



# Commune de Locmariaquer

Département du MORBIHAN (56)

## Plan Local d'Urbanisme

### 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du PLU approuvée le 24 juin 2019

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 25 janvier 2022

Modification simplifiée n°1 bis du PLU approuvée le 14 décembre 2023

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 17 décembre 2024

Le Maire,

# RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE

## Conditions d'application des orientations d'aménagement et de programmation

La portée juridique est prévue en ces termes par les articles L.152-1, R.151-10 et R.151-11 du Code de l'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir, et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte des situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instructions des autorisations administratives.

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Définitions

### Découpage en secteurs :

L'opération pourra se réaliser soit à l'échelle de la zone 1AU, soit par secteur opérationnel tel que présenté ci-après. Les numéros n'impliquent pas un ordre opérationnel à respecter. Que l'opération se réalise à l'échelle globale ou par secteur, les principes d'aménagement ainsi que les programmes de construction présentés ci-après devront être respectés.

### Aménagement par opération d'ensemble :

Les zones Uc ne sont pas soumises à opération d'ensemble. Les projets individuels ne doivent pas compromettre la réalisation des programmes et des principes d'aménagement prévus dans les OAP. Les projets individuels ne doivent pas enclaver les terrains voisins.

Les zones à urbaniser 1AU soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble portant sur au moins 60% des secteurs identifiés ou sur au moins 60% du périmètre aménageable (1AU).

Cependant, pourront être autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique existants, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation, ainsi que l'édification de dépendances d'une construction principale située dans la zone (abri de jardin, garage, etc.), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de la dépendance ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

### Densités :

La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière ~~de la zone~~ du projet. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute : elle inclut le foncier destiné aux espaces communs, aux voiries et stationnements communs, aux emprises nécessaires aux équipements communs (ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.).

Le calcul du nombre de logements à réaliser porte sur l'unité foncière à aménager ou sur les unités foncières issues de divisions de parcelles. Ex : une parcelle de 500m est détachée d'un lot de 1500m<sup>2</sup> : le calcul se fait sur 500m<sup>2</sup>.

Méthode de calcul : surface de terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue. Ex : terrain d'assiette du projet = 0,2ha X 20logt/ha = 4 logements minimum à réaliser.

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Le nombre de logements calculé à partir des densités imposées est un minimum. Le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement pourra être plus important.

Les nouvelles constructions ne doivent pas enclaver les terrains attenants. Les voies destinées à desservir les nouvelles constructions

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Définitions

### Typologie d'habitat :

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand c'est possible, différents types de logements : collectif, intermédiaire, maisons individuelles, maisons de ville, en bandes, etc.

### Mixité sociale

La production de logements aidés (en location ou en accession) attendue sur les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation est donnée par les dispositions générales du règlement écrit (disposition n°19). Dans les secteurs aménageables par tranche, le calcul du nombre de logements aidés à réaliser se fait au prorata du nombre de logement total à réaliser sur l'ensemble du secteur.

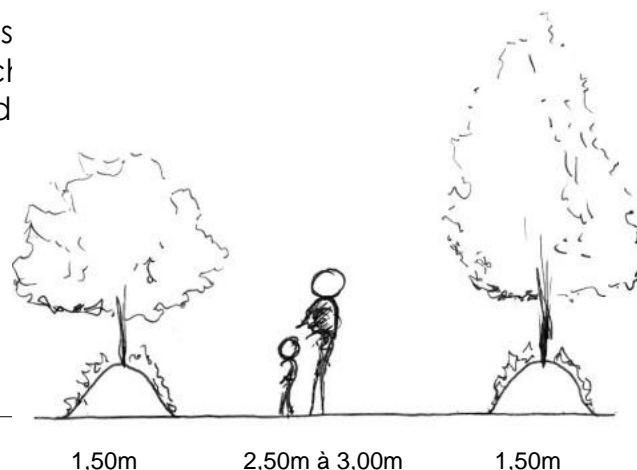
Ex : Le programme total comprend 50 logements dont 20 logements aidés. Un projet d'aménagement portant sur une tranche opérationnelle dans laquelle il est prévu 35 logement devra comporter 14 logements aidés. Le calcul se fait en appliquant une règle de trois :  $(35 \cdot 20) / 50 = 14$ .

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

### Performance énergétique des bâtiments :

La desserte interne et l'implantation des constructions favorisent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Le schéma est influencé par les ombres portées des autres constructions. L'exposition des bâtiments est principalement au Sud afin de bénéficier de masques occasionnels.

