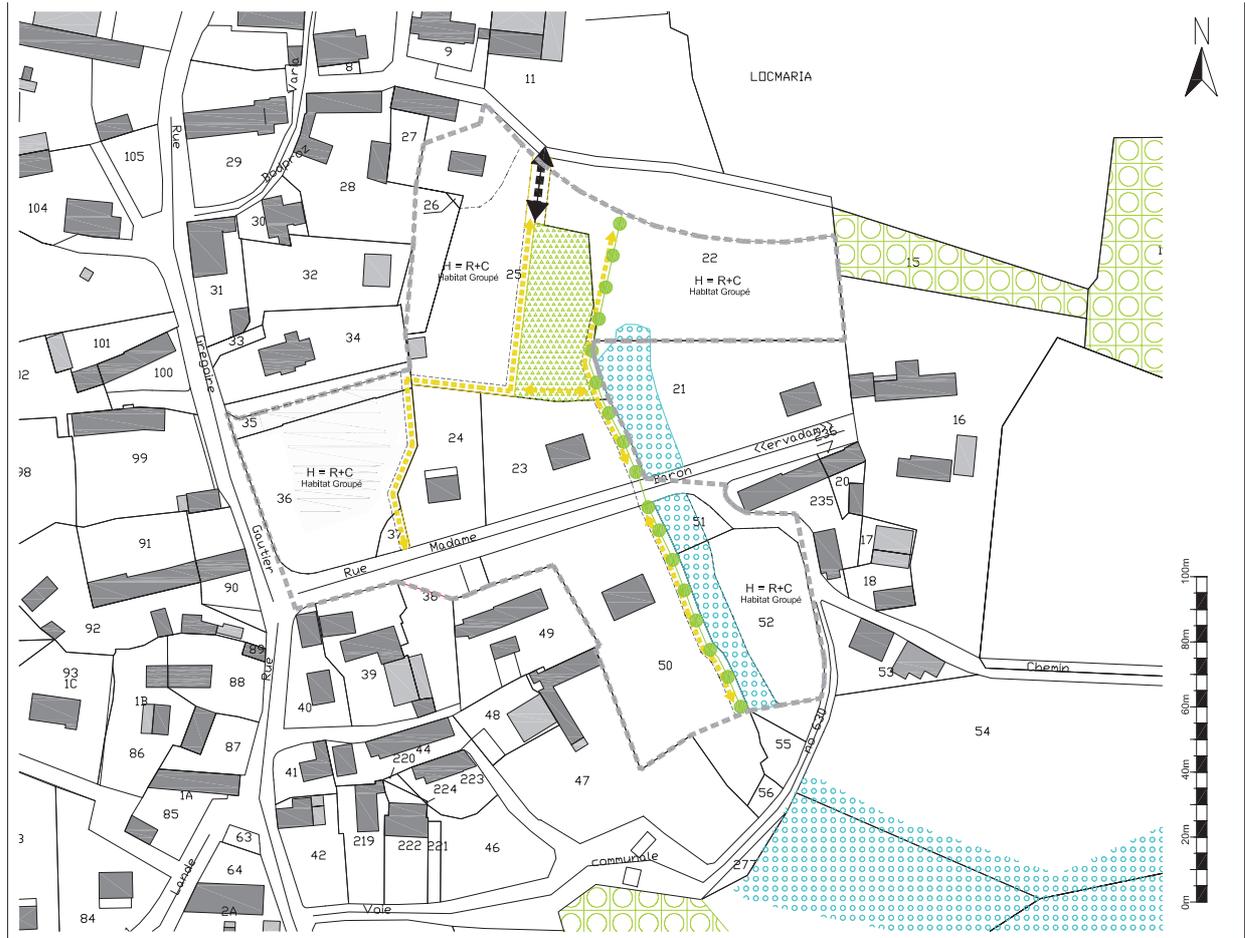
- Organiser la parcelle occupée par le hangar des Constructions LE GALLIC par un habitat groupé.
- Réaliser un maillage mixte (piétons/véhicules) afin d'assurer la desserte de la zone d'habitat autour de la zone humide et du verger existant.
- Inscrire les constructions dans un gabarit R+C.
- Maintenir le verger existant, le qualifier et organiser des espaces en jardins partagés.
- Traiter les cheminements mixtes afin de contribuer au maillage général du village.
- Créer des poches de stationnement au Nord et au Sud de ces parcelles.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

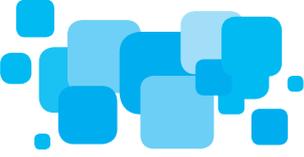
- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales devra être assurée par des noues paysagères associées aux voiries et cheminements et/ou par des bassins paysagers.
- Chaque bâtiment d'habitation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR NORD-EST



LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  Limite de l'OAP |  Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  Emplacement réservé |  Voie inter quartier |
|  Espaces boisés classés |  Liaisons douces et mixtes |
|  Espaces boisés existant à préserver |  Implantation préférentielle des espaces verts |
|  Zone Humide |  Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
|  Haie bocagère à planter |  Lots libres
Secteur de la hauteur maximale |



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCMARIA - SECTEUR NORD-EST

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

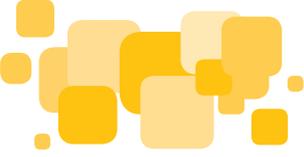
L'aménagement de l'opération (implantation des bâtiments, évacuation des eaux pluviales, traitement des voies et des espaces communes, matériaux utilisés, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



