



PLU approuvé le 23 janvier 2014,
modification simplifiée approuvée le 31 mai 2018
par délibération du Conseil Municipal
Le Maire,
Nathalie LE MAGUERESSE



COMMUNE DE LOCMIQUÉLIC

O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P ROGRAMMATION



SOMMAIRE

<i>Localisation des secteurs OAP.....</i>	2
<i>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	4
<i>Affirmation d'un corridor vert.....</i>	6
<i>Organisation des déplacements</i>	8
<i>Principes de développement</i>	10
 Les futurs quartiers d'habitat	
<i>1. Les écoles : 0.89 ha</i>	12
<i>2. Abbé Tréhin : 4.79 ha</i>	14
<i>3. Talhouët : 1.34 ha</i>	16
<i>4. Prad er Loeiz : 1.57 ha.....</i>	18
<i>5. Rue des mouettes : 1.74ha</i>	20
 Les équipements publics	
<i>6. Extension du cimetière et parc urbain à vocation sportive et de loisirs : 1.89 ha.....</i>	22



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
<p>Répondre à des objectifs de mixités sociale et fonctionnelle.</p> <p>La maîtrise des coûts.</p> <p>Concevoir des quartiers à vivre.</p> <p>Maîtrise de la consommation foncière.</p>	<p>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.</p> <p>Pour assurer la maîtrise de son développement, la collectivité agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la programmation des secteurs à urbaniser ; • Ainsi que sur son phasage réglementaire tout en conduisant une politique foncière. <p>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.</p> <p>A proximité des axes desservis par les transports collectifs ou ayant vocation à l'être, la réceptivité en sera accrue.</p> <p>Quelque soit le contexte bâti, les choix de matériaux, couleurs, intégration de nouveaux dispositifs techniques, traitement des clôtures complètent ce dispositif.</p>