### Profil de haie intégrant des cheminements doux à réaliser :

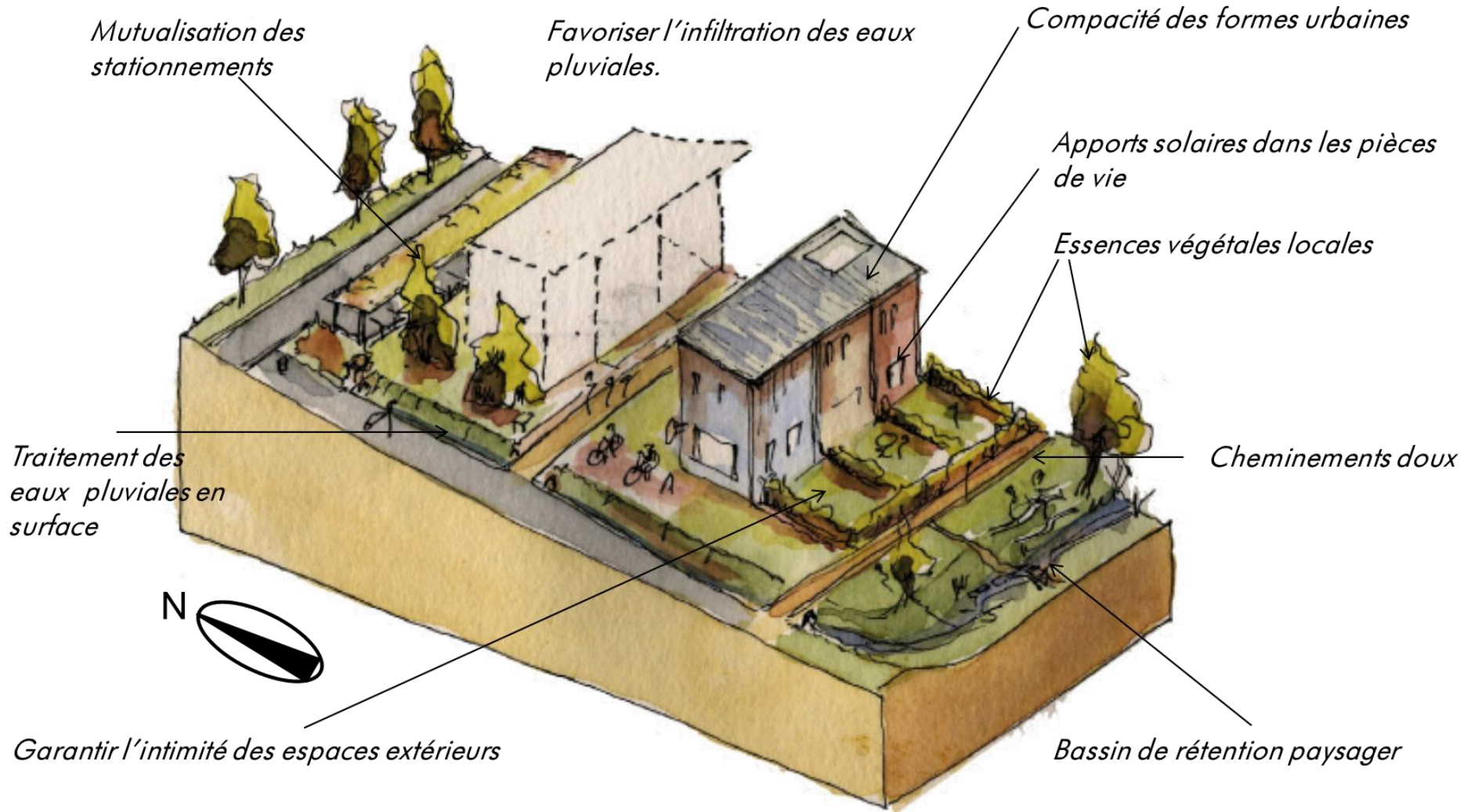


orientations principales au Sud afin de bénéficier de masques occasionnels.

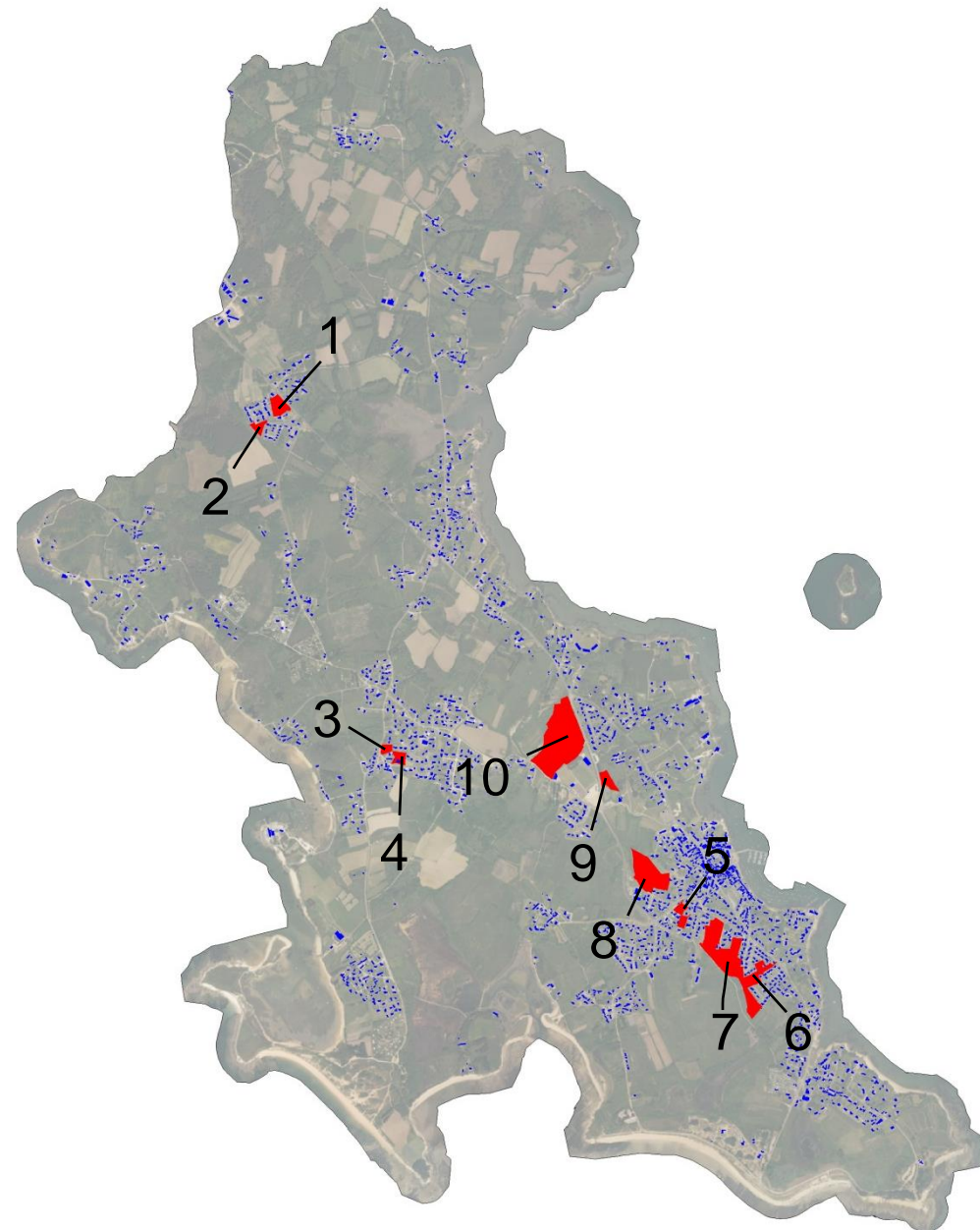
# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Qualité environnementale

