



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Règlement graphique et règlement écrit
- 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation**
5. Annexes

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2024



Mairie de Guidel
11 place de Polignac
56520 GUIDEL
Téléphone : 02 97 02 96 96
www.guidel.com



Le Maire,
Joël DANIEL



TABLE DES MATIERES



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

1. OAP SECTORIELLES

Secteurs A et B

Prat Foën sud – 1AU

Prat Foën nord – 1AU

Secteurs C à F

Kernod – 1AUb

Béatus est – 1AUa

Béatus ouest – 1AUa

Le Clec'h – 2AU

2. OAP THEMATIQUE : Usages et Nature en Ville

1. OAP SECTORIELLES

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

Conformément à l'article 199 de la loi Climat et Résilience qui crée l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, **les OAP concernant des zones d'extension d'urbanisation doivent faire l'objet d'un échéancier de réalisation**. En l'espèce, les deux OAP de Prat Foën sont pressenties pour être mises en œuvre en premier (elles sont reprises du précédent PLU et font l'objet de permis d'aménager).

Les OAP de la route du Clec'h sont pressenties pour se développer par l'ouest en premier (OAP E à Parc Bonal), puis à l'ouest (OAP C – Kernod), et enfin entre les deux (OAP D à Béatus. L'OAP F – Le Clec'h est zonée 2AU, elle est destinée à être urbanisée à plus long terme.

Conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, **les extensions d'urbanisation doivent se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants**. Les nouvelles constructions de chaque OAP devront respecter la continuité avec la tache urbaine existante.

OAP SECTORIELLES

Secteurs A et B : PRAT-FOËN

**Secteurs C à F au nord : KERNOD, BEATUS EST, BEATUS OUEST, LE
CLÉC'H**

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS A et B : PRAT-FOËN

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE

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

- au nord-ouest par les quartiers de Kerio et de la résidence des Ajoncs d'Or ;
- au nord-est par l'école élémentaire publique de Prat-Foën ;
- au sud et à l'ouest par le Vallon de Villeneuve-Le-Bourg et par l'Orven (zones humides et ruisseaux).

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

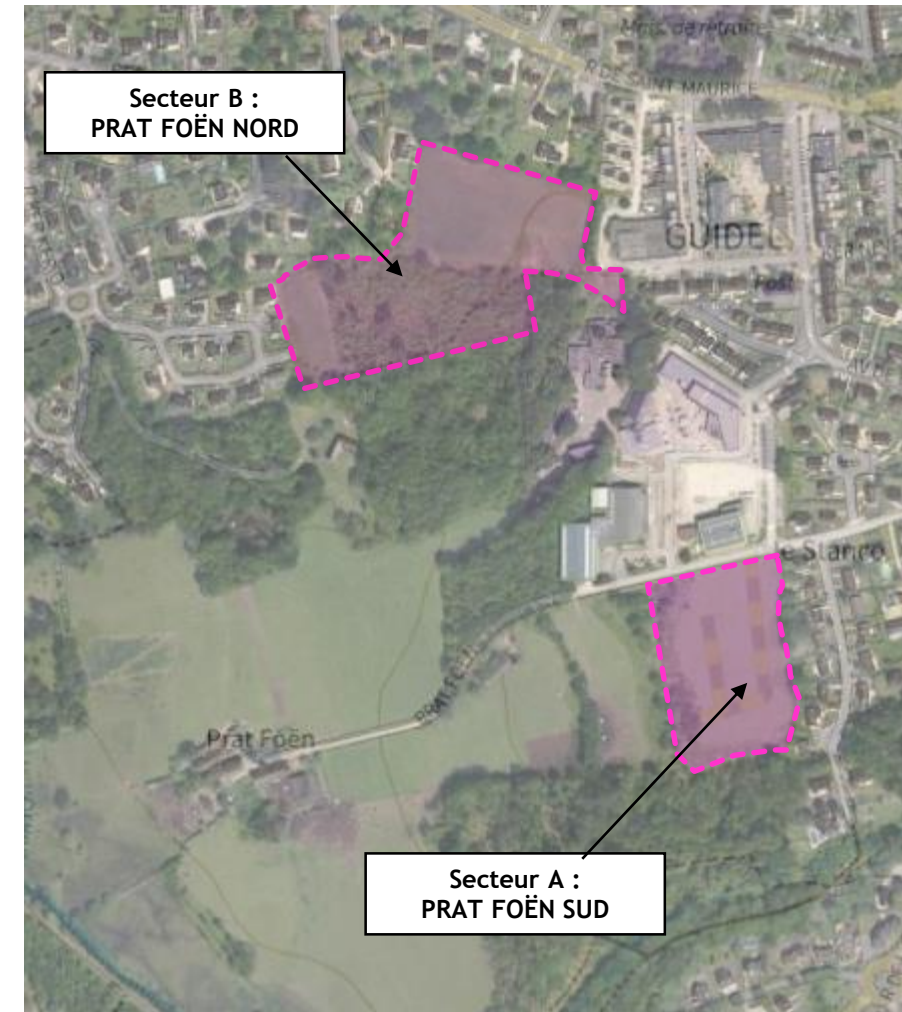
La superficie totale s'élève à

- 1,58 hectares dont 1,2 ha dédiés à l'habitat et 0,38 à un équipement sportif au sud
- 2,89 hectares au nord

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

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

L'urbanisation des secteurs d'extension ne peut se faire qu'en respectant un principe strict de contiguïté aux espaces déjà urbanisés.



LES VOIES À RÉALISER :

- **au nord, 2 voies** sont créées : l'une venant du quartier de Kerio, l'autre venant de la résidence des Ajoncs d'Or, les deux débouchant sur la place Le Montagner après s'être rejointes au nord de l'école primaire.
- **au sud, 1 voie** est créée, en provenance de la rue du Stanco, elle est principalement orientée nord/sud et est destinée à être connectée à une future opération à l'ouest.
- **plusieurs voies piétons-vélos** irriguent ces nouveaux quartiers, la principale relie les zones 1AUa nord et sud, par l'ouest de l'école.

LES ESPACES VERTS

La proximité d'espaces naturels maîtrisés par la commune à Villeneuve Le Bourg (sud du secteur considéré) ou ayant vocation à l'être (EBC proches de l'école et du complexe sportif notamment) permet d'envisager des accès faciles à ces espaces. Un vaste espace naturel est conservé et valorisé au centre et au sud du secteur jusqu'à la zone humide. Un réseau de cheminements doux lui est associé.

LES EAUX PLUVIALES

L'opérateur ou l'aménageur doit réaliser une étude hydraulique du site préalablement à toute opération d'aménagement ;

La régulation des eaux pluviales doit être assurée par **des noues paysagères** associées aux voiries et cheminements et/ou par **des bassins paysagers et accessibles**. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée dans la mesure du possible dans tous les projets.

Chaque bâtiment doit disposer d'une cuve de stockage et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

LES CLÔTURES

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

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

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

L'INSERTION DES COFFRETS DE BRANCHEMENT

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

LES ABRIS DE JARDIN ET LES ESPACES DE RANGEMENT

L'opérateur ou l'aménageur doit présenter au stade du permis d'aménager ou du permis de construire le projet d'abris de jardin, qui doivent être d'un type et d'une forme homogènes, réalisés en matériaux durables, d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une superficie maximale de 12 m². Leur implantation doit être définie au plan de masse inclus dans le dossier de demande d'autorisation d'occupation du sol.

Par ailleurs, chaque habitation individuelle comporte une pièce de service en rez-de-chaussée d'une superficie minimale de 10m² pouvant servir de buanderie ou d'espace de rangement pour vélos, poussettes, planches à voile, surf ...

