



LOCMINÉ

Envoyé en préfecture le 25/05/2021

Reçu en préfecture le 25/05/2021

Affiché le

ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOCMINÉ

3. Orientation d'aménagement et de programmation

Approbation en date du 26 mars 2019

Modification simplifiée n°1 en date du 16 décembre 2019

Modification simplifiée n°2 en date du 18 mai 2021



En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* ».

Ces orientations peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ».*

Pour la commune de LOCMINÉ, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



DÉFINITIONS

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	 Arradon (56)
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)	Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Port-Louis (56)

Source : CAUE 56



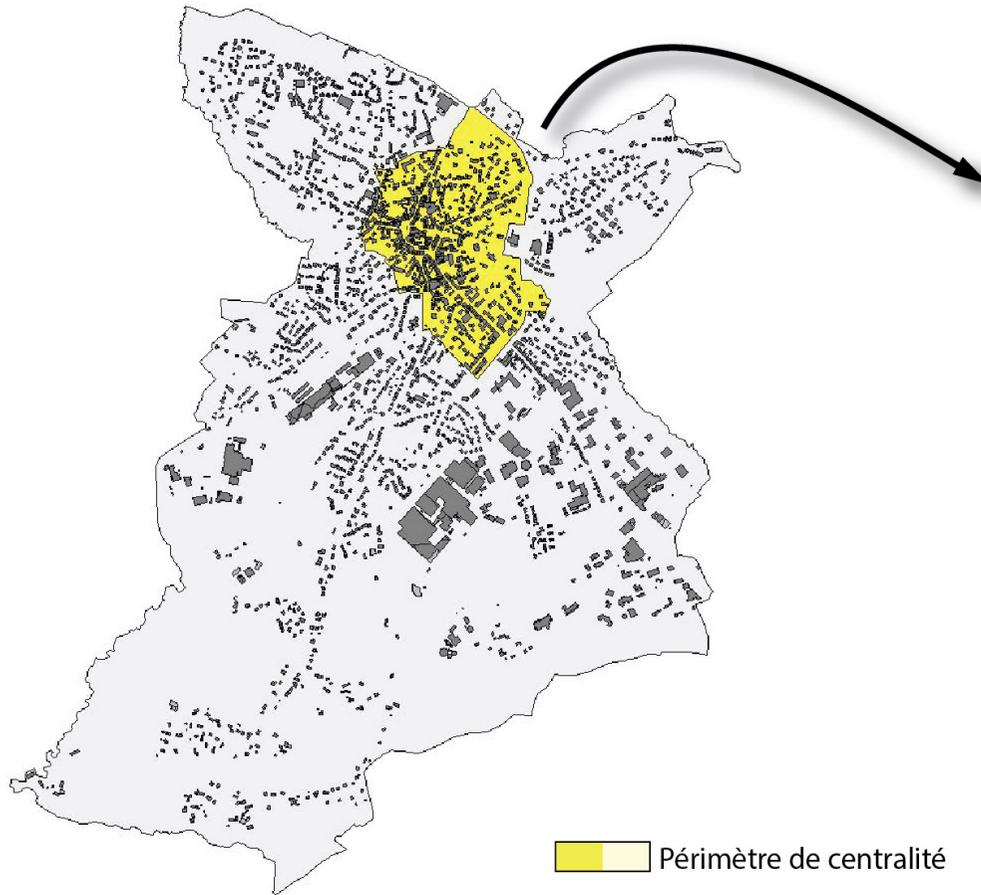
1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

- Commerce -

Conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Pontivy, LOCMINÉ souhaite donner priorité aux implantations des commerces en centre-ville.

Par le biais de cette orientation d'aménagement et de programmation thématique, le PLU identifie spatialement un périmètre et y associe des règles spécifiques liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.





1. REGLES APPLICABLES

- Les commerces de surface de moins de 300 m² de surface de plancher ont pour vocation à être accueilli dans les centralités.
- Il n'est plus autorisé d'implanter un commerce de moins de 300 m² de surface de plancher hors périmètre de centralité (par création ou changement de destination de bâtiment existant).

2. DEFINITIONS COMMUNES

- Les règles d'implantation concernent les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).

Cette définition exclut de fait les services publics ou d'intérêt collectif (cette notion fait référence aux activités de transport, enseignement et recherche, action sociale, santé, culture et loisirs...).

- La liste des activités commerciales est définie par les articles L 110-1 et L 110-2 du Code du Commerce.

- Sont exclus du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, garages, motos (et motoculture) qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en terme d'aménagement du territoire.