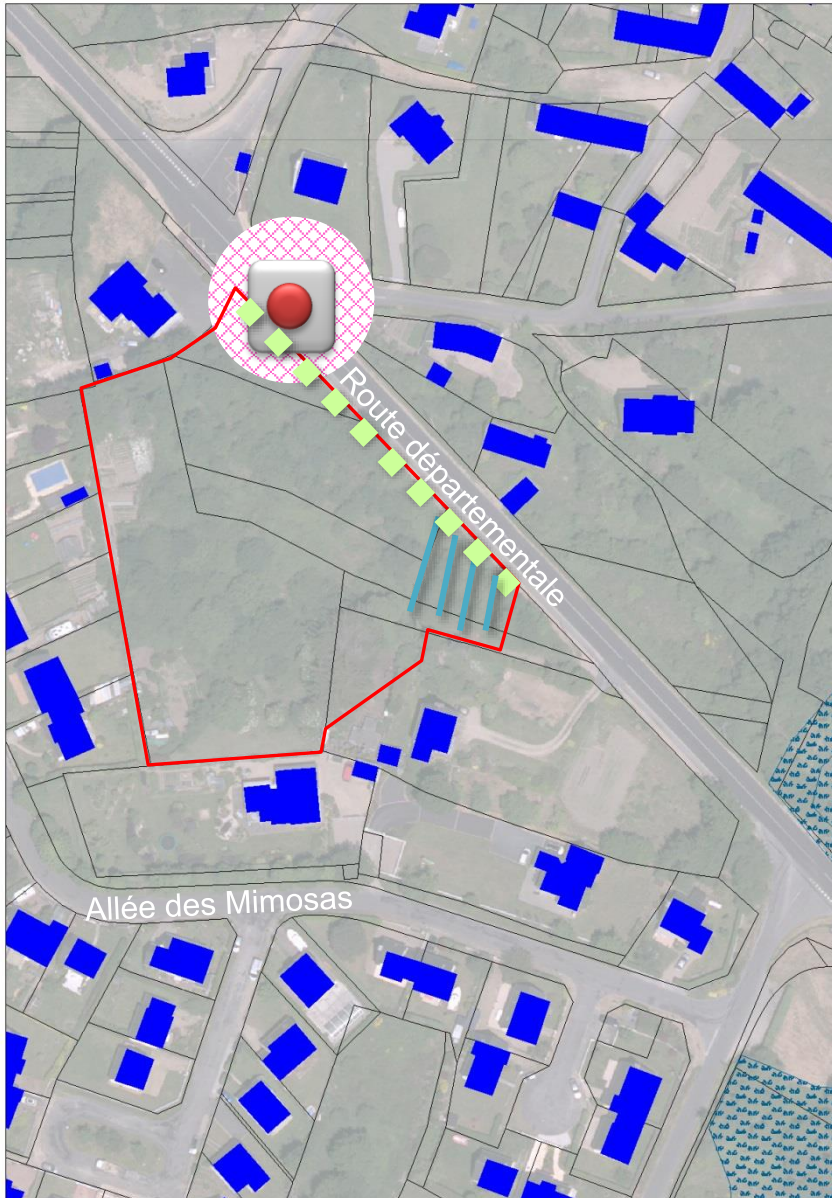
Dans la mesure où les conditions techniques et l'équilibre financier de l'opération le permettent, les principes d'aménagement suivants seront privilégiés, dans un souci de moindre impact de l'urbanisation sur l'environnement.








## LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP



Nom	Surface en ha	Densité minimum (log <sup>1</sup> /ha)	Nombre de logements à terme	Dont logements aidés
1 - KERCADORET	0,81	20	10	-
2 - LE DOLMEN	0,32	20	6	-
3 - KERGUÉREC - ROUTE DE SAINT PIERRE	0,25	20	5	-
4 - KERGUÉREC	0,47	20	10	-
5 - SAINT MICHEL	0,50	20	10	2
6 - ER PIRH BRAS	0,83	20	16	4
7 - 1AUα LE BÉREU	4,1	20	80	40
8 - 1AUα IMPASSE DE LA RUCHE	2,4	20	48	20
<b>Sous-total 1AUα</b>	<b>9,68</b>	<b>20</b>	<b>187</b>	<b>64</b>
9 – 1AUe du cimetière	0,60	-	-	-
10 – 1AUe des terrains de sports	5,87	-	-	-
<b>Sous-total 1AUe</b>	<b>6,47</b>	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16,15</b>	<b>20</b>	<b>187</b>	<b>64</b>

**ZONE Uc de KERCADORET : 0,5 ha**

-  Accès unique sur la RD781 (emplacement indicatif)
-  Carrefour à sécuriser
-  Marge de recul à paysager (arbres, arbustes, etc.)
-  Espace de rétention pluvial si nécessaire
-  Emplacement réservé pour créer un lien piéton

**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

- Accès motorisé depuis la route départementale
- Sécurisation du carrefour
- Création d'un masque végétal dans la marge de recul de la RD

**Programme de construction :**

- Densité minimum de 20 lgt/ha

**ZONE U<sub>c</sub> du LOTISSEMENT DU DOLMEN : 0,32ha**

● Accès unique (emplacement indicatif)