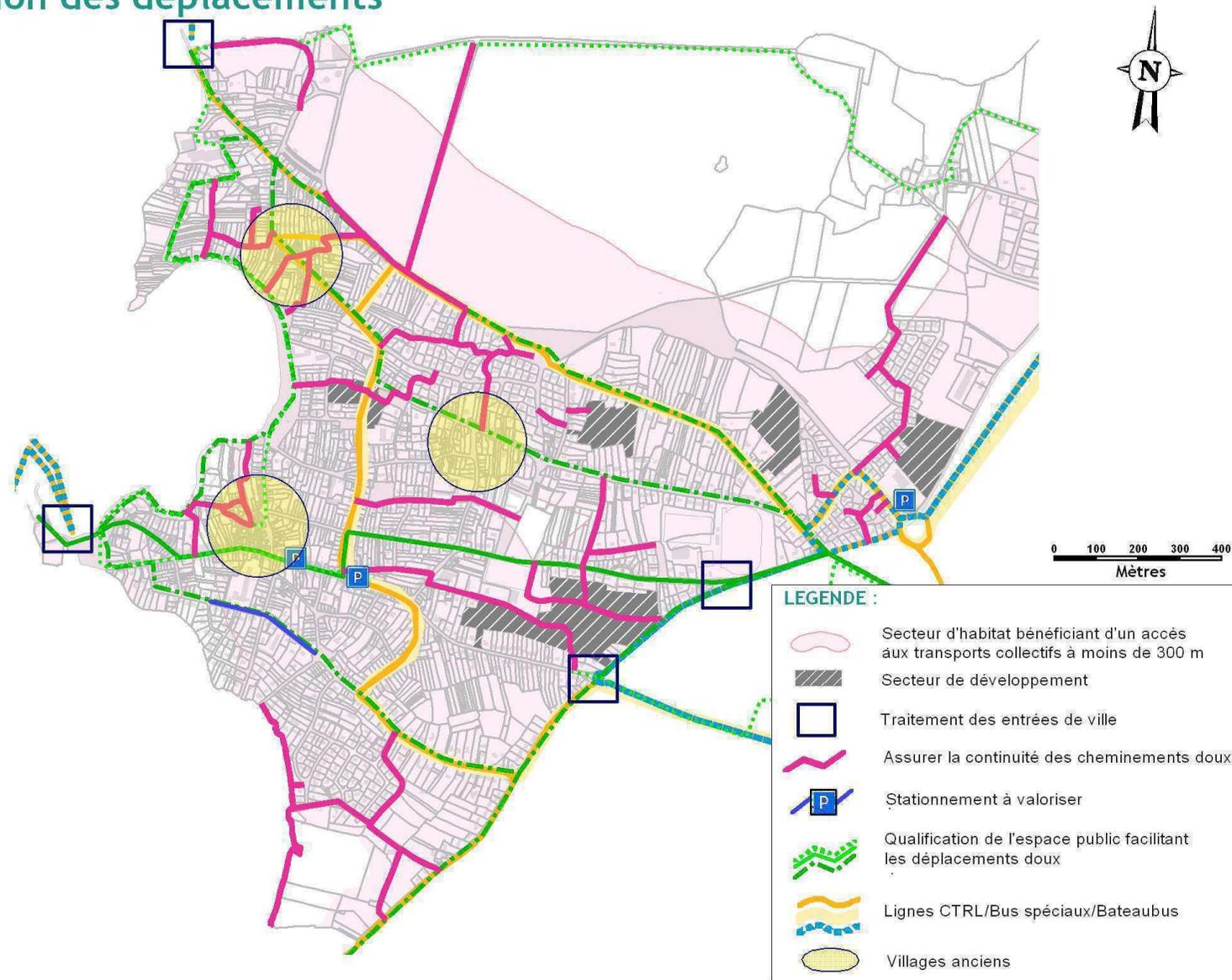
Affirmation d'un corridor vert



AFFIRMATION D'UN CORRIDOR VERT

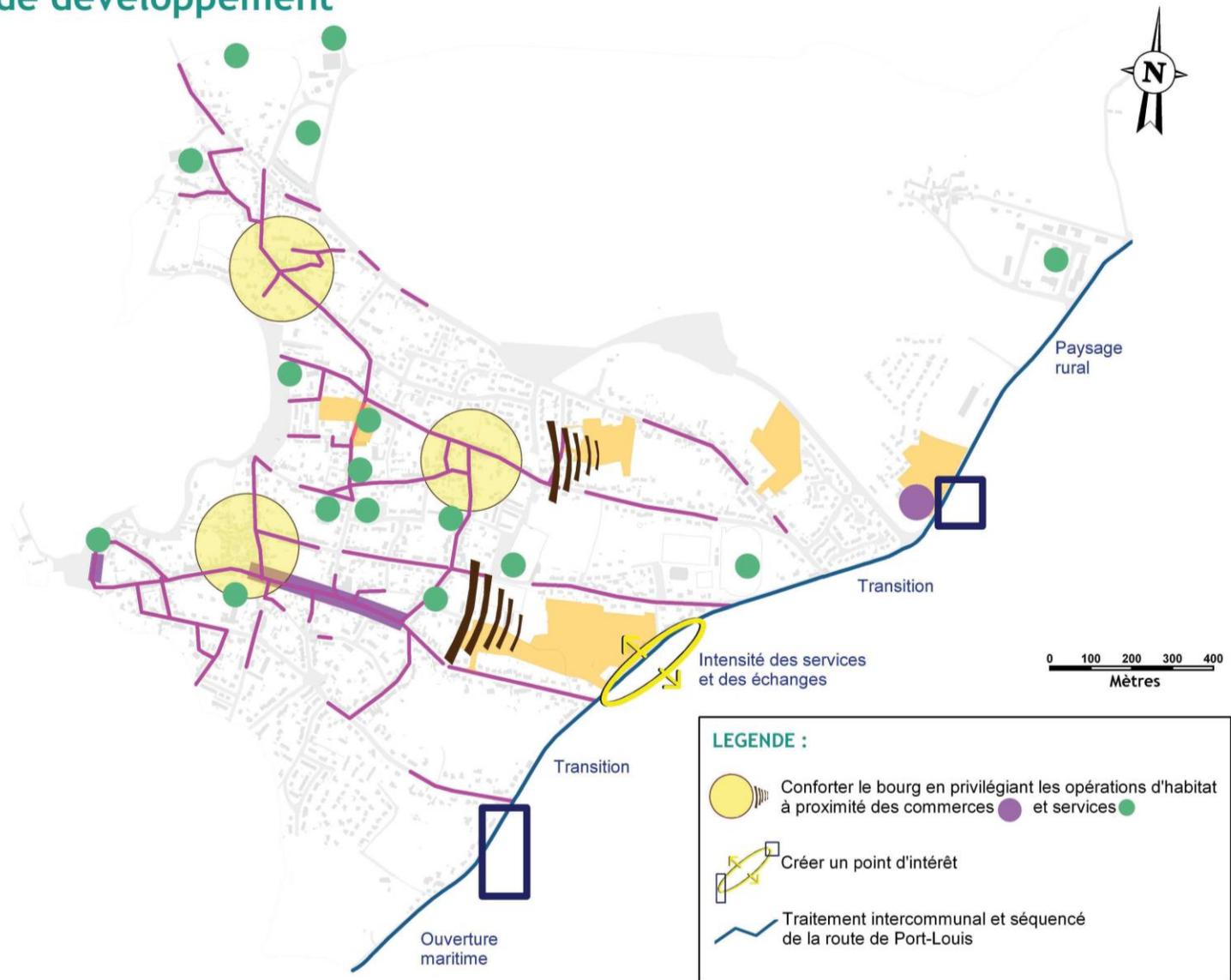
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
<p>Traitement de la façade littorale.</p> <p>Conforter l'identité paysagère.</p> <p>Préservation des zones humides et encouragement de la biodiversité.</p> <p>Continuité écologique.</p>	<p>Respect de la silhouette de la côte : pas de surélévation intempestive et valorisation des amphithéâtres encadrant les anses.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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.</p>