10. SECTEUR DE KERBREST



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE KERBREST

LA SITUATION

Le secteur est situé au Nord du village de Kerbrest bordé par :

- Au Nord et à l'Est, des chemins d'exploitation et des espaces en culture,
- Au Sud, une voie débouchant sur un chemin d'exploitation et quelques lots d'habitats individuels diffus,
- À l'Ouest, un lotissement de maisons individuelles contemporaines et néo-bretonnes.

la superficie est de 1,1 ha.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Réaliser une desserte suivant un axe Sud/Nord afin d'assurer la distribution des parcelles de tailles légèrement inférieures à celles existantes en périphérie de l'opération et afin de préserver l'homogénéité du secteur. Cet axe paysager sera accompagné de noue et cheminement piétons.
- Assurer des liaisons douces vers les chemins d'exploitation et vers les chemins piétonniers déjà réalisés sur les opérations du Val Kerbrest I, II et III, traversant le secteur objet de la présente OAP.
- Prévoir des poches de stationnement paysagères et distinctes en tampon au coeur de l'îlot.
- Traiter les cheminements mixtes afin de contribuer au maillage général du village.
- Assurer un débouché sur le chemin d'exploitation Nord pour permettre une desserte pratique des services de collecte des ordures ménagères notamment.
- Cet secteur ne pourra toutefois être aménagé que sous condition que la voirie de liaison prévue en emplacement réservé n° 15 entre Kerbrest et la rue de la Danaé soit autorisée et créée.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES ESPACES VERTS

- Maintenir les arbres de haute tige en partie Sud-Est du terrain.
- Accompagner les chemins d'exploitation Nord et Est par une haie bocagère d'essences identiques.
- Paysager les espaces dédiés au stationnement.

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE KERBREST



LEGENDE

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|
|  | Limite de l'OAP |  | Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  | Emplacement réservé |  | Voie inter quartier |
|  | Espaces boisés classés |  | Liaisons douces et mixtes |
|  | Espaces boisés existant à préserver |  | Implantation préférentielle des espaces verts |
|  | Haie bocagère à planter |  | Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
|  | Placette |  | Lots libres
Secteur de la hauteur maximale |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

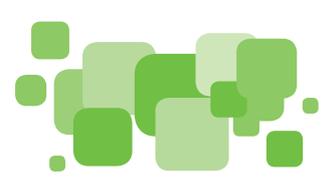
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

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

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



11. SECTEUR DE SAINT-FIACRE

LA SITUATION

Le secteur est situé au Sud-Ouest du village de Saint-Fiacre, et est bordé :

- Au Nord, par un habitat individuel diffus organisé,
- À l'Est, par un habitat individuel diffus et la chapelle,
- À l'Ouest, par des parcelles agricoles.

Le secteur est traversé par l'ancienne route départementale reliant Guidel centre à Guidel-Plages. Celle-ci est actuellement bordée d'une haie arbustive dense.

Le terrain présente une déclivité selon l'axe Est/Ouest et Nord/Sud dans sa partie basse.

la superficie est de 2 ha.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Pour la partie Nord :
 - Réaliser des lots d'une superficie de 400 m² environ, desservis par une voie de faible largeur avec noue intégrée.
 - Privilégier une implantation sur voie ou à faible marge de recul afin de favoriser un espace jardin de meilleure qualité.
 - Réaliser un couloir vert et piétonnier le long de la voie du village d'environ 5 m de largeur.
 - Préserver l'axe de vue du clocher de la chapelle grâce à la réalisation d'un cheminement piétonnier depuis la prairie.
- Pour les parties Est (près de la chapelle) et Sud :
 - Favoriser un habitat groupé sur des parcelles de petites superficies (environ 250 à 300 m²) qui s'intégrera au bâti ancien du village.
 - Implanter un bâti dense et structuré en entrée Ouest de village.
 - Prévoir quelques chemins de traverse en coeur d'îlots.

Les constructions s'inscriront dans un gabarit R+C.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