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

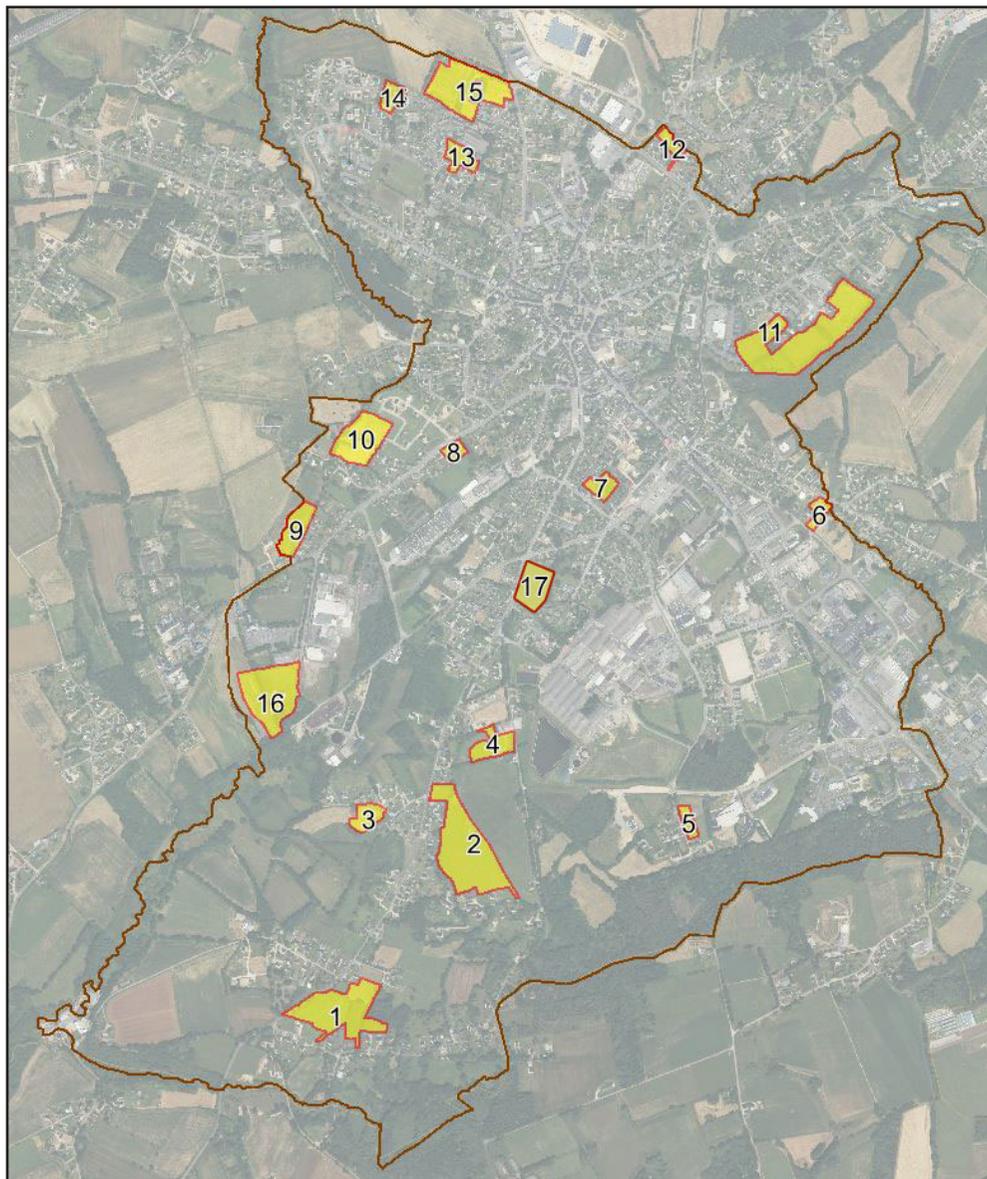
Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence.



LOCALISATION DES SITES

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE



Ont été identifiés :

- 15 OAP à vocation principale d'habitat,
- 1 OAP à vocation économique.

OAP n°1- Kerpondo

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'extrémité sud du territoire communal, ce site d'une superficie d'environ 2,8 ha est longé par la RD 16 à l'ouest et encadré au nord et au sud par des secteurs d'habitat très peu denses.
- Accessible par les chemins de Kerpondo et de Tréhoret, cet espace multi-propriété possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires et de talus bocagers, le site est peu visible dans le grand paysage. Seule la partie ouest (le long de la RD 16) est actuellement visible dans le paysage.

2. ENJEUX

- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Désenclaver des terrains pour favoriser la densification.
- Conforter les liaisons douces existantes.
- Limiter l'impact paysager le long de la RD 16.
- Ne pas dénaturer le cadre et notamment les chemins ruraux existants.
- Préserver les talus boisés existants.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par :
 - Le chemin de Tréhoret pour le secteur n°1.
 - Le chemin de Tréhoret pour le secteur n°2.
 - Le chemin de Tréhoret pour le secteur n°3.
 - Le chemin de Kerpondo pour le secteur n°4.
- L'accès au secteur n°2 ne devra pas endommager le chemin creux existant.
- L'accès au secteur n°3 pourra s'effectuer à l'est ou à l'ouest de l'habitation située sur la parcelle n°446.
- Des connexions pour les véhicules seront prévues entre les secteurs n°1-2 et n°1-4.
- La liaison douce existante dans le chemin creux sera conservée. Cette liaison douce

sera prolongée en direction du chemin de Kerpondo.