Organisation des déplacements

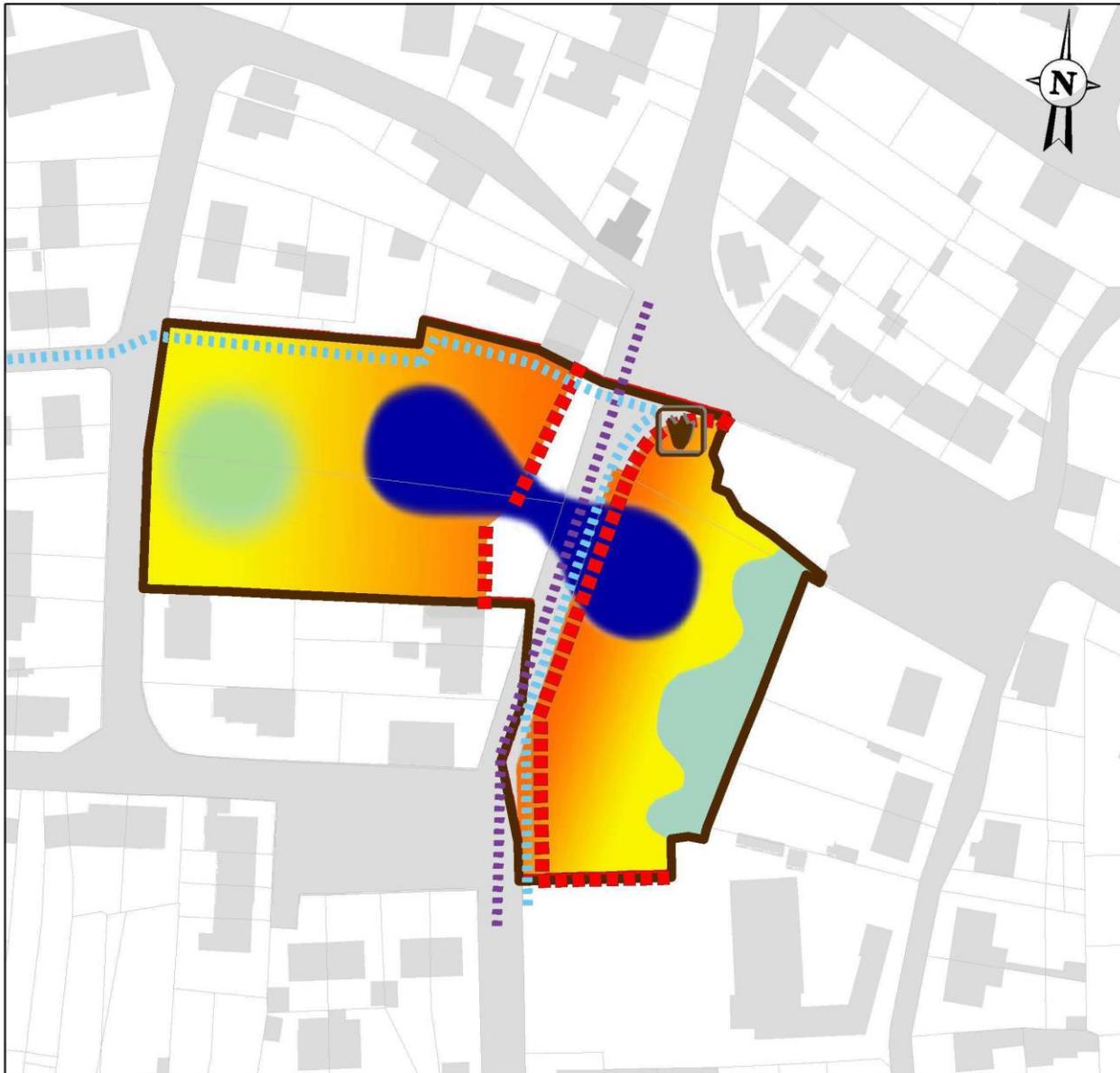


ORGANISATION DES DEPLACEMENTS	
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
Vers des routes différenciées.	Pour une meilleure lisibilité, hiérarchiser les voies et les carrefours. En adapter les gabarits et traitements aux contextes.
Faciliter l'usage des transports collectifs.	Privilégier les opérations groupées sur les terrains situés à proximité des arrêts de bus.
Favoriser les déplacements doux.	Assurer les continuités et la sécurité des itinéraires. Entretien 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
<p>Conforter le bourg.</p> <p>Adapter l'espace public pour mieux le partager.</p> <p>Intégrer la RD 781 dans la vie de la cité.</p> <p>Préserver les hameaux</p>	<p>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.</p> <p>La polyvalence de fonctions de l'espace public doit guider sa conception comme son réaménagement. Déplacements et stationnement doivent pouvoir cohabiter.</p> <p>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.</p> <p>Contenir l'accueil de nouveaux résidents dans les parties actuellement urbanisées et valoriser le bâti traditionnel.</p>

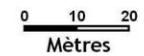


LES ÉCOLES



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
-  Equipement localisable à l'est comme à l'ouest



OAP n° 1 : LES ECOLES		
ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
<p>Renouvellement urbain et multiplicité des usages.</p> <p>Valorisation des espaces publics et sécurisation des déplacements doux.</p> <p>Intégration dans un tissu urbain existant caractéristique de la commune.</p> <p>Tenir compte de la proximité littorale.</p>	<p>Conserver les équipements sur le secteur. Permettre une densification sur la rue de la mairie. Valoriser le cœur d'îlot existant (à l'arrière de la cour de l'école).</p> <p>Compléter le maillage existant afin de permettre aux usagers de rejoindre des équipements ou quartiers (écoles, médiathèques, mairie, promenade bord de mer, etc.) sans être en « conflit » avec la voiture. Le projet de renouvellement urbain sera ambitieux sur le volet des déplacements doux et le dessin des espaces publics afin de réduire la place de la voiture physiquement et visuellement.</p> <p>Requalifier la rue de la mairie (espace pour les différents modes de déplacements, valorisation des façades, percées visuelles). Sécuriser les traversées de rues (notamment rue de la mairie). Conserver la place de la poste/médiathèque/mairie structurée par du bâti.</p> <p>Implanter des constructions qui structurent l'espace public (recul par rapport à la voie) en continuité avec le bâti existant. Proposer des gabarits en cohérence avec les typologies présentes dans le secteur.</p> <p>Valoriser les percées visuelles depuis les espaces publics, comme les logements.</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : débit de fuite entre 2 et 10 l/s (se référer au plans de zonage de secteur du zonage pluvial : Annexe 5a PLU).</p>	<p>Secteurs couvrant 0.89 ha aménageable en deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements sur 0.42 ha : déplacement de l'école primaire, création d'un espace de loisirs (petit équipement sportif). - Logement sur 0.49 ha : <p>Les typologies des logements de l'opération devront favoriser l'accueil de familles sur la commune (plutôt type T3-T4-T5), sous forme de collectif ou d'intermédiaire dense.</p> <p>La densité sur les secteurs en renouvellement urbain, comme l'indique le PLH, devra être de 65 logts/hectare. Ainsi sur le site, on peut envisager une réceptivité de 27 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain tendra vers une règle de stationnement d'environ 1 stationnement par logement, qu'il soit collectif ou individuel.</p>