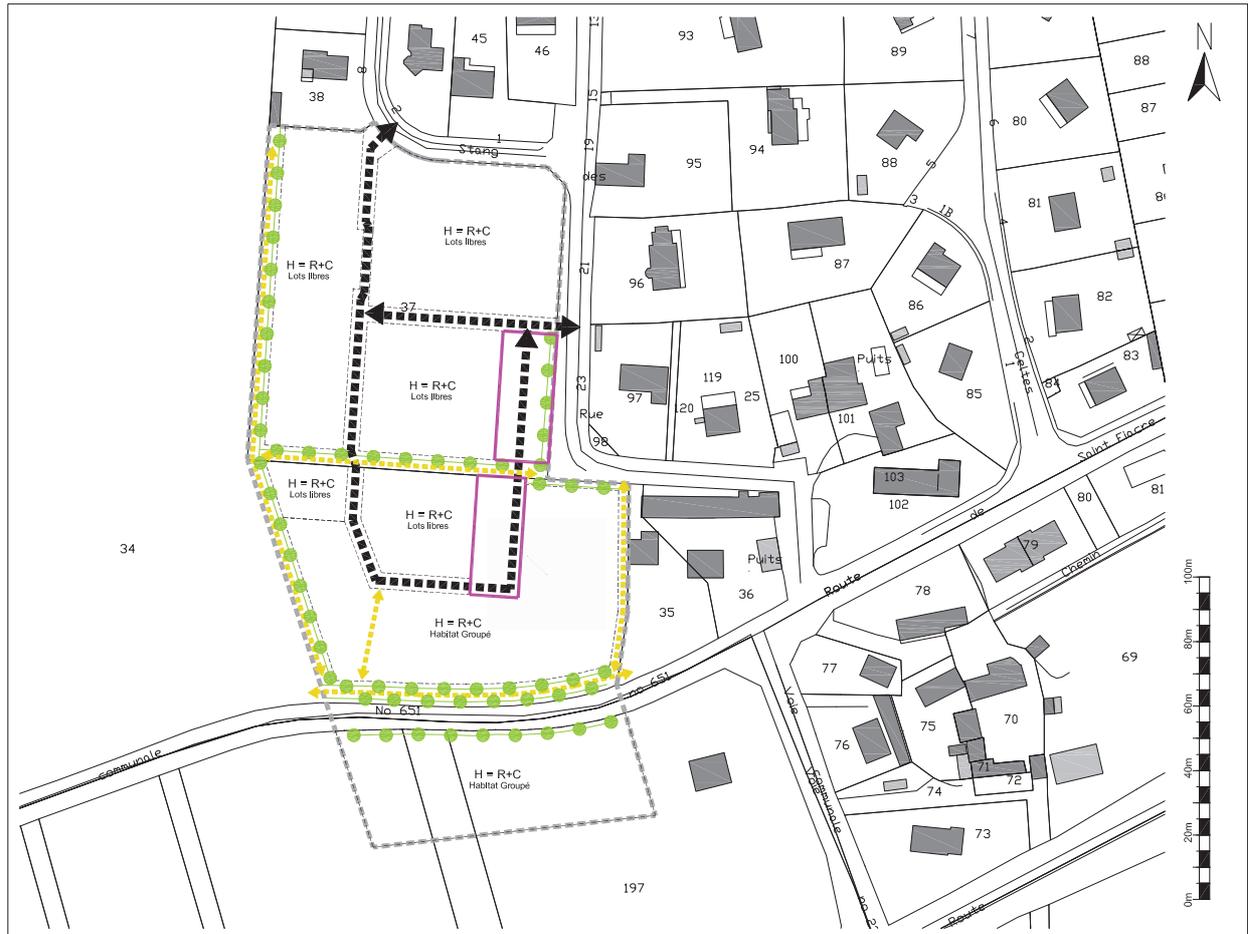
LES ESPACES VERTS

- Privilégier des noues paysagères en complément des voiries.
- Réserver un espace de 5 m de large environ pour la réalisation d'une liaison douve et d'un talus bocager le long de l'ancienne départementale.
- Créer des chemins de traverse vers les prairies et axes de vues privilégiées.
- Fermer l'urbanisation en limite Ouest par un talus bocager planté d'essences locales.
- Planter les voiries et aires de stationnement de plantations de haute tige et de végétations arbustives.

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE SAINT-FIACRE



LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  Limite de l'OAP |  Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  Emplacement réservé |  Voie inter quartier |
|  Espaces boisés classés |  Liaisons douces et mixtes |
|  Haie bocagère à planter |  Implantation préférentielle des espaces verts |
|  Placette |  Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
| |  Lots libres
Secteur de la hauteur maximale |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

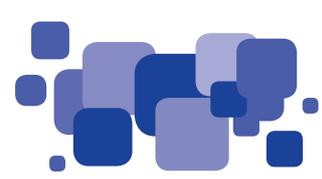
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

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

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



12. SECTEUR DE PEN ER MALO

LA SITUATION

Le terrain jouxte le hameau de Villeneuve Troloch, au sud. Ce site, acquis par la commune, abritait le centre de vacances de la Ville de Jeumont (Nord).

Il est bordé :

- Au Nord, par un lotissement d'habitat individuel diffus réalisé dans les années '90,
- À l'Est, au Sud et à l'Ouest, par des parcelles en culture.

Le site est à ce jour occupé par un bâti existant. Trois bâtiments devront être maintenus en raison de leur caractère d'habitat traditionnel.

La parcelle présente une légère pente douce selon l'axe Nord/Sud. Elle est desservie par deux voies existantes: une au Nord et une au Sud-Ouest.

La superficie est de 2,1 ha.

LES VOIES

- • Maintenir l'accès à l'opération par la voie Sud.
- • Créer une voie inter-quartier de faible largeur à partir de la placette à créer.
- • Réaliser des liaisons douces en inter-îlots et vers le chemin d'exploitation Sud et la desserte Nord du lotissement existant.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- • Réaliser un ensemble d'habitations d'arrière côte en intégrant la forme, la desserte, le bâti, les chemins de traverses, les placettes, etc, rappelant l'architecture traditionnelle de bord de mer.
- • Favoriser un habitat type longère R+C en longueur associé à des volumes d'accompagnement.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES ESPACES VERTS

- Réaliser des haies bocagères inter-îlots le long des cheminements mixtes.
- Associer aux bâtis traditionnels un espace commun type placette.
- Assurer des tampons d'espaces verts sur la frange Nord.

