

Commune de Locoal-Mendon

Département du MORBIHAN (56)

Plan Local d'Urbanisme

3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du PLU approuvée le 16 janvier 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération municipale du 6 décembre 2023
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 l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

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 présentés ci-après. Les numéros n'impliquent pas un ordre opérationnel à respecter, les secteurs pourront eux-mêmes être aménagés par tranche. 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 à urbaniser soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant, pourront être autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, 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. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute.

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.

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 : collectifs, intermédiaires, maisons individuelles, maisons de ville, en bandes, etc.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Définitions

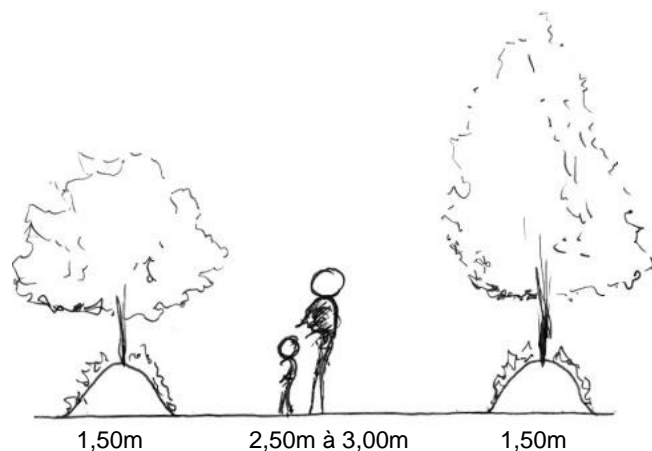
Performance énergétique des bâtiments :

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Chaque aménagement évitera la création de masques occasionnés par les ombres portées des autres constructions.

Prescriptions hydrologiques :

Le débit de fuite maximum autorisé est de 3l/S/ha

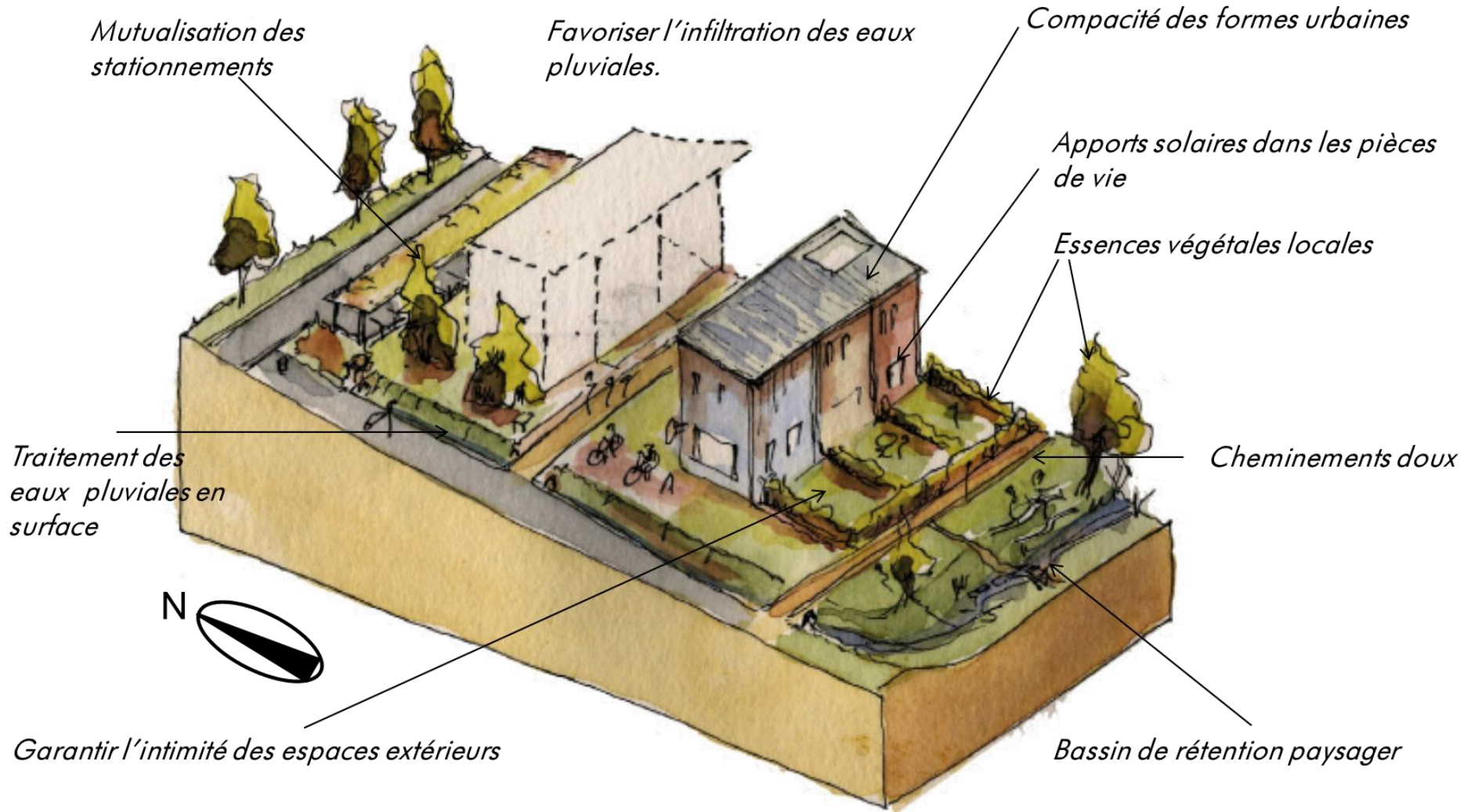
Profil de haie intégrant des cheminements doux à réaliser :



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.