- Les secteurs n°2-3 et 4 seront connectés au chemin creux existant par des liaisons douces.
- Toutes les constructions du secteur n°3 devront pouvoir accéder au chemin creux existant.
- Les réseaux de voirie des secteurs n° 1-2 et 4 devront être hiérarchisés.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies et talus identifiés sur le schéma (« continuité végétale à conforter ») seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés. Des connexions pour piétons et véhicules seront autorisées entre les différents secteurs, sous réserve de ne pas supprimer les arbres les plus remarquables.
- Une marge de recul d'au moins 8 mètres (depuis l'emprise de la chaussée) sera conservée le long de la RD 16. Un filtre végétal à caractère bocager devra être planté dans cette marge.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :

- Secteur n°1 : 1,35 ha
- Secteur n°2 : 0,5 ha
- Secteur n°3 : 0,25 ha
- Secteur n°4 : 0,45 ha

- Nombre minimal de logements :

- Secteur n°1 : 24 logements
- Secteur n°2 : 9 logements
- Secteur n°3 : 5 logements
- Secteur n°4 : 8 logements

- Les secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble séparées ou couvrant tout ou partie des 4 secteurs.





Légende :

-  Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
 -  Secteur n°1 : Habitat
 -  Secteur n°2 : Habitat
 -  Secteur n°3 : Habitat
 -  Secteur n°4 : Habitat
- Déplacements**
 -  Voie existante
 -  Accès aux secteurs
 -  Connexion véhicules
 -  Principe de liaison cycles - piétons
- Éléments de paysage**
 -  Continuité végétale à conforter
 -  Chemin creux à préserver
 -  Marge de recul végétalisée

OAP n°2 et 3 - Kerrivalain et Kerher

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces secteurs sont situés au sud du territoire communal, de part et d'autre de la RD 16. Le secteur n°1 étant situé à Kerrivalain, le n°2 à Kerher.
- Le secteur n°1 est encadré à l'ouest par des habitations et à l'est par des zones humides. Il est accessible par le chemin de Kerrivalain.
- Le secteur n°2 étant situé au sud d'une petite voie communale. Il est encadré à l'est par une vieille bâtisse, au sud par des boisements humides et à l'ouest par des terrains à bâtir.
- Ces deux secteurs sont exploités par des actifs agricoles.

2. ENJEUX

- Favoriser le développement des déplacements doux sur Kerrivalain.
- Renforcer l'accessibilité du site de Kerrivalain.
- Limiter l'impact dans le paysage de l'extension urbaine de Kerrivalain.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par :
 - Le chemin de Kerrivalain ainsi que le RD 16 pour le secteur n°1.
 - Le chemin de Kerher pour le secteur n°2.
- L'accès nord au secteur n°1 devra prendre en compte le projet de voie de contournement sud du centre-ville.
- Des liaisons douces mailleront le secteur n°1.
- Le réseau de voirie du secteur n°1 devra être hiérarchisé.
- Le secteur n°2 pourra comporter plusieurs accès sur le chemin de Kerher.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un filtre végétal à caractère bocager devra être planté sur la limite est du secteur n°1.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Pour le secteur n°1, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :
 - Secteur n°1 : 3,35 ha
 - Secteur n°2 : 0,52 ha
- Nombre minimal de logements :
 - Secteur n°1 : 61 logements
 - Secteur n°2 : 6 logements
- Le secteur n°1 ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Le secteur n°2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Secteur n°1 : Habitat

 Secteur n°2 : Habitat

Déplacements

 Voie existante

 Future déviation sud

 Accès aux secteurs n°1

Éléments de paysage

 Filtre végétal à créer



OAP n°4 et 5 - Kerroux et Le Parco

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces secteurs sont situés au sud du territoire communal. Le secteur n°1 étant situé le long de la voie communale de Kerroux, le n°2 au Parco.
- Le secteur n°1 est encadré au nord par un lotissement et une exploitation agricole. Le sud et l'ouest étant couverts de prairies humides. Il est accessible par l'est via la route de Kerroux.
- Le secteur n°2 étant situé au nord du boisement de Quistinic et à l'ouest de l'espace de la Maillette.
- Contrairement au secteur n°1, le secteur n°2 est une prairie non exploitée par un actif agricole.

