



**COMMUNE DE LOCMARIA-GRANDCHAMP
DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PIECE 3



1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.1. Orientations d'aménagement

1.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

1.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Les OAP précisent la typologie du bâti pour permettre une transition urbaine avec l'existant tout en permettant de répondre au besoin en logements sur la durée de vie du PLU.

1.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de réalisation de 15% de logements aidés et de 20/25 logements à l'hectare. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle et commerciale compatible avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité des formes du bâti.

1.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

1.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

1.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

1.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

1.1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document. Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

1.1.3.2. Trame végétale

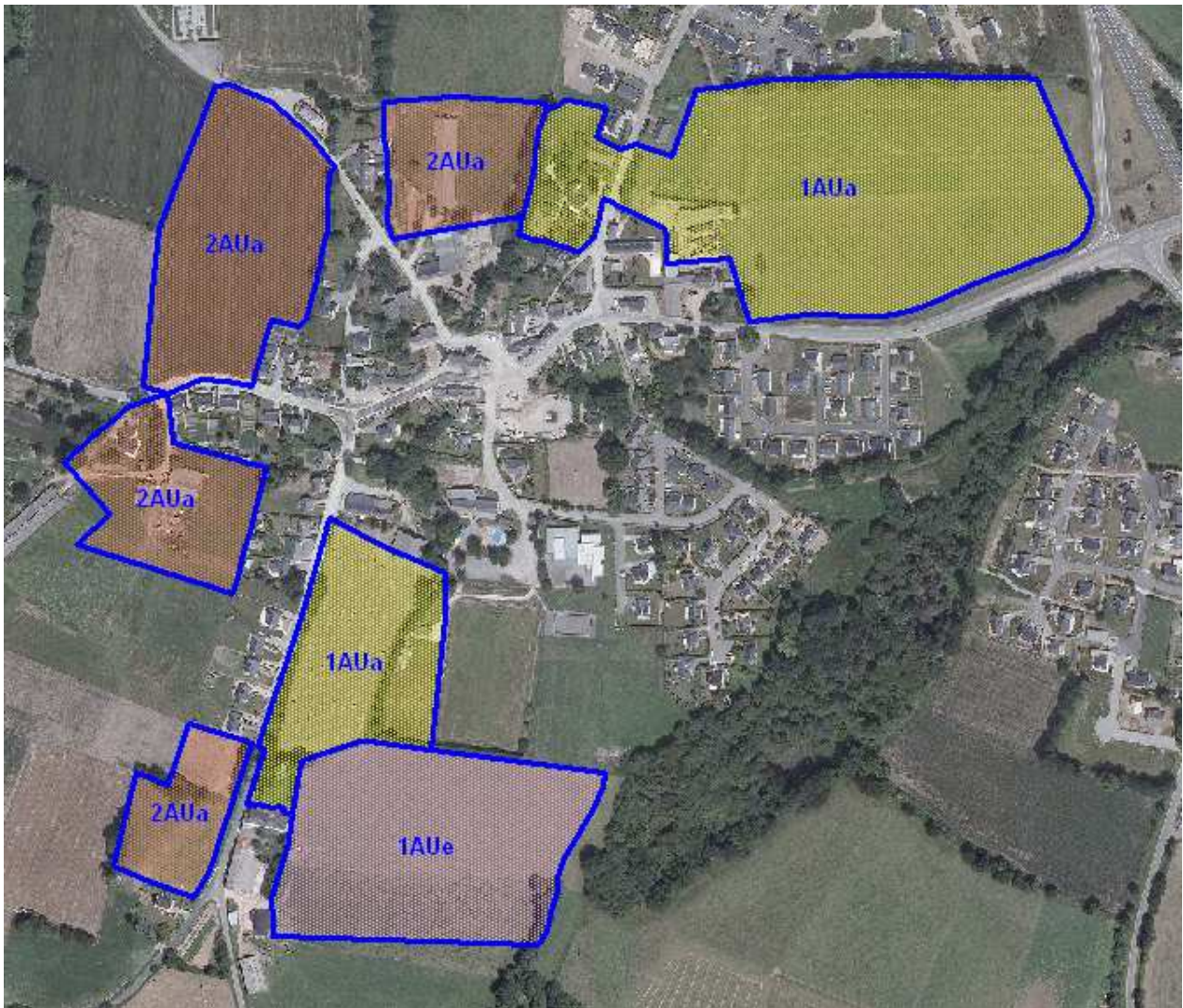
Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce sur des secteurs propices à leur développement.