Secteur Uc – Cimetière : 0,36 ha

MENDON



- Secteur à aménager
- Accès (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
- Carrefour à sécuriser
- Emplacement réservé pour création d'un espace public
- ↔ Désenclavement de la propriété riveraine

Principes d'aménagement :

Accès motorisé unique dans le prolongement de la rue Jeanne Gahinet. Les aménagements devront desservir la parcelle située au Nord. L'emplacement réservé doit permettre de recréer un espace public/stationnement.

Les aménagements devront permettre de retrouver une ambiance paysagère de cœur de bourg : continuité bâtie présentant des retraits, maisons pouvant être accolées, mur de clôture dans le prolongement des constructions, plantations en pied de façade et en pied de mur de clôture.

La réalisation de places de stationnement banalisées n'est pas obligatoire.

Programme de construction :

- Densité moyenne : 28 lgt/ha soit environ 10 logements à réaliser
- dont 20% de logements aidés, soit 2 logements aidés à réaliser

Secteur Uc – Rue de Kinvara : 0,6 ha



S1 Secteur à aménager

● Accès (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)

↔ Désenclavement de la propriété riveraine

--- Continuité bâtie à créer

■ ■ ■ Talus et muret à préserver

Principes d'aménagement :

Accès motorisés par la rue des Champs.

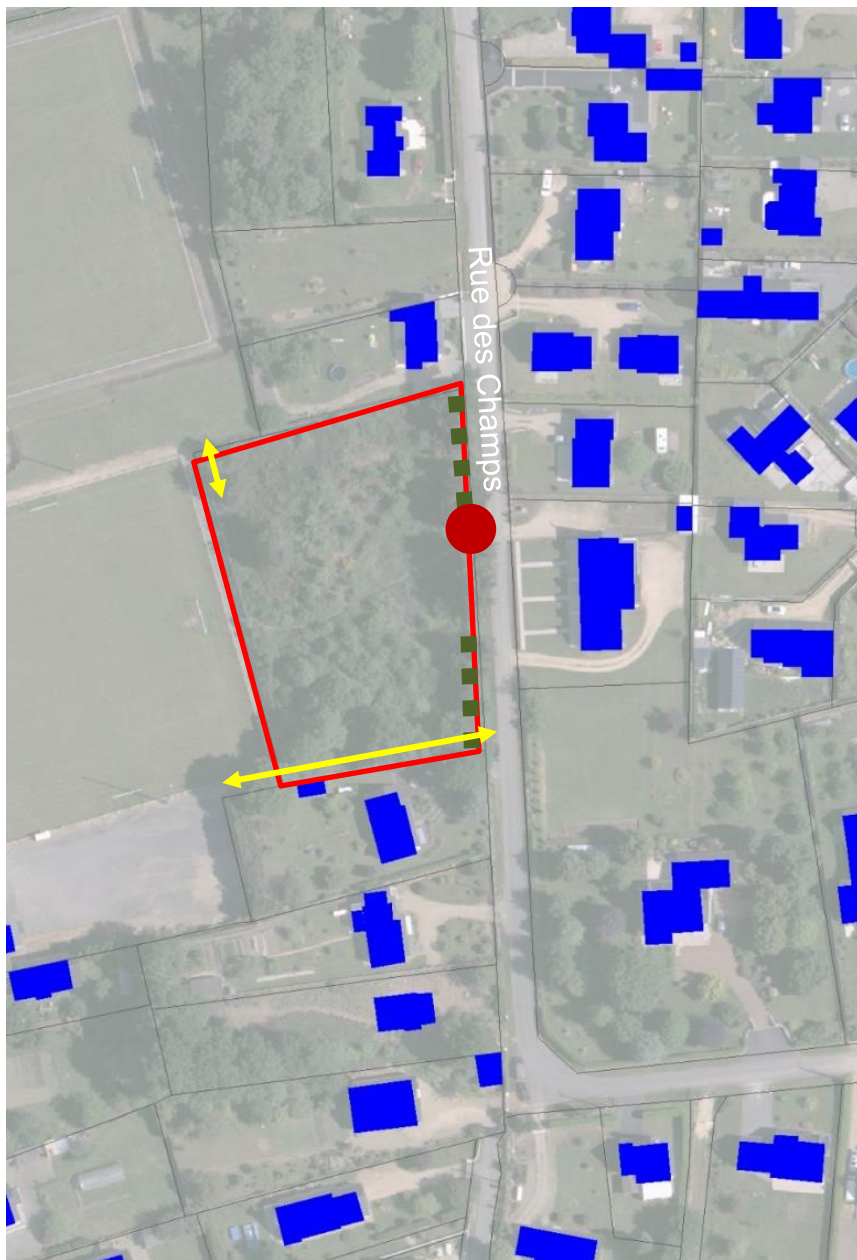
L'ensemble talus+muret le long du secteur 2 devra être préservé.

Sur le secteur 1, les constructions devront former une continuité bâtie le long de la rue de Kinvara, dans le prolongement du bâti existant. Un retrait sera permis à l'angle pour des raisons de sécurité et le long de la rue des Champs de façon à permettre les plantations en pied de façade. Les constructions seront implantées de façon à optimiser les apports solaires.

Programme de construction :

- Densité moyenne : 28 lgt/ha soit environ 17 logements à réaliser
- dont 20% de logements aidés, soit 3 logements aidés à réaliser

Secteur Uc – Stade : 0,4 ha



- Secteur à aménager
- Accès (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
- ↔ Cheminement piéton à aménager
- ■ ■ Talus à préserver.

Principes d'aménagement :

Accès motorisé unique par la rue des Champs.

Le talus présent en limite Est du secteur devra être préservé. Les chênes devront être mis en valeur, les cupressus pourront être supprimés.