⋯ Chemin vers l'espace vert

↔ Lien piéton

■ Traitement végétal des clôtures

**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

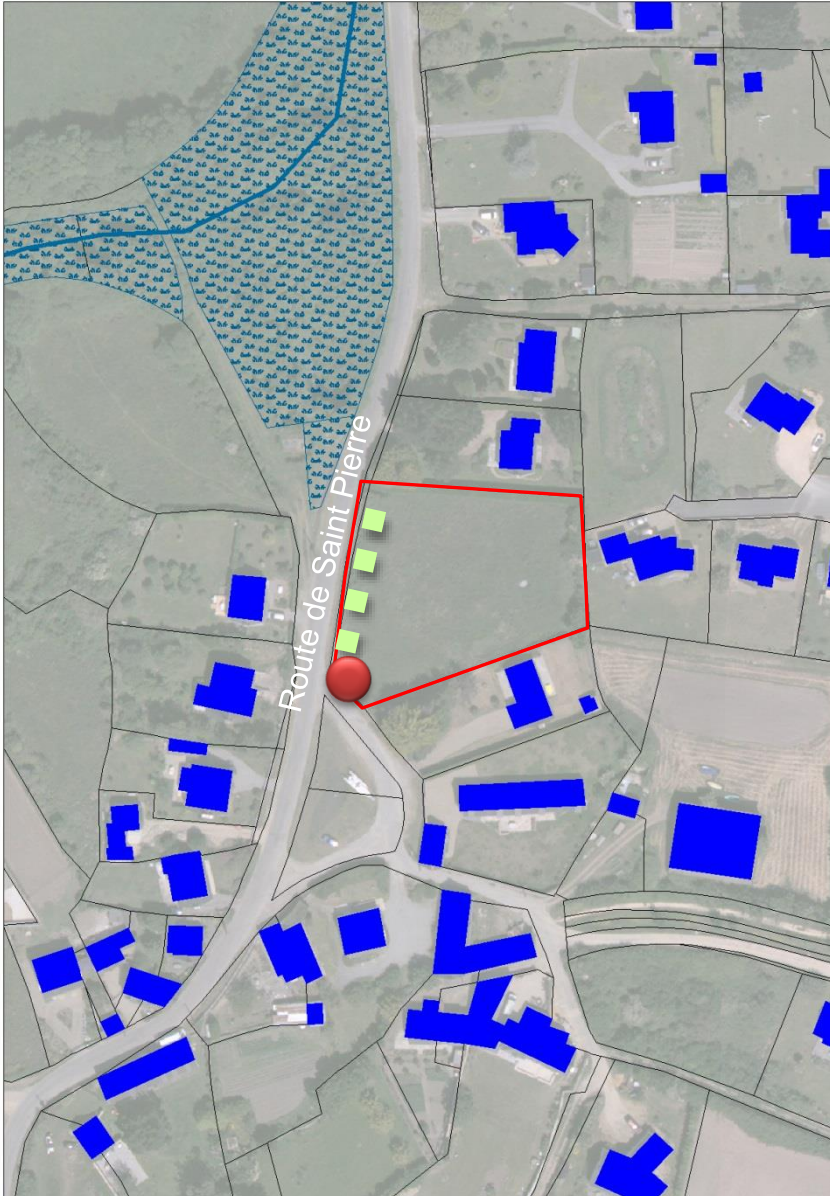
Accès motorisé depuis l'allée des mimosas

Création d'un masque végétal sur la frange Ouest du secteur.

Création de liens piétonniers vers la campagne au Sud et le lotissement connexe à l'Est.

**Programme de construction :**

Densité minimum de 20 lgt/ha

**ZONE Uc de KERGUÉREC – ROUTE DE SAINT PIERRE : 0,25 ha**

Accès unique sur placette



Muret de pierres à préserver et à intégrer dans une frange arbustive






**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

Accès motorisé depuis la route de Saint Pierre  
Création d'un masque végétal à partir du muret de pierres existant en frange Ouest du secteur.