LA GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES

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

DIVERS

Les dispositions suivantes sont également à prendre en compte :

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

LE PLAN MASSE

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

LA DENSITÉ

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

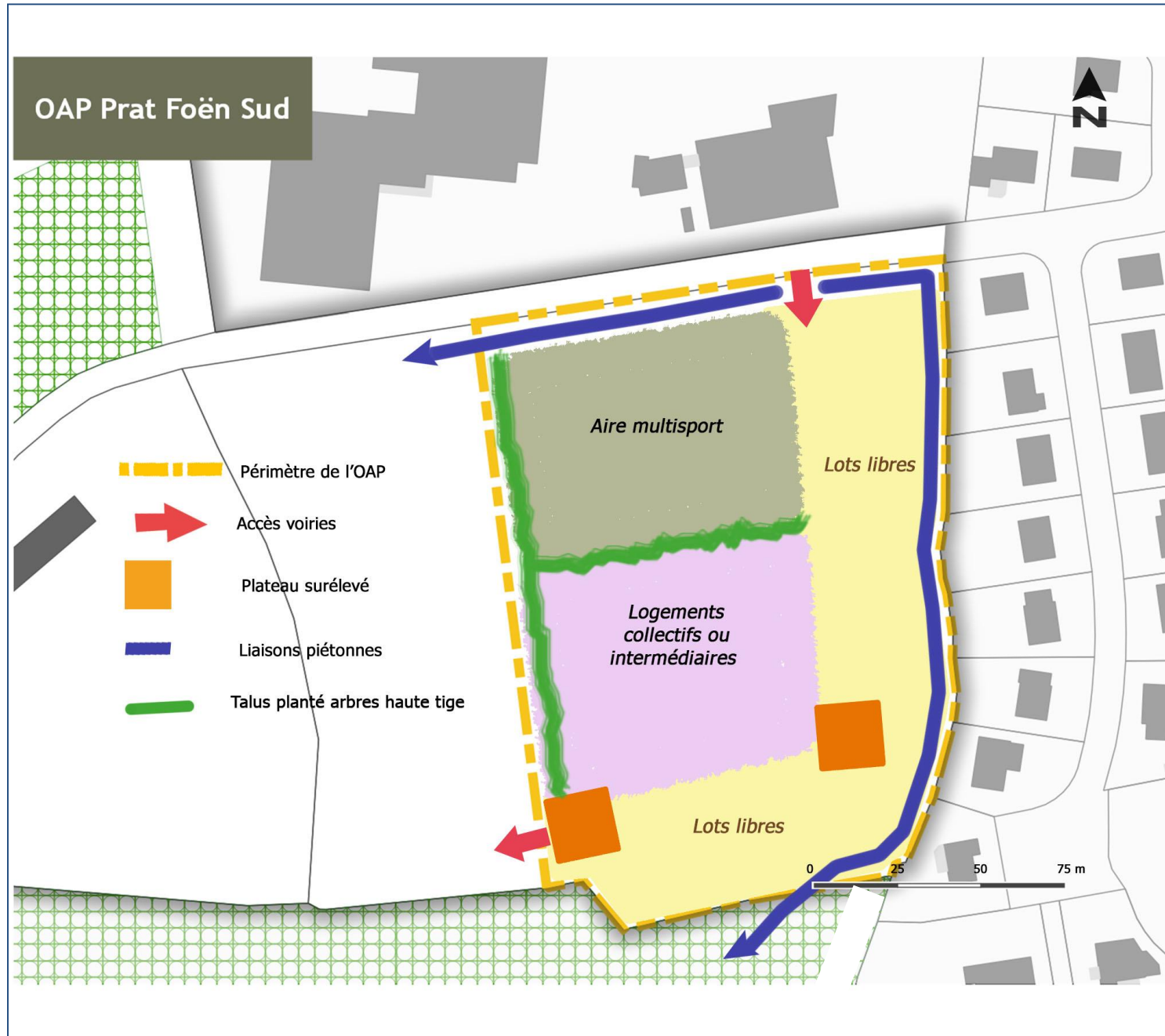
LE LOGEMENT SOCIAL

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

- toute opération de production neuve supérieure ou égale à 650 m² de surface de plancher et/ou 10 logements et les lotissements de 10 lots et plus, comportent 30 % de logements locatifs sociaux ;
- de plus, toute production neuve de plus de 30 logements et/ou 2 500 m² de surface de plancher et les lotissements de plus de 20 lots libres comportent, en complément de la disposition ci-dessus, 10 % de logements en accession à prix encadré.

Le tout, locatif et accession, doit représenter 40 % de l'ensemble des logements de l'opération, à l'exception des dérogations prévues par le PLH. Pour les secteurs de Prat Foën Sud et Nord, cela représente 36 logements locatifs sociaux et 12 logements en accession à prix encadré, répartis comme suit :

	Logts	dont LLS	et APE
Prat Foën Sud	44	14	5
Prat Foën Nord	75	23	8



Le secteur de Prat Foën Sud est zoné 1AUa et s'étend sur une superficie de 1,58 ha, prolongement de la rue du Stanco, au sud de l'école élémentaire publique.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

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

- une **aire de sport** en stabilisé d'une superficie de 4 000 m² environ ;
- d'un secteur dévolu au **logement collectif** ou intermédiaire d'une superficie de 4 000 m² environ ;
- de deux secteurs réservés à **l'habitat individuel** d'une superficie de 4 300 m² environ.

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

LA DENSITÉ

La superficie du site s'élève à environ 1,58 ha. Déduction faite de l'emprise réservée à l'aire de sport, elle n'est plus que de 1,2 ha.

En conséquence, le nombre exigé d'habitations est d'environ 44, soit 37 habitations à l'hectare.

Prat Foën Sud

LES VOIES

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

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

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

Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable. »

Cette rue comporte en outre 2 placettes, de dimensions réduites qui peuvent servir d'aires de retournement. En partie sud-ouest, la voie est laissée en attente d'une connexion future.

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

2. Le quartier est bordé à l'est et au nord par **un chemin piétons/cycles** qui trouve des débouchés :

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

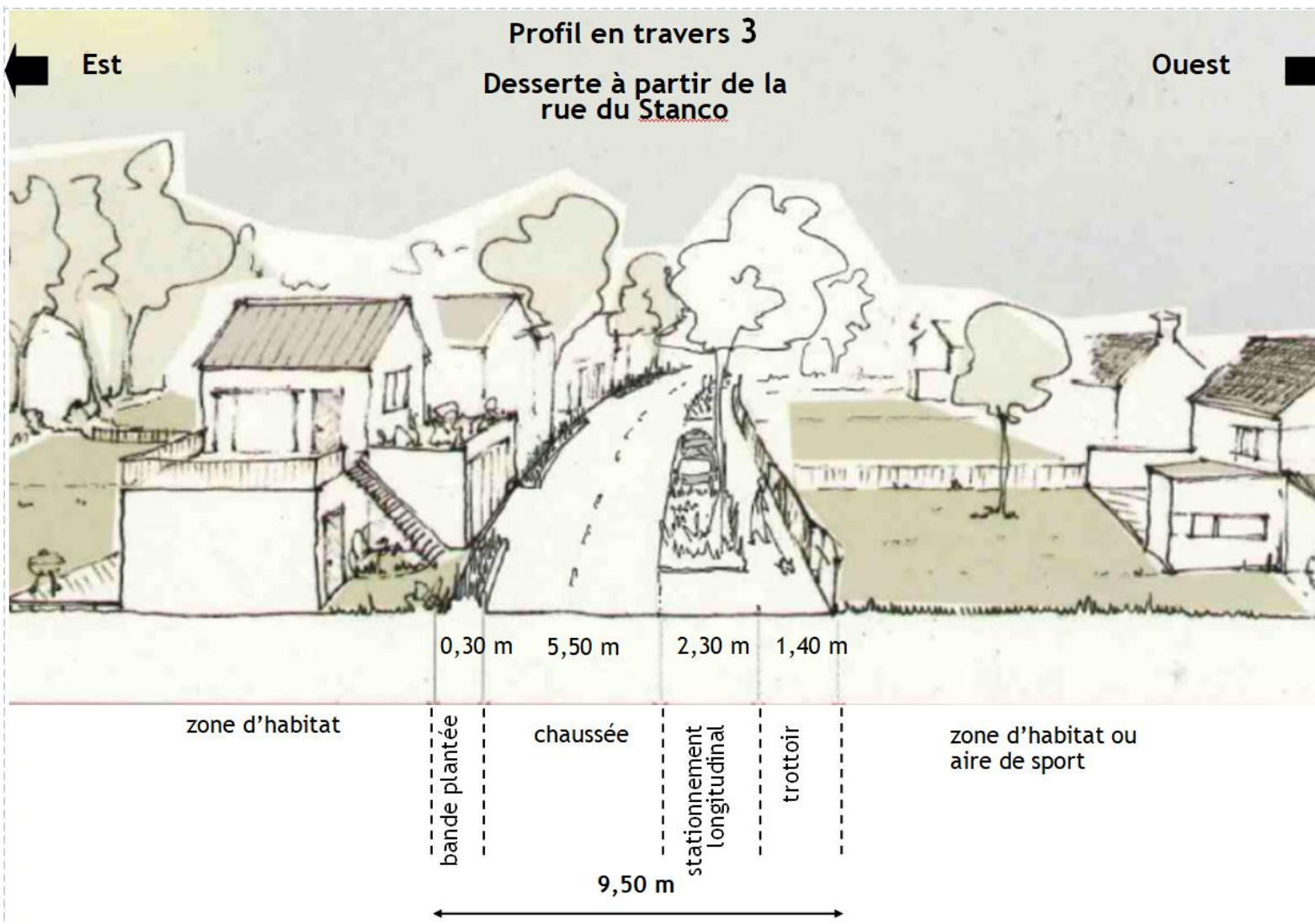
Ce chemin sert en outre de séparation entre les secteurs d'habitat, anciens et récents. Il vient également border l'espace boisé classé au sud et assure ainsi sa protection. En bordure de la rue du Stanco, il est séparé de la chaussée par un talus planté d'arbres à haute tige pour assurer la protection maximale des piétons et notamment des enfants, élèves de l'école élémentaire.