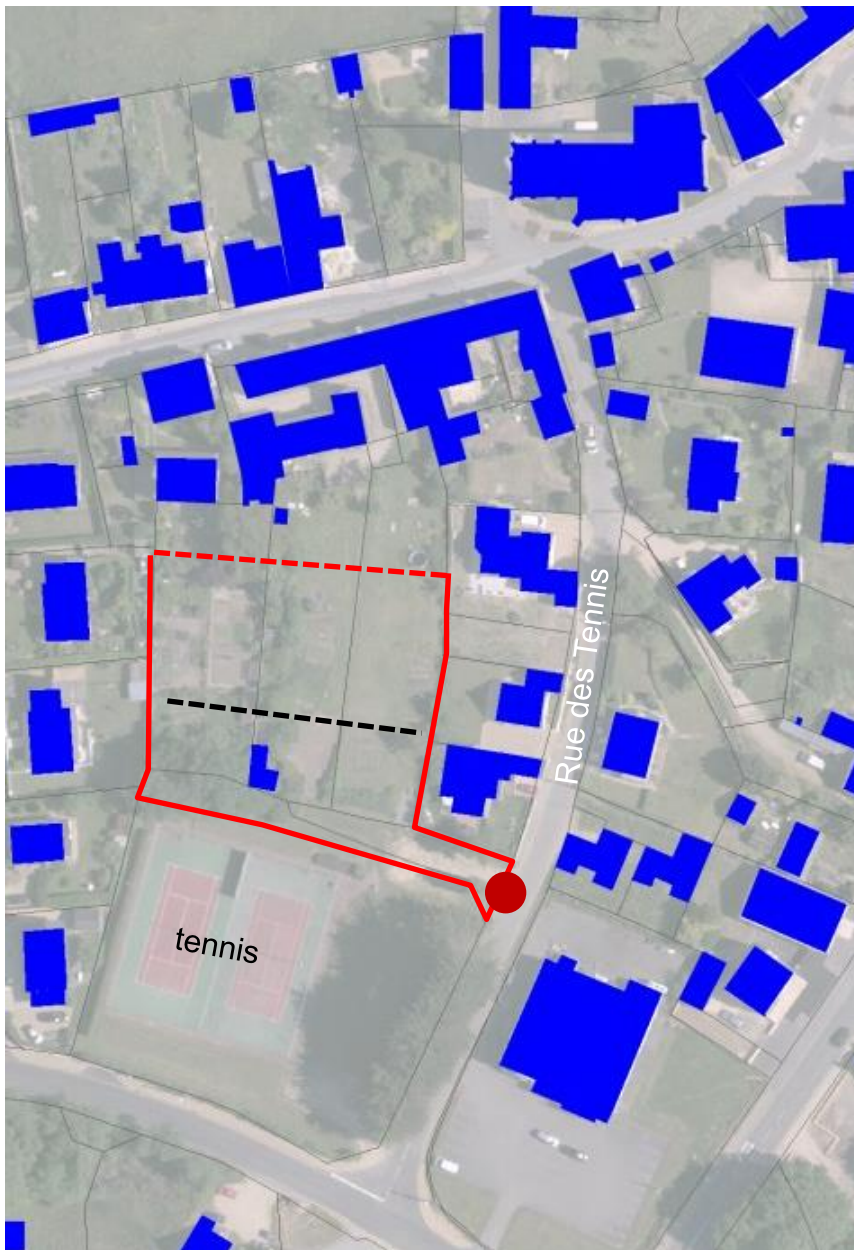
Les aménagements devront prévoir des liaisons douces vers les terrains de sports. Une connexion douce devra permettre de relier la rue des Champs aux équipements sportifs.


Les constructions seront implantées de façon à optimiser les apports solaires.


Programme de construction :

Densité moyenne : 20 lgt/ha soit environ 8 logements à réaliser

Secteur Uc – Tennis : 0,3 ha



 Secteur à aménager

 Limite à définir par l'opération d'aménagement. Peut être déplacée dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble du secteur.

 Accès (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)

 Continuité bâtie à créer

Principes d'aménagement :

Accès motorisé unique par la rue des Tennis

Le talus présent au Sud-ouest pourra être supprimé pour permettre un accès jusqu'à la limite Ouest de la zone.

Les constructions seront accolées, des retraits devront permettre de préserver l'intimité des espaces privés.

Les constructions devront être implantées de façon à optimiser les apports solaires.




La réalisation de places de stationnement banalisées n'est pas obligatoire.

Programme de construction :

Densité moyenne : 20 lgt/ha soit environ 5 logements à réaliser

Secteur Uc – Route de l'Océan : 0,2 ha



-  Secteur à aménager
-  Accès motorisé
-  Continuité bâtie à préserver

Principes d'aménagement :

Accès motorisé unique par la rue des Tennis

Les aménagements devront permettre un aménagement qualitatif du front de rue route de Belz.

Les constructions devront être implantées de façon à optimiser les apports solaires.

L'obligation d'implantation des constructions sur au-moins une limite séparative ne s'applique que pour les constructions donnant sur la route de Belz. Elles ne s'appliquent pas côté rue des Tennis.

Programme de construction :

40lgt/ha minimum, dont % de logements aidés

Secteur Uc – Kergarnec : 1,79 ha. Secteur 1 : 0,27 ha environ; Secteur 2 : 1,52 ha



- | | | | |
|--|---------------------------|--|---|
| S1 | Secteur à aménager | | Bâtiment pouvant être démolì |
| ● | Accès principal | ●●●● | Alignement d'arbres à créer |
| ■ | Accès secondaire possible | ■ | Espace vert pouvant accueillir une rétention d'eaux pluviales |
| × | Accès interdit | | |

Principes d'aménagement :

Accès motorisés depuis la rue de Kergarnec. L'accès au secteur 1 est existant et devra être maintenu.

Les accès depuis la route de Locoal sont interdits.

Une voie traversante desservant les secteurs 1 et 2 pourra être aménagée.

Les bâtiments situés au Nord du secteur 2 pourront être démolis pour optimiser le foncier de la zone.

Une frange végétale devra être créée au Sud de la zone, un espace vert pouvant accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales sera aménagé au pied de celle-ci.