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE PEN ER MALO



LEGENDE

- | | | | |
|---|---------------------------------|--|--|
|  | Limite de l'OAP |  | Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  | Emplacement réservé |  | Voie inter quartier |
|  | Espaces boisés classés |  | Liaisons douces et mixtes |
|  | Haie bocagère à planter |  | Implantation préférentielle des espaces verts |
|  | Placette |  | Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
|  | Bâtiment existant à réhabiliter |  | Lots libres
Secteur de la hauteur maximale |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

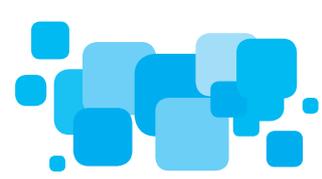
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

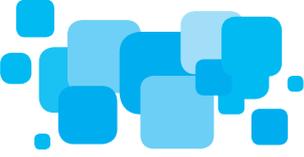
L'aménagement de l'opération (implantation des bâtiments, évacuation des eaux pluviales, traitement des voies et des espaces communes, matériaux utilisés, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



13. SECTEUR DE KERANNA



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE KERANNA

LA SITUATION

Keranna est un ensemble de 200 maisons réalisées par tranches successives dans les années '70. Le secteur, objet de la présente OAP, se situe à l'Ouest de ce quartier existant.

La superficie est de 1,5 ha.

LES VOIES

- La desserte sera réalisée grâce à une voirie interne qui permettra d'accéder aux espaces à bâtir à partir de 2 accès qui se grefferont à l'Est du secteur sur les voies déjà existantes.
- Des cheminements doux viendront compléter le maillage. Un chemin piétons/vélos permettra la communication entre la voirie de desserte et le chemin d'exploitation au Sud.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Des lots libres seront prévus en périphérie Nord, Ouest et Sud de la zone.
- L'habitat groupé viendra s'implanter en coeur de secteur.
- Les constructions s'inscriront dans un gabarit R+C.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES ESPACES VERTS

- L'opération sera séparée de l'habitat existant par la constitution d'un espace vert planté d'arbres à haute tige
- Des haies bocagères seront réalisées conjointement aux cheminements doux et en périphéries Ouest et Nord d'opération.

LES EAUX PLUVIALES

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE KERANNA



LEGENDE

- | | | | |
|---|--------------------------------------|--|--|
|  | Limite de l'OAP |  | Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement |
|  | Emplacement réservé |  | Voie inter quartier |
|  | Espaces boisés classés |  | Liaisons douces et mixtes |
|  | Espaces boisés existants à préserver |  | Implantation préférentielle des espaces verts |
|  | Zone Humide |  | Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
|  | Haie bocagère à planter |  | Lots libres
Secteur de la hauteur maximale |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

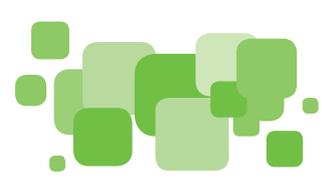
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

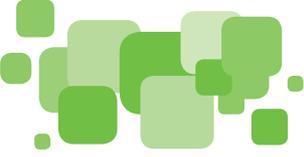
L'aménagement de l'opération (implantation des bâtiments, évacuation des eaux pluviales, traitement des voies et des espaces communes, matériaux utilisés, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



14. SECTEUR DU PALMÉRO



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DU PALMÉRO

LA SITUATION

Le secteur est situé à 1 Km au Sud du centre-ville et est desservi par une voie donnant accès à quelques propriétés et un nouveau lotissement d'environ 10 lots à Kerrouarch.

A l'origine, cet espace constituait un ensemble hôtelier composé d'un restaurant, de salles de discothèque, de gîtes et d'espace ball-trap. Quelques lots sont à ce jour détachés de l'ensemble de la propriété d'origine par la vente de quelques gîtes et du bâtiment principal, transformés en logements.

Le terrain est occupée par une végétation dense de résineux et d'un sous-bois en taillis.

Cet ensemble est entouré de parcelles agricoles sur ses limites Nord et Ouest.

La superficie est de 1,1 ha.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