2. ENJEUX

- Conserver un périmètre sanitaire entre les futures habitations du secteur n°1 et l'exploitation agricole de Kerroux.
- Limiter l'impact dans le paysage du secteur n°1.
- Conserver une zone tampon entre le secteur n°2 et l'espace de la Maillette.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par :
 - La route de Kerroux pour le secteur n°1.
 - Le chemin du Parco pour le secteur n°2.
- Le secteur n°1 pourra comporter plusieurs accès sur la route de Kerroux.
- Le secteur n°2 pourra comporter des accès individuels sur le chemin du Parco.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- La haie identifiée sur le schéma au sud du secteur n°1 (« continuité végétale à conforter ») sera, sauf impossibilité technique avérée, conservée.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :
 - Secteur n°1 : 0,51 ha
 - Secteur n°2 : 0,32 ha
- Nombre minimal de logements :
 - Secteur n°1 : 9 logements
 - Secteur n°2 : 6 logements

- Les secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Secteur n°1 : Habitat

 Secteur n°2 : Habitat

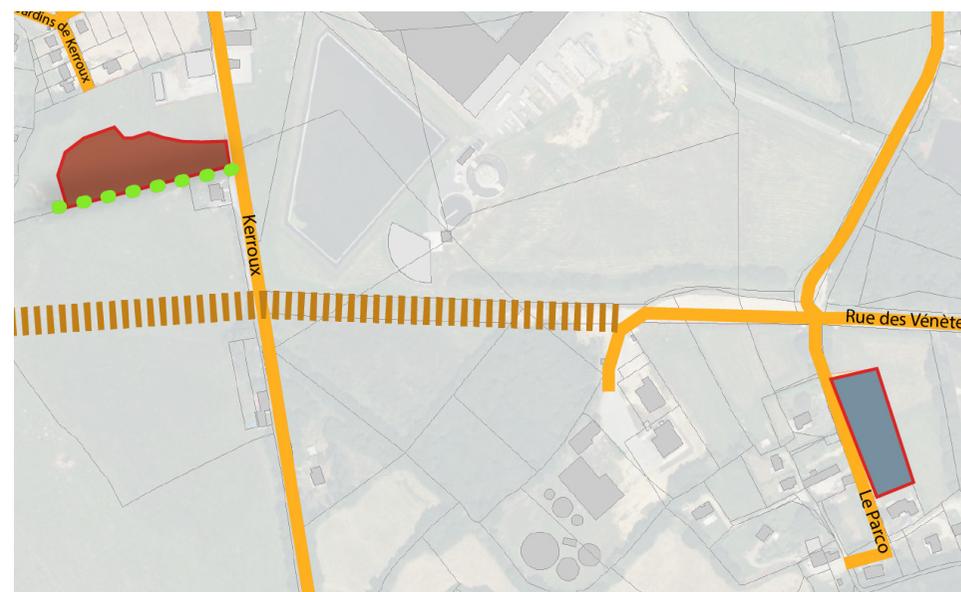
Déplacements

 Voie existante

 Future déviation sud

Éléments de paysage

 Continuité végétale à conforter



OAP n°6 et 7 - Rues Georges Cadoudal et Sainte-Anne

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces quatre secteurs sont situés au sud du centre-ville de LOCMINÉ. Le secteur n°1 correspond à une parcelle habitée et sous-densifiée, sise rue Georges Cadoudal. Il est accessible par cette même rue mais également par la rue Anatole Le Braz.

Les secteurs n°2, 3 et 4 correspondent à des jardins situés entre les rues Sainte-Anne, Jean-Pierre Calloch et de Medebach.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier des secteurs stratégiques situés dans le centre-ville.

- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.

- Favoriser le développement des déplacements doux.

- Préserver les abords du cours d'eau.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par :

• Les rues Georges Cadoudal et Anatol Le Braz pour le secteur n°1.

• La rue Sainte-Anne pour le secteur n°2.

• La rue de Medebach pour les secteurs n°3 et n°4.

- Plusieurs accès individuels pourront être créés sur le secteur n°1

- Le secteur n°2 comportera au maximum 2 accès sur la rue Sainte-Anne.

- Une emprise pour une liaison douce sera réservée à l'est du secteur n°1, le long du cours d'eau. Cette future liaison permettra de créer une jonction entre les rues Georges Cadoudal et Anatol Le Braz.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le secteur n°1 maintiendra une bande inconstructible d'au moins 10 mètres autour des berges du cours d'eau.

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :

• Secteur n°1 : 0,28 ha

• Secteur n°2 : 0,15 ha

• Secteur n°3 : 0,16 ha

• Secteur n°4 : 0,15 ha

- Nombre minimal de logements :

• Secteur n°1 : 4 logements

• Secteur n°2 : 2 logements

• Secteur n°3 : 3 logements

• Secteur n°4 : 2 logements

- Le secteur n°1 ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- Les secteurs n°2, 3 et 4 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble séparées ou couvrant ces trois secteurs.

Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Secteur n°1 : Habitat

 Secteur n°2 : Habitat

 Secteur n°3 : Habitat

 Secteur n°4 : Habitat

Déplacements

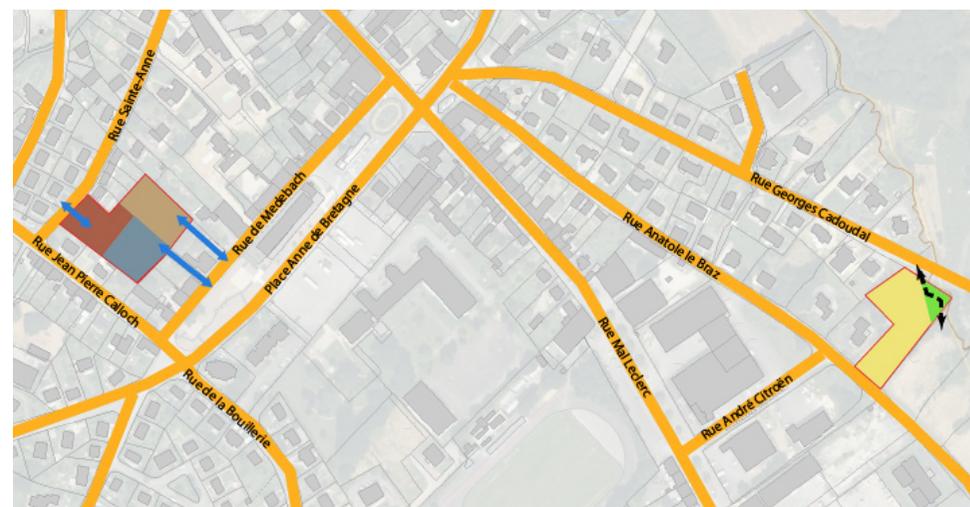
 Voie existante

 Accès aux secteurs

 Principe de liaison cycles - piétons

Éléments de paysage

 Bande de protection du cours d'eau



OAP n°8,9 et 10 - Rues Perrine Samson, Saint-Joseph de Kermaria et de Kernestic

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces différents secteurs sont situés au sud-ouest du centre-ville de LOCMINÉ.
- Le secteur n°1 est situé le long de la rue Perrine Samson. Il s'agit d'une grande prairie non exploitée.
- Le secteur n°2 est situé en limite communale avec Plumelin. Cette parcelle agricole est accessible depuis la rue Saint-Joseph de Kermaria.
- Enfin, le secteur n°3 correspond à d'anciennes parcelles agricoles qui jouxtent le lotissement Vert-Coteau. Il est accessible par le chemin de Kernestic.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements sur des secteurs stratégiques situés à proximité du centre-ville.
- Préserver les talus et haies bocagères existants.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par :
 - La rue Perrine Samson pour le secteur n°1.
 - La rue Saint-Joseph de Kermaria pour le secteur n°2.
 - Le chemin de Kernestic et la rue Jean Moulin pour le secteur n°3.
- Plusieurs accès individuels pourront être créés sur le secteur n°1
- Une emprise pour une liaison véhicule motorisé sera réservée à l'est du secteur n°1.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un filtre à caractère bocager sera créé en limite sud du secteur n°1.
- Le talus bocager du secteur n°2 sera conservé.
- Les talus et haies bocagères identifiés sur le schéma du secteur n°3 seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés. Une voirie pourra traverser la haie centrale.

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Pour les secteurs n°2 et 3, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :
 - Secteur n°1 : 0,24 ha
 - Secteur n°2 : 0,90 ha
 - Secteur n°3 : 1,40 ha
- Nombre minimal de logements :
 - Secteur n°1 : 4 logements
 - Secteur n°2 : 16 logements
 - Secteur n°3 : 25 logements

- Les secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
 - Secteur n°1 : Habitat
 - Secteur n°2 : Habitat
 - Secteur n°3 : Habitat
- Déplacements**
 - Voie existante
 - Accès aux secteurs
 - ⋯ Connexion véhicules
 - ↔ Emprise pour desserte véhicule
- Éléments de paysage**
 - Continuité végétale à conforter
 - Filtre végétal à créer