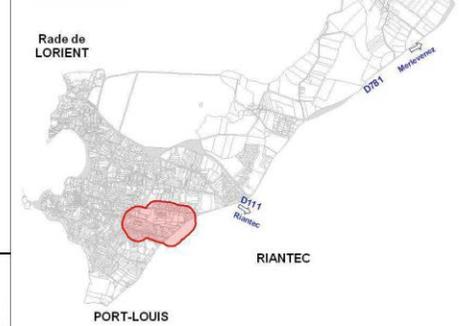
Tableau récapitulatif des surfaces :

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
Les Ecoles	8963 m ²	4156 m ²	27	8	5	65

LÉGENDE :

-  Accès
-  Liaison mixte à créer ou à valoriser
-  Espace vert de loisirs, de sport à préserver ou à créer
-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  Limite de l'OAP
-  Placette
-  Mode doux à créer ou à valoriser
-  Phasage potentiel

SITUATION



OAP n° 2 : ABBE TREHIN		
ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
<p>Réussir l'interpénétration ville-nature entre Locmiquélic et Riantec</p> <p>Confortement du bourg enrayant l'étalement urbain</p>	<p>Rendre complémentaires les développements urbains et la continuité du végétal depuis la Croizetière, lui-même support de liaisons douces.</p> <p>Traitement urbain de la RD avec requalification de l'espace public facilitant les échanges (centre-ville de Locmiquélic et développement de Kerostin). Possibilité d'implantation d'activités</p> <p>Reconnecter et étoffer les liaisons douces entre les quartiers et les équipements : liaisons Ouest/est (Rade - Riantec) et liaisons transversales Nord/Sud (vers les futurs secteurs à urbaniser et les zones de loisirs).</p> <p>S'inspirer des formes anciennes caractéristiques dans la composition urbaine (placette, ruelles, etc.) au profit du piéton. Contenir la place de la voiture</p> <p>Proposer des gabarits, des formes urbaines en cohérence avec les typologies présentes sur la commune et une démarche de densification.</p> <p>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).</p>	<p>Programmation mixte envisagée en appui de la RD 781. Secteur de 4.79 ha aménageable en 3 phases (1 phase étant déjà en cours, hors périmètre OAP)</p> <p>Le site devra offrir une diversité de logements (individuels, intermédiaires, collectifs) permettant des réponses adaptées selon la composition familiale ou le niveau de revenus.</p> <p>Production de petits logements mais la cible des ménages avec enfants est privilégiée (du T2 au T5).</p> <p>La réceptivité totale serait de l'ordre de 190 logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements à coût abordable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la majorité de l'opération, la densité moyenne qui ne peut être inférieure à 35 logts/ha (réf. PLH) pourrait permettre la construction de près de 140 logements. - Voulu plus dense Le secteur ouest pourrait accueillir une cinquantaine de logements (65 log/ha)

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
Abbé Tréhin	48065 m ²	48065 m ²	190	57	38	65 à 35



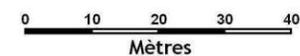
TALHOUET

SITUATION



LÉGENDE :