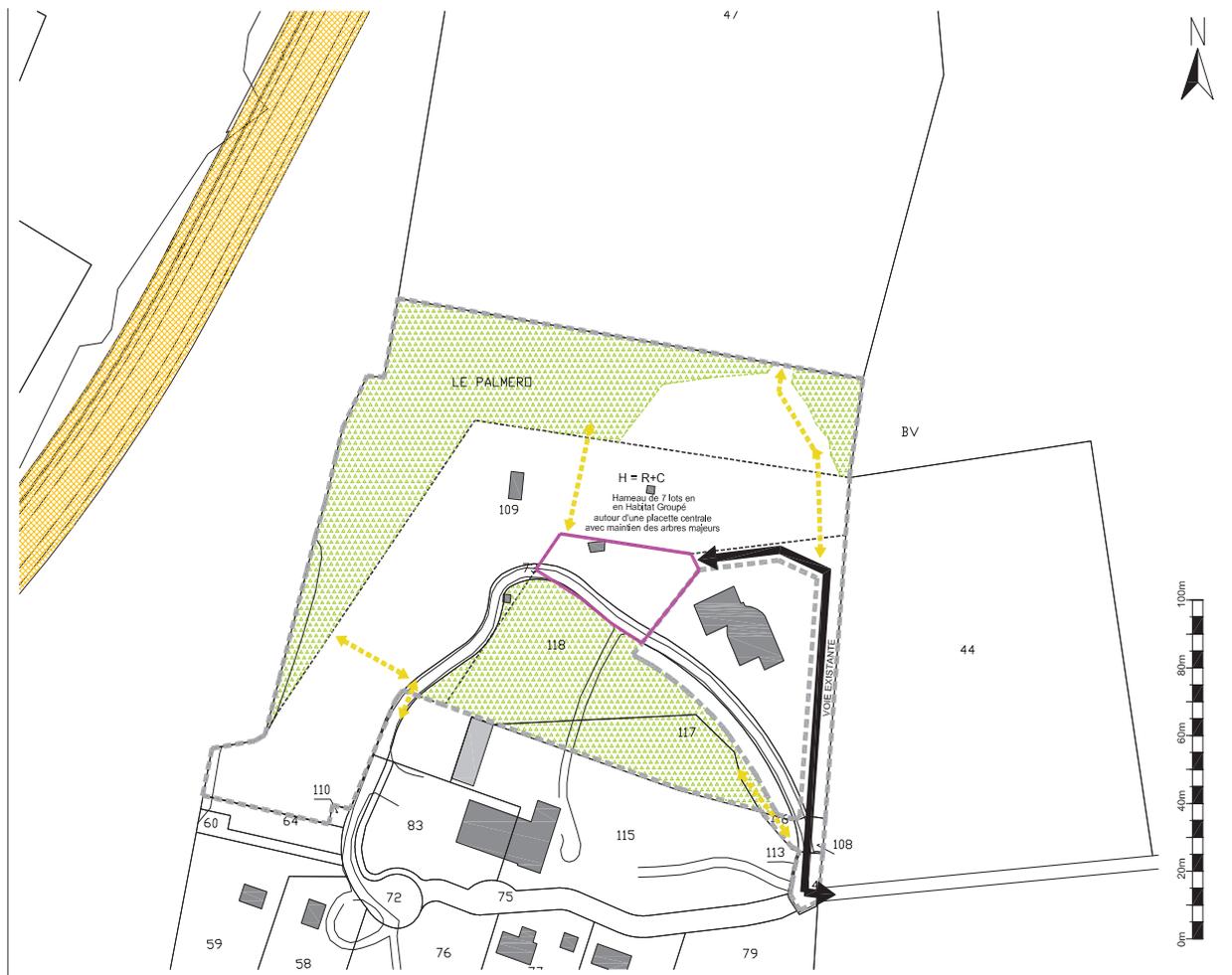
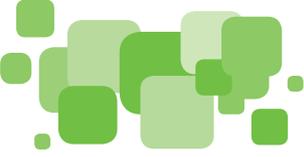
- Créer une voie d'accès le long de la limite Est de l'opération, en contournant la maison d'habitation existante. La communication avec les habitations au sud ne sera autorisée qu'en liaison douce.
- Maintenir l'espace boisé central existant.
- Ouvrir cette voie de desserte sur une placette. Le bâti édifié en pourtour devra respecter un alignement cohérent.
- Poursuivre en accompagnement vers le bâti existant par 2 à 3 ensembles à réaliser, bâtis en accroche pignon par rapport à la voie de desserte qui assureront la transparence du site.
- Organiser des poches de stationnements couverts au droit de la placette centrale.

Chaque logement comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales devra être assurée par des noues paysagères associées aux voiries et chemine-ments et/ou par des bassins paysagers.
- Chaque bâtiment d'habitation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DU PALMÉRO



LEGENDE

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|
|  | Limite de l'OA |  | Périmètre du schéma
d'orientation d'aménagement |
|  | Emplacement réservé |  | Voie inter quartier |
|  | Espaces boisés classés |  | Liaisons douces et mixtes |
|  | Espaces boisés existant à préserver |  | Implantation préférentielle
des espaces verts |
|  | Haie bocagère à planter |  | Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale |
|  | Placette | | |

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont 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, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



15. SECTEUR DU GOUÉRIC SUD



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DU GOUÉRIC-SUD

LA SITUATION

Le secteur est situé à l'entrée Sud-Est du centre-ville, au Nord de la rue Capitaine Quillien.

Il est actuellement desservi par une voie issue du récent lotissement du Gouéric. Le projet de voie contournante de l'agglomération centre permettra un deuxième accès direct sur le futur rond-point de Kerrouarch.

Il constitue la dernière partie à urbaniser de la zone.

La superficie est de 3 240 m².

