



COMMUNE DE LOCMIQUÉLIC

O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P ROGRAMMATION

PLU approuvé le 23 janvier 2014

modification simple

modification de

le 12 février 2026

Le Maire,

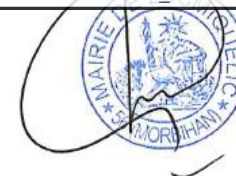
Eric PATUREL

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le 17/02/2026 e 31 mai 2018

ID : 056-215601188-20260212-D2026_009-DE



SOMMAIRE

<i>Localisation des secteurs OAP.....</i>	<i>2</i>
<i>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>4</i>
<i>Affirmation d'un corridor vert.....</i>	<i>6</i>
<i>Organisation des déplacements</i>	<i>8</i>
<i>Principes de développement</i>	<i>10</i>

Les futurs quartiers d'habitat

<i>1. Les écoles : 0.89 ha</i>	<i>12</i>
<i>2. Abbé Tréhin Lann Ar Berenn: 6.47 ha</i>	<i>14</i>
<i>3. Talhouët : 1.34 ha</i>	<i>16</i>
<i>4. Prad er Loeiz : 1.57 ha.....</i>	<i>18</i>
<i>5. Rue des mouettes : 1.74ha</i>	<i>20</i>



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Sectorisées ou non, sont établies dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ;
- Précisent le développement communal, notamment sur les thématiques de l'aménagement, l'habitat comme les transports et déplacements ;
- Fixent des principes avec lesquels les permis de construire devront être compatibles lors de leur instruction sur la base du règlement (écrit et graphique) ;
- Eclairent sur la maîtrise du développement en adéquation avec le niveau d'équipement débouchant ainsi sur un échéancier de réalisation et une politique foncière.

Le sens de l'action publique est donné par les orientations générales qui concernent l'ensemble du territoire communal. S'inscrivant dans cette logique, des orientations plus précises sont apportées sur 6 secteurs opérationnels (5 secteurs d'habitat et 1 secteur d'équipement public).

Globalement, le projet urbain préserve les espaces naturels (agricoles, littoraux naturels et boisés) optant pour l'accueil de nouveaux habitants dans les parties actuellement urbanisées. La population municipale pourrait atteindre 4 600 habitants.

Les prévisions de croissance démographique tablent sur une production d'environ 32 logements par an. Le Programme Local de l'Habitat fixe pour Locmiquélic la densité plancher à 35 logements par hectare. La consommation foncière serait d'environ 1 ha l'an.

Le document d'OAP concerne deux types de zones :

- Les zones de densification situées à l'intérieur de la zone urbanisée (8,91 ha) : Les écoles, Abbé Tréhin, Talhouët, Extension du cimetière et parc urbain à vocation sportive
- Les zones d'extension d'urbanisation (3.31 ha) : Prad Er Loeiz et Rue des Mouettes



QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET DU CADRE DE VIE	
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
Répondre à des objectifs de mixités sociale et fonctionnelle. La maîtrise des coûts. Concevoir des quartiers à vivre. Maîtrise de la consommation foncière.	L'accueil de nouveaux habitants se réalise ponctuellement en diffus ou dans des secteurs de développement et est fonction du niveau d'équipement de la commune. Pour assurer la maîtrise de son développement, la collectivité agit : • Sur la programmation des secteurs à urbaniser ; • Ainsi que sur son phasage réglementaire tout en conduisant une politique foncière. Dans les secteurs de développement, le parti d'aménagement porte sur la forme urbaine et l'organisation d'espaces publics de qualité. La perméabilité des opérations doit être recherchée. A proximité des axes desservis par les transports collectifs ou ayant vocation à l'être, la réceptivité en sera accrue. Quelque soit le contexte bâti, les choix de matériaux, couleurs, intégration de nouveaux dispositifs techniques, traitement des clôtures complètent ce dispositif.