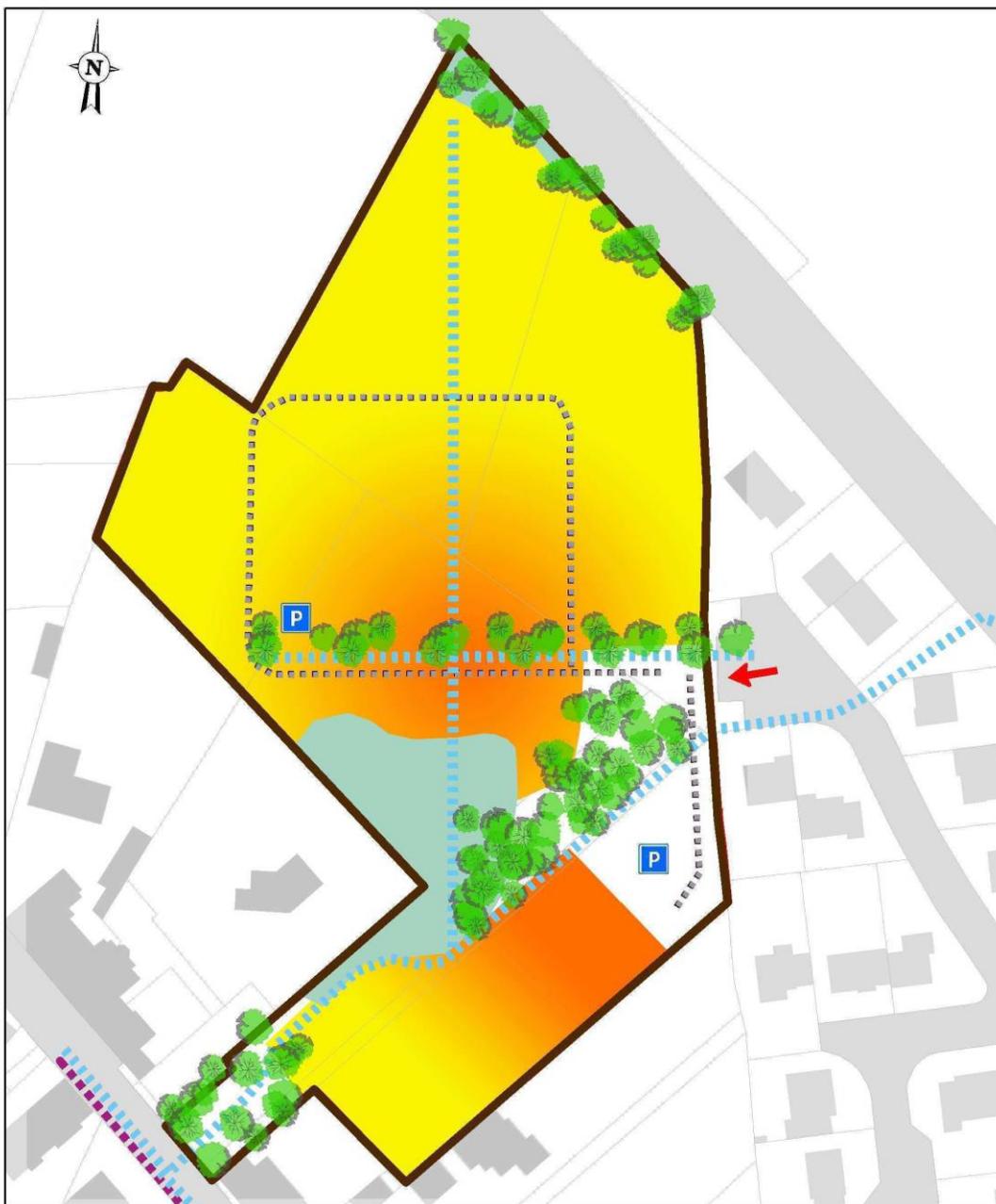
- Potentiel de stationnement
- accès
- Liaison mixte à créer ou à valoriser
- Mode doux à créer ou à valoriser
- Voie de desserte
- Limite de l'OAP
- Placette
- Espace vert de loisirs, de sport à préserver ou à créer
- Mixité fonctionnelle à dominante habitat



OAP n° 3 : LE TALHOUET		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
<p>Aménagement d'un cœur d'îlot.</p> <p>Anticiper l'extension potentielle du secteur, dans la partie ouest de l'îlot, actuellement composé de fond de jardin et d'espaces naturels.</p> <p>Intégrer le nouveau quartier dans le tissu existant (secteur en espaces proches du rivage)</p>	<p>Proximité des équipements et desserte par les transports collectifs autorisant des modes de déplacements alternatifs.</p> <p>Prévoir une amorce de desserte vers l'ouest pour aménager à très long terme (au-delà du PLU) la deuxième partie du cœur d'îlot.</p> <p>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).</p>	<p>Secteur couvrant 1.34 ha aménageable en une ou deux phases.</p> <p>Parcellaires multiples et morcelé nécessitant une réorganisation foncière. Maîtrise publique foncière insuffisante.</p> <p>Réceptivité de 27 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements à coût abordable.</p> <p>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.</p> <p>Densité de 20 log/ha</p>