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

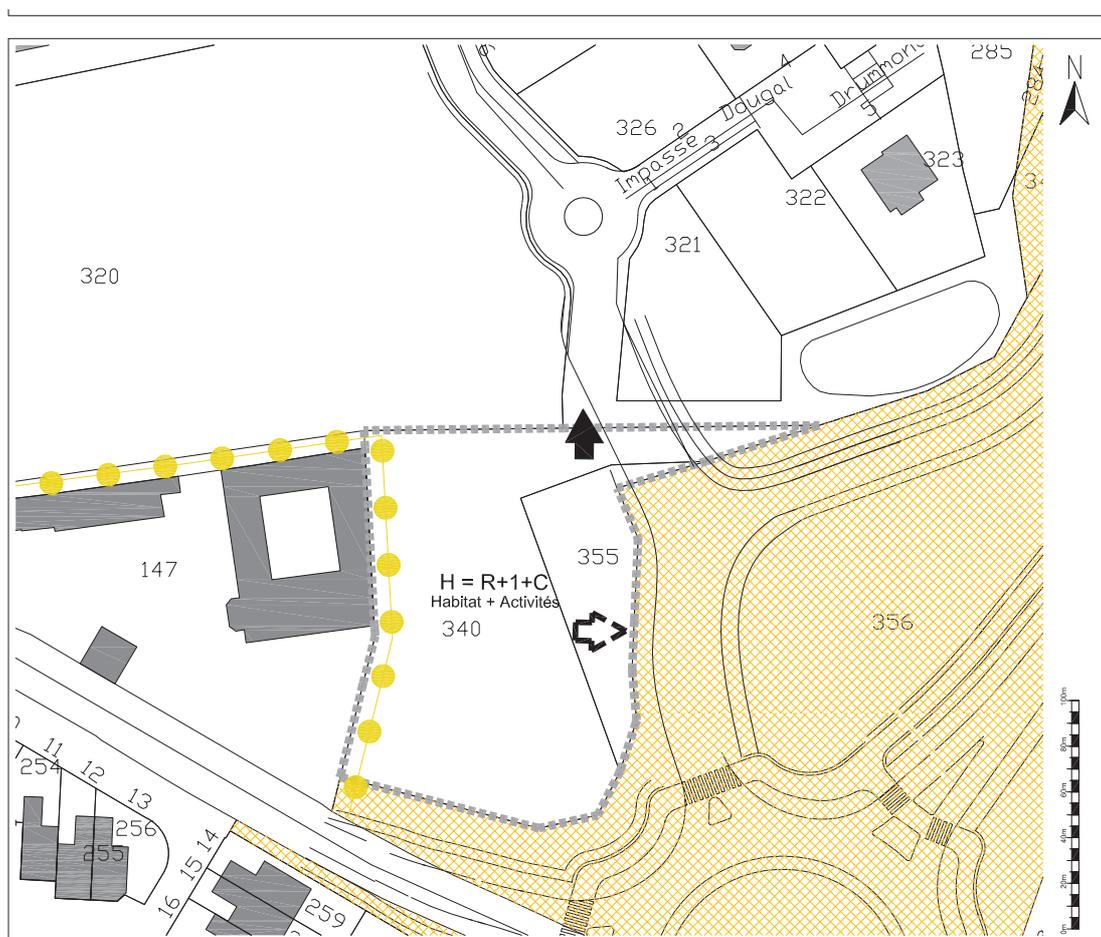
- Créer un ou plusieurs bâtiments collectifs ou intermédiaires.
- Organiser des poches de stationnements couverts en surface ou prévoir le stationnement en sous-sol.
- Paysager l'ensemble (on peut envisager la création de jardins partagés).

Chaque logement comportera une pièce de service d'une superficie minimale de 6 m² à 8 m², selon la taille du logement.

LES EAUX PLUVIALES

- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales devra être assurée par des noues paysagères associées aux voiries et chemins et/ou par des bassins paysagers ou toute autre solution technique visant à diminuer le débit des eaux pluviales vers collecteur principal.
- Chaque bâtiment devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DU GOUÉRIC-SUD



LEGENDE

- Limite de l'OAAP
- Emplacement réservé
- Liaison piétonne
- Accès privilégié
- Accès secondaire
Liaisons mixtes
- H = R+1+C
Habitat + Activités Habitat Groupé
Secteur de la hauteur maximale

LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

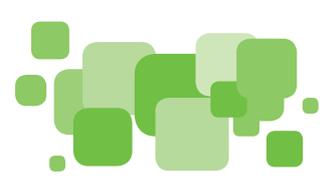
Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération.

VERS UN LOTISSEMENT DURABLE

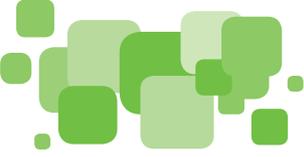
L'aménagement de l'opération (implantation des bâtiments, évacuation des eaux pluviales, traitement des voies et des espaces communes, matériaux utilisés, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



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 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». Le secteur ne sera donc constructible qu'après la réalisation d'une étude «loi Barnier» d'entrée de ville permettant la réduction de ces marges.

La superficie est d'environ 3,4 ha.

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;
- Le long de la RD 765, une bande verte sera réservée afin d'y réaliser un cheminement piéton/vélo et d'y planter un linéaire d'arbres à haute tige (dito ZA La Garderie);
- Les structures de chaussées et d'aires de stationnement et/ou de manoeuvre seront réalisées en matériaux drainants, tant en fondation qu'en surface.

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 de voie future est à respecter, dans le cas où il serait nécessaire et possible de réaliser une jonction entre le rond-point et la RD 306 à hauteur de Troverne.