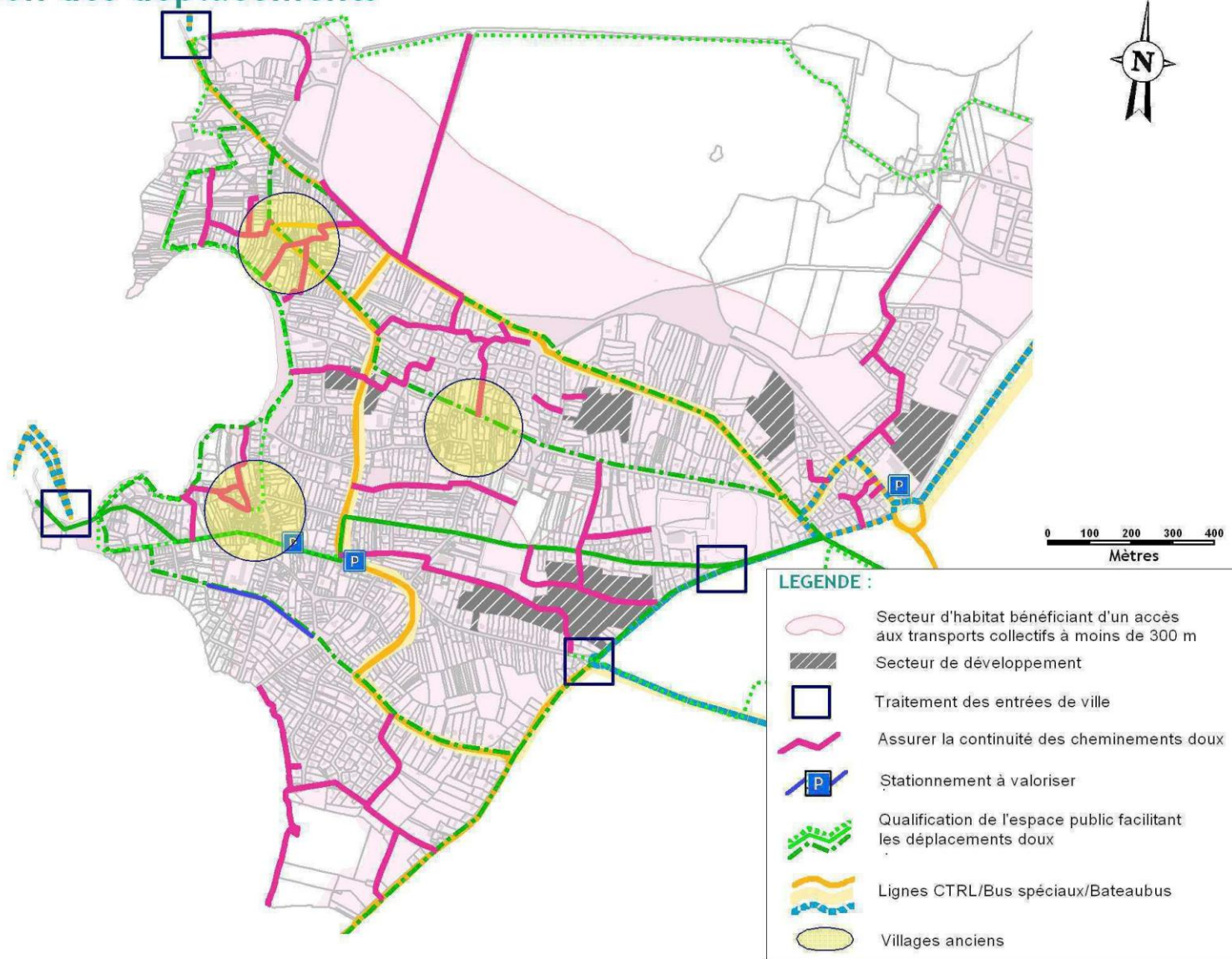
Affirmation d'un corridor vert



AFFIRMATION D'UN CORRIDOR VERT

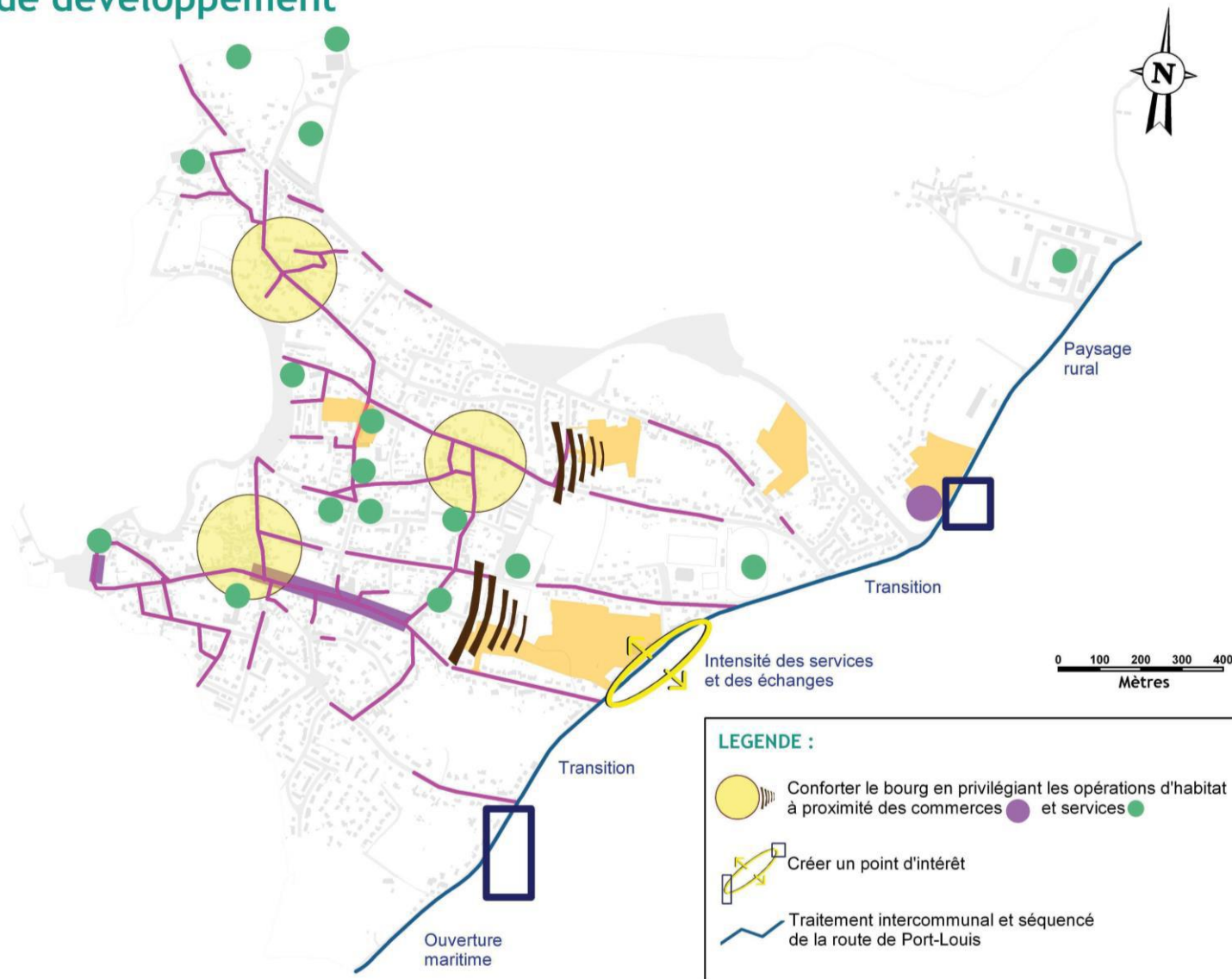
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
Traitement de la façade littorale. Conforter l'identité paysagère. Préservation des zones humides et encouragement de la biodiversité. Continuité écologique.	Respect de la silhouette de la côte : pas de surélévation intempestive et valorisation des amphithéâtres encadrant les anses. Les composantes naturelles sont en soi révélatrices de l'identité d'un lieu. Il convient lors d'aménagements de s'harmoniser avec les échelles de ce territoire : - du grand paysage, pour les cours d'eau et la trame bocagère avec la spécificité des murets rehaussés de chênes ; - à la proximité, avec la sauvegarde d'un élément patrimonial comme un arbre. La préservation des zones humides et leur intégration dans notre cadre de vie quotidien s'inscrivent non seulement dans le respect du milieu présent mais contribuent de poche en poche à la biodiversité de tout un système. La gestion des eaux superficielles privilégie le système d'infiltration sur site. Il convient de rechercher à terme la continuité des espaces verts y compris avec le parc urbain à vocation sportive et de loisirs afin de constituer de potentiels corridors.