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
Talhouët	13 450 m ²	13 450 m ²	27	8	5	20



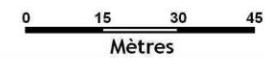
PRAD ER LOEIZ

SITUATION



LÉGENDE :

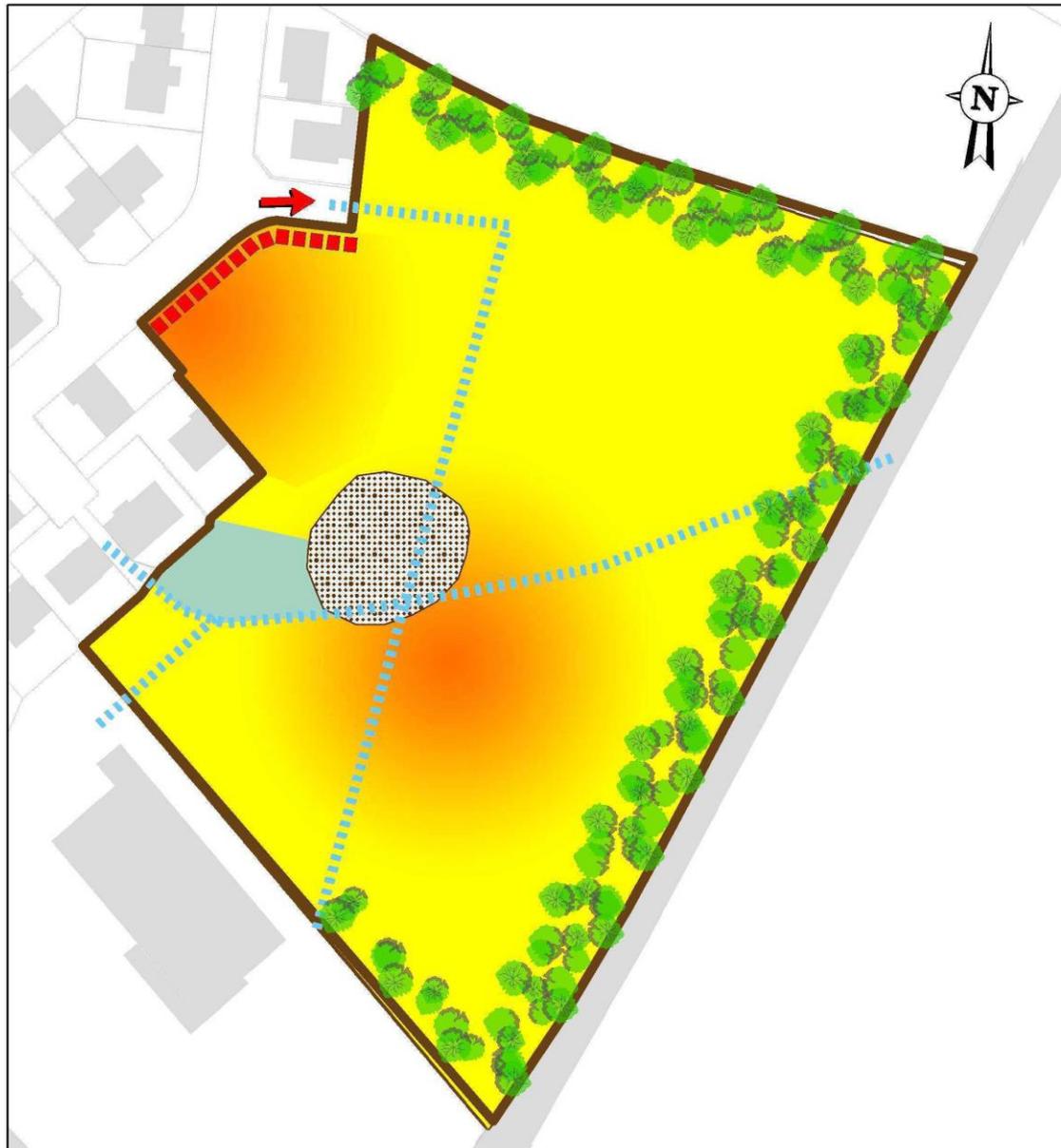
-  Potentiel de stationnement
-  accès
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Limite de secteur
-  Mode doux à créer ou à valoriser
-  Transport en commun
-  Voie de desserte
-  Espace vert de loisirs ou de sport à préserver ou à créer
-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat



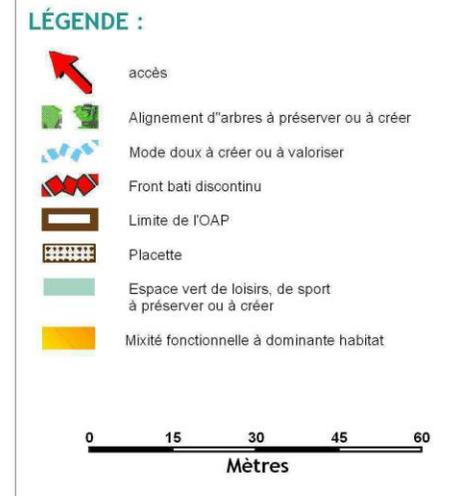
OAP n° 4 : PRAD ER LOEIZ		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
<p>Qualifier une extension d'urbanisation.</p> <p>Environnement</p>	<p>Créer un quartier privilégiant les déplacements doux : poches de stationnement dès l'entrée dans l'opération et cheminement piétons vers la rue Le Garff desservie par les transports collectifs.</p> <p>Etoffement de la végétation en place et création d'un mail. Composition d'un habitat intermédiaire prolongé par des espaces communs.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Secteur couvrant 1.57 ha aménageable en une ou deux phases.</p> <p>Parcellaires multiples et morcelé nécessitant une réorganisation foncière. Maîtrise publique foncière insuffisante.</p> <p>Réceptivité d'une trentaine de logements comprenant 30% de locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable.</p> <p>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.</p> <p>Densité de 20 log/ha (espaces proches du rivage)</p> <p>Secteur à raccorder au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées</p>

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



OAP n° 5 : RUE DES MOUETTES		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
<p>Répondre à une problématique d'entrée de ville.</p> <p>Qualifier une extension d'urbanisation.</p> <p>Intégrer le nouveau quartier dans le tissu existant (secteur en espaces proches du rivage)</p>	<p>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.</p> <p>Pas de visibilité souhaitée depuis le rond-point de Kersabiec : aménagement d'un écran paysager à préserver (talus existant)</p> <p>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.</p> <p>Amorcer l'entrée de l'opération par un bâti calant la rue et absorbant les différences de niveau.</p> <p>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).</p>	<p>Secteur couvrant 1.7 ha aménageable en une ou deux phases.</p> <p>Parcelle unique.</p> <p>Réceptivité d'une trentaine de logements, proposant individuel et intermédiaire avec 30% de locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable.</p> <p>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.</p> <p>Densité de 20 log/ha (espaces proches du rivage).</p>

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



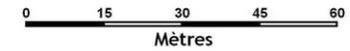
PARC URBAIN A VOCATION SPORTIVE ET DE LOISIRS

SITUATION



LÉGENDE :

-  accès
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Mode doux à créer ou à valoriser
-  Limite de l'OAP
-  Espace vert de loisirs, de sport à préserver ou à créer
-  Équipements publics



OAP N° 6 : EXTENSION DU CIMETIERE ET PARC URBAIN A VOCATION SPORTIVE ET DE LOISIRS

ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
<p>Permettre l'extension du cimetière.</p> <p>Offrir un espace de respiration complémentaire dans le bourg permettant la continuité des espaces verts à l'échelle communale afin de constituer un potentiel corridor écologique</p>	<p>Créer un espace de plein air permettant de relier les équipements sportifs existants au bourg par une continuité piétonne.</p> <p>Favoriser la connexion des différents équipements publics du secteur.</p> <p>Gestion des eaux pluviales par infiltration et noues paysagères.</p>	<p><u>Extension du cimetière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - foncier en majorité communal, dans la continuité de l'espace existant <p><u>Parc urbain à vocation sportive et de loisirs:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - foncier à acquérir, - Aménagement d'espace vert sur 1.59 ha.