LES EAUX PLUVIALES

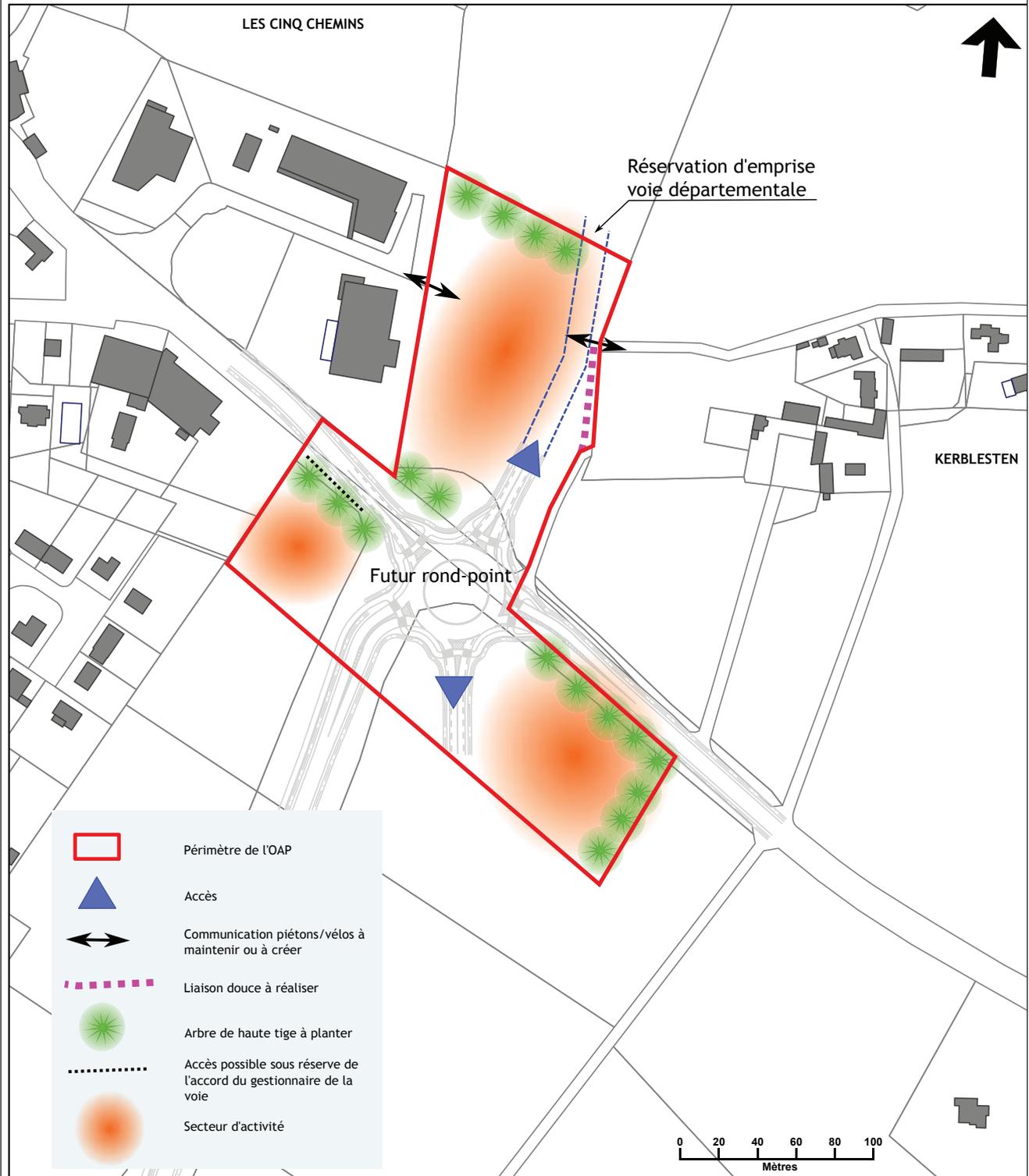
- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales de l'ensemble du secteur devra être assurée.
- Chaque installation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

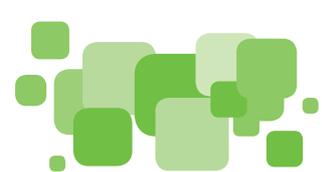
LE PLAN MASSE

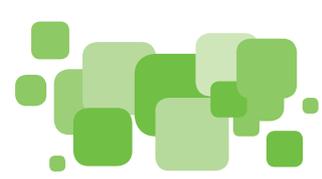
Le plan masse, avant tout dépôt de permis d'aménager ou de permis de construire, devra présenter les principes de circulation véhicules et piétons, de stationnement couvert et non couvert, de régulation des eaux pluviales, de volumétrie et de densité de construction. Ces documents devront être associés 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

Secteur des Cinq Chemins







17. SECTEUR DE SCUBIDAN - ANCIEN VV AIR FRANCE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE SCUBIDAN - ANCIEN VV AIR FRANCE

LA SITUATION

Le secteur, ancienne propriété du CCE Air France, est situé à Guidel-Plages.

Ce village vacances, datant des années '70, comporte une centaine de logements individuels de plain-pied ainsi que des bâtiments communs (restaurant, cuisine, auditorium, piscine, bureaux). Une aire de jeux et des cours de tennis venaient compléter l'offre de loisirs des vacanciers.

La zone est bordée au Nord par une zone humide et des espaces agricoles, à l'Est et au Sud, par des secteurs d'habitat, et à l'Ouest par une zone naturelle.

La superficie est d'environ 8,4 ha.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