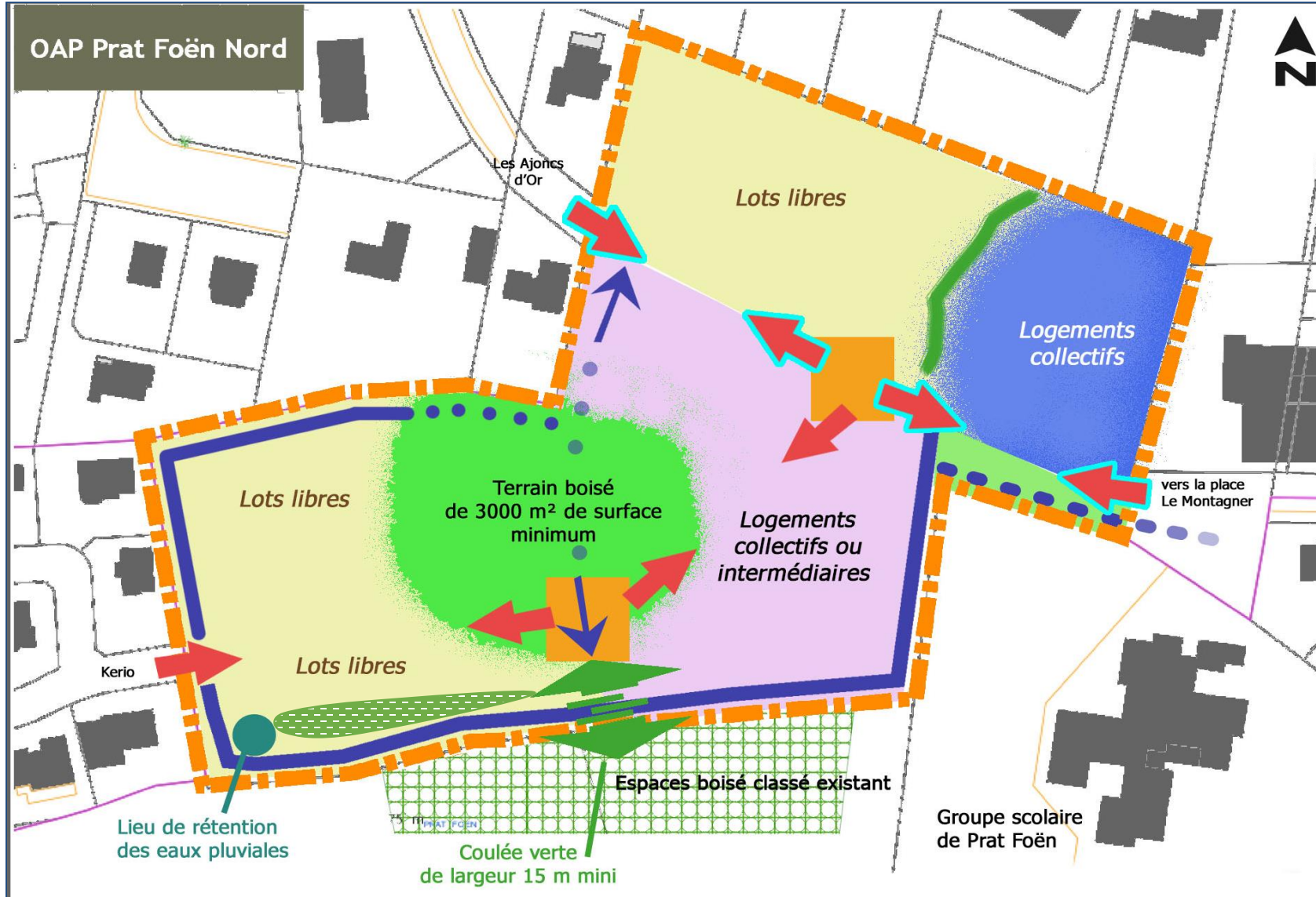
Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE





- Périmètre de l'OAP
- Accès voiries
- Plateau surélevé
- Liaisons piétons/cycles
- Liaisons piétonnes
- Coulée verte de largeur 15 m mini
- Talus planté arbres haute tige
- Accès voiries avec piste cyclable (profil en travers AA')
- Noue et tranchée d'infiltration et de diffusion des eaux pluviales

Le secteur de Prat Foën Nord est zoné 1AUa et s'étend sur une superficie de 2,89 ha, dont 2,15 sont dévolus aux habitations. Ce nouveau quartier fait le lien entre, à l'ouest Kerio et la résidence des Ajoncs d'Or, et à l'est, la Place Le Montagner et le site sportif et scolaire de Prat Foën.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

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

LES VOIES

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

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

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

- une voie cycles d'une largeur de 2,00 m ;
- une chaussée d'une largeur de 5,50 m ;
- une bande de stationnements longitudinaux d'une largeur de 2,30 m ou 2,50m, agrémentée de plantations à haute tige à intervalles réguliers ;

- d'une bande de pleine terre de 0,30 m ou 0,60 m destinée à accueillir de la végétation grimpante pour agrémenter les façades des bâtiments implantés directement en bordure de voie.

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

Ces **deux voies** nord et sud représentent environ 3 500 m² d'emprise. Elles constituent des espaces communs dont l'usage présente un rayonnement dépassant le cadre strict de l'opération. À ce titre, leur superficie totale est déduite de celle servant au calcul de la densité.

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

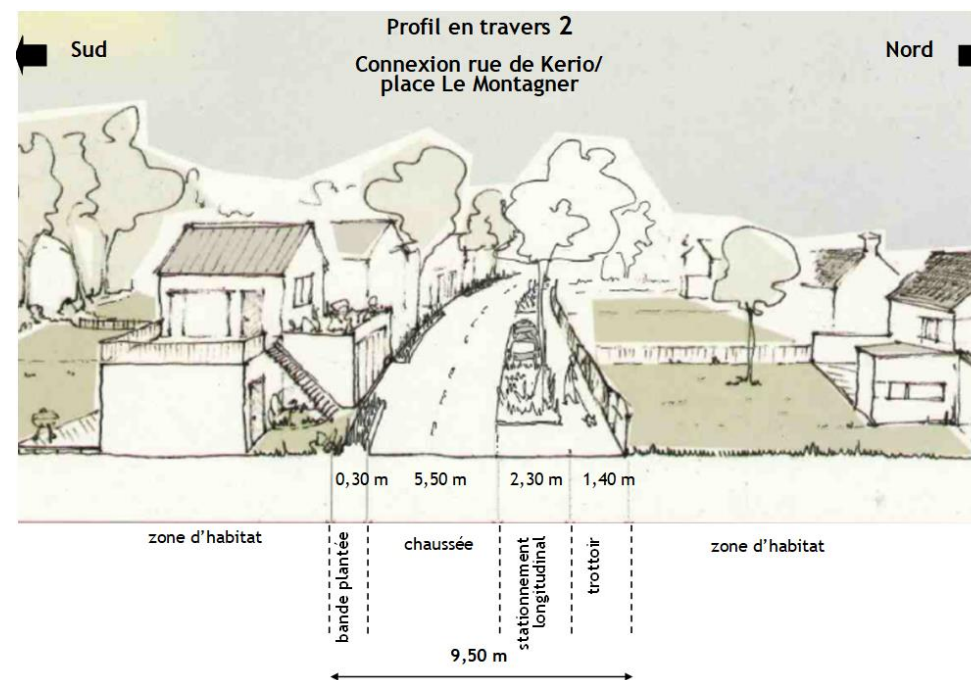
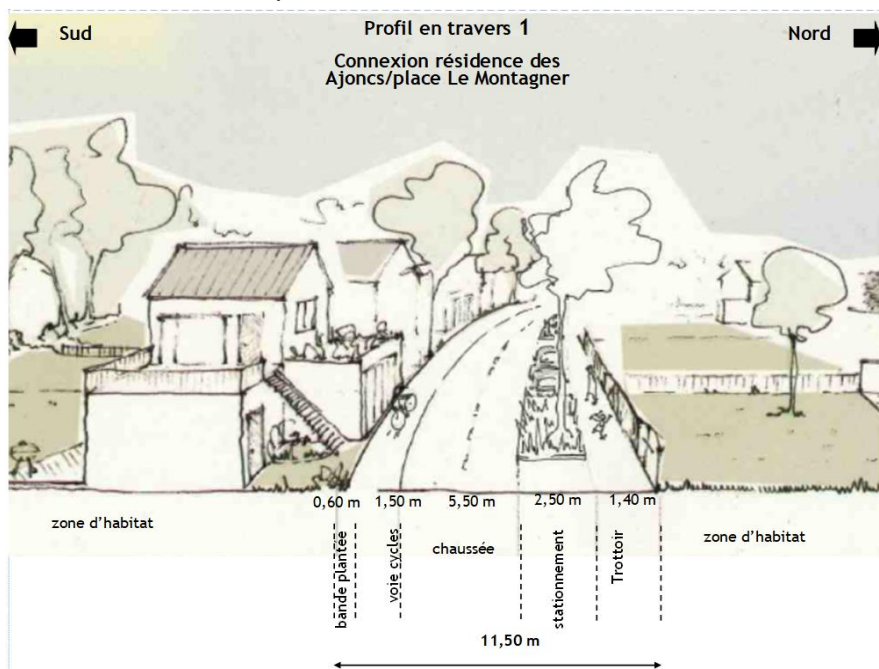
Des **circulations piétonnes et cyclistes en site propre** sont par ailleurs possibles au pourtour de la zone et entre les îlots. Il est particulièrement important de prévoir une liaison piétons/vélos entre la place d'entrée à l'est et l'école élémentaire. De plus, une réserve permettant la réalisation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