**Programme de construction :**

Densité minimum de 20 lgt/ha

**ZONE Uc de KERGUÉREC : 0,4 ha**

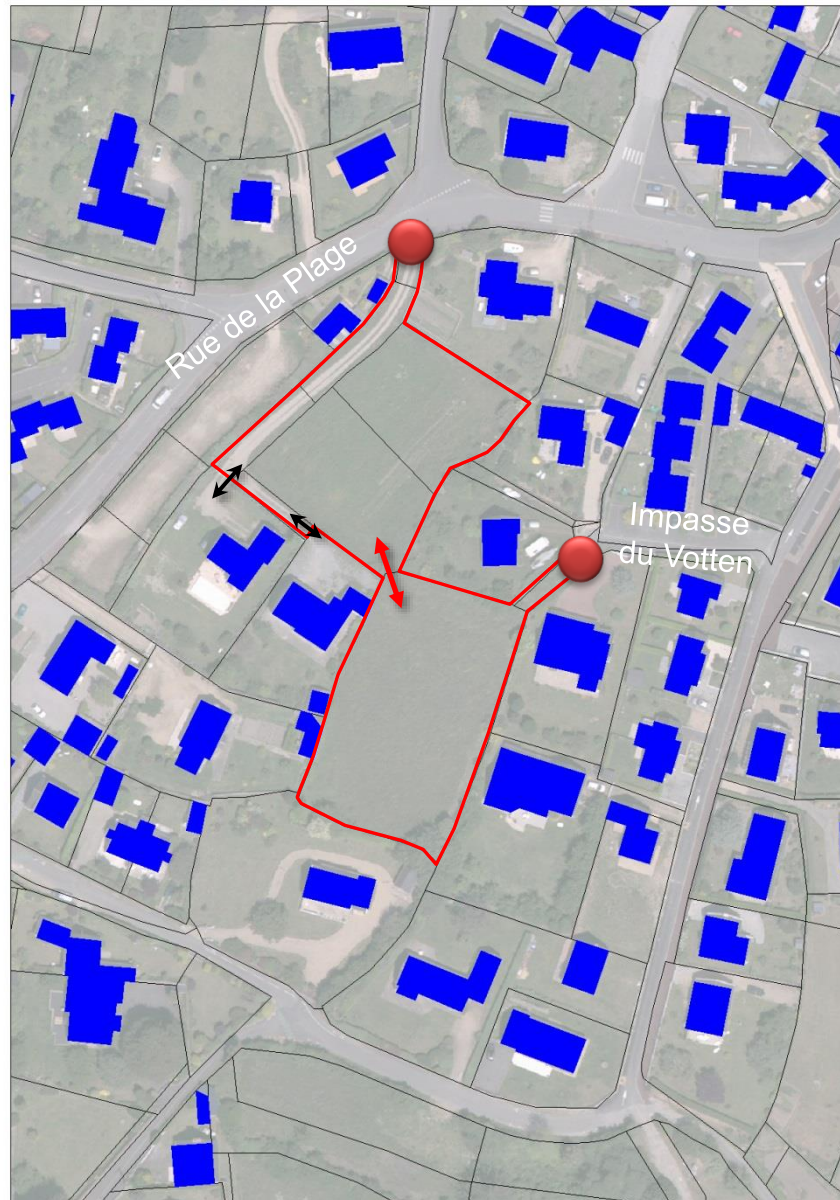
-  Accès principal unique (emplacement indicatif)
-  Chemin piéton existant
-  Lien piéton
-  Muret avec haie bocagère à préserver
-  Espace vert à créer

**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

- Accès motorisé depuis la route au Sud
- Création d'un espace vert en frange Sud et réalisation d'un traitement végétal pour prolonger le talus existant
- Création d'une liaison piétonne vers le chemin existant au Sud

**Programme de construction :**

Densité minimum de 20 lgt/ha

**ZONE Uc de SAINT MICHEL : 0,5 ha**

- Accès principaux : 1 rue de la Plage et 1 impasse du Votten (emplacement indicatif)
- ↔ Voie traversante
- ↔ Lien piéton
- ↔ Accès riverain à desservir

**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

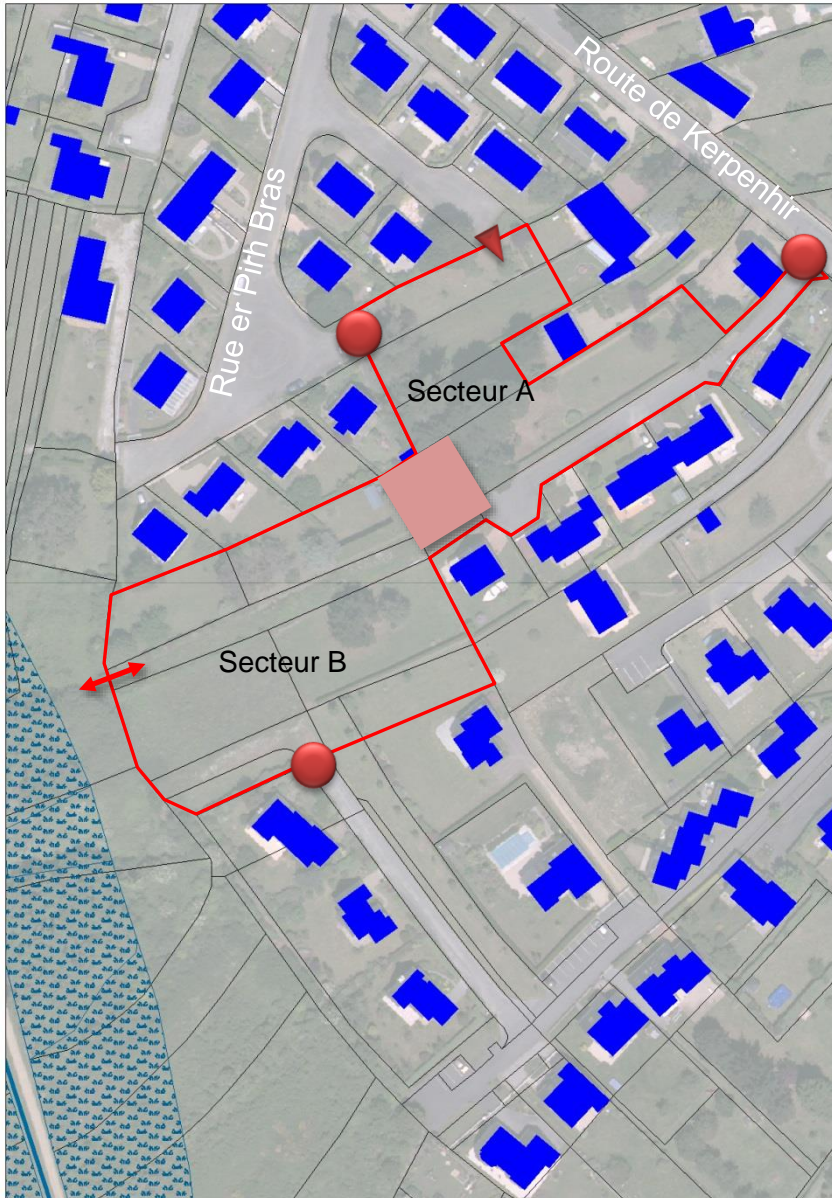
Accès motorisé depuis la rue de la Plage et depuis l'impasse du Votten. Un voie traversante devra permettre d'accéder entre les parties Nord et Sud du secteur.





Les aménagements devront prévoir la desserte des parcelles situées à l'Ouest

**Programme de construction :**

Densité minimum de 20 lgt/ha

Ce secteur est concerné par une servitude d'attente de projet (L.151-41 du code de l'urbanisme).