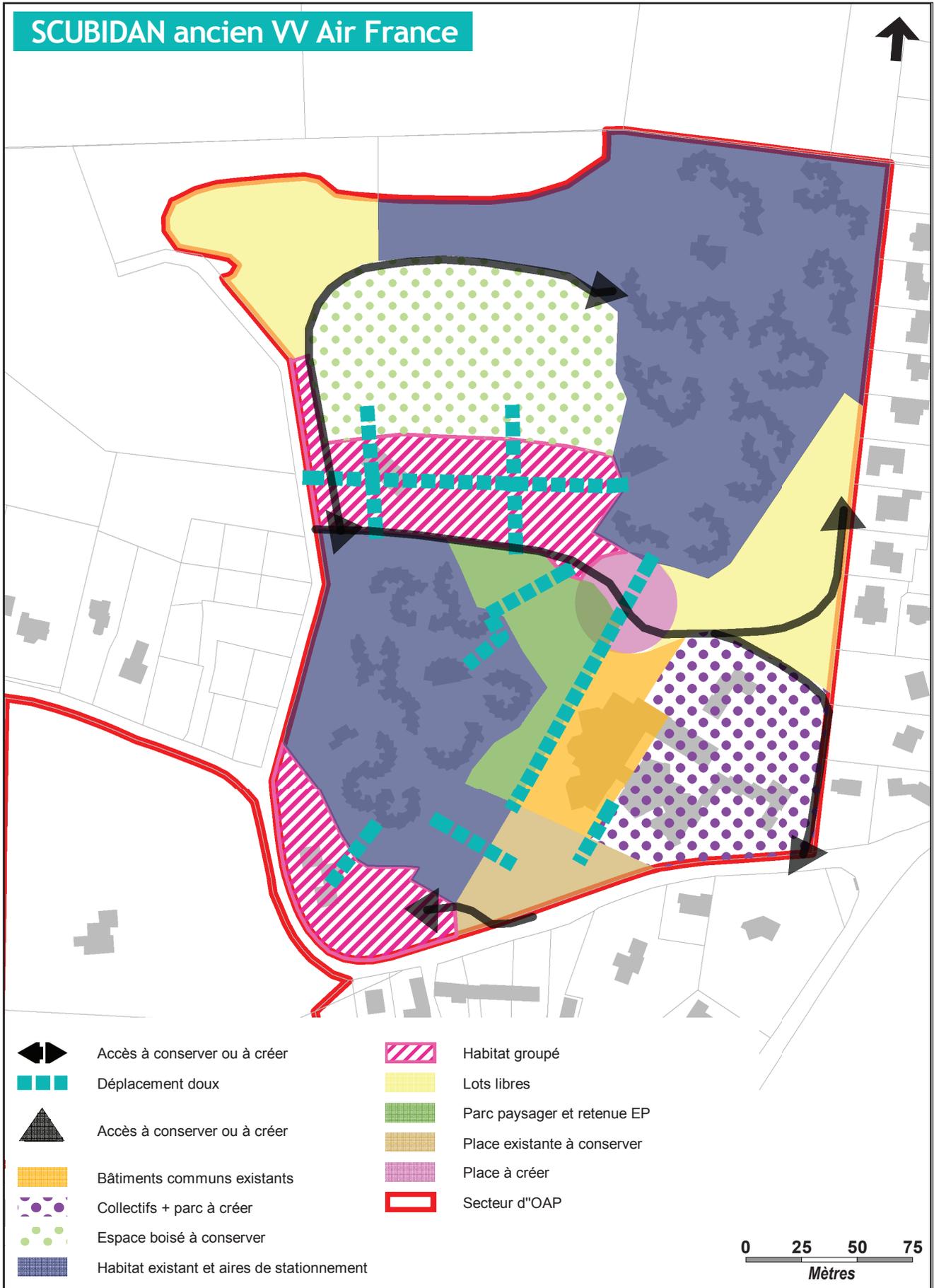
- Les logements déjà existants seront conservés et leur architecture confortée. Aucune surélévation de ces bâtiments ne sera autorisée.
- L'espace boisé existant en partie Nord-Ouest sera conservé et entretenu. On veillera à ne pas implanter de construction à moins de 10 mètres de la limite de cet espace.
- L'aire d'accueil et de stationnement en partie Sud sera conservée.
- Les circulations douces seront maintenues, et au besoin densifiées, autant en périphérie qu'à l'intérieur de la zone
- Le caractère naturel du site sera impérativement respecté. On veillera à conserver un maximum de sujets végétaux de bonne qualité.

Chaque logement individuel comportera une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10 m² pouvant servir de buanderie et de stationnement pour les vélos, poussettes, planches à voile...

LES EAUX PLUVIALES

- L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.
- La régulation des eaux pluviales devra être assurée par des noues paysagères associées aux voiries et chemine-ments et/ou par des bassins paysagers.
- Chaque bâtiment d'habitation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE SCUBIDAN - ANCIEN VV AIR FRANCE



LES CLÔTURES

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

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Clôtures végétales doublée ou non d'un grillage vert d'une hauteur d'1,50 m maximum.
- Muret en pierres sèches ou muret en pierres à joints creux d'une hauteur maximale d'1,20 m.
- Ganivelles d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les clôtures situées en limite séparative, en arrière de la marge de recul des constructions pourront atteindre une hauteur maximale d'1,80 m. Elles pourront être composées de panneaux de bois.

LES ABRIS DE JARDIN

L'opérateur ou l'aménageur devra présenter au permis d'aménager ou au permis de construire le projet d'abris de jardin qui devront 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 devra être définie au plan de masse.

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.

LE LOGEMENT SOCIAL

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération :

- Une mixité d'habitat est à intégrer à l'opération.
- Le logement locatif social occupera 30 % du nombre de logements construits, et si la surface de plancher totale de l'opération est supérieure à 2 500 m², 20 % de logements supplémentaires seront réservés à l'accession abordable.

LA DENSITÉ

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, le secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha. Le calcul du nombre de logements requis exclura les espaces communs dont l'occupation ou l'usage ont 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, ...) devra suivre les recommandations de l'étude «Vers un lotissement durable» annexée au présent PLU.

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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