Les places de stationnement banalisées à réaliser pour le secteur 1 pourront être aménagées sur l'emprise du secteur 2.

Programme de construction :

Densité moyenne :

- S1 : 18 lgt/ha soit environ 6 logements à réaliser (habitations existantes comprises)
- S2 : 20 lgt/ha soit environ 30 logements à réaliser, dont 20% de logements aidés, soit 6 logements aidés à réaliser

Secteur Uc – Kergarnec : 1,79 ha. Secteur 1 : 0,27 ha environ; Secteur 2 : 1,52 ha

MENDON

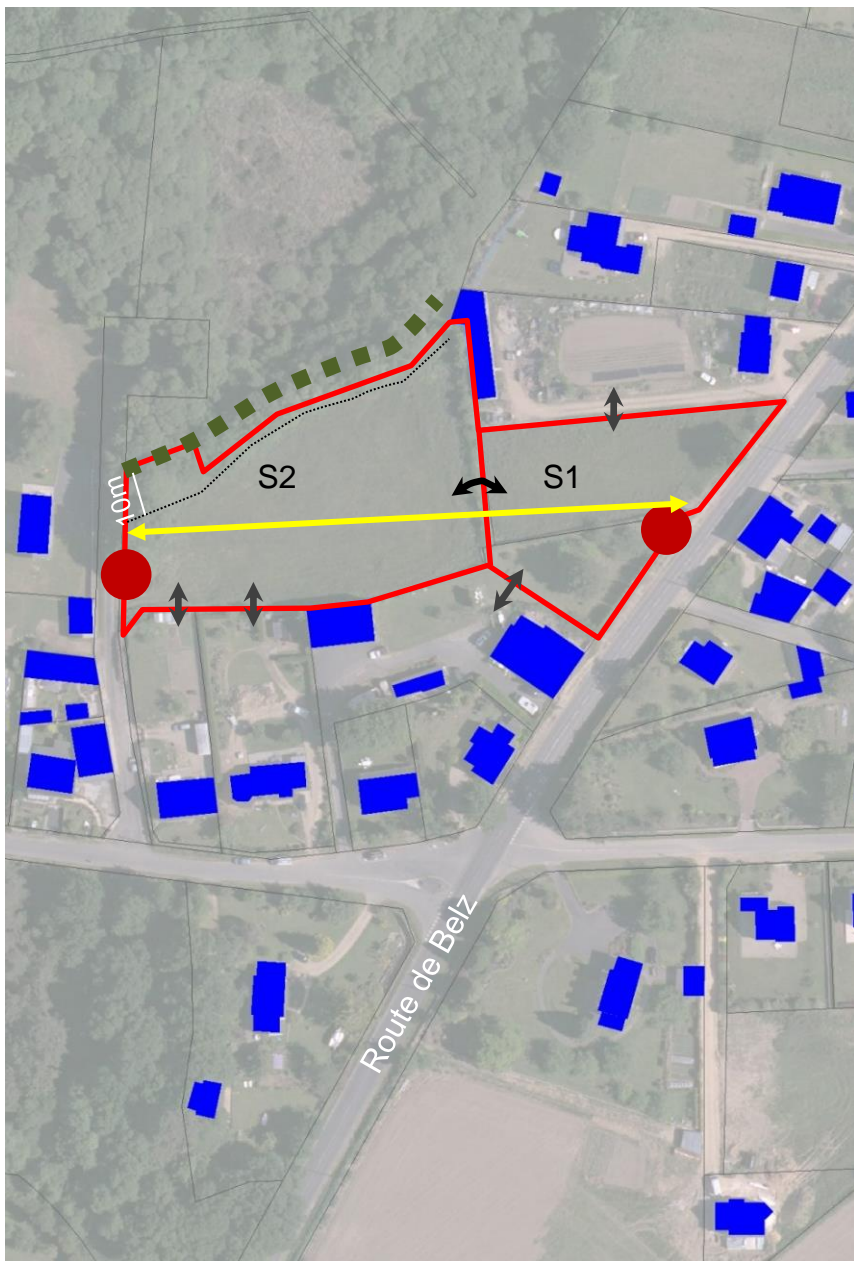


Principes d'aménagement urbain et paysager :

S1 : La composition générale du secteur devra être dans la même logique que l'ensemble de corps de bâtiments traditionnels de Kergarnec. Les nouvelles constructions devront présenter les mêmes proportions que les longères et être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la longère existante.

S2 : Le registre architectural du quartier devra être homogène. Un alignement d'arbre structurera l'entrée dans le bourg par la route de Locoal. Ils seront d'une essence végétale autochtone. Les clôtures le long de l'espace vert de la route de Locoal ainsi que le long de la rue de Kergarnec seront traitées de manière homogène: muret en pierre ou enduit, haie vive, d'une hauteur de 1,60m maximum. Les constructions seront implantées de façon à optimiser les apports solaires.

Secteur Uc – Malachappe : 0,7 ha



- S1 Secteur à aménager
- Accès (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
- ↔ Accès riverains à desservir
- ↔ Cheminement doux à créer
- - - Talus avec chênes à préserver
- ⋯ Recul des constructions par rapport au talus
- ↪ Continuité de la voie de desserte principale

Principes d'aménagement :

Accès motorisés depuis la route de Belz pour le secteur 1 et depuis le chemin situé à l'Ouest pour le secteur 2. ce dernier se fera en sens unique.

Les aménagements devront permettre de connecter par voie motorisée les secteurs 1 et 2. Ils devront également permettre de desservir les parcelles riveraines.

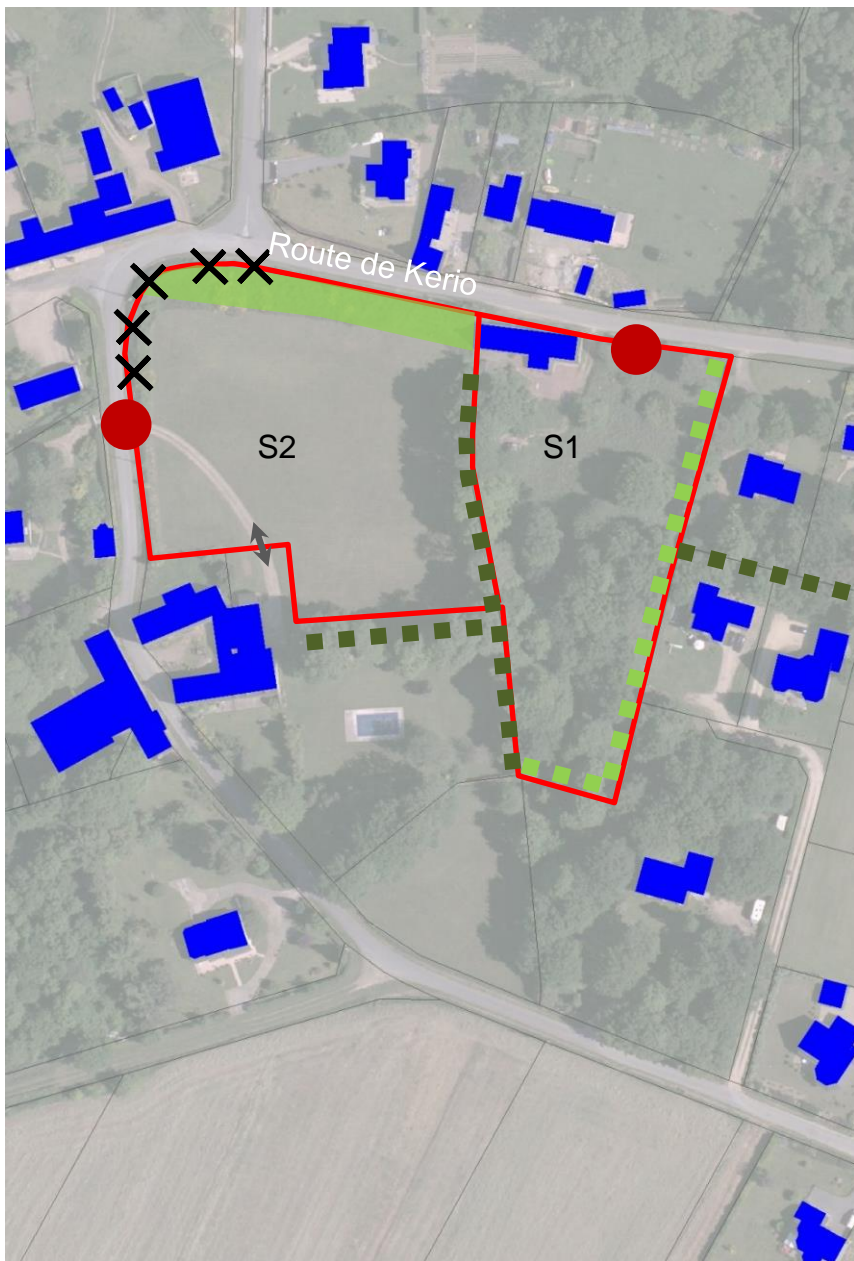
Une liaisons douce traversante devra permettre de relier la route de Belz au chemin situé à l'Ouest de la zone.

Le talus situé au Nord devra être préservé, un recul des constructions de 10m par rapport à celui-ci est imposé.

Programme de construction :

- Densité moyenne : 15 lgt/ha soit environ 10 logements à réaliser
- Dont 20% de logements aidés, soit 2 logements aidés à réaliser

Secteur Uc – Kerio ouest : 1,2 ha



- S1 Secteur à aménager
- Accès (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
- ✕ Accès interdit
- ↔ Accès riverains à desservir
- Talus avec chênes à préserver
- Espace vert pouvant accueillir une rétention d'eaux pluviales.
- Haies à créer

Principes d'aménagement :

Accès motorisés depuis la route de Kerio, un au Nord pour desservir le secteur 1 et un à l'Ouest pour desservir le secteur 2.

L'accès depuis le Nord-Ouest de la zone au niveau du virage est interdit pour raison de sécurité.

Un bouclage entre les deux secteurs est souhaitable. Dans le cas d'une voie traversant le talus, la largeur du franchissement sera de 8m maximum.

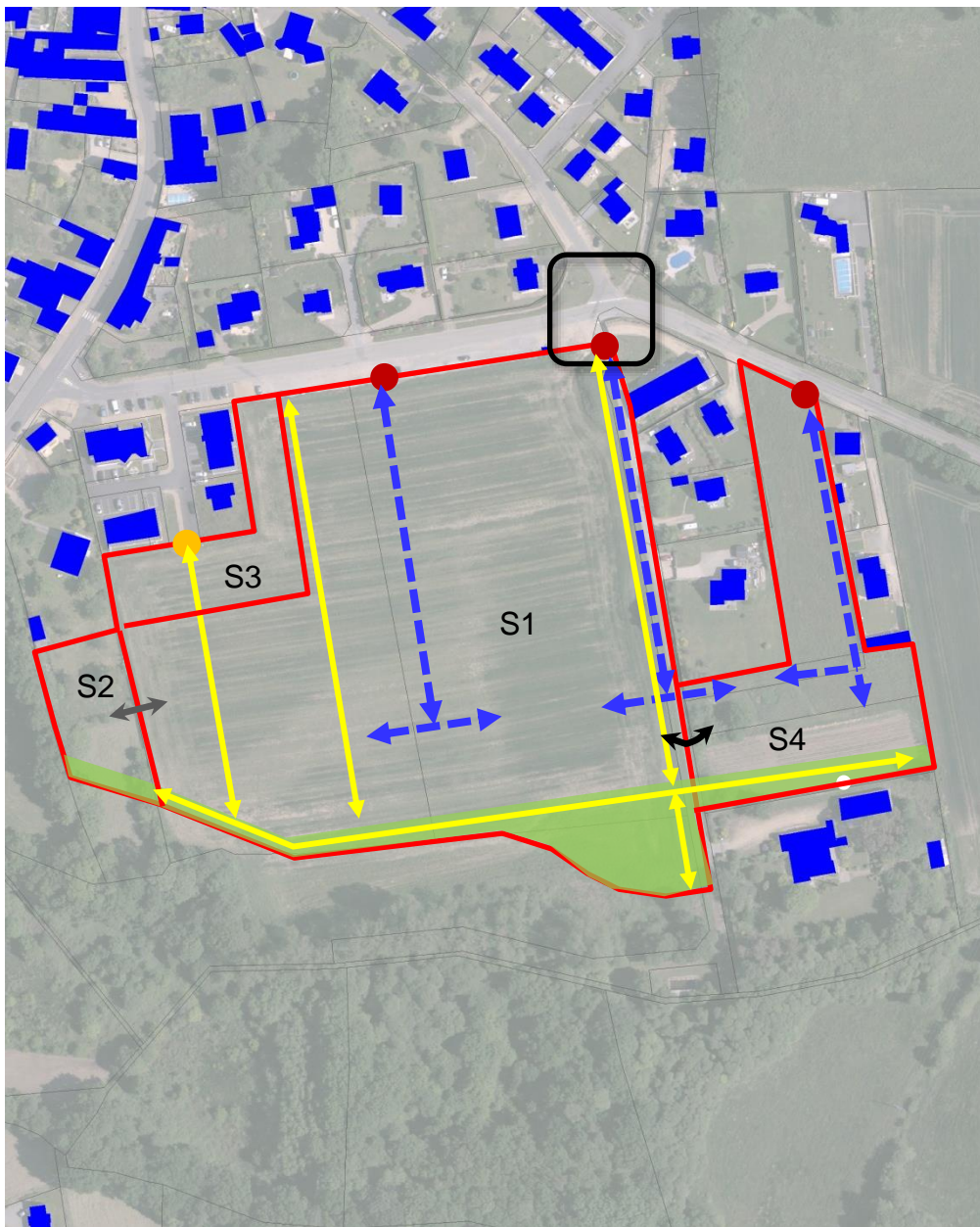
Les constructions devront être implantées en recul de 10m par rapport aux talus existants.

Leur implantation devra également favoriser les apports solaires.

Programme de construction :

- Densité moyenne : 15 lgt/ha soit environ 18 logements à réaliser
- Dont 20% de logements aidés, soit 4 logements aidés à réaliser

Secteur Uc (0,7 ha) et 1AU de Poul Guemenenn (3,63 ha)



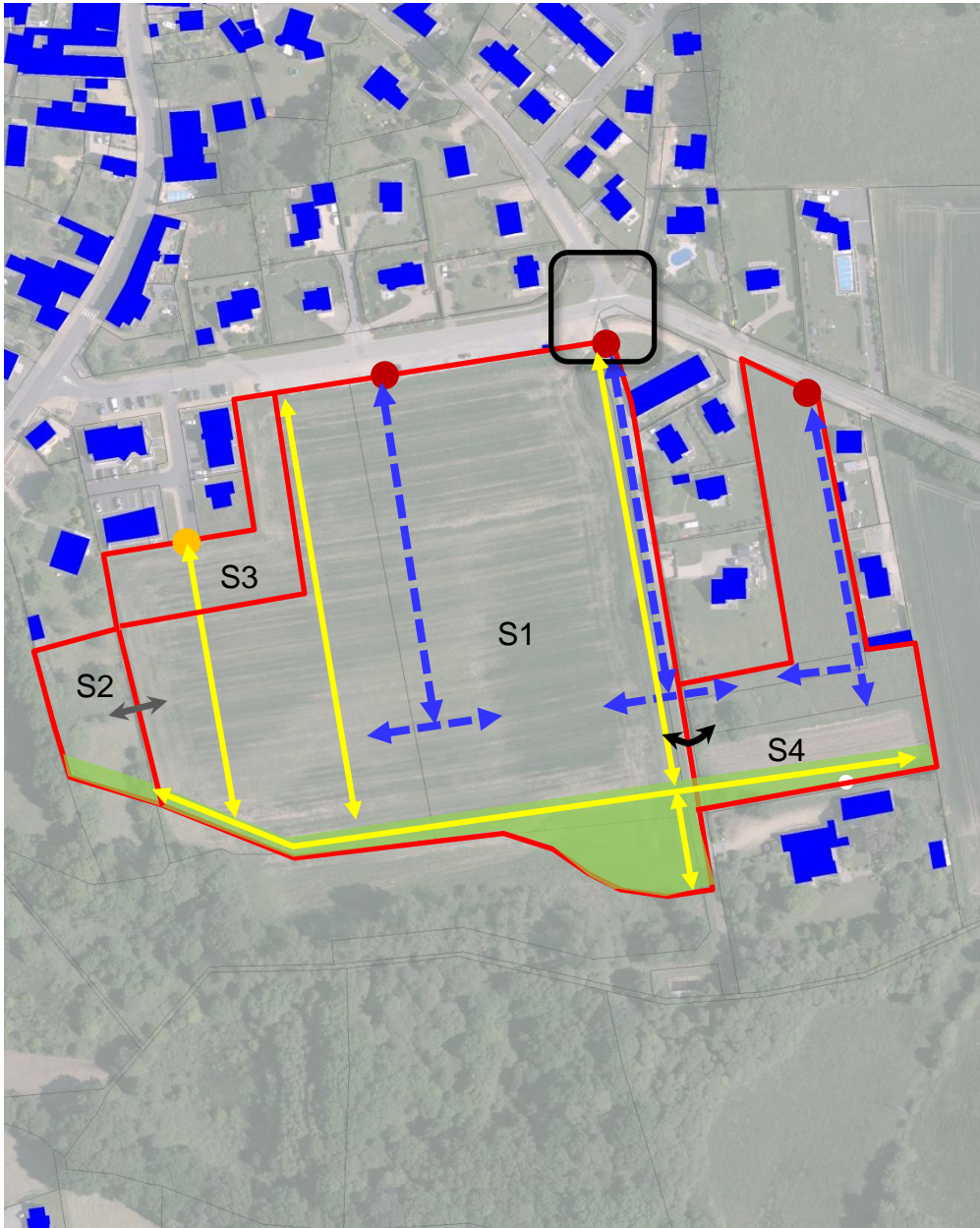
- S1 Secteur à aménager
- Accès principaux (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
- Accès secondaire possible
- ↔ Voie structurante
- Carrefour à sécuriser
- ↔ Cheminements doux à créer
- ↔ Accès riverains à desservir
- ↩ Continuité de la voie de desserte principale
- Espace vert pouvant accueillir une rétention d'eaux pluviales

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une étude sur l'aménagement du carrefour situé au Nord.

Le secteur S3 peut être aménagé hors opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur S1 ne devra pas être desservi en impasse, le tracé des voies de circulation devra permettre un bouclage depuis les rues Kroez Er Bleu et Poul Guemenenn.

Secteur Uc (0,7 ha) et 1AU de Poul Guemenenn (3,63 ha)

**Principes d'aménagement :**

Accès motorisés depuis la rue de Kroez er Bleu. Le secteur Uc devra être desservi par cette rue, indépendamment du secteur 1AU.

Un accès motorisé pourra être réalisé depuis la zone de la pharmacie de la Ria.

Les aménagements devront prévoir des voies structurantes orientées Nord-Sud, dont l'une s'appuiera sur la rue de Poul Guemenenn existante, connectées à des voies de circulations orientées Est-Ouest.

Le secteur Uc devra être connecté à la zone 1AU par une voie structurante. Les aménagements devront prévoir la desserte du secteur 2 de la zone 1AU.

Des liaisons douces devront permettre de relier le Nord de la zone 1AU et le chemin situé au Sud de la zone. Elles devront également permettre des circulations douces orientées Est-ouest, à travers les différents secteurs de la zone.

Au Sud, un espace vert servira de support à ces liaisons douces et pourra accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

L'aménagement de ce secteur devra comprendre des espaces communs de qualité, destinés à tous les âges : aire de jeux pour enfants, boulodrome, etc.

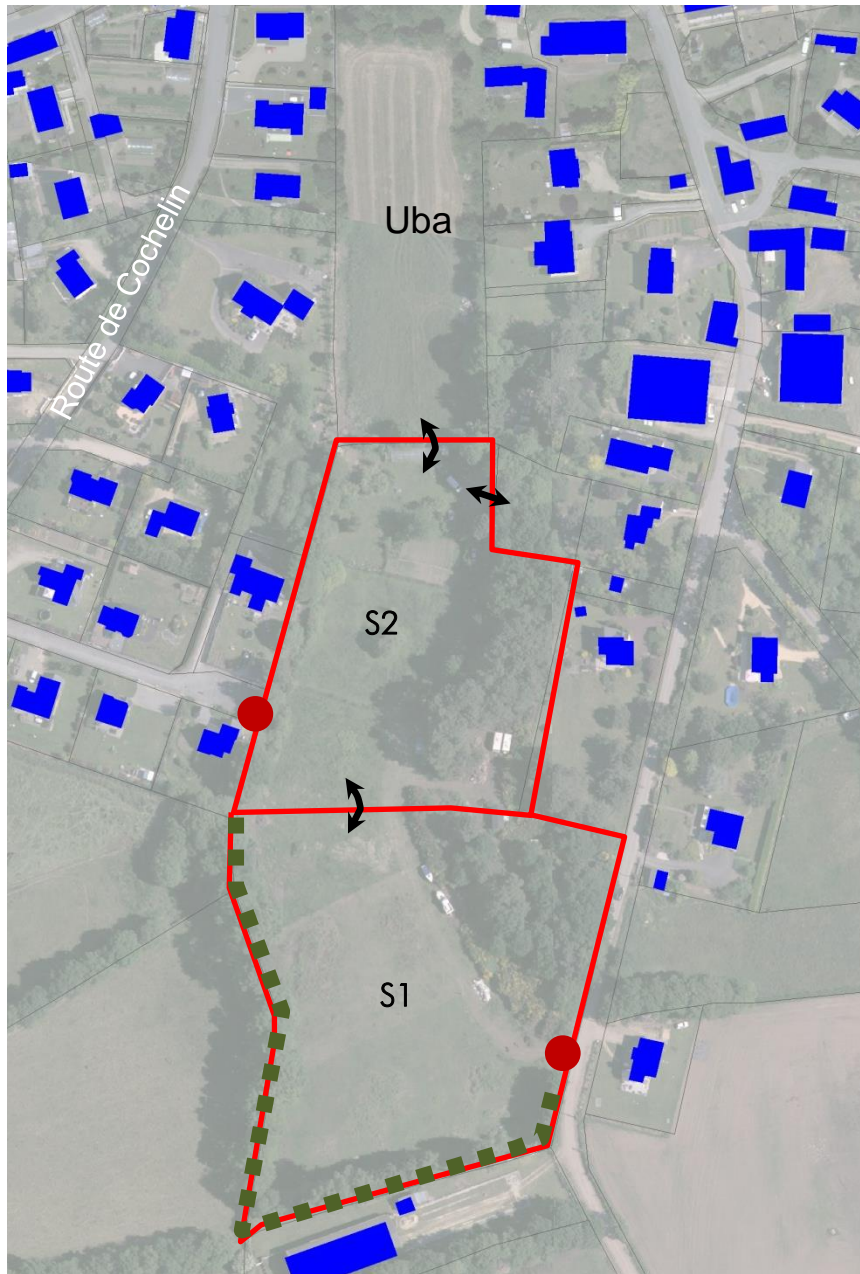
Programme de construction :

Densité moyenne et mixité sociale :

- Uc : 20 lgt/ha soit environ 14 logements à réaliser, dont 20% de logements aidés, soit 3 logements aidés à réaliser
- 1AU : 22 lgt/ha soit environ 78 logements à réaliser dont 20% de logements locatifs sociaux à réaliser + 8 logements réservés à l'accession aidée

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une étude sur l'aménagement du carrefour situé au Nord.

Secteur Uc – Cochelin : 1,05ha / Secteur 1AU – Cochelin : 1,28ha



- Accès
- ↔ Continuité de la voie de desserte principale
- ↘ Propriétés riveraines à desservir
- Haie existante à préserver

Principes d'aménagement :

Un accès motorisé à la zone Uc depuis l'Ouest

La création d'une voie structurante en lien avec la zone 1AU.

La haie présente en frange Ouest et Sud sera préservée.

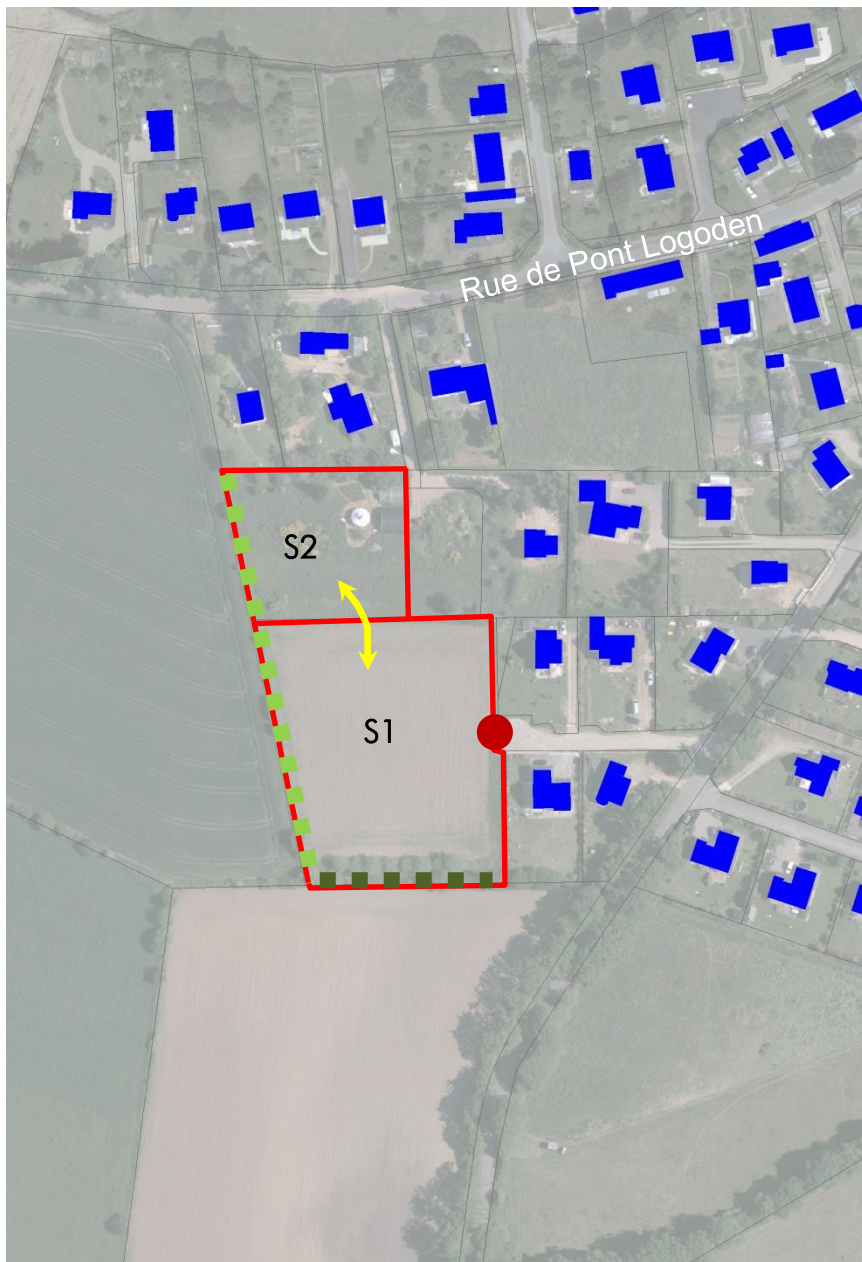
Programme de construction :

Densité moyenne et mixité sociale :

- Uc : 15 lgt/ha soit environ 15 logements à réaliser, dont 20% de logements aidés, soit 3 logements aidés à réaliser
- 1AU : 15 lgt/ha soit environ 19 logements à réaliser, dont 20% de logements aidés, soit 4 logements aidés à réaliser.

Secteur 1AU – Pont Logoden : 0,90 ha

LAPPAUL



- Accès
- Accès secondaire possible mais non obligatoire
- ↪ Liaison douce à créer
- ■ ■ Frange végétale à créer
- ■ ■ Arbres fruitiers à préserver ou à remplacer par une frange végétale du même type que celle à planter en limite Ouest.

Principes d'aménagement :

Un accès Secteur 1 par l'impasse du lotissement mitoyen à l'Est. Le secteur 1 dessert le secteur 2. Un accès secondaire pourra être permis rue de Pont Logoden à condition de permettre de bonnes conditions de sécurité.

Les numéros de secteur ne constituent pas un ordre de priorité

Programme de construction :

- Densité moyenne : 15 lgt/ha soit environ 14 logements à réaliser
- Dont 20% de logements aidés, soit 3 logements aidés à réaliser