**ZONE U<sub>c</sub> d'ER PIRH BRAS: 0,83 ha**

-  Accès principaux : 1 route de Kerpenhir, 1 rue er Pirh Bras et 1 depuis la résidence des Seringas (emplacement indicatif)
-  Accès direct autorisé
-  Placette
-  Conserver un accès pour urbanisation ultérieure

**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

Accès motorisé par la rue Er Pirh Bras, la rue de Kerpenhir et l'impasse du lotissement situé au Sud

Un espace commun (placette) sera réalisé au cœur de la zone pour faire le lien entre les deux secteurs

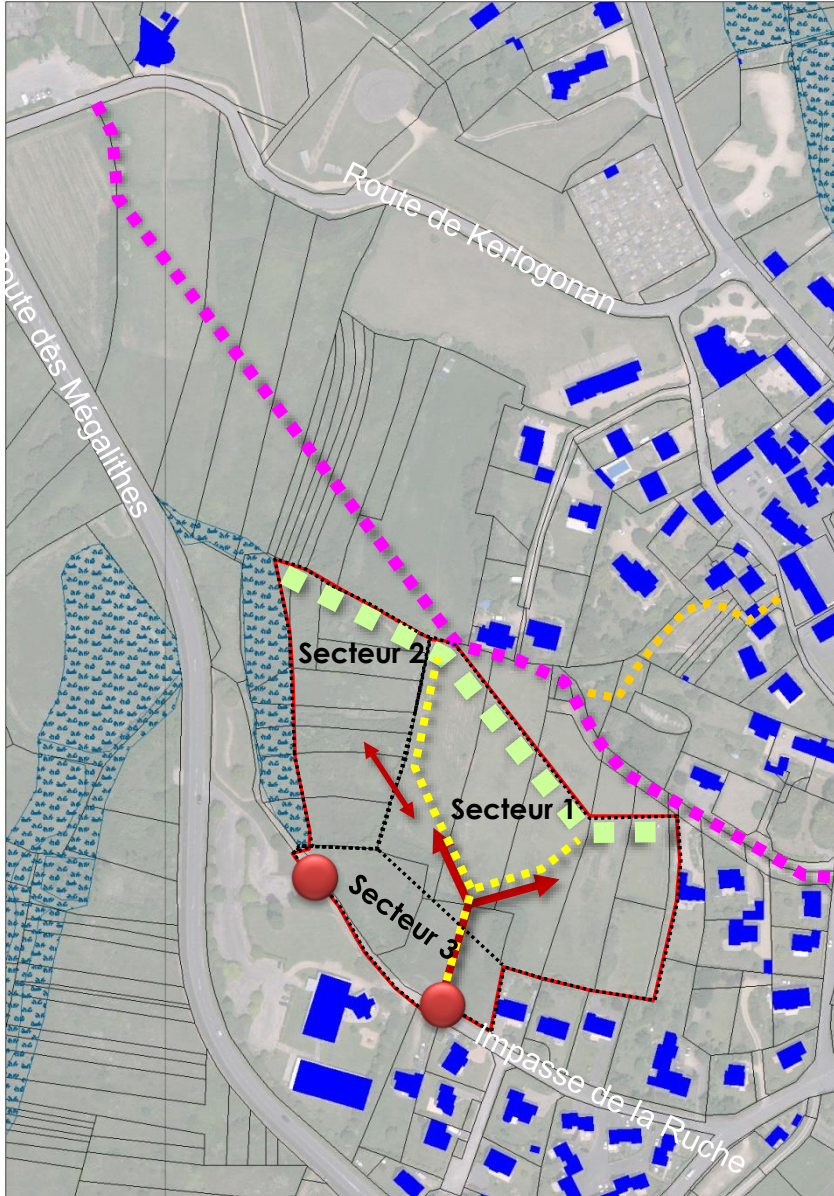
Les aménagements devront prévoir la desserte vers la zone 1AU située à l'Ouest






Les nouvelles constructions ne devront pas enclaver les terrains attenants. Les projets successifs devront conduire à la réalisation d'une voie permettant d'accéder à la zone 1AU du Béreu

**Programme de construction :**

Densité minimum de 20 lgt/ha

## ZONE 1AU<sub>a</sub> IMPASSE DE LA RUCHE : 2,4ha



-  Accès principaux : 1 par la zone de La Ruche pour accéder à la route des Mégalithes et 1 par l'impasse de la Ruche (emplacement indicatif)
-  Voies traversantes (localisation à titre indicatif)
-  Frange végétale à créer, intégrant un cheminement doux
-  Liaison piétonne à créer
-  Emplacement réservé pour liaison piétonne

### Principes d'aménagement à retenir :

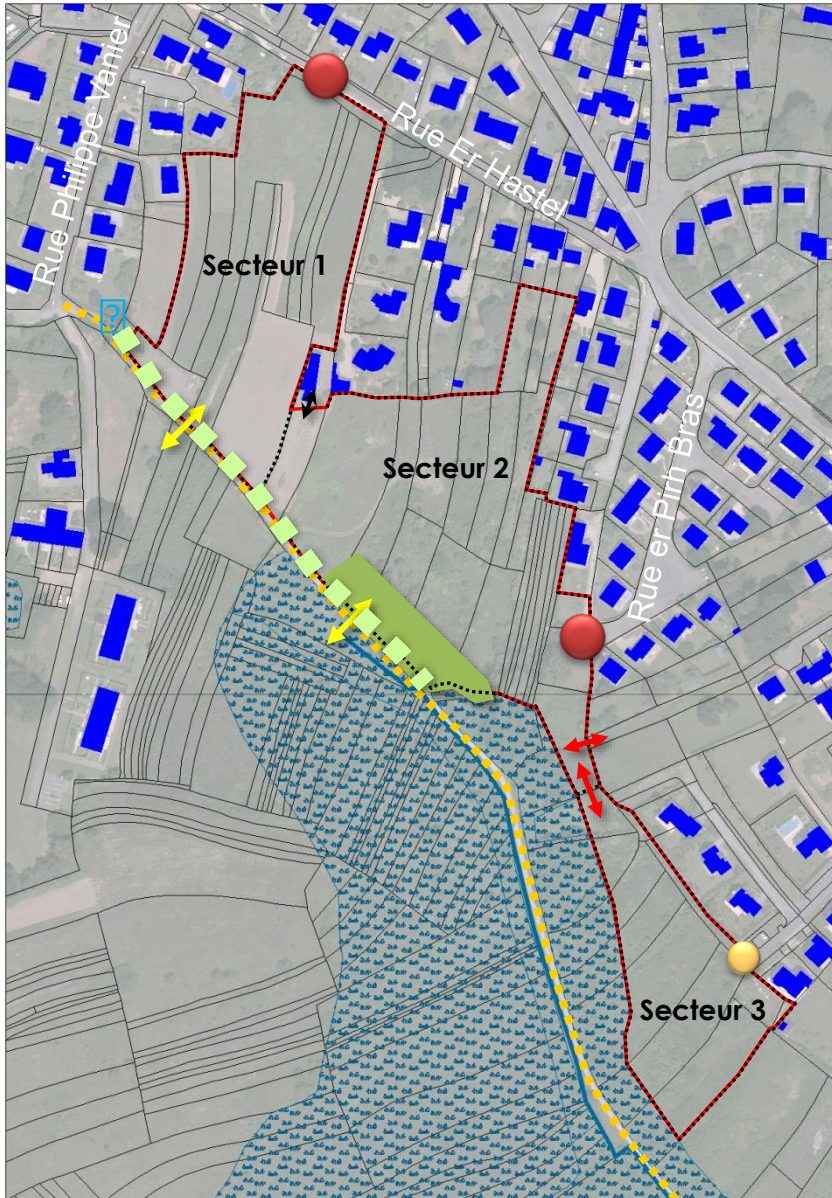
#### **Aménagements :**









- Accès motorisé depuis la route des mégalithes et depuis l'impasse de la Ruche
- Par le Sud, la desserte du secteur se fera vers l'Est et vers le Nord
- Création d'une liaison piétonne vers les chemins existants ou en projet de création (emplacement réservé au Nord)
- La frange végétale à créer au Nord de la zone servira de support à la liaison piétonne, comme proposé dans les définitions

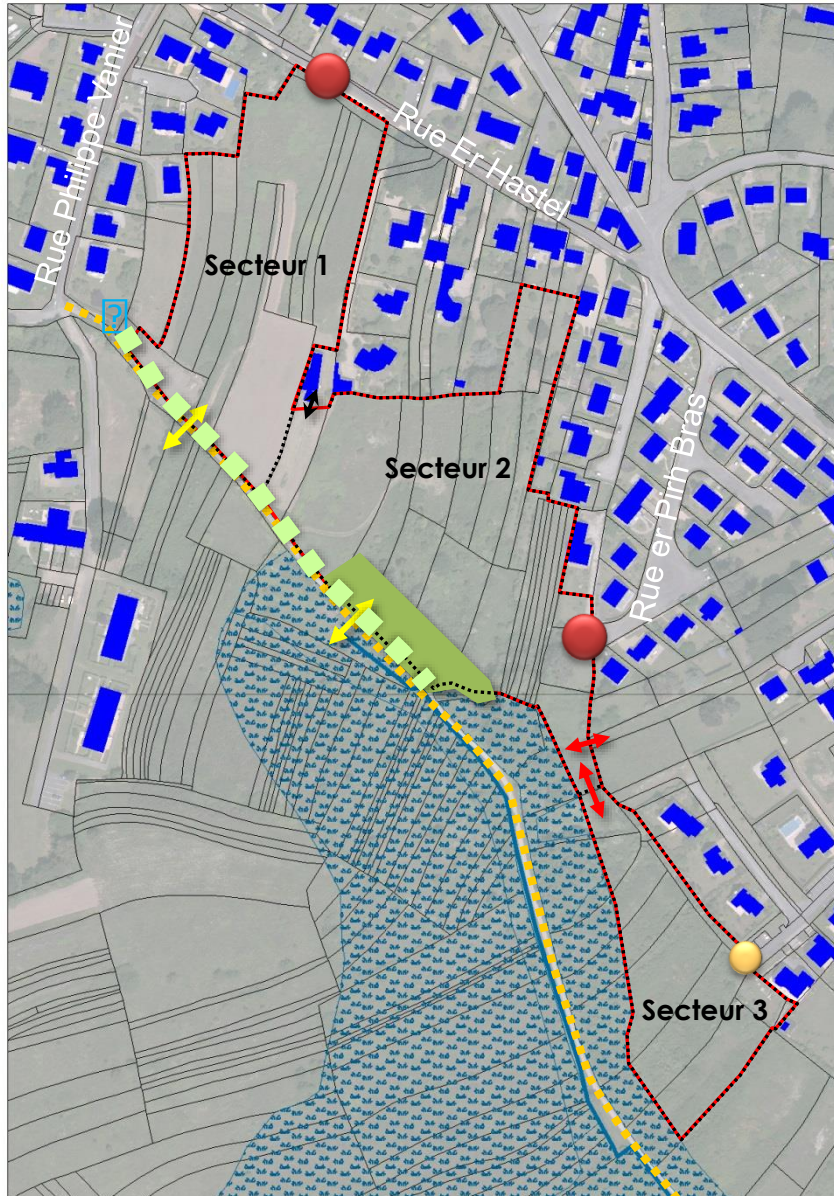
#### **Programme de construction :**

- Densité minimum de 20 lgt/ha soit :
- Secteur 1 (1,34ha) : 27 logements environ à produire
- Secteur 2 (0,66ha) : 13 logements environ à produire
- Secteur 3 (0,4ha) : 8 logements environ à produire

## ZONE 1AUa LE BÉREU : 4 ha



-  Accès principaux : 1 rue Er Hastel, 1 rue er Pirh Bras (emplacement indicatif)
-  Accès secondaires, en sens unique : (emplacement indicatif)
-  Voie traversante (localisation à titre indicatif)
-  Accès riverain à desservir
-  Frange végétale à créer (une percée par secteur est autorisée pour permettre la réalisation des accès secondaires)
-  Espace vert intégrant une rétention, favorisant ainsi la protection et l'alimentation du cours d'eau et de la zone humide situés à proximité
-  Lien piéton à prévoir (emplacement indicatif)
-  Fontaine à intégrer dans un espace commun

**ZONE 1AUa LE BÉREU : 4 ha****Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

Accès principaux motorisés depuis la rue Er Hastel et depuis la rue de Pirh Bras

Un accès motorisé secondaire est possible par l'impasse du lotissement situé à l'Est, ainsi que depuis l'allée Kreu Er Morh

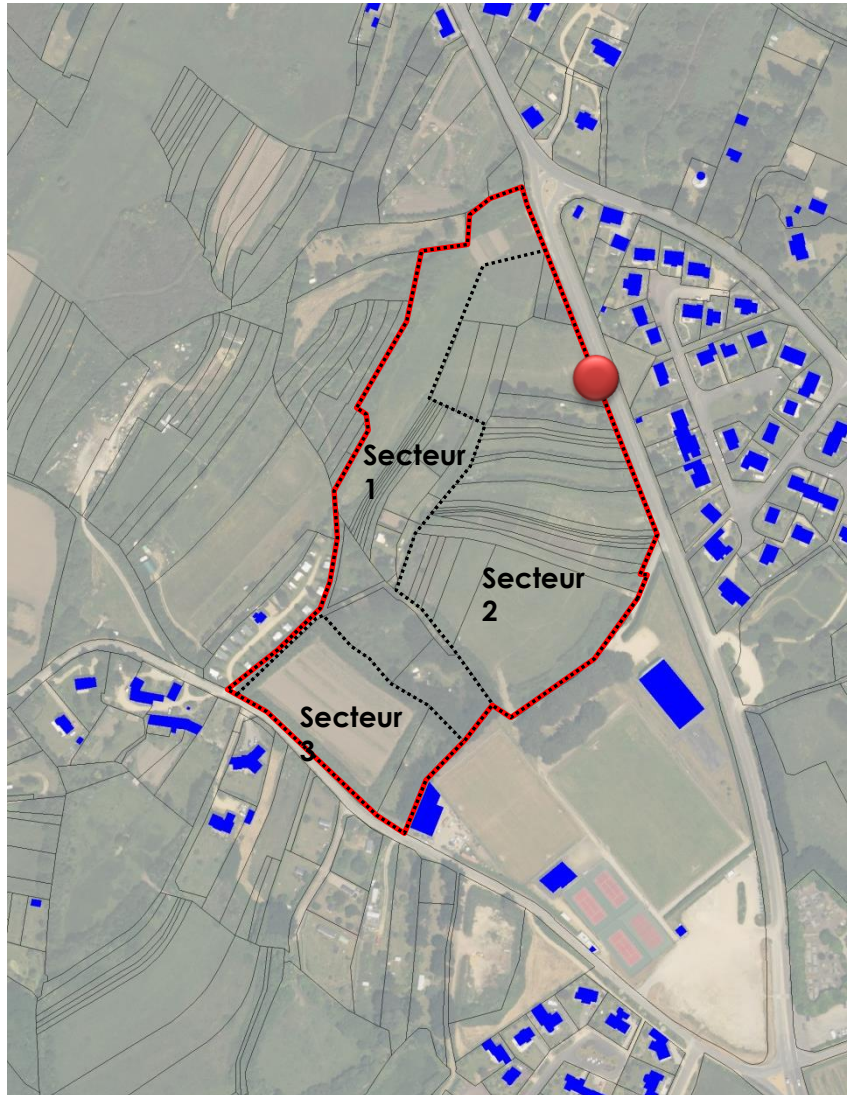
La frange végétale à créer au Sud-ouest de la zone servira de support à la liaison piétonne, comme proposé dans les définitions. Une percée par secteur sera autorisée pour permettre la réalisation des accès secondaires

Des liaisons piétonnes seront créées vers le chemin existant au Sud

Les aménagement prévoiront la desserte vers la zone Uc située à l'Est

**Programme de construction :**

Densité minimum de 20 lgt/ha soit : le nombre de logements à réaliser est à calculer au prorata des surfaces aménagées

**ZONE 1AUe DU SECTEUR DES TERRAINS DE SPORTS : 5,87 ha**

 Accès unique sur la voie communale (emplacement indicatif)

**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

Accès motorisé par la route d'Auray




**Programme de construction :**

Secteur 1 : Aménagement d'une zone naturelle de loisirs (parcours sportif)

Secteur 2 : Aménagement d'une aire de stationnement permettant de désengorger le centre bourg en période estivale

Secteur 3 : Extension du bâtiment des ateliers municipaux, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant

**ZONE 1AUe DU CIMETIERE : 0,6 ha**

-  Accès unique depuis le cimetière actuel (emplacement indicatif)
-  Frange végétale à préserver
-  Masque végétal à créer

**Principes d'aménagement à retenir :****Aménagements :**

Accès motorisé depuis le cimetière existant  
Préservation des haies existantes en frange Sud, Est et Ouest de la zone  
Création d'un masque végétal en frange Nord de la zone

**Programme de construction :**

La zone 1AUe est uniquement destinée à l'extension du cimetière