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

LES ESPACES COMMUNS

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

- Un espace vert boisé, d'une superficie d'environ 3 000 m², est à reconstituer au centre de l'opération. Les différentes strates arbustives et arborées peuvent être recrées, en maintenant les essences végétales locales.
- Une coulée verte nord/sud d'une largeur minimale de 15 mètres est réalisée entre l'espace boisé classé au sud et l'espace vert boisé central.
- des continuités piétonnes maillent l'ensemble du secteur.
- Des talus plantés d'arbres à haute tige viennent donner un relief végétal à l'ensemble.
- L'intersection entre la voie sud et la coulée verte est traitée de façon à privilégier les traversées piétonnes. Un dispositif de ralentissement des véhicules à moteur est mis en place



LA DENSITÉ

La superficie du site s'élève à environ 2,89 ha. Déduction faite des emprises des voies Nord et Sud (3 500 m²) et de l'espace boisé à réaliser (3 000 m²), elle n'est plus que de **2,15 ha**. Le nombre exigé d'habitations est d'environ **75**, sur la base de la densité de 35 habitations à l'hectare.

ORIENTATIONS GENERALES DES SECTEURS C À F : ROUTE DU CLEC'H

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

L'extension d'urbanisation au nord de Guidel vient s'insérer dans la trame verte et bleue et les emprises construites existantes : Kernod, Beatus, le Clec'h et le tissu urbain du centre. Certaines emprises sont à préserver en zones agricoles pour conserver des vues paysagères depuis l'entrée de ville. L'urbanisation des secteurs d'extension ne peut se faire qu'en respectant un principe strict de contiguïté aux espaces déjà urbanisés.

LE GRAND PAYSAGE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est préservée dans son ensemble et constitue le support des déplacements doux tout en apportant une qualité de vie aux futures habitants (vues, espaces verts, îlot de fraîcheur, biodiversité, etc.) et en faisant entrer la nature dans la ville.

La nouvelle urbanisation s'insère le plus possible de manière discrète dans le **paysage**. Ainsi, certains secteurs sont conservés en terres agricoles pour limiter l'impact visuel depuis le lointain.

Une attention particulière est à porter sur les lisières urbaines et la vue de l'opération depuis les alentours : hauteur des constructions, haies, clôture, etc.

Au centre du secteur, le **jardin partagé existant devient un parc urbain** à proximité de l'équipement public. Il est accessible facilement grâce au maillage de cheminement doux prévu sur l'ensemble du secteur et à l'aménagement de franchissements apaisés de la route du Clec'h.

A l'ouest, la **zone humide** constitue un axe fort dans le paysage qui amène vers le centre-ville.

LES DÉPLACEMENTS

La **route du Clec'h** constitue un axe structurant de la commune. Elle permet un accès facile aux futures constructions. Elle sera réaménagée pour apaiser la circulation et permettre des franchissements sécurisés (tous modes de déplacements) entre le nord et le sud. Plusieurs carrefours existants ou à créer viendront ponctuer la circulation.

Elle devra conserver son caractère rural de « chemin creux », en préservant les talus et les haies bocagères.

Des nouvelles voies sont créées pour desservir les quartiers : les accès aux constructions s'effectuent par ces nouvelles voies de desserte. Elles devront prendre en compte la topographie du site afin d'éviter de gros mouvements de terrains et de permettre une insertion plus douce dans le site existant.

Les profils des voies « véhicule » seront le plus resserrés possible afin de laisser plus de place aux modes de déplacement doux. Il seront bordés de végétation et de noues quand c'est nécessaire pour renforcer la trame verte et l'intégration dans le paysage rural.

Principe de profil en travers de la Route du Clec'h



PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET TYPOLOGIE

L'emprise globale accueillera des **habitations**, ainsi que **deux équipements publics : un collège et une gendarmerie**.

En entrée de ville, à l'ouest, un secteur à dominante d'habitat individuel vient amorcer la ville tout en préservant les vues sur la trame verte existante.

A l'est, l'habitat pourra s'inspirer des maisons traditionnelles du hameau du Clec'h (longères) et de leurs caractéristiques (implantation, gabarit, matériaux, lucarnes, etc.) dans une conception d'ensemble fine de l'emprise.

En cœur d'opération (autour de Béatus), des secteurs plus denses (logements intermédiaires et/ou collectifs) complètent le programme.

Bâtisses traditionnelles
(Le Clec'h et Kernod)



Exemple de réinterprétation de
forme traditionnelle
(Finistère)



Exemple de
réinterprétation de forme
traditionnelle (Maisons, Ile
aux Moines)

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

La **densité moyenne de l'ensemble des opérations** devra respecter celle prévue au PLH (35 logements/hectare), et devra permettre de répondre aux enjeux en matière d'habitat : accueillir des familles et proposer des petites habitations.

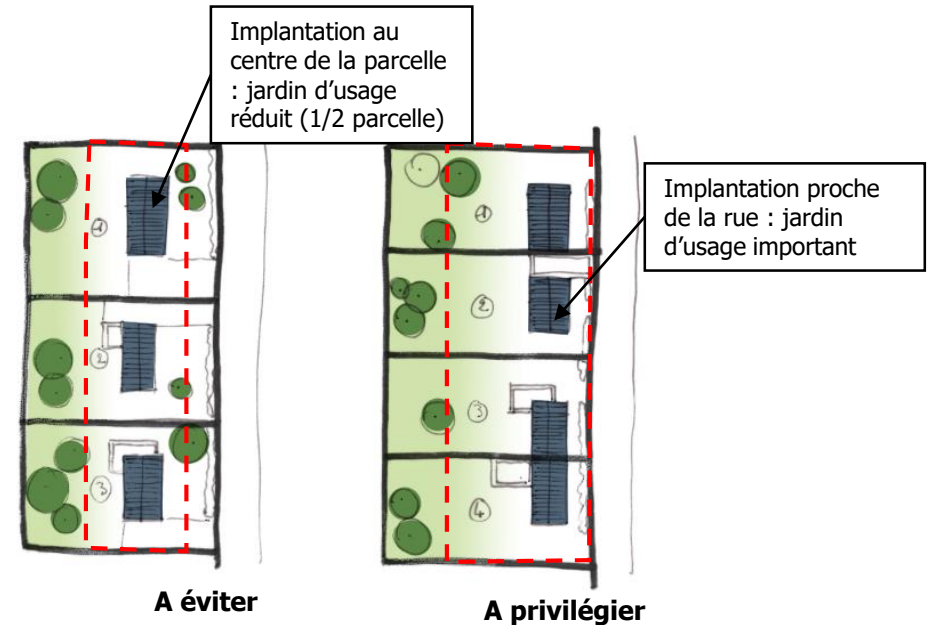
La densité des différents secteurs est calculée de manière globale sur l'ensemble du site et non sur chaque sous-secteur.

L'HABITAT MOINS DENSE

Les typologies moins denses sont constituées de logements individuels, de maisons en bande et de logements intermédiaires individualisés. Ces typologies doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble qui permet de limiter la taille des parcelles et d'optimiser le foncier. Les toitures devront être à double pente sur le volume principale de la construction.

Ces secteurs se caractérisent par :

- des implantations en mitoyenneté qui limitent les vis-à-vis, qui optimisent le jardin ou les espaces extérieurs et tiennent compte de l'ensoleillement ;
- une réflexion sur les clôtures qui participent à qualifier l'espace public ;
- des espaces de transition public/privé, entre l'habitation et la rue.



L'HABITAT DENSE

Les typologies plus denses correspondent aux immeubles collectifs et se caractérisent par :

- des implantations qui participent à **structurer l'espace public** ;
- des **formes urbaines variées** cohérentes avec l'habitat individuel, les toitures devront être à double pente sur le volume principal de la construction ;
- une conception qui limite les vis-à-vis **et préserve l'intimité et offre des perspectives et des vues depuis les habitations** (sur les espaces naturels par exemple) ;
- des **espaces extérieurs** confortables (terrasses, jardins, balcons) ;
- une **qualité des espaces communs** (parkings paysagés, espaces partagés, etc).

LES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires et peuvent être implantées sur une partie du linéaire seulement.

Lorsqu'elles sont prévues, **les clôtures doivent participer à qualifier l'espace public** (rue, placette, espaces verts, cheminements, etc.) et doivent reprendre le principe des clôtures existantes sur les quartiers au sud de la route du Clec'h: elles doivent être obligatoirement composées d'un soubassement en pierre de 80 cm maximum et peuvent être doublées d'une haie arbustive, lorsqu'elles donnent sur un espace public.

Les clôtures mitoyennes peuvent être traitées différemment et mesurer jusqu'à 1,80m. Le PVC est interdit.

LES EAUX PLUVIALES

L'infiltration à la parcelle est à privilégier dans tous les projets de construction. La gestion des eaux pluviales en surface passe par des ouvrages de type noues et bassins, qui contribuent à renforcer l'aspect paysager des espaces publics.

Une attention particulière devra être portée à la protection des zones humides présentes sur le périmètre, notamment lors des phases de travaux.

LE LOGEMENT SOCIAL

Les exigences en termes de logements sociaux dans les OAP C à E sont les suivantes :

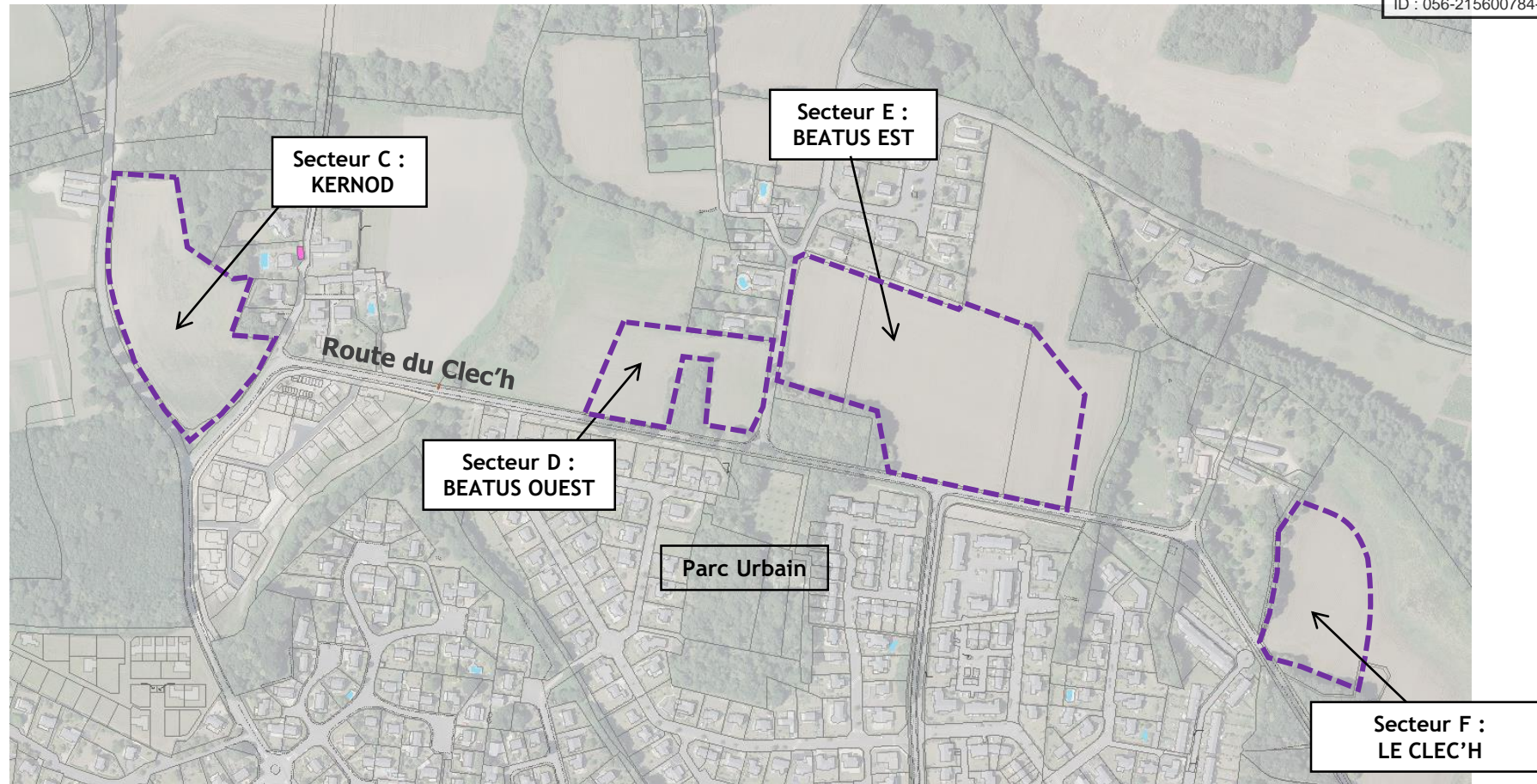
- Pour toute opération de plus de 6 logements ou hébergements, 35% de logements locatifs sociaux (LLS) seront exigés
- Pour toute opération de plus de 20 logements ou hébergements, 10% de logements en accession abordable seront exigés, dont au moins 60% en bail réel solidaire.

La répartition s'opère comme suit :

	Logements	LLS	Accession abordable
Kernod	51	18	5
Béatus Ouest	46	16	5
Béatus Est	98	35	10
TOTAL	195	69	20

Les secteurs de la route du Clec'h

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE



Emprise globale secteurs nord : 7,41 ha
Dont 1,69 ha dévolus aux équipements
Et 5,72 ha dévolus aux habitations
Soit un nombre minimum de 195 logements (avec une densité de 35 logements à l'hectare)

Secteur C / KERNOD :	1,95 ha
Secteur D / BEATUS OUEST :	1,13 ha
Secteur E / BEATUS EST :	3,28 ha dont 0,64 pour équipement
Secteur F / LE CLEC'H :	1,05 ha pour équipement

Détail de la densité et des logements attendus

OAP		Hectares dévolus à l'habitat	Reste (équipements, boisements...)	Densité minimale de logements	Nombre de logements minimal
A	Prat Foën Sud	1,2	0,38	37 logts/ha	44
B	Prat Foën Nord	2,15	0,74	35 logts/ha	75
C	Kernod	1,95		26 logts/ha	51
D	Béatus ouest	1,13		41 logts/ha	46
E	Béatus est	2,64	0,64	37 logts/ha	98
F	Le Clec'h		1,05		
	Total	9,07	2,81	35 logts/ha moyen	314
		11,88			

OAP secteur C - KERNOD

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

ENJEUX

- Valorisation de l'entrée de ville depuis le nord et intégration de l'opération dans le paysage et la trame verte
- Poursuite du maillage de cheminements doux
- Création d'un quartier en interface avec le tissu bâti existant et la campagne environnante
- Intégration de la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET TYPOLOGIE

Des typologies de construction de faible gabarit devront être proposées, pour une intégration douce dans le paysage et une transition avec le tissu urbain. Le gabarit maximal autorisé est R+1+combles. Les toitures plates sont interdites. Les implantations en mitoyenneté sont obligatoires. Les typologies plus denses peuvent être envisagées au nord de l'emprise.

Les implantations des constructions doivent permettre de structurer l'espace public de l'opération, les jardins sont à privilégier en continuité des terres agricoles, des franges paysagères et avec les fonds de parcelles de Kernod.

L'opération comporte 18 logements locatifs sociaux et 5 logements en accession à prix encadré.



LES DÉPLACEMENTS

Les accès à l'opération s'effectuent par la route du Clec'h et par la route de Locmaria. L'aménagement en impasse est interdit. Les accès aux habitations s'effectuent uniquement par la voie de desserte interne. Elle est ponctuée par une placette de dimension réduite qui crée une ouverture sur l'espace public et permet le retournement des véhicules. Elle est conçue comme une zone de rencontres (piétons prioritaires).

Un maillage de chemins doux permet une perméabilité du quartier et relie les espaces paysagers

ESPACES PUBLICS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Une emprise devra être réservée pour les déplacements doux le long de l'entrée de ville. Une bande de 10 m sera préservée à l'est du site. Les aménagements des abords de la route existante devront être paysagers et intégrer, par exemple, des murets qui rappellent les murs de l'enceinte du manoir de Kerbastic et des ouvrages de rétention des eaux pluviales de type noue. (*illustration page suivante*)

OAP secteur C - KERNOD

De la même manière, au sud-est une bande de 10m est à préserver pour accueillir une voie cyclable qui desservira les futurs quartiers. Elle intègre des aménagements paysagers et des noues.

Une **emprise réservée, au niveau du carrefour, permettra sa requalification** afin d'aménager et de sécuriser l'entrée de ville et les accès au futur quartier.

L'impact visuel des futures constructions depuis la campagne environnante sera limité par une végétalisation des abords de l'opération à l'ouest et au nord. L'opération sera bordée de haies bocagères avec talus.

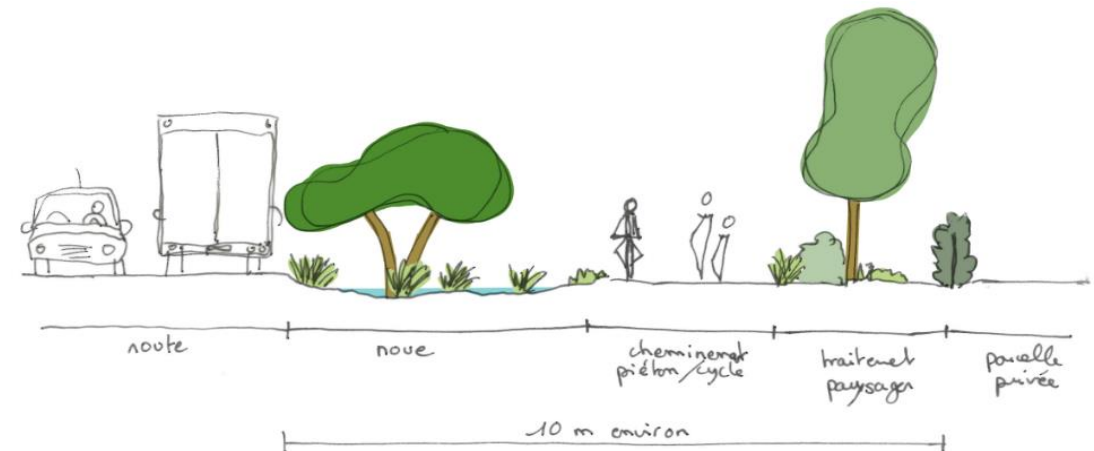
La placette peut accueillir un ou plusieurs arbres à haute tige pour créer une zone ombragée conviviale.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

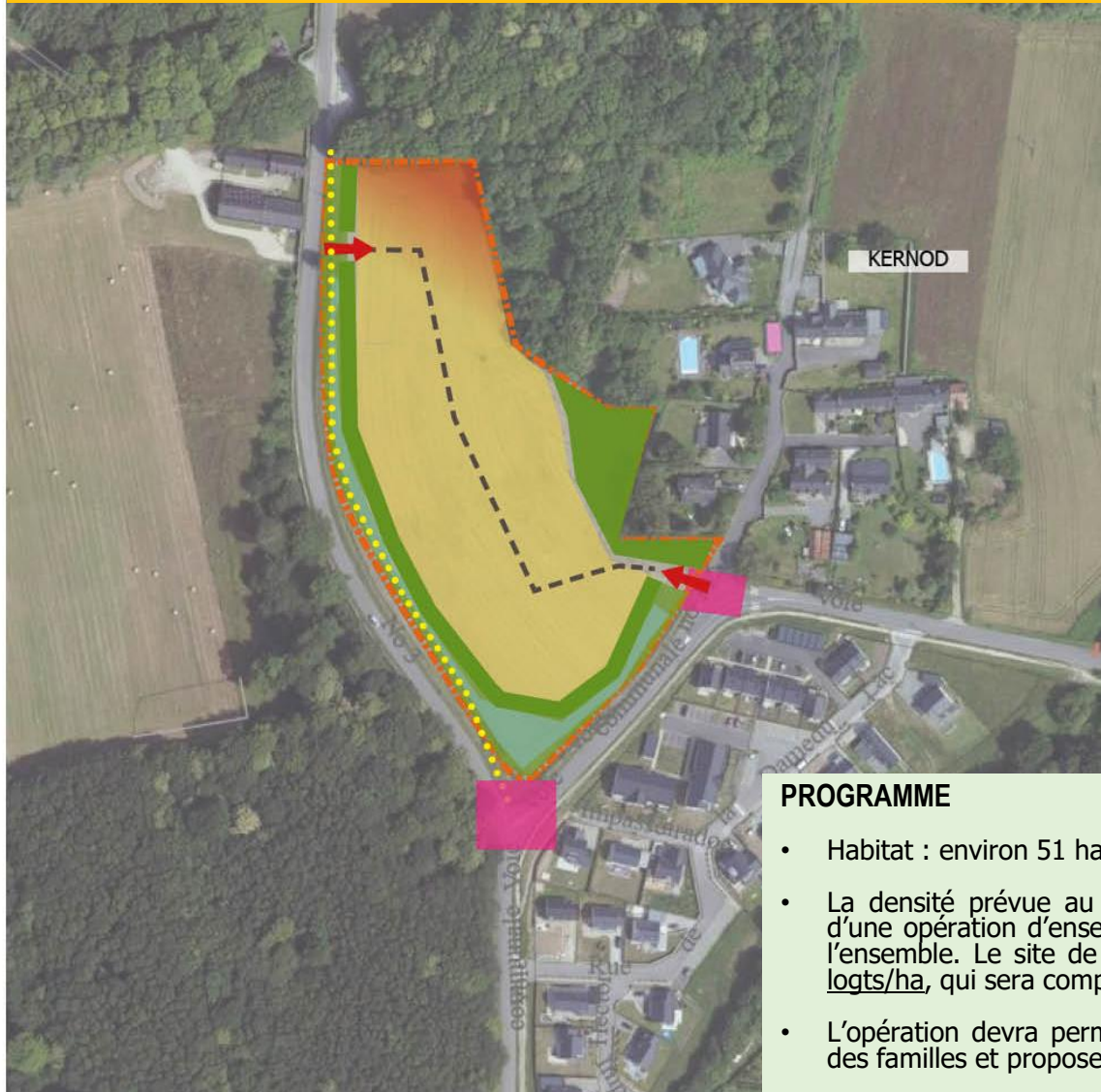
Sur l'espace public et lorsque c'est pertinent, des noues seront prévues au niveau des voies de desserte et des cheminements piétons. Ces ouvrages participeront à la qualité paysagère de l'opération.

Au point bas du secteur, au sud, **une zone tampon de gestion en surface des eaux pluviales devra être prévue (rétention-infiltration).**



OAP secteur C - KERNOD

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE



- Périmètre de l'OAP
- ➔ Accès voiries
- Carrefour à réaménager
- Voie de desserte
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à créer
- Zone boisée à créer
- Haie bocagère avec arbres de hautes tiges à créer
- Secteur habitat à dominante individuel
- Secteur habitat à dominante collectif
- Rétentions des eaux pluviales, type noue

PROGRAMME

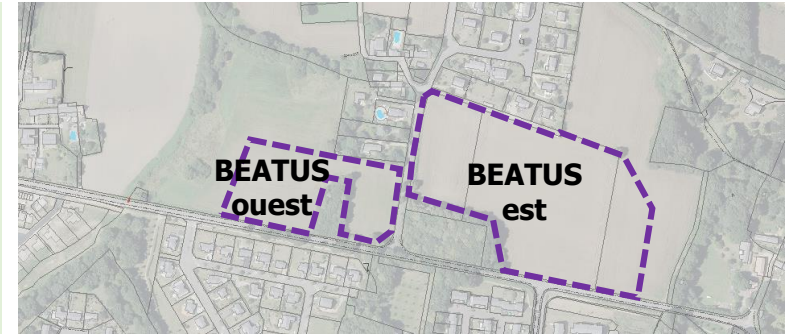
- Habitat : environ 51 habitations sur une emprise de 1,95 hectares
- La densité prévue au PLH est de 35 logements/hectare. Néanmoins, dans le cadre d'une opération d'ensemble sur l'OAP globale, les densités peuvent être cumulées sur l'ensemble. Le site de Kernod peut donc accueillir une densité moindre d'environ 26 logts/ha, qui sera compensée sur le reste des secteurs d'extension.
- L'opération devra permettre de répondre aux enjeux en matière d'habitat : accueillir des familles et proposer des petites habitations.

OAP secteurs D et E - BEATUS

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le _____
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

ENJEUX

- Création d'un nouveau quartier d'habitat dense au cœur des espaces naturels, en transition avec le tissu bâti existant et la campagne environnante et qui s'inscrit dans la trame verte et bleue
- Accueil d'un équipement public structurant accessible à tous et intégré dans le futur tissu urbain
- Facilitation des franchissements de la Route du Clec'h et continuité des liaisons douces existantes
- Intégration de la gestion de eaux pluviales dans l'aménagement



Les OAP des secteurs D et E de Béatus sont bordées à l'ouest et au nord par la zone humide qui entre dans la ville et au nord par un hameau. Située dans le prolongement de la rue Gauguin, elle sont facilement accessibles depuis le centre de Guidel et bénéficient ainsi d'une situation stratégique.

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET TYPOLOGIE

L'emprise des deux OAP accueille des habitations sur 3,77 ha, ainsi qu'un équipement public sur 0,64 ha. Le site vient faire le **lien entre le tissu urbain constitué et le hameau de Béatus**. Les habitations offrent des **typologies variées** : collectifs, habitat groupé, individuel. Le gabarit maximal atteint R+2+combles ou R+2+attique. Au nord, de l'habitat individuel vient faire la transition avec l'existant tandis qu'au centre, la densité est plus importante. Le long de la route du Clec'h, le gabarit des constructions est moindre afin d'assurer une continuité avec l'autre côté de la voie. L'OAP Béatus ouest accueille 16 logements locatifs sociaux et 5 accessions à prix encadré. L'OAP Béatus ouest accueille 35 LLS et 10 APE.

L'équipement public s'implante à l'est le long de la route du Clec'h.

LE MAIL URBAIN

Un principe d'espace public traversant définit l'aménagement du secteur. Cet espace regroupe tous les aménagements permettant le fonctionnement du quartier ainsi que les espaces verts. Cet **axe structurant** accueille ainsi une voie d'accès principale de desserte pour les véhicules, une noue végétalisée et paysagère, une piste cyclable et une voie piétonne séparée et généreuse. Une **largeur minimale de 20 mètres** permet d'accueillir l'ensemble des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

LES DÉPLACEMENTS

Les accès aux constructions s'effectuent principalement par la voie structurante. L'aménagement en impasse est interdit.

Le maillage de cheminements doux se connecte sur l'existant et l'aménagement des **futurs carrefours** doit prendre en compte des franchissements sécurisés. Les aménagements autour de la zone humide doivent être le moins impactants possible pour le milieu (par exemple grâce à un platelage bois). L'opération permet un accès facilité aux espaces naturels (bois, zones humides, haies).

ESPACES PUBLICS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Le carrefour rue Paul Gauguin/route du Clec'h/future voie donne à voir l'équipement public et son entrée, ainsi que le futur quartier. Au sud, la limite entre les futures constructions et la route du Clec'h doit être paysagée.

Le mail urbain accueille des plantations basses pour protéger les piétons et cycles, ainsi que de hautes tiges pour **ombrager la voie** et lui donner un caractère plus urbain.

EAUX PLUVIALES

Sur l'espace public, des **noues** sont prévues lorsque cela est pertinent au niveau des voies de desserte et cheminements piéton. Elles participent à la qualité paysagère de l'opération.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

OAP secteurs D et E - BEATUS

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE



OAP secteurs D – BEATUS ouest



- Périmètre de l'OAP
- ➔ Accès voiries
- Arbres à conserver
- Espace boisé classé
- - - Voie de desserte
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à créer
- ||||| Noues et tranchées d'infiltration et de diffusion des eaux pluviales
- Carrefour à réaménager
- Haie bocagère avec arbres de hautes tiges à créer
- ┌ Alignement du bâti
- Zone naturelle
- Zone humide
- Secteur habitat à dominante individuel
- Secteur habitat à dominante collectif
- Mail paysager

PROGRAMME

- Habitat : environ 46 logements sur une emprise de 1,13 ha
- La densité prévue au PLH est de 35 logements/hectares. Néanmoins, ce secteur en interface entre deux zones bâties doit accueillir une densité plus importante, et permet de compenser la densité légèrement plus faible en entrée de ville sur l'OAP C – Kernod. Elle doit être plutôt de 41 logts/hectares.
- L'opération devra permettre de répondre aux enjeux en matière d'habitat : accueillir des familles et proposer des petites habitations.

OAP secteurs E – BEATUS est



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès voiries
-  Arbres à conserver
-  Espace boisé classé
-  Liaisons douces existantes
-  Liaisons douces à créer
-  Noues et tranchées d'infiltration et de diffusion des eaux pluviales
-  Carrefour à réaménager
-  Haie bocagère à créer
-  Zone naturelle
-  Zone humide
-  Secteur habitat à dominante individuel
-  Secteur habitat à dominante collectif
-  Secteur à dominante équipement public
-  Mail paysager

PROGRAMME

- Habitat : environ 98 logements sur une surface de 2,64 hectares + un équipement public (0,64 ha)
- La densité prévue au PLH est de 35 logements/hectares. Néanmoins, ce secteur en interface entre deux zones bâties doit accueillir une densité plus importante, et permet de compenser la densité légèrement plus faible en entrée de ville sur l'OAP C – Kernod. Elle doit être plutôt de 37 logts/hectares.
- L'opération devra permettre de répondre aux enjeux en matière d'habitat : accueillir des familles et proposer des petites habitations.

OAP secteurs F - LE CLEC'H

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

ENJEUX

- Accueil d'un équipement public accessible rapidement depuis les axes de déplacement routiers et actifs structurants du territoire



Cette OAP est entourée à l'est par le hameau du Clec'h et au nord-ouest par un vallon et une zone humide.

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET TYPOLOGIE

L'emprise devra accueillir un équipement public, dont l'architecture et l'implantation assurent la bonne insertion paysagère et des vues sur le vallon en contrebas.

La cour de l'équipement est perméable, paysagée et arborée.

LES DÉPLACEMENTS

L'équipement est accessible directement depuis la route du Clec'h. Un parvis ou un carrefour est aménagé pour faciliter l'accès piéton et vélos en toute sécurité.

ESPACES PUBLICS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les nombreuses haies du lieu-dit sont à conserver. Elle constituent son identité rurale.

Pour limiter l'impact dans le paysage, l'opération est **bordée de haies bocagères avec talus** en continuité des haies existantes.

Le stationnement se concerte essentiellement à l'entrée du site. Son revêtement est perméable.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. L'aménagement paysager de la cour permet une gestion intégrée des eaux pluviales, avec des zones tampons permettant l'infiltration progressive des eaux de pluie jusqu'au vallon.

OAP secteurs F - LE CLEC'H



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès équipement
-  Zone humide
-  Secteur à dominante équipement public
-  Noues et tranchées d'infiltration et de diffusion des eaux pluviales
-  Haie bocagère existante ou à créer avec arbres de hautes tiges
-  Cour végétalisée

PROGRAMME

- Un équipement public (emprise de 1,05 ha environ).

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

OAP THÉMATIQUE

ENJEUX

L'OAP Usages et Nature en Ville prend en compte les enjeux environnementaux et de qualité urbaine de manière conjointe. Elle s'applique à l'ensemble de la commune, et s'appuie particulièrement sur l'aménagement de la route du Clec'h. Le traitement et l'aménagement de cette route, qui borde le sud de six secteurs d'extension de la commune, aura un impact fort sur la liaison entre ces nouveaux quartiers et le reste de Guidel Centre.

Les objectifs du PADD liés à l'OAP Usages et Nature en Ville

Orientation 1 : Valoriser le cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique

- 1.2. Prendre en compte les caractéristiques du paysage guidelois dans les choix d'aménagement
- 1.3. S'engager pour la préservation des milieux
- 1.4. Se mobiliser face aux changements climatiques

Orientation 2 : Assurer un développement mesuré et respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de Guidel

- 2.4. Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles opérations
- 2.5. Faciliter les déplacements en favorisant les mobilités douces ou actives
- 2.6. Consolider l'offre d'équipements et d'espaces publics
- 2.7. Favoriser la présence de la Nature en agglomération

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévoient les actions et opérations d'aménagement visant notamment à **mettre en valeur les paysages, l'environnement, les entrées de ville et le patrimoine**, qui permettent **d'assurer la qualité de vie dans la commune**.

Elles sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables à tout projet d'aménagement dans un principe de compatibilité

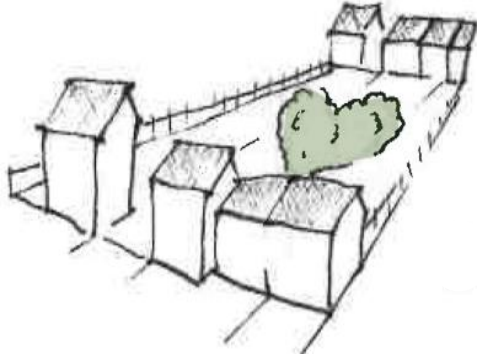
OAP thématique : Usages et Nature en ville

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88B-DE

1. Aménager et entretenir des espaces verts qualitatifs

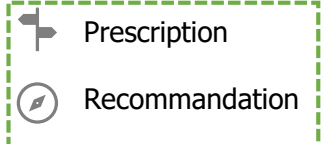
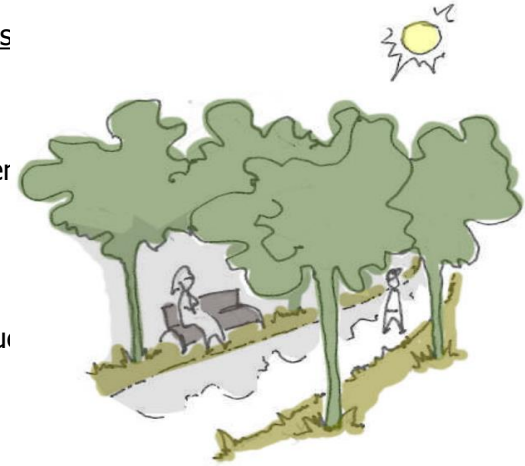
Organiser le bâti et les aménagements de façon à :

- Conserver les éléments naturels existants, préserver les cœurs d'îlots verts
- Intégrer le mobilier urbain comme support d'usages variés dans les espaces verts (activité sportive, rencontres, repos...)
- Créer des ouvertures visuelles sur les espaces verts
- Créer des zones de transition, de loisirs, d'agrément, de repos, et intégrer le mobilier urbain comme support d'usages variés (activités sportives, rencontres, repos...)



Prendre en compte le changement climatique et son impact sur les usages de la ville :

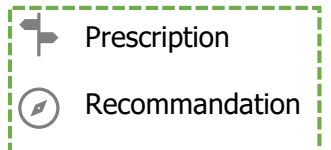
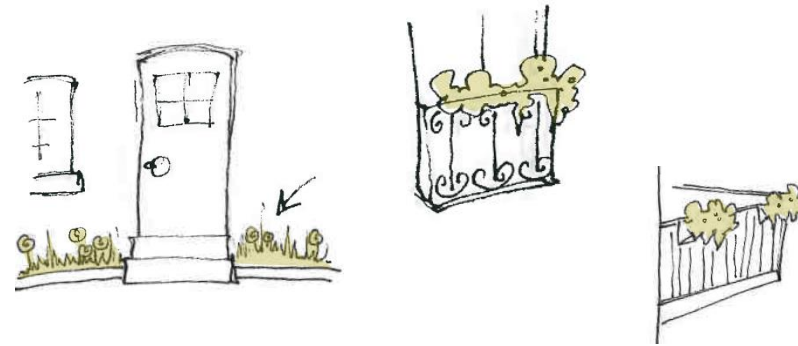
- Permettre l'accès à des espaces publics frais en journée et la nuit, concevoir et aménager des cheminements arborés, ombragés et frais
- Planter des espèces adaptées aux climats actuels et futurs
- Permettre l'arrosage des espaces verts sans recourir à l'eau potable en incluant un système de récupération et de stockage de l'eau pluviale dans tous les projets, apposer du paillage au pied des plantations et les arroser en fin ou en début de journée



1. Aménager et entretenir des espaces verts qualitatifs


Permettre le développement d'usages variés sans impact négatif sur la biodiversité :

- ✚ ○ Apporter des éléments ponctuels de nature, végétaliser les murs, pieds de mur, balcons, rebords de fenêtre
- ✚ ○ Adapter l'éclairage nocturne pour réduire la pollution lumineuse : choisir des réverbères orientés vers le sol, réduire les temps de fonctionnement et cibler uniquement les zones pertinentes à éclairer
- 🕒 ○ Diversifier les plantations, adopter une gestion différenciée, mixer plantes paysagères et plantes comestibles dans des espaces accessibles à tous afin de permettre des usages de cueillette par les guidelois, limiter les espèces allergènes
- 🕒 ○ Créer des espaces libres de qualité (fonctionnelle, paysagère, environnementale), se référer aux articles G7 Biodiversité et espaces libres du règlement écrit.



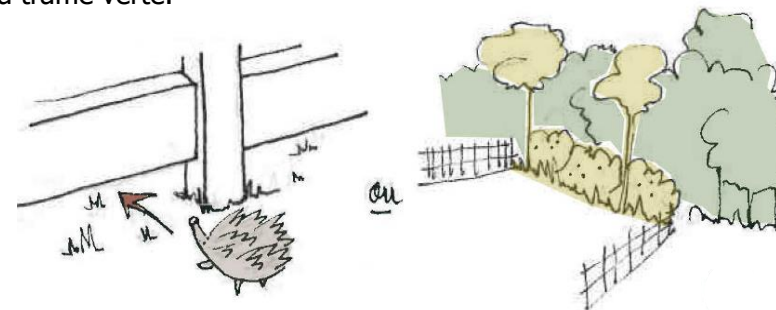
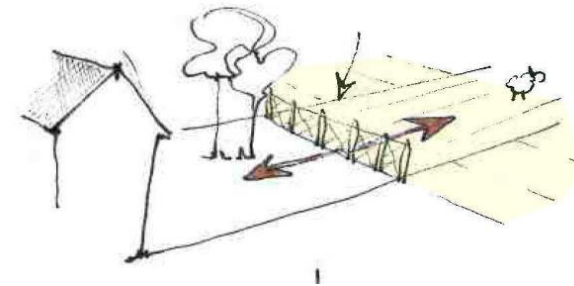
2. Connecter les espaces de nature en ville entre eux

Développer et préserver les continuités marchables et cyclables:

- 
- Concevoir des espaces verts linéaires et mettre en réseau les espaces de nature en ville accessibles par les habitants
 - Intégrer la route du Clec'h au réseau de chemins communaux
 - Prendre en compte les usages de loisirs (randonnée, vélo-tourisme) et les mobilités du quotidien sur ces chemins

Permettre la perméabilité des lisières et éviter les ruptures entre chaque zone :

- Composer les lisières avec l'espace public (routes, placettes, parcs publics...) en créant des espaces de passage/traversée et de transition (noues, pieds de murs et bordures plantés, points de vue...)
- Composer les lisières avec les zones agricoles en mettant en place des clôtures ouvertes (plantées, en grillage, en potelets) et en s'appuyant sur le bocage (haies, talus) pour protéger les cultures et freiner le ruissellement.
- Composer les lisières de fond de jardin et mettre en place des clôtures perméables pour la petite faune, ou assurer la clôture par des plantations multi-strates qui préservent l'intimité, diversifient la flore et préservent la trame verte.

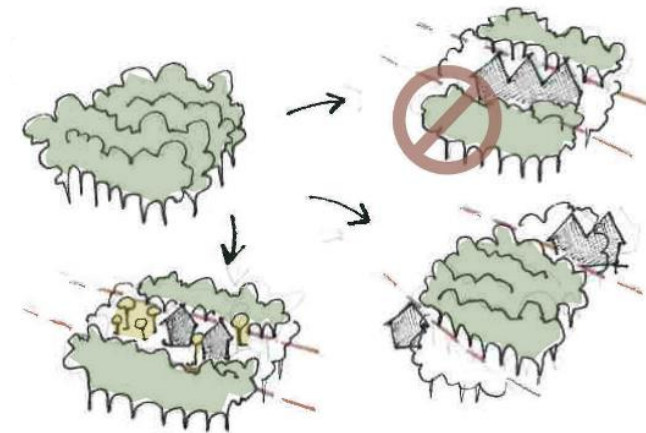
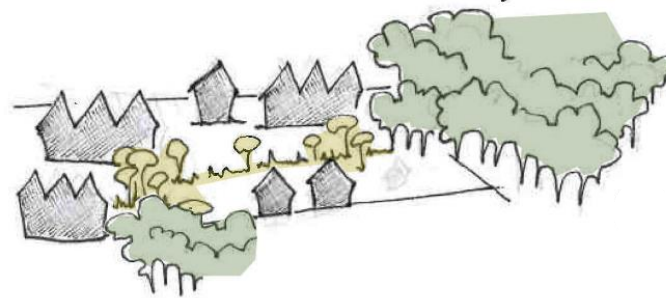


- Prescription
- Recommandation

2. Connecter les espaces de nature entre eux

Renforcer les continuités écologiques de la commune :

- Réduire la pollution lumineuse et penser l'éclairage urbain, éviter les éclairages au sol au profit de poteaux à mi hauteur, réfléchissants, et équipés de systèmes d'auto-détection
- ▣ Prolonger la trame verte dans les projets :
 - ne pas la scinder/supprimer sans compenser
 - préférer élaguer ses abords ou proposer des aménagements paysagers permettant de reconstituer les espaces de trame verte séparés/supprimés.



- ▣ Prescription
- Recommandation