OAP n°11 - Saint-René

1. DESCRIPTION DU SITE

- Secteurs situés à l'est du centre-ville de LOCMINÉ. D'une superficie totale de 4,3 ha, ces trois sites sont accessibles depuis les rues de Saint-René et Saint-Sauveur. Ces prairies, non exploitées, sont bordées par de multiples haies bocagères périphériques.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé proche du centre-ville.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Désenclaver des terrains pour favoriser la densification.
- Préserver l'écrin boisé existant.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les logements individuels, individuels groupés, intermédiaires et/ou collectifs.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par les rues de Saint-René et Saint-Sauveur.
- Des connexions pour les véhicules seront prévues entre les différents secteurs.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies et talus identifiés sur le schéma (« continuité végétale à conforter ») seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés. Des connexions pour piétons et véhicules seront autorisées entre les différents secteurs.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :
Secteur n°1a : 0,63 ha
Secteur n°1b : 0,37 ha
Secteur n°2 : 2,2 ha
Secteur n°3 : 1,16 ha

- Nombre minimal de logements :
Secteur n°1a : 11 logements
Secteur n°1b : 7 logements
Secteur n°2 : 35 logements
Secteur n°3 : 21 logements

- L'aménagement du secteur n°1a devra permettre le désenclavement du secteur n°1b.
- Les secteurs 1a, 1b, 2 et 3 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble séparées ou couvrant tout ou partie de l'OAP n°11.

Envoyé en préfecture le 25/05/2021

Reçu en préfecture le 25/05/2021

Affiché le

ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

Legende :

Perimetre d'etude

Affectation principale des sols

Secteur n°1 : Habitat

Secteur n°2 : Habitat

Secteur n°3 : Habitat

Déplacements

Voie existante

Accès aux secteurs

Connexion véhicules

Éléments de paysage

Continuité végétale à conforter



OAP n°12 - Rue Ernest Renan

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au nord du centre-ville de LOCMINÉ, ce site d'une superficie d'environ 3 500 m² est longé par la RD 117 au nord, un cours d'eau à l'est (marquant la limite communale avec Moréac) et des habitations peu denses à l'ouest et au sud.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur situé à proximité immédiate du centre-ville.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Préserver les abords du cours d'eau.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération et se fera par la rue Ernest Renan.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Une marge de recul inconstructible d'au moins 10 mètres (depuis la berge du cours d'eau) sera conservée.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,29 ha
- Nombre minimal de logements : 4

- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Habitat

Déplacements

 Voie existante

 Accès au secteur

Éléments de paysage

 Bande de protection du cours d'eau



OAP n°13 et 14 - Allée Maillaud et Cité Albert de Mun

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces deux secteurs sont situés au nord du centre-ville de LOCMINÉ.
- Le secteur n°1, accessible par l'allée Maillaud, correspond à un ancien espace industrielle (parking) mais intègre également un fond de jardin. Le secteur n°2 correspond aux immeubles de la cité Albert de Mun qui ont vocation à disparaître.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier des secteurs stratégiques situés en cœur de zone agglomérée.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Réhabiliter un ancien espace industrielle (secteur n°1).
- Désenclaver un fond de jardin pour favoriser la densification (secteur n°1).
- Favoriser la rénovation urbaine (secteur n°2).

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées, l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

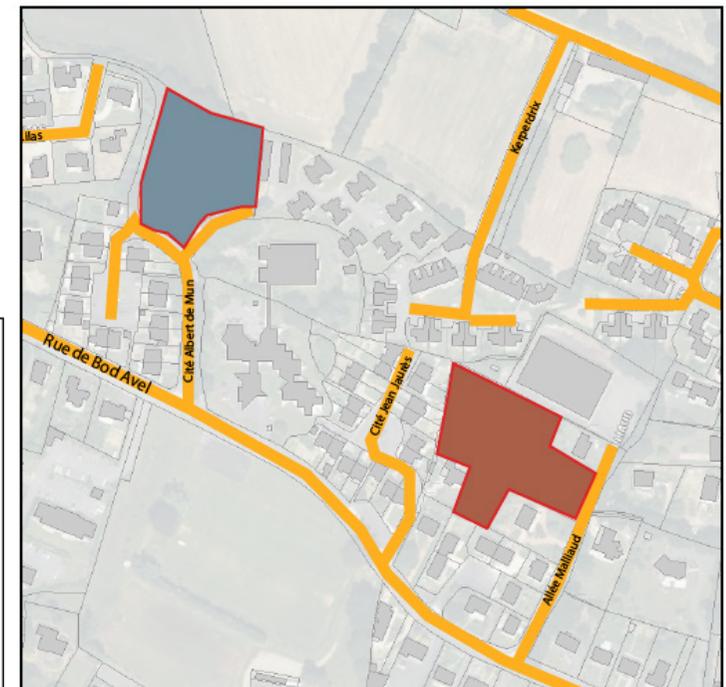
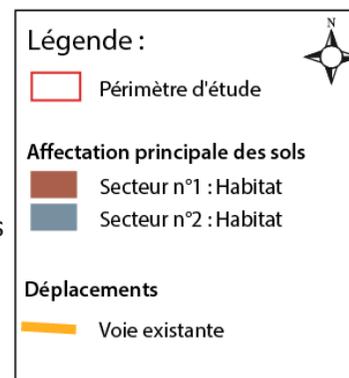
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par :
 - L'allée Maillaud pour le secteur n°1.
 - La rue Albert de Mun pour le secteur n°2.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :
 - Secteur n°1 : 0,55 ha
 - Secteur n°2 : 0,49 ha
- Nombre minimal de logements :
 - Secteur n°1 : 8 logements
 - Secteur n°2 : 15 logements
- Le secteur n°1 sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble :
 - prenant en compte l'intégralité du périmètre,
 - ne prenant pas en compte le fond de jardin sud. Dans ce cas de figure le secteur nord (ancien parking de l'entreprise) devra accueillir au moins 7 logements.