1.2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Locmaria-Grandchamp prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant :

Court et moyen termes habitat	1AUa	2 zones 1AUa
Moyen et long termes habitat	2AUa	4 zones 2AUa
Court et moyen termes Equipements aux services de la population	1AUe	1 zone 1AUe



En matière d'habitat et d'activités compatibles, le PLU prévoit :

- 2 secteurs d'urbanisation future à court et moyen termes, soit, 7,4 ha
- 4 secteurs d'urbanisation future à moyen et long termes, soit 5,4 ha

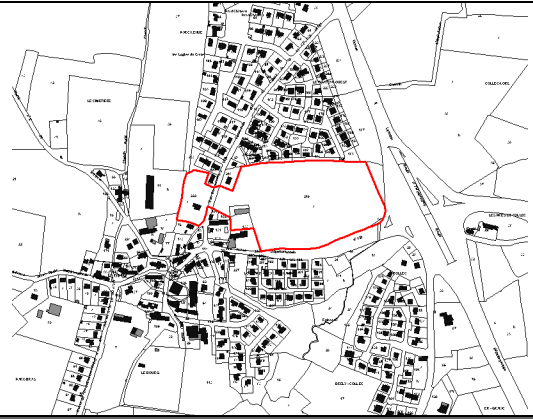
Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 12,8 ha.

En matière d'équipements au service de la population actuelle et future, le PLU prévoit :

- 1 secteur d'urbanisation future à court et moyen terme, sur une surface de 3,0 ha.

2. Orientations d'Aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat

Secteur 1AUa, ouest de la rue du château/Rives du Triskell



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole sans élevage à proximité. Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate des différents services et commerces présents dans le bourg de Locmaria-Grandchamp. Un espace public est directement accessible au sud de la zone et permet de rejoindre à pied les équipements proches. La topographie marquée constitue une caractéristique importante à prendre en considération dans l'aménagement de ce secteur.



Caractéristiques urbaines

- En entrée de bourg, ce secteur est bordé au nord et au sud et à l'ouest par deux opérations récentes de lotissements
- Une ancienne exploitation agricole est située au contact des premières constructions du bourg au nord de la RD 33

Caractéristiques physiques et environnementales

- Une haie de qualité borde le secteur au nord, le séparant ainsi de l'opération d'ensemble réalisée rue du Château.
- Une ligne de rupture de pente délimite deux bassins versants : l'un orienté vers le bourg et le second vers la RD767

Programmation de l'aménagement

Court et moyen termes

Surface concernée par les orientations

Secteur situé à l'ouest de la rue du château : 0,6 hectare.
Secteur situé à l'est de la rue du château : 4.9 hectares.

Estimation du potentiel constructible, dont logements sociaux

Secteur situé à l'ouest de la rue du château : minimum 6 logements, dont 1 logement social minimum.
Secteur situé à l'est de la rue du château : minimum 100 logements, dont 15 logements sociaux minimum.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Un fonctionnement par petites entités dans la partie Est

- Densité moyenne de l'opération = 20 lgt/ha minimum
- Implantation du bâti prenant en compte : la topographie, l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Forme et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le relief et constituer l'entrée de ville.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Une voie structurante principale en boucle avec aménagement d'un point d'entrée principal rue du Château. Ce point d'entrée permettra également de desservir les constructions qui s'implanteront à l'ouest sur le secteur d'habitat individuel
- Des voies de desserte interne nord-sud desservant des placettes et les îlots
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux entre les îlots, notamment depuis la coulée végétalisée

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation de la haie structurante au nord

Conservation de la haie située à l'ouest de la rue du Château en limite de la zone 2AUa. Création dans cette haie d'une percée permettant de programmer un futur accès vers l'ouest

Création d'une coulée végétalisée orientée est-ouest dédiée aux liaisons douces et à la gestion des eaux pluviales et/ou accompagnant la desserte du site

Pour la zone 1AUa, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 50%.



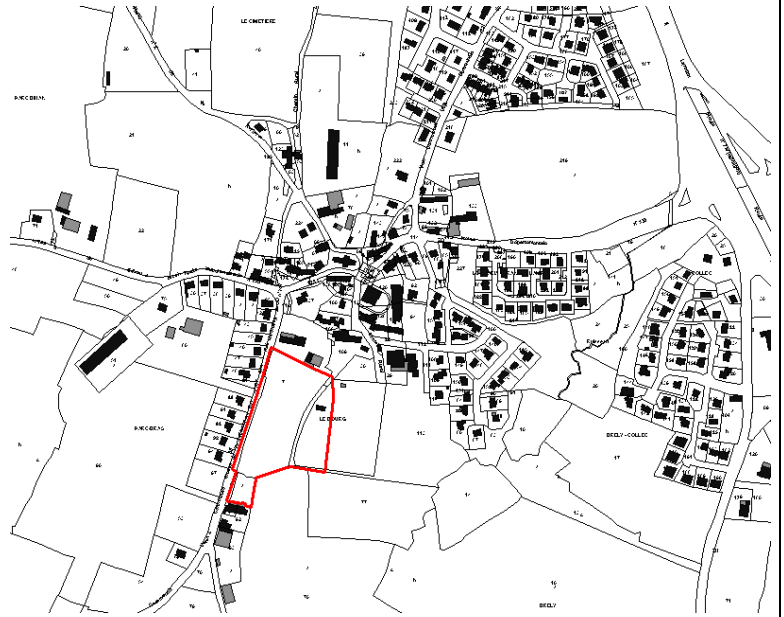
Schema de principe

Légende :

- Principe d'implantation Habitat intermédiaire et/ou collectif
- Principe d'implantation Habitat individuel
- Principe d'implantation Habitat mixte
- Talus planté à valoriser
- Principe de coulée végétalisée dédiée aux liaisons douces et à la gestion des eaux pluviales et/ou accompagnant la desserte du site

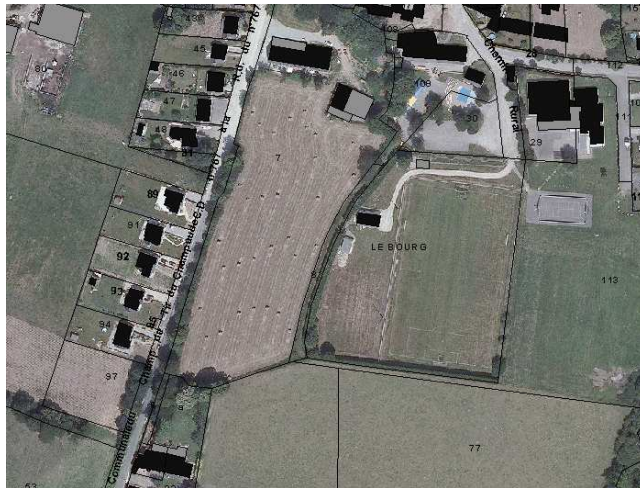
- Construction existante
- Voie structurante existante
- Principe d'accès à aménager
- Principe de voie structurante
- Principe de voie de desserte interne
- Principe de liaison douce

Secteur 1AUa, Route de Keravelo



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole. Ce secteur se situe à proximité immédiate des équipements sportifs et collectifs. La route de Keravelo délimite l'ouest de la zone.



Caractéristiques urbaines

L'ouest du secteur caractérisé par un tissu pavillonnaire peu dense (densité moyenne de 11 logements/ha).

Programmation de l'aménagement

Court et moyen termes

Surface concernée par les orientations

1,9 hectare

Estimation du potentiel constructible, dont logements sociaux

Secteur ouest (bande de 40 mètres maximum) : minimum 14 logements, dont 2 logements sociaux minimum.

Secteur est (au-delà des 40 mètres) : minimum de 20 logements, dont 3 logements sociaux minimum.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à la limite de la Rue de Keravelo, des habitations de type individuel pourront être réalisées à condition de comporter un minimum de 14 logements (dont 2 logements sociaux minimum) dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Au sud de ce secteur, une voie publique sera réalisée. Elle est matérialisée au règlement graphique par un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cette voie ouverte à la circulation automobile sera accompagnée par une emprise dédiée aux circulations douces.
- Au-delà de cette profondeur de 40 mètres, l'espace accueillera une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat. Les habitations seront de type individuel groupé et/ou collectif. Cet espace d'une superficie supérieure à 0.8 ha accueillera un minimum de 20 logements (3 logements sociaux minimum).

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

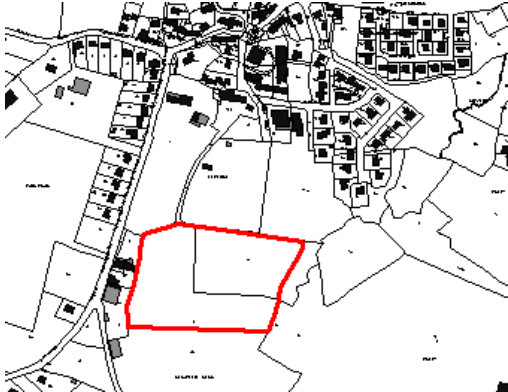
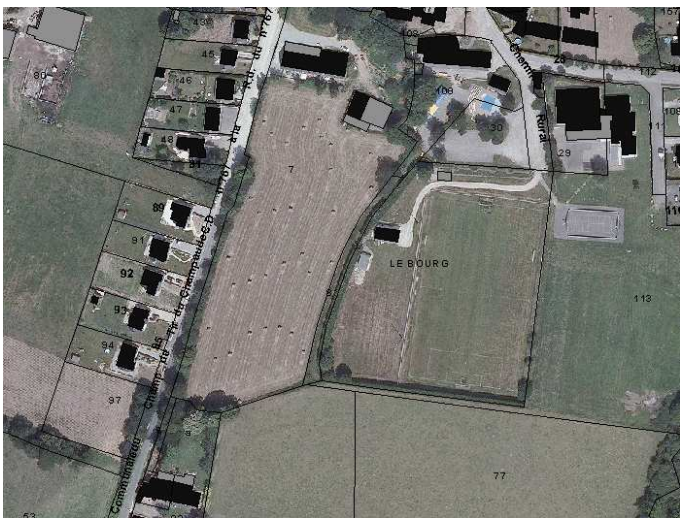
- Un accès au secteur collectif est prévu par la route de Keravelo.
- Des petits accès au secteur d'habitat individuel sont prévus depuis la route de Keravelo.
- Un accès piéton permettra de relier le secteur d'habitat collectif à la zone d'équipement sportif se trouvant à l'est.
- Le circulation interne intégrera les déplacements doux

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Limites séparatives bénéficiant d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- La haie qui se trouve le long de la route de Keravelo sera conservée pour les sujets arborés les plus intéressants. Des percées pourront être créées pour permettre des accès aux futures constructions. Le schéma d'aménagement ci-dessous prévoit un minimum de 7 percées qui doivent permettre de desservir les futures constructions 2 à 2 (sur la base de 14 logements minimum sur cet espace)
- Pour la zone 1AUa, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 50%.



3. Orientation d'Aménagement spécifique au secteur d'urbanisation future à équipement au service de la population

Secteur 1AUe, Route de Keravelo	
CONTEXTE	
Secteur actuellement à vocation agricole. Ce secteur se situe dans le prolongement des équipements sportifs et collectifs.	
<p>Il est à noter la présence d'un bâtiment d'exploitation agricole située au Sud-Est de la zone, dont le siège d'exploitation est localisé au lieu-dit Kerhervé. Ce bâtiment accueille aujourd'hui moins de 50 bêtes et est concerné par un périmètre de réciprocité de 50 m. La commune, anticipant le développement à long terme du bourg, a souhaité assurer la pérennité de cette exploitation, en procédant à la constitution de réserves foncières et à des échanges parcellaires permettant le regroupement des bâtiments à usage d'activités de cette exploitation à proximité de son siège, assurant ainsi une compensation pour l'activité agricole. A terme, le bâtiment relocalisé perdrait donc sa vocation agricole.</p>	
<p>Dans l'immédiat, le projet d'aménagement doit tenir compte d'un périmètre de réciprocité au titre de l'activité agricole, au Sud-Est du secteur. A cessation de l'activité agricole de ce bâtiment, le périmètre de réciprocité cessera de s'appliquer.</p>	
	
Programmation de l'aménagement	Court et moyen termes
Surface concernée par les orientations	3 hectares
Estimation du potentiel aménageable,	Réalisation d'un nouveau plateau sportif, d'un accès et d'une aire de stationnement mutualisés avec les équipements actuels et futurs situés au nord dans le prolongement du bourg.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Environnement

Pour la zone 1AUe, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40%.