Organisation des déplacements

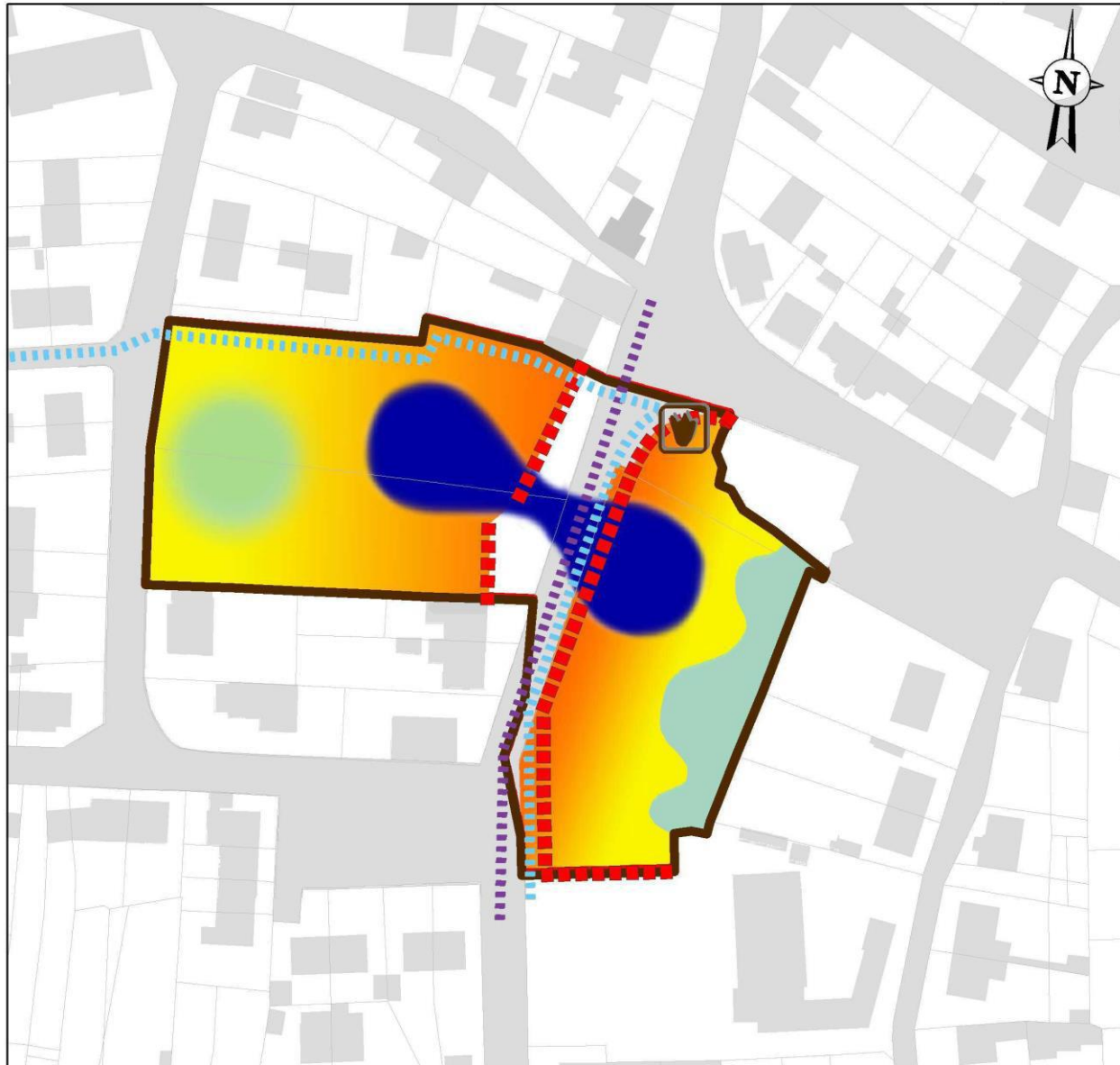


ORGANISATION DES DEPLACEMENTS	
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
Vers des routes différenciées.	Pour une meilleure lisibilité, hiérarchiser les voies et les carrefours. En adapter les gabarits et traitements aux contextes.
Faciliter l'usage des transports collectifs.	Privilégier les opérations groupées sur les terrains situés à proximité des arrêts de bus.
Favoriser les déplacements doux.	Assurer les continuités et la sécurité des itinéraires. Entretenir le patrimoine identitaire constitué par les chemins creux.
Ouvrir la côte au public	Sur plus ou moins de profondeur mais en valorisant les ambiances contrastées, aménager le littoral pour divers publics. Combiner continuité des déplacements et protection face aux risques naturels.

Principes de développement



PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT	
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
Conforter le bourg.	Ouvrir en priorité à l'urbanisation les terrains situés à proximité des commerces et équipements collectifs. Composer des nouveaux quartiers d'habitat perméables permettant l'accroche d'extensions. Répondre au besoin en logement de différents publics par des programmes mixtes.
Adapter l'espace public pour mieux le partager.	La polyvalence de fonctions de l'espace public doit guider sa conception comme son réaménagement. Déplacements et stationnement doivent pouvoir cohabiter.
Intégrer la RD 781 dans la vie de la cité.	Séquencer le linéaire compris entre le rond-point de Kersabiec et l'entrée sur Port-Louis. Qualifier le domaine public en adéquation avec des fonctions urbaines : place, placettes au droit de lieux d'échanges où seraient regroupés des commerces et services. Y donner une vraie place aux piétons et cyclistes.
Préserver les hameaux	Contenir l'accueil de nouveaux résidents dans les parties actuellement urbanisées et valoriser le bâti traditionnel.



LES ÉCOLES

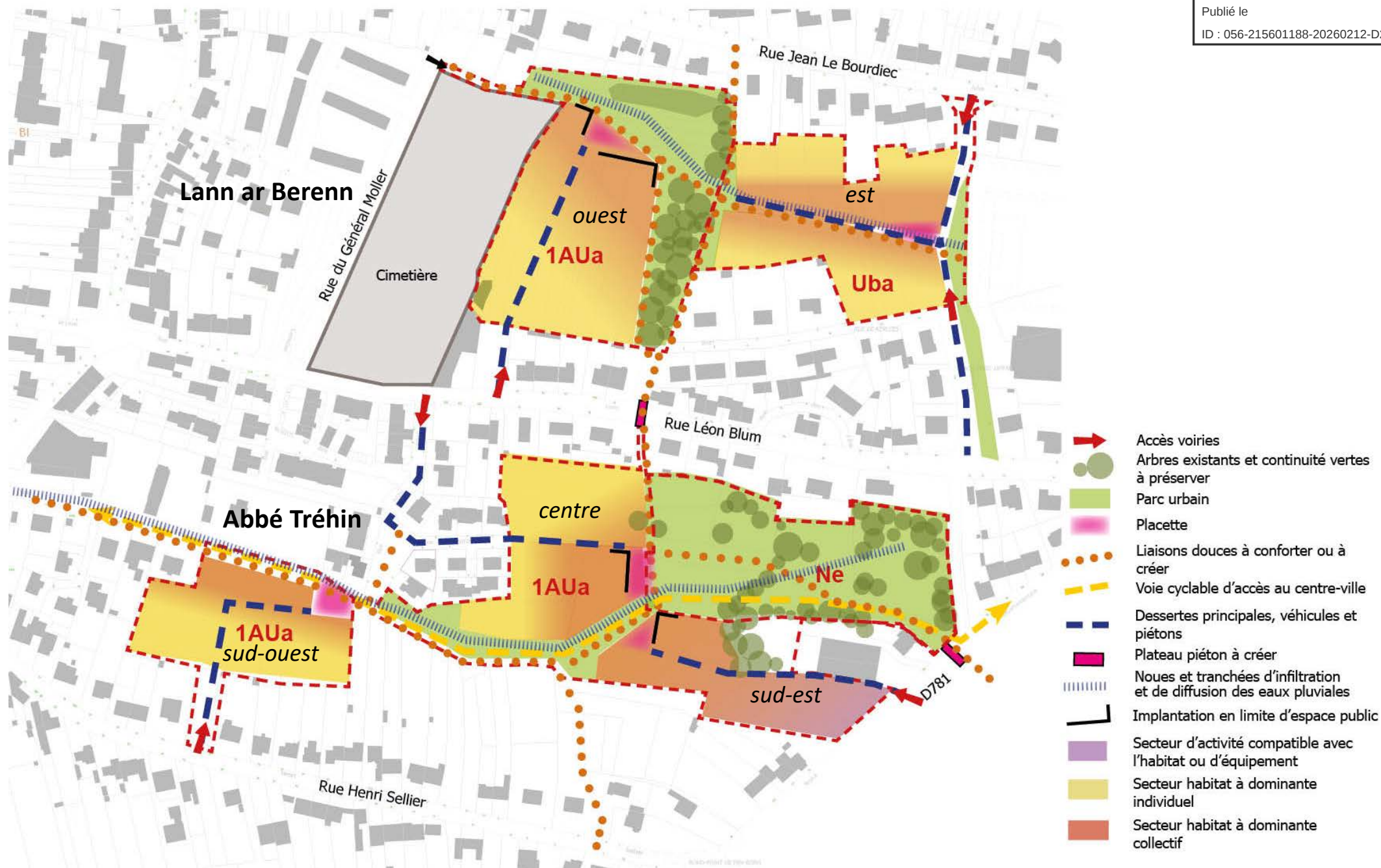
SITUATION



LÉGENDE :

-  Traitement architectural particulier
-  Déplacement doux
-  Transport collectif
-  Front bâti pouvant être discontinu
-  Limite de l'OAP
-  Espace vert jardiné, de loisirs, ou de sport à préserver ou à créer
-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  Équipement localisable à l'est comme à l'ouest

0 10 20
Mètres



ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
- Concevoir un aménagement à l'échelle du quartier - Créer des logements de typologies variées	Un futur quartier d'entrée de ville alliant densité et espaces paysagers grâce à un principe de hameaux denses séparés par une maille de liaisons douces paysagères. Des densités moindres sont attendues en lisière du secteur, les logements collectifs se concentrant en son cœur.	Le quartier accueillera une programmation mixte, composée de logements, d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et deux parcs urbains. La réceptivité totale du secteur est de 242 logements. La densité moyenne projetée atteint 50 logements par hectares, avec des lisières de secteur majoritairement occupées par des logements individuels (57 au total), et un cœur plus dense (185 logements collectifs). Le site devra offrir une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires, collectifs, logements locatifs sociaux et logements à coûts abordables) permettant des réponses adaptées selon la composition familiale et le niveau de revenus. Production de petits logements, dont la cible privilégiée sont les primo-accédants (T2-T3). Un minimum de 84 logements locatifs sociaux et 36 logements en accession à prix encadrés devront être réalisés. Les typologies moins denses, constituées de maisons individuelles, doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble qui permet d'optimiser le foncier grâce à des implantations en mitoyenneté, qui limitent les vis-à-vis et tiennent compte de l'ensoleillement. L'implantation des typologies plus dense, en hameaux, doit permettre de structurer l'espace public, limiter les vis-à-vis, préserver l'intimité et offrir des perspectives et des vues depuis les habitations.
- Conforter l'entrée de ville pour les mobilités actives - Améliorer le maillage de cheminements doux	Un maillage renforcé de liaisons douces pour les trajets du quotidien et les loisirs.	En sus des voies de desserte partagées véhicules et piétons qui desservent le cœur de chaque secteur, le quartier accueillera un maillage de chemins piétons et de voies cyclables. Ces liaisons douces desservent différents espaces d'habitations et permettent de traverser les deux parcs urbains. Elle relie le futur quartier au reste de la commune de Locmiquélic.

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
- Aménager des espaces de nature en ville Appliquer la gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du quartier	Un renforcement de l'accès à des espaces de nature en ville grâce la création de deux parcs paysagers dans un quartier dense. Principe de gestion intégrée des eaux pluviales à travers des noues et tranchées d'infiltration et de diffusion des eaux pluviales dans le quartier. Traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales.	Les futurs parcs urbains de Locmiquélic seront aménagés dans deux secteurs de l'OAP. Le premier parc, d'une surface de plus de 12 000m², sera aménagé au sud dans le secteur zoné Ne, tandis que le second, d'une superficie d'environ 8 000m², se trouvera au cœur du secteur nord. Ces parcs seront reliés au futur quartier par un cheminement piéton/vélo non bitumé. L'implantation des deux parcs correspond aux espaces les plus intéressants du secteur d'un point de vue naturel et paysager : - Le parc du secteur nord s'inscrit dans le cône de vue sur la rade, et s'appuie sur une trame d'arbres existants à sauvegarder. - Le parc du secteur sud permet quant à lui de conserver l'ensemble des arbres de haute tige existants sur le site. Les deux parcs sont par ailleurs situés sur les parties basses du secteur, permettant ainsi le traitement des eaux pluviales par des noues plantées et paysagères. Les deux parcs se situant au cœur du futur quartier, des cheminements vélos et piétons non-bitumés permettront de les relier au futur quartier. Les arbres structurants existants et dont la position est repérée sur l'OAP doivent être conservés. La reprise du bassin de rétention grillagé de l'opération Abbé Tréhin 1 sera à réaliser dans un esprit de gestion intégrée des eaux pluviales, sous forme de noue paysagère bordée par des cheminements doux. L'infiltration à la parcelle est à privilégier dans tous les projets de constructions. Un coefficient de biotope de 30% de la surface de la parcelle est imposé par le règlement du PLU. 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.

Phasage indicatif de l'urbanisation entre les différents secteurs : La démarrage des opérations est pressenti par le secteur Lann Ar Berenn est (au sein de la tache urbaine, en accroche des terrains de sport existants). Il pourrait se poursuivre par le sud avec le secteur de l'Abbé Tréhin (entre la rue Léon Blum et la rue Henri Sellier) et enfin par Lann Ar Berenn ouest en accroche avec le cimetière.

Le secteur d'OAP est constitué de 2 grands cœurs d'îlots dégagés, ceinturés par des maisons d'habitation peu denses implantées le long des voies d'entrée de la ville. Le secteur nord, appelé Lann ar Berenn, s'étend sur une superficie de 2,90 ha, le secteur sud, Abbé Tréhin, s'étend lui sur 3,57 ha. Cette zone est en contact direct avec la grande rue commerçante de Locmiquélic et des services (écoles, stade)

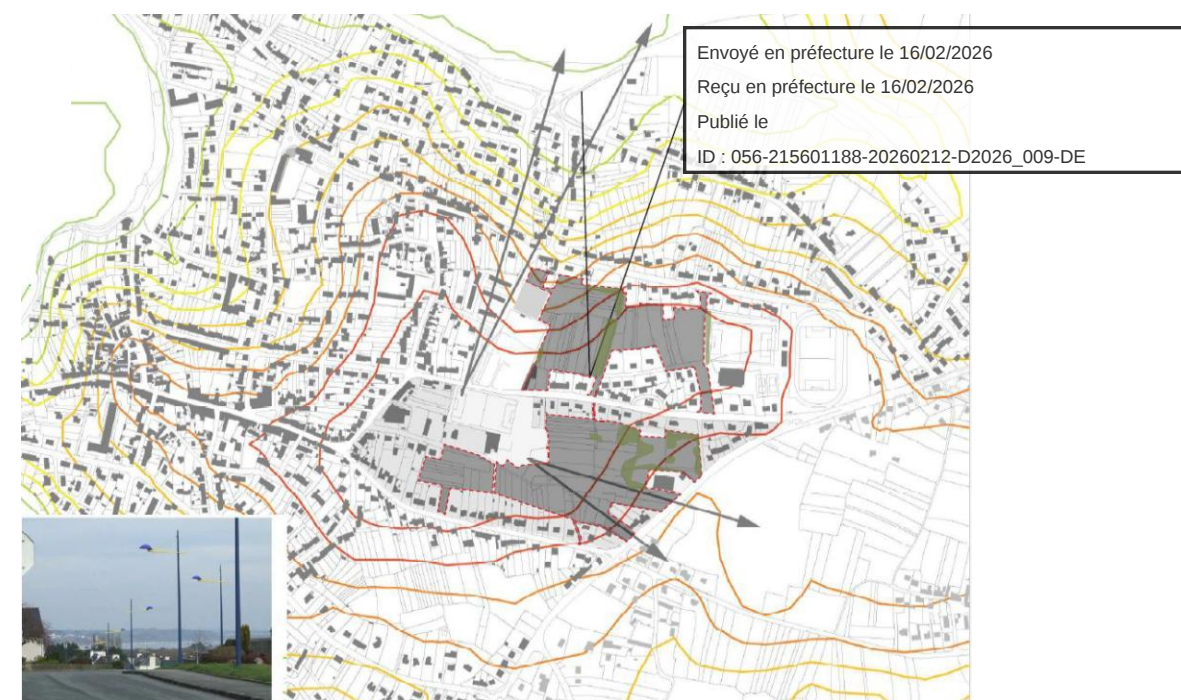
LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces emprises représentent les derniers espaces libres constructibles de la commune. Le secteur constitue, à quelques centaines de mètres du centre-ville, un espace propice à l'implantation d'une densité d'habitations permettant à aux futurs habitants 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 les mobilités actives.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET TRAME VERTE

Le site est situé sur un point haut de la commune, ce qui génère des points de vues intéressants sur le grand paysage, cadrés par le bâti environnant. Depuis le secteur Lann ar Berenn, on peut voir le Blavet vers le nord. Le secteur Abbé Tréhin au sud quant à lui s'ouvre vers l'est et le paysage plus rural de Riantec. Les vues depuis le site confirment la situation d'interface entre la mer et la campagne.

Des arbres bien développés parsèment le site à des endroits relativement circonscrits, le reste étant assez dégagé. Le projet s'attache à garder l'ensemble du patrimoine arboricole et à le mettre en valeur, notamment grâce aux deux parcs urbains envisagés.



La trame verte est préservée dans son ensemble et devient le support des déplacements doux, tout en apportant une qualité de vie aux futurs habitants (vues, espaces verts, îlots de fraîcheur, biodiversité...) et développant la ville harmonieusement avec le paysage. Elle permet également une gestion intégrée des eaux pluviales, au plus près du point de chute de la goutte d'eau.

Au nord est du secteur Abbé Tréhin, sur une superficie d'environ 1,1 ha et en contrebas du site, le terrain accueille un nombre important d'arbres, ce qui permet d'envisager cette zone en parc urbain. Entre les deux secteurs de l'OAP, le maillage piétons et cycles permet de rendre cet espace accessible et au cœur des futures zones d'habitations.

Une coulée verte traverse le site sur les deux secteurs, elle permet de relier les zones boisées entre elles, et de gérer les eaux pluviales des espaces publics concomitamment.

Dans le secteur Lann ar Berenn, le bois sera préservé sur une largeur minimum de 20 mètres.

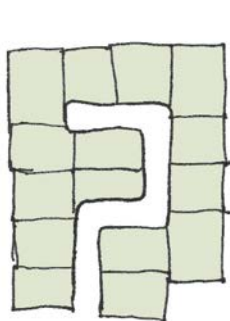
LES DÉPLACEMENTS

La D781 est un axe structurant pour les communes de Locmiquélic et Port Louis. Le rond-point à l'intersection des rues du Menhir et de la Couronne marque l'entrée du quartier par le parc pour les mobilités actives. Il constitue également l'entrée principale via une voie douce pour accéder au centre-ville depuis l'itinéraire cyclable d'agglomération.

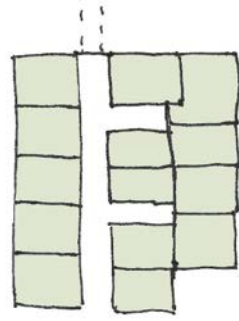
Il importe donc de traiter la traversée de la route départementale pour sécuriser les cheminements piétons et vélos.

Concernant l'accès aux véhicules, le quartier est relié en différents points par les rues qui bordent l'opération. Les voies de dessertes ne sont pas reliées entre elles afin de ne pas créer de raccourcis pour les voitures et d'éviter la montée en charge des axes circulés. En revanche, des continuités piétonnes et cyclables permettront de mailler les secteurs facilement et de manière intuitive afin de faciliter les déplacements actifs.

Il s'agit également de bâtir un morceau de ville, traversé par les habitants des quartiers est et nord qui souhaitent se rendre au centre-ville, et d'accompagner ceux venant du reste de la commune et de Riantec pour se rendre dans un des parcs ou au stade. Le plan doit donc être clair et intuitif pour les personnes qui traversent le quartier, privilégiant ainsi un plan tramé à des rues qui serpentent la zone.



A éviter



A privilégier

L'ESPACE PUBLIC ET LES VOIES

Des nouvelles voies sont créées pour desservir le futur quartier : les accès aux constructions s'effectuent par ces nouvelles voies de desserte.

2 types de voies sont à différencier:

- Les voies principales constituent les accès au quartier et permettent la circulation des piétons et cyclistes. Des noues plantées traitent les eaux pluviales. Elles sont prolongées par une voie douce généreuse et bien visible, de préférence en continuité avec la voie principale
- Les voies secondaires sont des petites impasses servant uniquement la desserte des maisons situées en deuxième rideau par rapport à la voie principale. Elles s'apparentent à des cours et sont complètement partagées.

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

Des traversées sécurisées sont à prévoir sur la rue Léon Blum et sur la route de Port-Louis

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET TYPOLOGIE

L'emprise globale accueille principalement des habitations. Les terrains situés en bordure de route départementale n'accueilleront pas de logements, mais des activités artisanales compatibles avec l'habitat, afin de ne pas créer de nuisances sonores pour les futurs habitants. En cœur d'opération et au contact des parcs, on privilégiera l'habitat plus dense alors qu'en bordure d'opération, au contact des maisons existantes, on construira des maisons individuelles

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 doivent 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 (parking paysagé, espaces partagés, etc).

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.

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.

LES CLÔTURES

L'opérateur ou l'aménageur doit présenter au stade du permis d'aménager ou du permis de construire le projet de clôtures à réaliser. On cherchera à les limiter au maximum en bordure de voie, en privilégiant l'alignement des constructions sur l'espace public, ou les retraits par des espaces tampons paysagers ouverts.

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 EAUX PLUVIALES

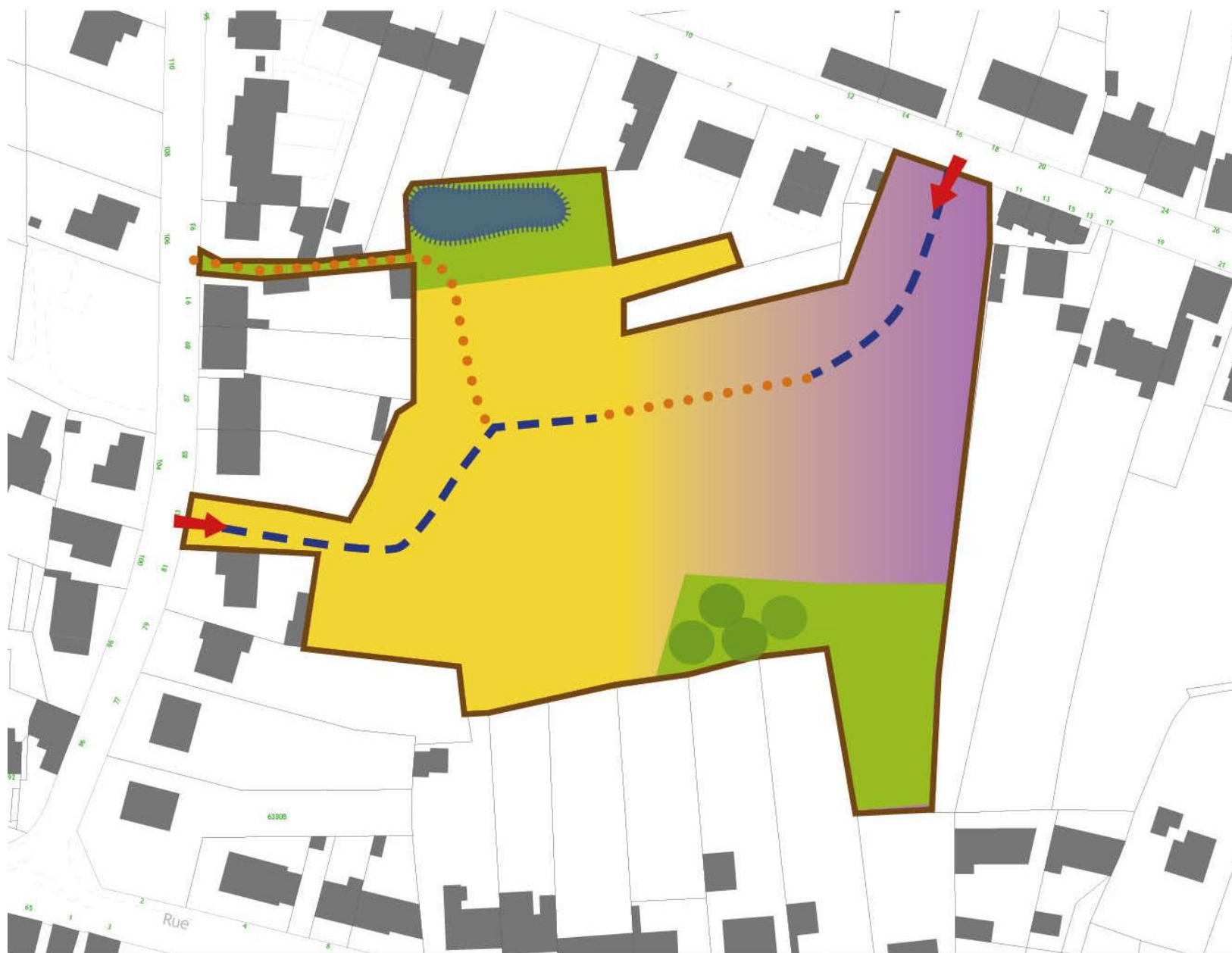
La gestion des eaux pluviales en surface passe par des ouvrages de type noues et bassins paysagers, qui contribuent à renforcer l'aspect paysager des espaces publics.

L'infiltration à la parcelle est à privilégier dans tous les projets de construction. Chaque bâtiment doit disposer d'une cuve de stockage et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).



Exemple de traitement de l'espace public, quartier des haut-prés, Douvres-la-Délivrande (14), Nexity

Secteur	Surface	Zonage	Phasage indicatif	Nombre indicatif de logements	Densités minimumet maximum	Nb min. de logements locatifs sociaux	Nb min. de logements à coût abordable
Abbé Tréhin Sud ouest	0,77 ha	1AUa	3	36 logements environ, dont 25 collectifs et 11 individuels	45-90 lgts/ha	12 LLS	5 APE
Abbé Tréhin centre	1,06 ha	1AUa	2	63 logements environ, dont 50 collectifs et 13 individuels	45-90 lgts/ha	22 LLS	9 APE
Abbé Tréhin est	0,67 ha	1AUa	2	30 logements collectifs environ	45-90 lgts/ha	10 LLS	4 APE
Lann Ar Berenn ouest	1,66 ha	1AUa	3	63 logements environ, dont 48 collectifs et 15 individuels	35-70 lgts/ha	22 LLS	9 APE
Lann Ar Berenn est	1,24 ha	Uba	1	50 logements environ, dont 32 collectifs et 18 individuels	35-70 lgts/ha	17 LLS	7 APE
TOTAL	5,4 ha (+1,2 ha en Ne)			242 logements, dont 185 collectifs et 57 individuels	45-70 lgts/ha	84 LLS	36 APE

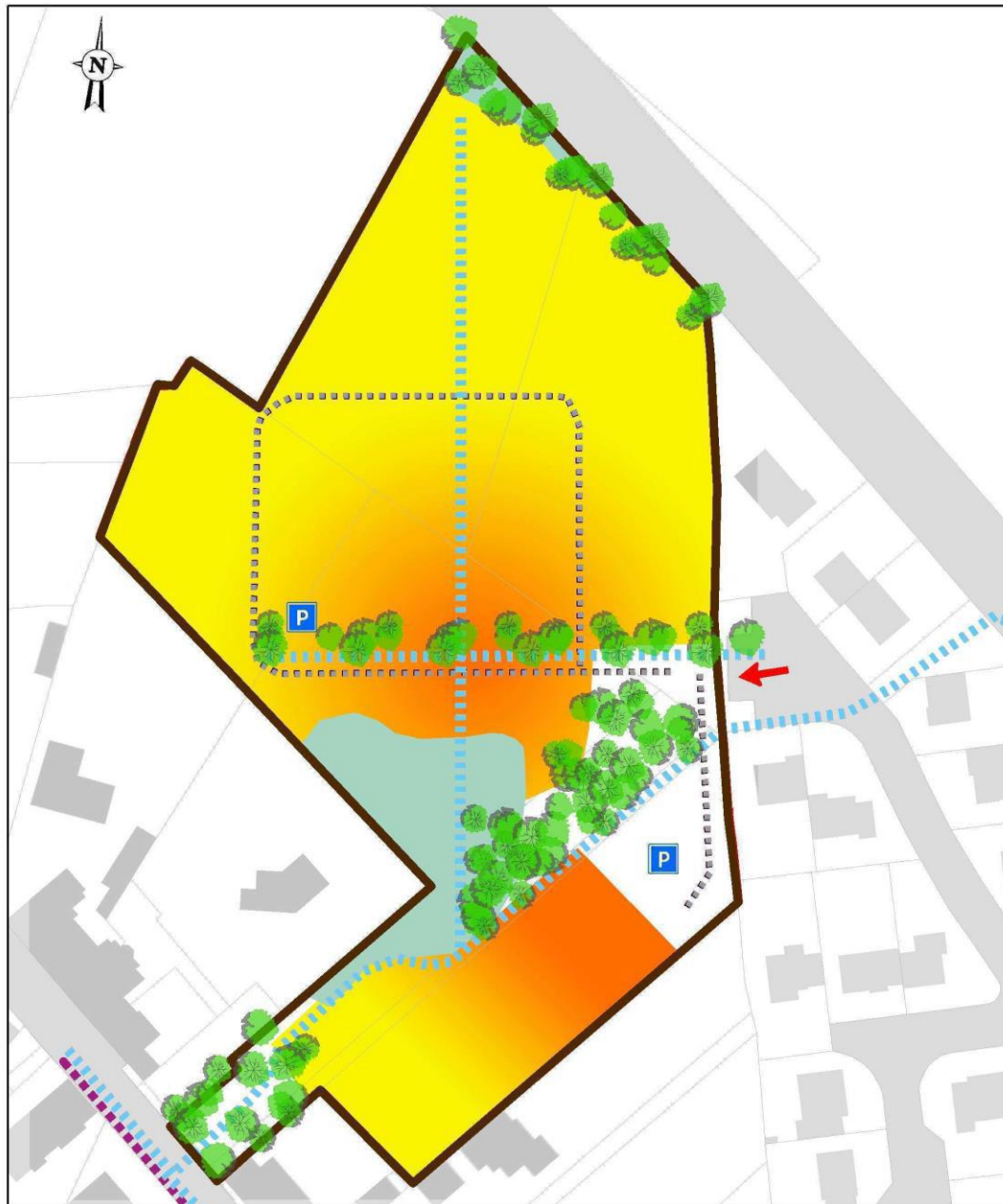


-  Accès voiries
-  Arbres existants et continuité vertes à préserver
-  Espace vert à préserver
-  Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Dessertes principales, véhicules et piétons
-  Zone humide -tracé indicatif
-  Secteur équipement d'hébergement pour personnes âgées
-  Secteur habitat

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
Aménagement d’un cœur d’îlot. Intégrer le nouveau quartier dans le tissu existant (secteur en espaces proches du rivage)	Proximité des équipements et desserte par les transports collectifs autorisant des modes de déplacements alternatifs. Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols Gérer toutes eaux pluviales (bâtiments et voirie) à la parcelle, en dehors de la zone humide.	Secteur couvrant 1.34 ha aménageable en une ou deux phases. Parcellaires multiples et morcelés nécessitant une réorganisation foncière. Réceptivité d’une trentaine de logements dont 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % d’accession abordable minimum et d’un équipement d’hébergement de personnes âgées. Les bâtiments de logements devront s’harmoniser avec les constructions existantes, sous la forme de logements intermédiaire ou individuels. Densité d’environ 20 log/ha

Tableau récapitulatif des surfaces:

Secteur	Surface	Zonage	Nombre indicatif de logements	Densité à l’hectare	Nb min. de logements locatifs sociaux	Nb min. de logements à coût abordable
Le Talhouët	13 450 m²	1AUa	30	20	10	4



PRAD ER LOEIZ

SITUATION



LÉGENDE :

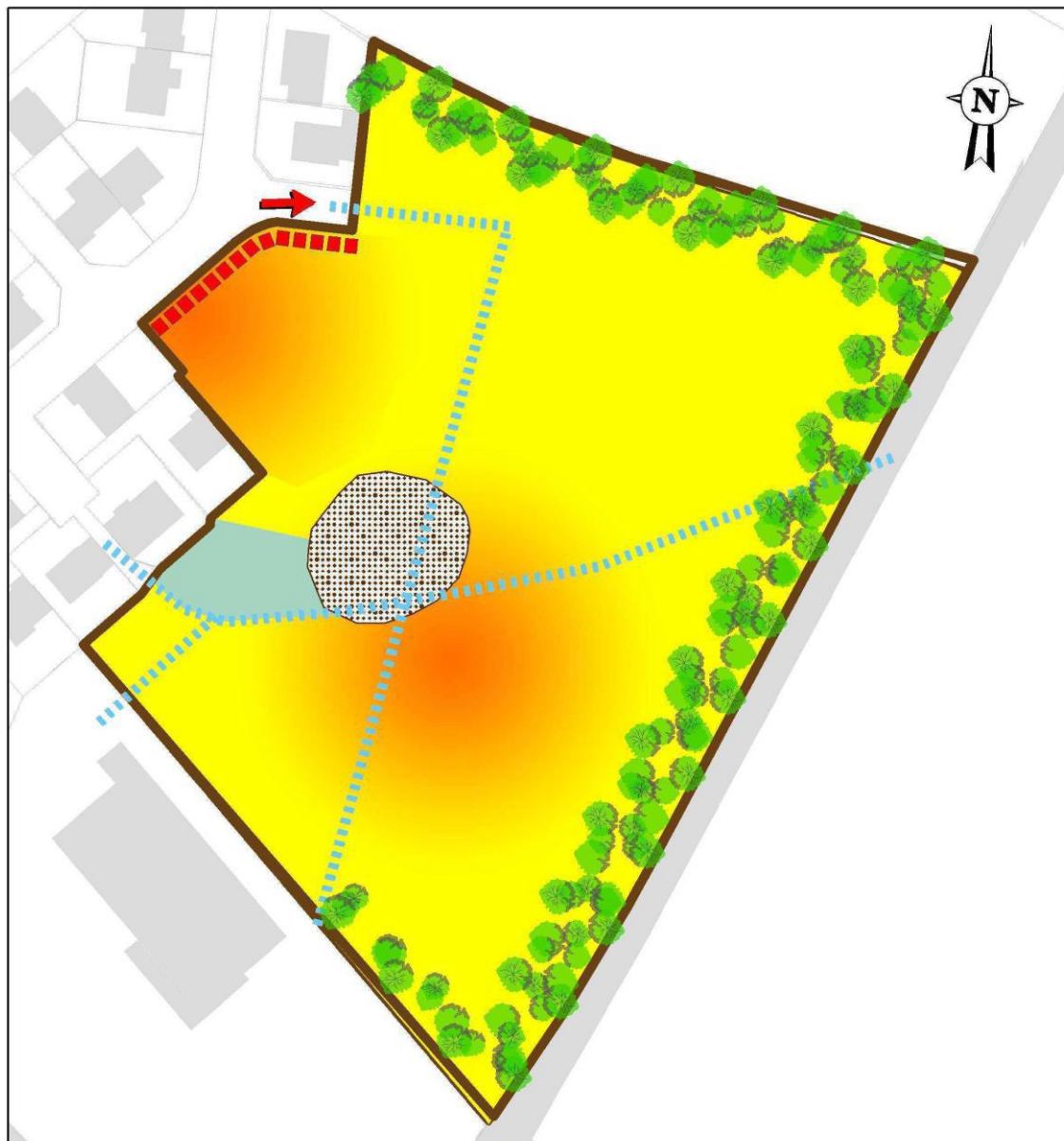
- Potentiel de stationnement
- accès
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Limite de secteur
- Mode doux à créer ou à valoriser
- Transport en commun
- Voie de desserte
- Espace vert de loisirs ou de sport à préserver ou à créer
- Mixité fonctionnelle à dominante habitat

0 15 30 45
Mètres

OAP n° 4 : PRAD ER LOEIZ		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
Qualifier une extension d'urbanisation. Environnement	Créer un quartier privilégiant les déplacements doux : poches de stationnement dès l'entrée dans l'opération et cheminement piétons vers la rue Le Garff desservie par les transports collectifs. Etoffement de la végétation en place et création d'un mail. Composition d'un habitat intermédiaire prolongé par des espaces communs. Respect de la relation avec les espaces proches du rivage ainsi que de la zone humide voisine. Prise en compte d'un potentiel biologique en partie nord. Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : débit de fuite entre 20l/s (Se référer au plans de zonage de secteur du zonage pluvial : Annexe 5a du PLU).	Secteur couvrant 1.57 ha aménageable en une ou deux phases. Parcellaires multiples et morcelé nécessitant une réorganisation foncière. Maîtrise publique foncière insuffisante. Réceptivité d'une trentaine de logements comprenant 30% de locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable. Les typologies des logements de l'opération devront favoriser l'accueil de familles sur la commune (plutôt type T3-T4-T5), sous forme de logements intermédiaire ou individuels. Densité de 20 log/ha (espaces proches du rivage) Secteur à raccorder au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées

Tableau récapitulatif des surfaces :

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable	Densité à l'hectare
Prad Er Loeiz	15 718 m ²	15 718 m ²	32	10	6	20



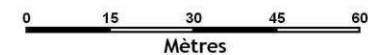
RUE DES MOUETTES

SITUATION



LÉGENDE :

-  accès
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Mode doux à créer ou à valoriser
-  Front bâti discontinu
-  Limite de l'OAP
-  Placette
-  Espace vert de loisirs, de sport à préserver ou à créer
-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat



OAP n° 5 : RUE DES MOUETTES		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
Répondre à une problématique d'entrée de ville. Qualifier une extension d'urbanisation. Intégrer le nouveau quartier dans le tissu existant (secteur en espaces proches du rivage)	Foncier caché derrière le merlon de la RD 781 et deux haies bocagères à préserver. Accessibles par une faible façade depuis la rue de l'Etang. Pas de lisibilité souhaitée depuis le rond-point de Kersabiec : aménagement d'un écran paysager à préserver (talus existant) Aménager un quartier d'habitat autour d'un espace public se prolongeant vers un espace vert paysager temporisant les eaux pluviales. Le tout traversable par des cheminements piétons. Amorcer l'entrée de l'opération par un bâti calant la rue et absorbant les différences de niveau. Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : débit de fuite entre 20l/s (Se référer au plans de zonage de secteur du zonage pluvial : Annexe 5a du PLU).	Secteur couvrant 1.7 ha aménageable en une ou deux phases. Parcellaire unique. Réceptivité d'une trentaine de logements, proposant individuel et intermédiaire avec 30% de locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable. Les typologies des logements de l'opération devront favoriser l'accueil de familles sur la commune (plutôt type T3-T4-T5), sous forme de logements intermédiaire ou individuels. Densité de 20 log/ha (espaces proches du rivage).

Tableau récapitulatif des surfaces :

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable	Densité à l'hectare
Rue des Mouettes	17 475 m ²	17 475 m ²	35	10	7	20