OAP n°15 - Kerperdrix

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'extrémité nord du centre-ville de LOCMINÉ, ce site d'une superficie totale d'environ 2,6 ha est longé par la RD 16 à l'est, encadré au sud par des habitations et à l'ouest et au nord par des parcelles agricoles.
- Le secteur n°1 correspond à une habitation existante. Elle est accessible par le chemin de Kerperdrix.
- Les secteurs n°2 et 3 correspondent à des parcelles exploitées. Leurs accès respectifs se font également par le chemin de Kerperdrix.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé à proximité du centre-ville.
- Délimiter une zone de recul suffisante depuis la RD 16.
- Préserver les haies et talus bocagers existants.
- Permettre des évolutions à l'habitation existante.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Le secteur n°1 ne pourra accueillir que des extensions et des annexes.
- Le secteur n°2a est à vocation principale d'habitat ou d'équipement : si nécessaire, il pourra accueillir un équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics sur l'ensemble de son emprise foncière.
- Les secteurs n°2b et 3 sont à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées, l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par le chemin de Kerperdrix.
- Les réseaux de voirie des secteurs n° 2 et 3 devront être hiérarchisés.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies et talus identifiés sur le schéma (« continuité végétale à conforter ») seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés.
- Une marge de recul d'au moins 8 mètres (depuis l'emprise de la chaussée) sera conservée le long de la RD 16. Un filtre végétal de caractère bocager devra être planté dans cette marge.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aména-

Envoyé en préfecture le 25/05/2021

Reçu en préfecture le 25/05/2021

Affiché le

ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

gement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :
 - Secteur n°2a : 0,55 ha
 - Secteur n°2b : 0,45 ha
 - Secteur n°3 : 1,1 ha
- Nombre minimal de logements :
 - Secteur n°2a : La densité ne s'applique pas sur le foncier à vocation d'équipements. La densité minimale sera de 18 logements par hectare sur le foncier à vocation d'habitat.
 - Secteur n°2b : 8 logements (soit au moins 18 logements par hectare).
 - Secteur n°3 : 20 logements (soit au moins 18 logements par hectare).
- Les secteurs n°2a, 2b et 3 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble séparées ou couvrant ces 3 secteurs.

Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Secteur n°1 : Habitat existant

 Secteur n°2 : Habitat/équipement

 Secteur n°3 : Habitat

Déplacements

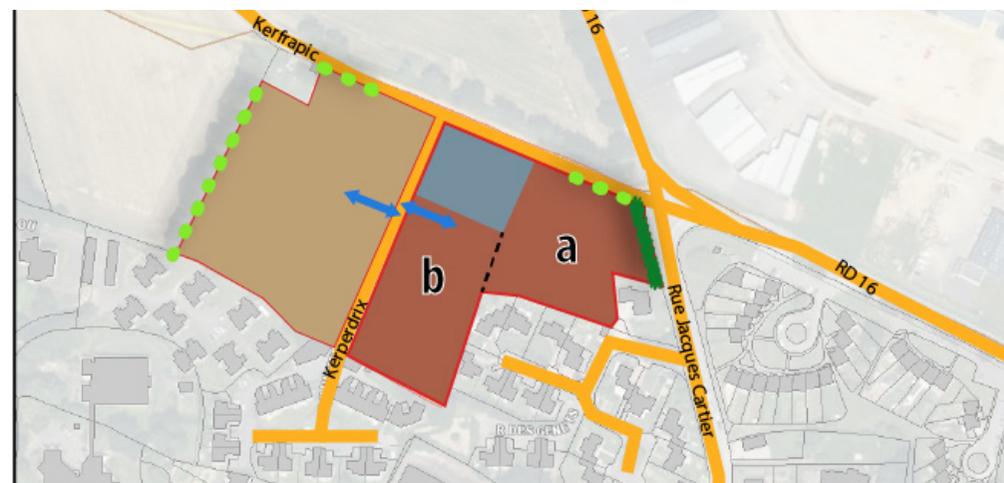
 Voie existante

 Accès aux secteurs

Éléments de paysage

 Continuité végétale à conforter

 Marge de recul végétalisée



OAP n°16 - Toulran

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans la continuité ouest de la zone d'activités de Kerpieche – Kersorn, le secteur s'étend sur une environ 2,55 ha.
- Accessible par la voirie interne à la zone d'activités, le secteur est composé de deux parcelles agricoles exploitées.

2. ENJEUX

- Conforter la dynamique économique.
- Créer de nouveaux emplois.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

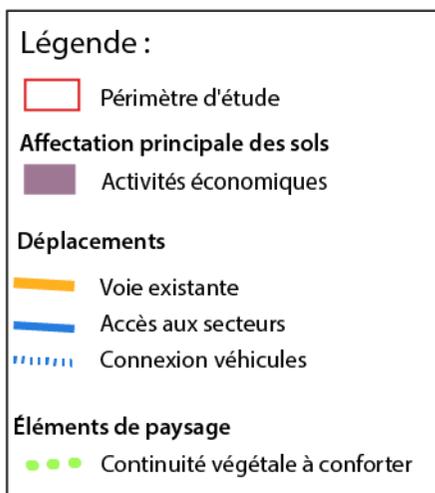
- Secteurs à vocation économique.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations et se feront par la voirie existante située à l'est du site.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies et talus identifiés sur le schéma (« continuité végétale à conforter ») seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés. Des connexions pour piétons et véhicules seront autorisées de part et d'autre de la haie centrale, sous réserve de ne pas supprimer les arbres les plus remarquables.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.



OAP n°17 - Rue du Fort de Penthièvre

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud du centre-ville de LOCMINÉ, ce site d'une superficie totale d'environ 6 700 m² est longé par la RD 16 (rue du Fort de Penthièvre) à l'ouest, encadré au sud, au nord et à l'est par des habitations très diffuses.
- Initialement boisé, ce site a été entièrement défriché.

2. ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un site stratégique situé à proximité du centre-ville.
- Préserver les haies existantes.

3. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées, l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

4. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations.
- Les secteurs n°1 et n°2 s'effectueront par la rue du Fort de Penthièvre.
- Les accès sur la rue de Penthièvre seront limités à 2 par secteur.

5. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies et talus identifiés sur le schéma (« continuité végétale à conforter ») seront, sauf impossibilité technique avérée, conservés.
- Une marge de recul d'au moins 8 mètres (depuis l'emprise de la voie) sera conservée le long de la RD 16.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6. PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible :
Secteur n°1 : 3 200 m²
Secteur n°2 : 3 500 m²

- Nombre minimal de logements :
Secteur n°1 : 6 logements
Secteur n°2 : 6 logements

- Les secteurs n°1 et 2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble séparées ou couvrant ces 2 secteurs.

Envoyé en préfecture le 25/05/2021
Reçu en préfecture le 25/05/2021
Affiché le
ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE

Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Secteur n°1 : Habitat

 Secteur n°2 : Habitat

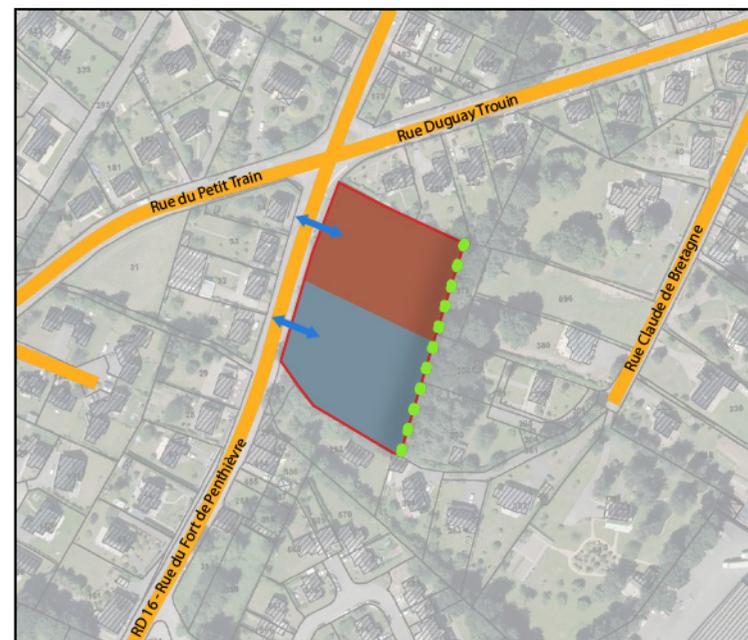
Déplacements

 Voie existante

 Accès aux secteurs

Éléments de paysage

 Continuité végétale à conforter



Envoyé en préfecture le 25/05/2021

Reçu en préfecture le 25/05/2021

Affiché le

ID : 056-215601170-20210518-2021051801-DE





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE