



URBACTION



Commune de Locmaria
Grand-Champ



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
approuvée en Conseil Municipal du 28 janvier 2020

Notice de présentation





Sommaire



| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| I. Compatibilité de la procédure | 5 | VII. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme | 39 |
| I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées | 6 | VII.1. Les évolutions nécessaires | 40 |
| I.2. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU | 7 | VI.2. Changements apportés aux OAP | 42 |
| I.3. Respect des orientations du PADD | 9 | VI.3. Changements apportés au règlement graphique | 46 |
| I.4. Evaluation environnementale de la déclaration de projet – contexte réglementaire | 14 | VI.4. Changements apportés au règlement écrit | 52 |
| II. Présentation de la commune de Locmaria Grand-Champ | 16 | | |
| II.1. Présentation | 17 | | |
| II.2. Démographie | 18 | | |
| III. Ajout de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination | 19 | | |
| III.1. Contexte | 20 | | |
| III.2. Identification des changements de destinations | 21 | | |
| III.3. Evolution de la règle | 25 | | |
| IV. Réduction d'une zone 1AUa au bénéfice d'une zone Ub et d'une zone 1AUe | 26 | | |
| IV.1. Contexte | 27 | | |
| IV.2. Le projet | 28 | | |
| V. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU | 29 | | |
| V.1. Motivation | 30 | | |
| V.2. Analyse des capacités encore inexploitées en zone U | 31 | | |
| V.3. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation - OAP | 34 | | |
| VI. Incidences du projet sur l'environnement | 35 | | |



I. Compatibilité de la procédure



I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 février 2014.

Par arrêté en date du 14 mai 2019, le maire a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, pour :

- ➔ Identifier des constructions pouvant changer de destination en zones N et A
- ➔ Reclassement en Ub d'une partie d'une zone 1AUa
- ➔ Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU
- ➔ Le cas échéant, adapter le règlement écrit



I.2. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Art. L153-36 du code de l'urbanisme : *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Les modifications envisagées du PLU (Modification de périmètre de zones U et AU, ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU créée depuis moins de 9 ans, identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination) :

- ➔ Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ➔ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ➔ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, **la procédure de modification est bien adaptée au projet.**



I.2. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Art. L153-41 du code de l'urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code



I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce chapitre a pour objet d'analyser la compatibilité de la modification du PLU avec l'économie générale du PADD.

Orientation n°1 – Privilégier un développement urbain raisonné et organiser la centralité

Objectif 1 : Axer le développement en priorité en continuité du centre-bourg et réduire la consommation d'espace future par rapport au développement passé

- ➔ La présente modification du PLU s'inscrit parfaitement dans le respect de cet objectif en prévoyant une densité de 20 logements/ha, conforme à l'objectif chiffré fixé dans le PADD.

Objectif 2 : Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

- ➔ La présente modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 3 : Permettre quelques constructions nouvelles dans certains hameaux tout en définissant des limites claires à leur urbanisation dans un souci de préservation de la qualité urbaine de ces entités

- ➔ L'identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination s'inscrit dans le respect de cet objectif en permettant la création de logements nouveaux par changement de destination dans quelques hameaux, et par essence sans extension du périmètre de ceux-ci.

Objectif 4 : Prévoir un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations

- ➔ La présente modification du PLU est sans incidence sur cet objectif. Depuis l'approbation du PLU en 2014, de nombreux équipements nouveaux ont été réalisés pour faire face aux besoins d'une population nouvelle. En outre, la station d'épuration est largement dimensionnée et permet de faire face à l'arrivée de nouveaux habitants dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.



I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objectif 5 : Prendre en compte les critères environnementaux dans l'aménagement des quartiers et le respect de leur identité

- ➔ En prévoyant les conditions de gestion qualitative des eaux de pluie (infiltration, ouvrages de régulation) dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, la présente modification s'inscrit bien dans le respect du PADD.

Objectif 6 : Permettre l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication

- ➔ La présente modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.



I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation n°2 – Conforter et développer l'économie artisanale, commerciale et agricole

Objectif 1 : Conforter et développer les secteurs d'activités

- ➔ La présente modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 2 : Préserver l'économie agricole

- ➔ La présente modification du PLU a intégré cet objectif en s'assurant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU était nécessaire au regard des capacités foncières encore inexploitées en zone urbaine, et en vérifiant que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU ne remettait en cause la pérennité d'aucune exploitation agricole.

Objectif 3 : Favoriser le commerce de proximité dans le bourg

- ➔ En permettant l'installation d'une population nouvelle en extension du bourg, la présente modification du PLU va dans le sens de l'atteinte de cet objectif du PADD, par l'accroissement de la clientèle potentielle au contact des commerces du bourg.

Objectif 4 : Permettre le développement de l'offre touristique sur la commune

- ➔ La présente modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.



I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation n°3 – Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale

Objectif 1 : Protéger les espaces naturels sensibles et favoriser leur continuité

- ➔ La présente modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 2 : Identifier, mettre en valeur et protéger le patrimoine naturel et bâti remarquable

- ➔ La modification du PLU, en identifiant les bâtiments à caractère patrimonial susceptibles d'être rénovés et de faire l'objet de changements de destination, s'inscrit dans l'atteinte de cet objectif.

Objectif 3 : Assurer un développement mesuré des hameaux

- ➔ La modification du PLU, en identifiant les bâtiments à caractère patrimonial susceptibles d'être rénovés et de faire l'objet de changements de destination, s'inscrit dans l'atteinte de cet objectif.

Objectif 4 : Préserver la qualité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux

- ➔ La modification du PLU, en identifiant les bâtiments à caractère patrimonial susceptibles d'être rénovés et de faire l'objet de changements de destination, s'inscrit dans l'atteinte de cet objectif.



I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation n°4 – Améliorer les conditions de circulation

Objectif 1 : Inciter à la pratique des modes de déplacements doux

- La présente modification du PLU, en inscrivant un cheminement doux à créer au sein de l'OAP nouvellement créée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, s'inscrit dans l'atteinte de cet objectif du PADD.

Objectif 2 : Les orientations d'aménagement des futurs quartiers intégreront les déplacements doux

- La présente modification du PLU, en inscrivant un cheminement doux à créer au sein de l'OAP nouvellement créée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, s'inscrit dans l'atteinte de cet objectif du PADD.

Objectif 3 : Réduire l'impact de la voiture dans le centre-bourg

- La présente modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.



I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

Abrogé - R104-2 du CU : L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Abrogé - R104-8 du CU : Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

[]

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet **la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;

Abrogé - Article R104-9 du CU : Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017, Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.





I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

Conséquence de la décision du Conseil d'Etat pour la Modification du PLU de LOCMARIA GRAND-CHAMP

Dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, toutes les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas.

Ainsi, a minima, il sera nécessaire lorsque le projet sera suffisamment abouti de saisir l'Autorité Environnementale dans le cas de l'évaluation environnementale au cas par cas. C'est elle qui décidera si la modification du PLU doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Modalités : Dossier à adresser à

DREAL Bretagne
Service d'appui à la MRAe (CoPrEv)
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

- ➔ La modification du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.
- ➔ La commune ne comprend aucun site Natura 2000. Les sites Natura 2000 le plus proches sont situés à plus de 10km du secteur objet de la présente modification du PLU. Il s'agit de l'extrémité Nord du site du Golfe du Morbihan, et du clocher de l'église de Saint-Nolff (chiroptères du Morbihan).
- ➔ Dès lors **l'évaluation environnementale systématique n'est pas requise** à l'occasion de cette modification du Plan Local d'Urbanisme, et **c'est la procédure d'examen au cas par cas qui est applicable.**



II. Présentation de la commune de Locmaria Grand-Champ



II. La commune de Locmaria Grand-Champ

II.1. Présentation

➔ La commune de Locmaria Grand-Champ fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de l'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, qui comprend les anciens EPCI suivants :

- ▶ Loc'h Communauté (6 communes)
- ▶ Vannes Agglo (23 communes)
- ▶ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys (5 communes)

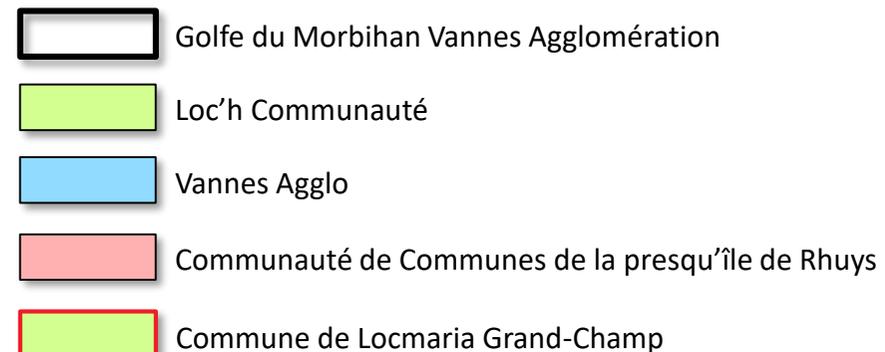
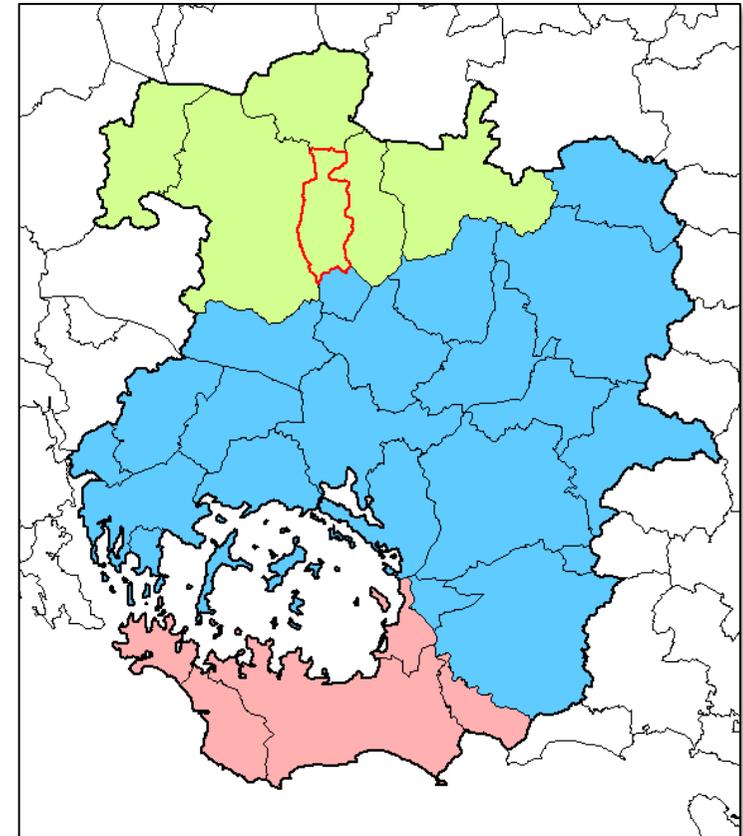
➔ La commune de Locmaria Grand-Champ était membre de Loc'h communauté.

➔ La commune exerce de plein droit la compétence urbanisme.

➔ La Commune n'est pas couverte par un SCOT approuvé à ce jour, bien qu'incluse dans le périmètre du SCOT de GMVA arrêté en Conseil Communautaire.

D'une superficie de 1 406 hectares, la commune de Locmaria Grand-Champ est située au cœur du Morbihan. Elle est bordée par Meucon au Sud, Grand-Champ à l'Ouest, Locqueltas à l'Est et Colpo au Nord.

Elle est distante de 13 km de Vannes, 17 km de Locminé, et 22 km d'Auray.





II.2. Démographie

| Année | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2011 | 2016 |
|--|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Population | 422 | 480 | 451 | 573 | 615 | 733 | 925 | 1 449 | 1 706 |
| TCAM (Taux de Croissance Annuelle Moyen) | | +2,17% | -0,89% | +3,48% | +0,89% | +1,97% | +3,38% | +9,39% | +3,32% |

Depuis 1990, la commune a connu une importante croissance de sa population. 2006-2011 a été la période de croissance la plus importante avec un taux de croissance annuelle moyen proche de 10% et une croissance totale de la population de 56,6% sur la période.

Bien que plus faible, la croissance est restée soutenue depuis lors, soutenue par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.



III. Ajout de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination



III.1. Contexte

- ➔ Lors de l'élaboration du PLU, approuvé en 2014, un travail de repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination a été réalisé par la Commune, la Chambre d'Agriculture, et le bureau d'études qui accompagnait la commune.
- ➔ Mais des difficultés de coordination entre la commune et le bureau d'études ont conduit la commune à achever l'élaboration de son PLU seule, sans l'appui du bureau d'études qui l'avait accompagnée jusqu'alors.
- ➔ C'est dans ce cadre que les bâtiments, identifiés, n'ont pas été reportés sur le règlement graphique du PLU.
- ➔ Aussi, la Commune souhaite profiter de cette modification du PLU pour identifier, en zone A du PLU, des bâtiments entrant dans ce cadre, permettant ainsi de pérenniser et valoriser son patrimoine bâti.
- ➔ Pour que cela ait un intérêt, la commune souhaite autoriser le changement de destination des bâtiments étoilés, après avis de la CDPENAF, dans le règlement écrit de la zone A.



III.2. Identification de bâtiments

Localisation : Goh-Reste, parcelle ZA107

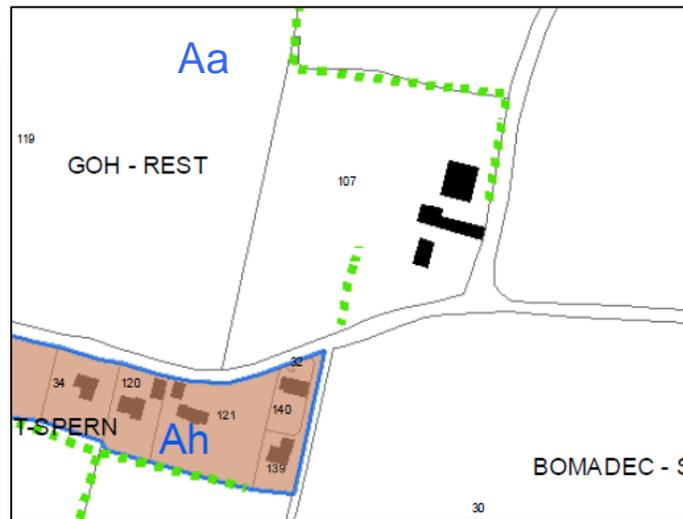
Zonage au PLU en vigueur : Aa

Description : Les bâtiments, en pierre, présentent un intérêt architectural et patrimonial. Ancienne grange et étable dans le prolongement d'une habitation.

Extrait cadastral sur fond orthophotographique



Extrait du zonage au PLU en vigueur



Modification du PLU

Notice de présentation



III.2. Identification de bâtiments

Localisation : La Métairie Neuve, parcelles ZC75 et ZC78

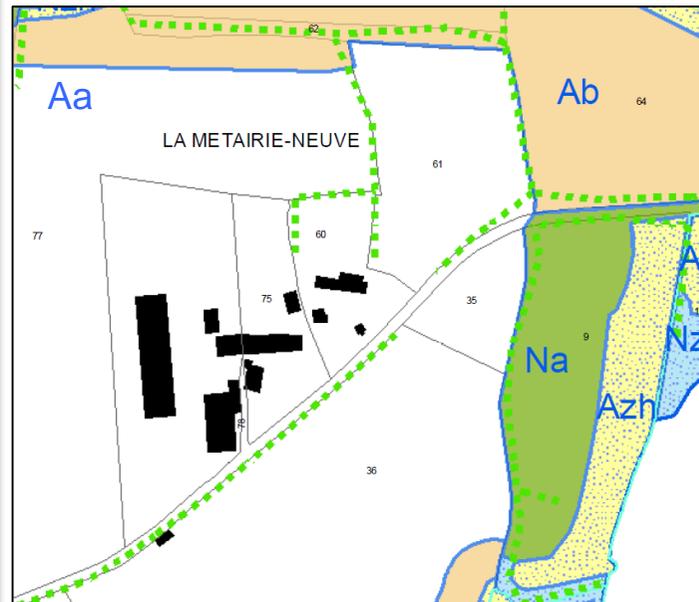
Zonage au PLU en vigueur : Aa

Description : Les bâtiments, en pierre, présentent un intérêt architectural et patrimonial.

Extrait cadastral sur fond orthophotographique



Extrait du zonage au PLU en vigueur



Photographie





III. Changements de destination

III.2. Identification de bâtiments

Localisation : Le Cosquer, parcelle ZD37

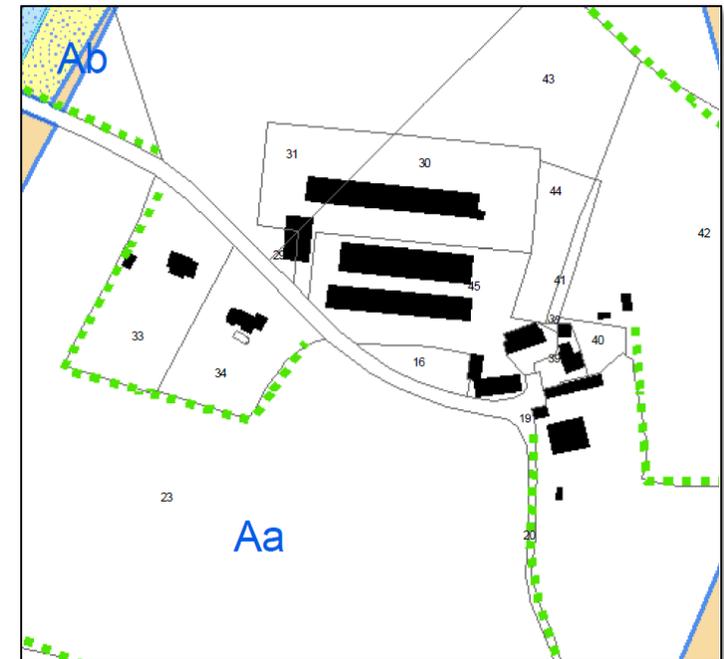
Zonage au PLU en vigueur : Aa

Description : Les bâtiments, en pierre, présentent un intérêt architectural et patrimonial.

Extrait cadastral sur fond orthophotographique



Extrait du zonage au PLU en vigueur



Photographie





III.2. Identification de bâtiments

Localisation : Gorvello, parcelle ZM44

Zonage au PLU en vigueur : Aa

Description : Les bâtiments, en pierre, présentent un intérêt architectural et patrimonial.

Photographies



Extrait cadastral sur fond orthophotographique



Extrait du zonage au PLU en vigueur





III.3. Evolution de la règle

La commune identifie les bâtiments listés dans les pages précédentes dans le but de permettre leur extension limitée. Or, dès lors qu'aucun changement de destination potentiel n'avait été repéré au règlement graphique du PLU approuvé en 2014, le règlement de la zone A en vigueur était muet sur la possibilité de changement de destination des bâtiments inventoriés en zone A.

- ➔ Ainsi l'article A2 -II des zones Aa et Ab (page 51) sera corrigé afin d'y autoriser « En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement en logement ou hébergement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. »



**IV. Réduction d'une zone 1AUa au
bénéfice d'une zone Ub et d'une zone
1AUe**



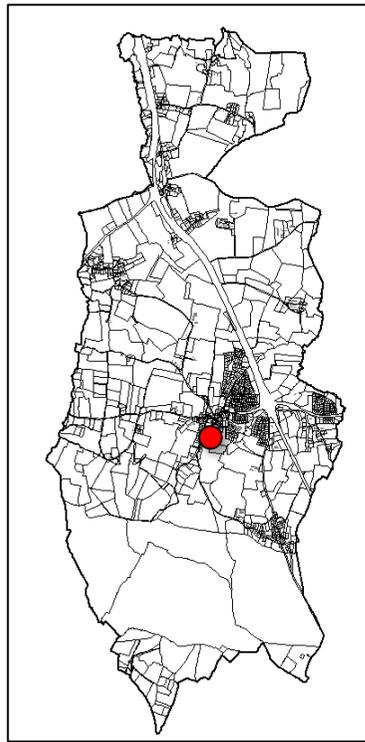
IV.1. Contexte

- ➔ La zone 1AUa située route de Keravelo a intégré à tort le jardin des habitations situées au Sud de la zone. Ainsi, 1 117m² ont été inclus à tort dans la zone 1AUa. De fait, cette erreur empêche l'urbanisation de la zone 1AUa, prévue en une seule opération d'ensemble.
- ➔ C'est pourquoi la commune souhaite corriger cette erreur en reclassant en Ub l'emprise zonée à tort en 1AUa (1 117m²)

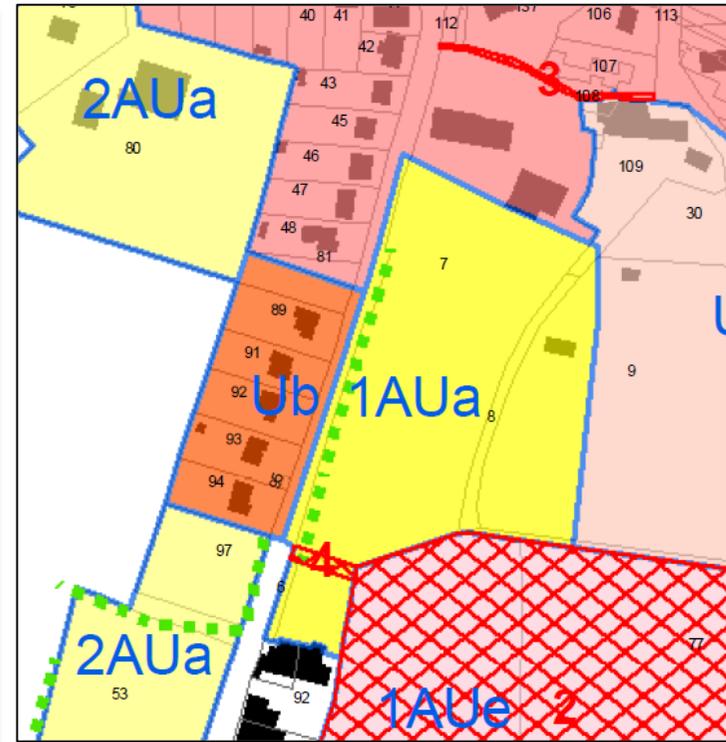
Jardin zoné à tort en 1AUa (1 117m²)



Localisation



Extrait du zonage au PLU en vigueur





IV.2. Le projet

- ➔ Il s'agit de réduire cette zone 1AUa située route de Keravelo au bénéfice d'une zone Ub, et du zonage 1AUe s'agissant de l'emplacement réservé n°4.
- ➔ En effet, cet emplacement réservé étant destiné à permettre l'accès à la future zone 1AUe, il est légitime qu'il soit zoné lui-même en 1AUe (emprise de 186m²).
- ➔ En conséquence, il sera nécessaire de procéder à la correction du règlement graphique, mais aussi des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



V. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU



V. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

V.1. Motivation

- ➔ Comme indiqué précédemment dans ce document, la commune connaît une croissance démographique importante depuis 2006. En 10 ans (de 2006 à 2016), la population a progressé de 84%, passant de 925 à 1 706 habitants. Cette croissance a été rendue possible par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, particulièrement dans le centre-bourg.
- ➔ La commune a constaté que les dernières opérations réalisées avaient été commercialisées, et souhaite pouvoir mettre en œuvre une nouvelle opération sous maîtrise communale, dès lors qu'elle est propriétaire du foncier.
- ➔ En effet, cette zone d'une surface de 0,77ha pourrait permettre la réalisation d'environ 15 logements nouveaux, permettant ainsi de faire face au desserrement des ménages ou d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune, dans l'attente de la révision générale du PLU (engagée à l'été 2019).
- ➔ Le PADD du PLU en vigueur, approuvé en 2014, prévoit la production de 300 logements en 10 ans (soit 30 par an en moyenne) pour une croissance de 800 habitants en 10 ans permettant d'atteindre une population de 2 300 habitants en 2024. En 2016, la population communale a atteint 1 706 habitants, impliquant un accueil à venir de 594 nouveaux habitants de 2017 à 2024.
- ➔ Cet objectif d'accueil de population fait partie d'un équilibre permettant l'atteinte d'un seuil nécessaire au fonctionnement des commerces, services et des nouveaux équipements.



V. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

V.2. Analyse des capacités d'urbanisation inexploitées en zones déjà urbanisées

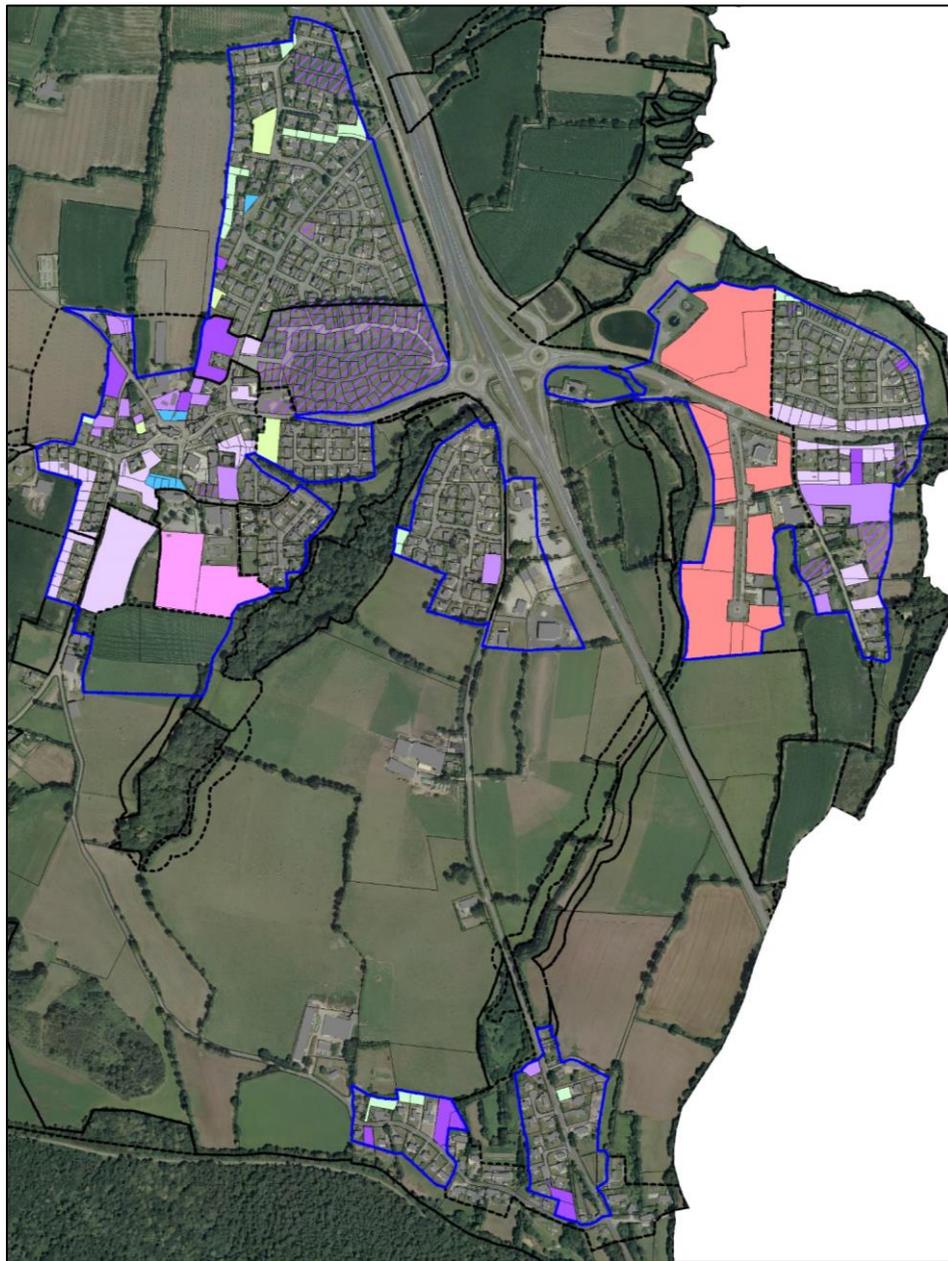
Article L153-38 du CU : *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

- ➔ Dans ce cadre, il est nécessaire de procéder à un examen des zones U et AU en vue de s'assurer de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU.
- ➔ Pour réaliser cette étude, la commune est repartie de l'analyse du foncier brut opérée par GMVA (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération) dans le cadre d'une étude de la densification à l'échelle du territoire intercommunal.
- ➔ La commune a tout d'abord défini le périmètre de ses zones urbanisées en s'appuyant sur le PLU en vigueur. Puis elle a qualifié le potentiel foncier au regard de sa vocation (logement, équipement, espace vert, activités, ...).
- ➔ Pour les secteurs destinés à l'accueil de logements, la Commune a analysé leur dureté foncière et leurs contraintes (enclavement, topographie marquée, desserte), lui permettant ainsi d'établir une échéance de mobilisation (court terme, moyen terme, long terme).
- ➔ **Ce travail est présenté en page suivante.**



V. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

V.2. Analyse des capacités d'urbanisation inexploitées en zones déjà urbanisées



| Id | Quartier | Nombre logements | Usage envisagé |
|----|-----------|------------------|----------------|
| 30 | Botcalpir | | Activités |
| 31 | Botcalpir | | Activités |
| 34 | Botcalpir | | Activités |
| 47 | Botcalpir | | Activités |
| 49 | Botcalpir | | Activités |
| 51 | Centre | | Equipement |
| 52 | Centre | | Equipement |
| 4 | Centre | | Espaces verts |
| 15 | Centre | | Espaces verts |
| 23 | Centre | | Espaces verts |
| 60 | Centre | | Espaces verts |
| 17 | Centre | | Jardins |
| 22 | Centre | | Jardins |
| 24 | Centre | | Jardins |
| 25 | Centre | | Jardins |
| 27 | Collec | | Jardins |
| 37 | Botcalpir | | Jardins |
| 42 | Talhoet | | Jardins |
| 43 | Talhoet | | Jardins |
| 45 | Talhoet | | Jardins |
| 59 | Centre | | Jardins |
| 7 | Centre | | Stationnement |
| 9 | Centre | | Stationnement |
| 18 | Centre | | Stationnement |

Analyse du potentiel foncier

- Activités
- Equipement
- Espaces verts
- Jardins
- Stationnement
- Logement en cours
- Logement court terme
- Logement moyen terme
- Logement long terme

| | | | | | |
|---------|-----------|----|-------------------------|----------------------|---------------------|
| 8 | Centre | 5 | 111 | Logement en cours | |
| 10 | Centre | 8 | | Logement en cours | |
| 12 | Centre | 5 | | Logement en cours | |
| 16 | Centre | 1 | | Logement en cours | |
| 32 | Botcalpir | 1 | | Logement en cours | |
| 36 | Botcalpir | 1 | | Logement en cours | |
| 50 | Botcalpir | 5 | | Logement en cours | |
| 57 | Botcalpir | 1 | | Logement en cours | |
| 66 | Centre | 84 | Logement en cours | | |
| 14 | Centre | 1 | 22 | Logement court terme | |
| 40 | Talhoet | 2 | | Logement court terme | |
| 41 | Talhoet | 1 | | Logement court terme | |
| 44 | Talhoet | 1 | | Logement court terme | |
| 56 | Botcalpir | 1 | | Logement court terme | |
| 58 | Botcalpir | 1 | | Logement court terme | |
| 61 | Centre | 4 | | Logement court terme | |
| 62 | Centre | 10 | | Logement court terme | |
| 64 | Centre | 1 | Logement court terme | | |
| 2 | Centre | 2 | 32 | Logement moyen terme | |
| 5 | Centre | 1 | | Logement moyen terme | |
| 6 | Centre | 1 | | Logement moyen terme | |
| 19 | Centre | 4 | | Logement moyen terme | |
| 21 | Centre | 2 | | Logement moyen terme | |
| 26 | Collec | 2 | | Logement moyen terme | |
| 33 | Botcalpir | 1 | | Logement moyen terme | |
| 46 | Talhoet | 1 | | Logement moyen terme | |
| 48 | Botcalpir | 1 | | Logement moyen terme | |
| 54 | Botcalpir | 14 | | Logement moyen terme | |
| 63 | Centre | 2 | | Logement moyen terme | |
| 65 | Centre | 1 | | Logement moyen terme | |
| 1 | Centre | 8 | | 65 | Logement long terme |
| 3 | Centre | 6 | | | Logement long terme |
| 11 | Centre | 2 | | | Logement long terme |
| 13 | Centre | 1 | Logement long terme | | |
| 20 | Centre | 4 | Logement long terme | | |
| 28 | Botcalpir | 5 | Logement long terme | | |
| 29 | Botcalpir | 6 | Logement long terme | | |
| 35 | Botcalpir | 3 | Logement long terme | | |
| 38 | Botcalpir | 2 | Logement long terme | | |
| 39 | Botcalpir | 1 | Logement long terme | | |
| 53 | Centre | 23 | Logement long terme | | |
| 55 | Botcalpir | 4 | Logement long terme | | |
| TOTAL : | | | 230 logements possibles | | |



V. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

V.2. Analyse des capacités d'urbanisation inexploitées en zones déjà urbanisées

- ➔ Ainsi, à ce jour 111 logements sont en cours de réalisation (75% dans le lotissement du Triskell). Par ailleurs 22 logements sont possibles à court terme, 32 à moyen terme et 65 à long terme.
- ➔ La commune retient tout le potentiel de court terme et la moitié du potentiel de moyen terme, ce qui représente 38 logements possibles durant l'application du PLU.
- ➔ Dès lors, eu égard à l'objectif fixé au PADD de produire 300 logements en 10ans, la Commune est fondée à soutenir la nécessité de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

| | | | | |
|---------|-----------|----|-------------------------|----------------------|
| 8 | Centre | 5 | 111 | Logement en cours |
| 10 | Centre | 8 | | Logement en cours |
| 12 | Centre | 5 | | Logement en cours |
| 16 | Centre | 1 | | Logement en cours |
| 32 | Botcalpir | 1 | | Logement en cours |
| 36 | Botcalpir | 1 | | Logement en cours |
| 50 | Botcalpir | 5 | | Logement en cours |
| 57 | Botcalpir | 1 | | Logement en cours |
| 66 | Centre | 84 | | Logement en cours |
| 14 | Centre | 1 | 22 | Logement court terme |
| 40 | Talhoet | 2 | | Logement court terme |
| 41 | Talhoet | 1 | | Logement court terme |
| 44 | Talhoet | 1 | | Logement court terme |
| 56 | Botcalpir | 1 | | Logement court terme |
| 58 | Botcalpir | 1 | | Logement court terme |
| 61 | Centre | 4 | | Logement court terme |
| 62 | Centre | 10 | | Logement court terme |
| 64 | Centre | 1 | | Logement court terme |
| 2 | Centre | 2 | 32 | Logement moyen terme |
| 5 | Centre | 1 | | Logement moyen terme |
| 6 | Centre | 1 | | Logement moyen terme |
| 19 | Centre | 4 | | Logement moyen terme |
| 21 | Centre | 2 | | Logement moyen terme |
| 26 | Collec | 2 | | Logement moyen terme |
| 33 | Botcalpir | 1 | | Logement moyen terme |
| 46 | Talhoet | 1 | | Logement moyen terme |
| 48 | Botcalpir | 1 | | Logement moyen terme |
| 54 | Botcalpir | 14 | | Logement moyen terme |
| 63 | Centre | 2 | | Logement moyen terme |
| 65 | Centre | 1 | | Logement moyen terme |
| 1 | Centre | 8 | | 65 |
| 3 | Centre | 6 | Logement long terme | |
| 11 | Centre | 2 | Logement long terme | |
| 13 | Centre | 1 | Logement long terme | |
| 20 | Centre | 4 | Logement long terme | |
| 28 | Botcalpir | 5 | Logement long terme | |
| 29 | Botcalpir | 6 | Logement long terme | |
| 35 | Botcalpir | 3 | Logement long terme | |
| 38 | Botcalpir | 2 | Logement long terme | |
| 39 | Botcalpir | 1 | Logement long terme | |
| 53 | Centre | 23 | Logement long terme | |
| 55 | Botcalpir | 4 | Logement long terme | |
| TOTAL : | | | 230 logements possibles | |



V. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

V.3. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation – OAP

Impact potentiel sur l'activité agricole : la Commune est propriétaire de la parcelle Sud. Elle est exploitée par M. LE BROCH. En revanche la parcelle plus au Nord appartient à ce jour à un propriétaire privé. Elle est exploitée par M. LE DREAU.

M. LE DREAU exploite une surface totale de 83 hectares. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU implique une réduction de sa SAU de 0,3% qui ne remet pas en cause la pérennité de son exploitation.

M. LE BROCH exploite une surface totale de 82 hectares. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU implique une réduction de sa SAU de 0,63% qui ne remet pas en cause la pérennité de son exploitation.

Capacité épuratoire : La STEP est commune entre Locqueltas et Locmaria Grand-Champ. Elle est largement dimensionnée pour faire face à l'accueil d'une population nouvelle. Elle est dimensionnée pour 6000 EH, pour une utilisation d'environ la moitié. C'est le SIALL qui est compétent en matière d'assainissement.

Logement social : La commune n'est pas soumise aux obligations issues de la loi SRU. Pour autant, elle mène plusieurs opérations de logement social avec VGH (pour un total de 21 logements), qui justifient de ne pas imposer d'obligations à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

Gestion des eaux pluviales : le point bas est identifié sur la base des courbes de niveau 1m. Il se trouve au Nord-Est du site. Le fossé pourra être géré en accompagnement de l'accès piéton Nord-Est à créer. Un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% sera imposé.



VI. Incidences du projet sur l'environnement



VI. Incidences du projet sur l'environnement

VI.1. Les incidences sur le milieu physique, biologique et le paysage

Milieu physique :

- ➔ Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique. Ni le relief ni l'hydrologie de la commune, ni ceux de la zone à ouvrir à l'urbanisation ne seront modifiés significativement.

Milieu biologique :

- ➔ Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur le milieu biologique. Aucune modification projetée n'est de nature remettre en cause les mesures de protection mises en œuvre dans le cadre du PLU.
- ➔ Les modifications n'entraîneront pas d'incidences sur de nouveaux secteurs par rapport à celles déjà prises en compte par le PLU en vigueur.
- ➔ Les terrains concernés par l'ouverture à l'urbanisation ne présentent qu'un faible enjeu en termes de biodiversité. Les chênes situés entre les 2 parcelles seront conservés dans la mesure du possible, la traversée de haie autorisée par l'OAP imposant de préserver les principaux sujets.

Paysage et patrimoine :

- ➔ Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur le paysage et le patrimoine. Aucune modification projetée n'est de nature remettre en cause les mesures de préservation du paysage et du patrimoine mises en œuvre dans le cadre du PLU. Les changements de destination autorisés permettraient une réhabilitation du patrimoine bâti rural.



VI. Incidences du projet sur l'environnement

VI.2. Les incidences sur les ressources

Energie :

- ➔ Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les consommations d'énergie. Il autorise des changements de destination en campagne qui impliqueront des déplacements, mais certains d'entre eux visent seulement à conforter des logements déjà en place sans accueillir de nouveaux ménages, n'entraînant pas de nouveaux déplacements.
- ➔ La zone destinée à être ouverte à l'urbanisation est située dans le prolongement du bourg, à proximité des commerces et équipements (existants et futurs). En outre l'OAP de cette zone prévoit la mise en œuvre de cheminements doux.

Eau potable :

- ➔ Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les consommations d'eau potable.
- ➔ Les objectifs d'accueil de population sur lesquels sont fondées les consommations d'eau potable prévues au PLU et au SCOT restent les mêmes.

Foncier :

- ➔ La possibilité donnée de nouveaux changements de destination permet de transformer du bâti existant sans consommation foncière nouvelle.
- ➔ L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU entraîne une consommation foncière modérée (0,77ha) qui a été justifiée dans le PLU de 2014, puis à l'occasion de cette modification au regard des capacités encore inexploitées du tissu bâti. La commune y impose une densité minimale de 20 logements/ha qui permet une optimisation de son usage.
- ➔ Ainsi les modifications projetées ne sont pas de nature à remettre en cause l'objectif de maîtrise de consommation du foncier, affiché au sein du PLU initialement approuvé.



VI. Incidences du projet sur l'environnement

VI.3. Les incidences sur les pollutions, les risques et les nuisances

Eaux usées :

- ➔ Les objectifs d'accueil de population restent inchangés par rapport aux projections initiales du PLU.
- ➔ Les capacités du système de collecte et de traitement des eaux usées du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Locqueltas Locmaria Grand-Champ sont largement dimensionnées et permettront d'absorber le delta engendré par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sans remettre en cause la qualité des rejets vers le milieu naturel.
- ➔ Le projet de modification n'aura pas d'incidence sur la qualité des rejets du système d'assainissement de la commune.
- ➔ Les changements de destination engendreront, pour certains d'entre eux, des rejets supplémentaires dans le milieu par l'accueil de nouveaux ménages. Le changement de destination est conditionné à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Eaux pluviales :

- ➔ L'urbanisation de la zone AU est susceptible de générer une imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales collectées pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales de la commune, un fossé bordant l'opération. Les OAP prévoient un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50%, conformément au zonage d'assainissement pluvial, ce qui limite les incidences.
- ➔ Les autres évolutions prévues dans le cadre de la modification du PLU ne sont pas de nature à avoir une quelconque incidence sur la gestion des eaux pluviales.

Risques et nuisances :

- ➔ Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les risques et nuisances. Aucune modification projetée n'est de nature à aggraver les risques et/ou les nuisances relevées sur le territoire communal.



VII. Modification des pièces composant le PLU



VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.1. Les évolutions nécessaires

Dans le cadre de cette modification n°1, le plan local d'urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- ➔ Page 4 - I.2 modification de la cartographie des zones AU
- ➔ Pages 8 et 9 - Modification de l'OAP du secteur 1AUa – Route de Keravelo
- ➔ Pages 9bis et 9ter - Insertion d'une OAP pour la nouvelle zone d'habitat 1AUa ouverte à l'urbanisation à l'occasion de la présente modification du PLU

Règlement graphique (zonage) :

Il va évoluer pour permettre les évolutions suivantes :

- ➔ Identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination et création de la légende associée en zone A
- ➔ Réduction d'une zone 1AUa (route de Keravelo) au bénéfice d'une zone Ub et d'une zone 1AUe (l'emprise de l'ER4)
- ➔ Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (transformation du 2AU en 1AUa)



VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.1. Les évolutions nécessaires

Règlement écrit :

- ➔ Page 51 : correction de l'article 2 de la zone A

Rapport de présentation :

- ➔ Le rapport de présentation va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe.



VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

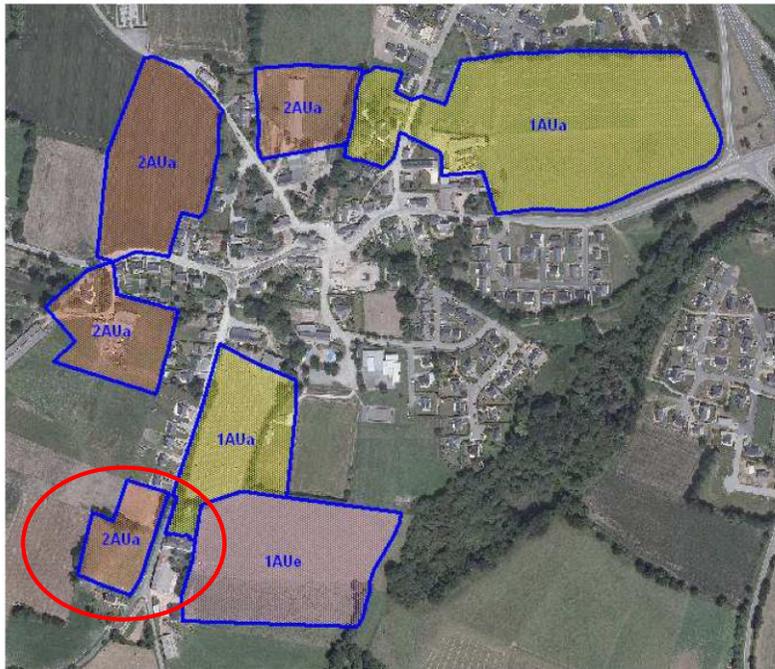
Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

1.2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Locmaria-Grandchamp prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant :

| | | |
|---|------|--------------|
| Court et moyen termes habitat | 1AUa | 2 zones 1AUa |
| Moyen et long termes habitat | 2AUa | 4 zones 2AUa |
| Court et moyen termes Equipements aux services de la population | 1AUe | 1 zone 1AUe |



En matière d'habitat et d'activités compatibles, le PLU prévoit :

- 2 secteurs d'urbanisation future à court et moyen termes, soit 7,4 ha
- 4 secteurs d'urbanisation future à moyen et long termes, soit 6,4 ha

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 12,8 ha.

En matière d'équipements au service de la population actuelle et future, le PLU prévoit :

- 1 secteur d'urbanisation future à court et moyen terme, sur une surface de 3,0 ha.

Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

1.2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Locmaria-Grandchamp prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant :

| | | |
|---|------|--------------|
| Court et moyen termes habitat | 1AUa | 3 zones 1AUa |
| Moyen et long termes habitat | 2AUa | 3 zones 2AUa |
| Court et moyen termes Equipements aux services de la population | 1AUe | 1 zone 1AUe |



En matière d'habitat et d'activités compatibles, le PLU prévoit :

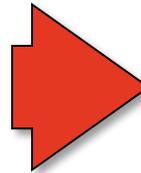
- 3 secteurs d'urbanisation future à court et moyen termes, soit 8 ha
- 3 secteurs d'urbanisation future à moyen et long termes, soit 4,6 ha

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 12,6 ha

En matière d'équipements au service de la population actuelle et future, le PLU prévoit :

- 1 secteur d'urbanisation future à court et moyen terme, sur une surface de 3,0 ha.

Orientation d'Aménagement
Avant/après modification du
PLU Page 4



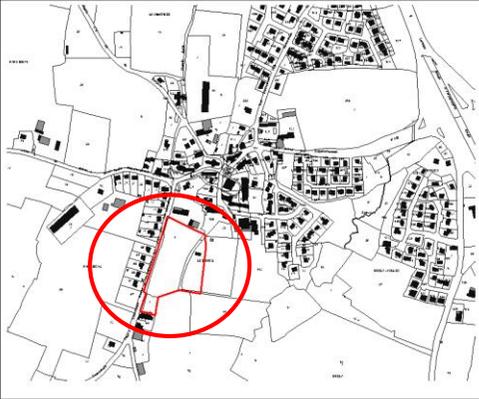


VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

Secteur 1AUa, Route de Keravelo



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole. Ce secteur se situe à proximité immédiate des équipements sportifs et collectifs. La route de Keravelo délimite l'ouest de la zone.



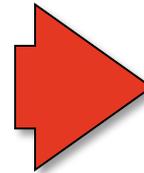
Caractéristiques urbaines
L'ouest du secteur caractérisé par un tissu pavillonnaire peu dense (densité moyenne de 11 logements/ha).

| | |
|--|--|
| Programmation de l'aménagement | Court et moyen termes |
| Surface concernée par les orientations | 1,9 hectare |
| Estimation du potentiel constructible, dont logements sociaux | Secteur ouest (bande de 40 mètres maximum) : minimum 14 logements, dont 2 logements sociaux minimum. Secteur est (au-delà des 40 mètres) : minimum de 20 logements, dont 3 logements sociaux minimum. |



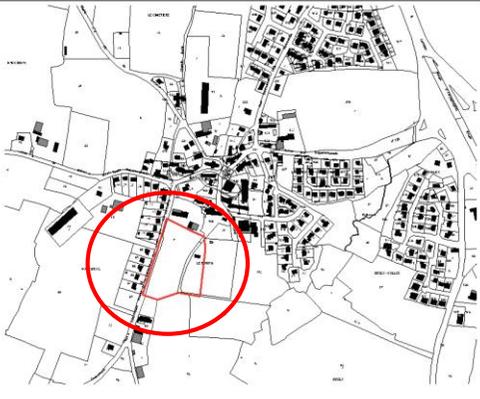
8
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement
Avant/après modification du
PLU Page 8



Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

Secteur 1AUa, Route de Keravelo



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole. Ce secteur se situe à proximité immédiate des équipements sportifs et collectifs. La route de Keravelo délimite l'ouest de la zone.



Caractéristiques urbaines
L'ouest du secteur caractérisé par un tissu pavillonnaire peu dense (densité moyenne de 11 logements/ha).

| | |
|--|--|
| Programmation de l'aménagement | Court et moyen termes |
| Surface concernée par les orientations | 1,7 hectares |
| Estimation du potentiel constructible, dont logements sociaux | Secteur ouest (bande de 40 mètres maximum) : minimum 14 logements, dont 2 logements sociaux minimum. Secteur est (au-delà des 40 mètres) : minimum de 20 logements, dont 3 logements sociaux minimum. |



8
Orientations d'Aménagement et de Programmation



VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à la limite de la Rue de Keravelo, des habitations de type individuel pourront être réalisées à condition de comporter un minimum de 14 logements (dont 2 logements sociaux minimum) dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Au sud de ce secteur, une voie publique sera réalisée. Elle est matérialisée au règlement graphique par un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cette voie ouverte à la circulation automobile sera accompagnée par une emprise dédiée aux circulations douces.
- Au-delà de cette profondeur de 40 mètres, l'espace accueillera une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat. Les habitations seront de type individuel groupé et/ou collectif. Cet espace d'une superficie supérieure à 0.8 ha accueillera un minimum de 20 logements (3 logements sociaux minimum).

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Un accès au secteur collectif est prévu par la route de Keravelo.
- Des petits accès au secteur d'habitat individuel sont prévus depuis la route de Keravelo.
- Un accès piéton permettra de relier le secteur d'habitat collectif à la zone d'équipement sportif se trouvant à l'est.
- Le circulation interne intégrera les déplacements doux

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

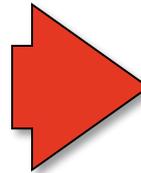
- Limites séparatives bénéficiant d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- La haie qui se trouve le long de la route de Keravelo sera conservée pour les sujets arborés les plus intéressants. Des percées pourront être créées pour permettre des accès aux futures constructions. Le schéma d'aménagement ci-dessous prévoit un minimum de 7 percées qui doivent permettre de desservir les futures constructions 2 à 2 (sur la base de 14 logements minimum sur cet espace)
- Pour la zone 1AUa, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 50%.



Légende :

- Principe d'implantation Habitat intermédiaire et/ou collectif
- Principe d'implantation Habitat individuel
- Voie structurante existante
- Principe de Voie / Accès
- Principe de liaison douce
- Principe d'espace commun (rencontre, stationnement...)
- Talus planté à valoriser

Orientation d'Aménagement Avant/après modification du PLU Page 9



Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à la limite de la Rue de Keravelo, des habitations de type individuel pourront être réalisées à condition de comporter un minimum de 14 logements (dont 2 logements sociaux minimum) dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Au sud de ce secteur, une voie publique sera réalisée. Elle est matérialisée au règlement graphique par un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Cette voie ouverte à la circulation automobile sera accompagnée par une emprise dédiée aux circulations douces.
- Au-delà de cette profondeur de 40 mètres, l'espace accueillera une opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat. Les habitations seront de type individuel groupé et/ou collectif. Cet espace d'une superficie supérieure à 0.8 ha accueillera un minimum de 20 logements (3 logements sociaux minimum).

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Un accès au secteur collectif est prévu par la route de Keravelo.
- Des petits accès au secteur d'habitat individuel sont prévus depuis la route de Keravelo.
- Un accès piéton permettra de relier le secteur d'habitat collectif à la zone d'équipement sportif se trouvant à l'est.
- Le circulation interne intégrera les déplacements doux

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Limites séparatives bénéficiant d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- La haie qui se trouve le long de la route de Keravelo sera conservée pour les sujets arborés les plus intéressants. Des percées pourront être créées pour permettre des accès aux futures constructions. Le schéma d'aménagement ci-dessous prévoit un minimum de 7 percées qui doivent permettre de desservir les futures constructions 2 à 2 (sur la base de 14 logements minimum sur cet espace)
- Pour la zone 1AUa, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 50%.



Légende :

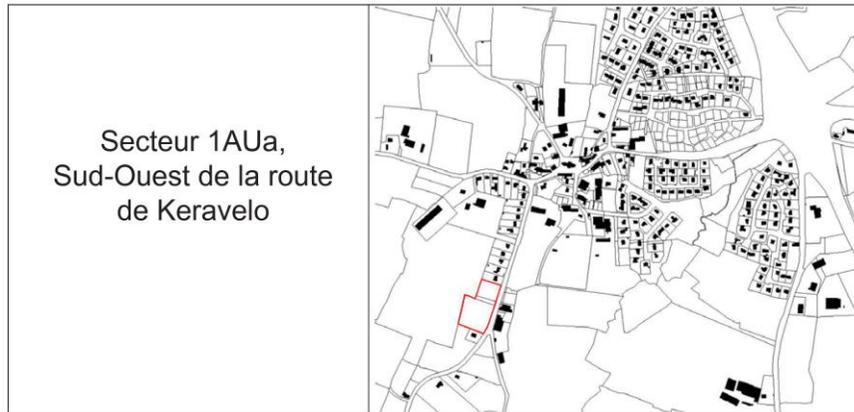
- Principe d'implantation Habitat intermédiaire et/ou collectif
- Principe d'implantation Habitat individuel
- Voie structurante existante
- Principe de Voie / Accès
- Principe de liaison douce
- Principe d'espace commun (rencontre, stationnement...)
- Talus planté à valoriser
- Terrain situé hors périmètre d'OAP



VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme



Secteur 1AUa,
Sud-Ouest de la route
de Keravelo

CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole. Ce secteur se situe à proximité immédiate des équipements sportifs et collectifs. La route de Keravelo délimite l'Est de la zone.



Caractéristiques urbaines

Le Nord du secteur est caractérisé par un tissu pavillonnaire peu dense (densité moyenne de 11 logements/ha)

| | |
|---|--|
| Programmation de l'aménagement | Court terme |
| Surface concernée par les orientations | 0,77 hectare |
| Estimation du potentiel constructible, dont logements sociaux | 15 logements individuels, sans obligation de logement social |



Orientation
d'Aménagement
nouvellement insérée
Pages 9 bis et 9 ter

Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

L'aménagement pourra se faire d'un seul tenant ou en deux tranches. Une densité minimale de 20 logements/ha devra être respectée. L'emprise accueillera une opération à dominante de logement individuel. La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est pour optimiser les apports solaires.

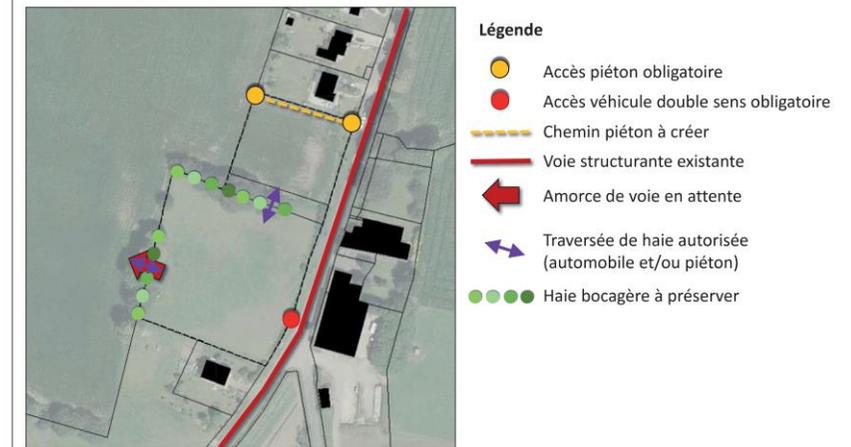
Organisation de la desserte et des déplacements

Un seul accès véhicule est autorisé. Il prendra appui sur la route de Keravelo et se fera en double sens (entrée-sortie). Aucun accès direct de logement n'est autorisé depuis la route de Keravelo. Une amorce de voie en attente devra être réalisée dans le prolongement de la voie qui sera créée depuis l'accès obligatoire, afin d'anticiper l'urbanisation ultérieure du secteur situé à l'Ouest. Un chemin piéton sera réalisé au Nord du site, dans un axe Ouest-Est permettant à terme un accès direct à la zone 1AUe et aux équipements qu'elle comporte. D'autres cheminements doux pourront être réalisés en complément.

Insertion paysagère et Environnement

Les haies bocagères existantes en rive Ouest et au sein du périmètre devront être préservées. Deux traversées de haies sont autorisées pour la réalisation de voiries, pouvant s'accompagner de cheminements doux, à condition de préserver les plus beaux sujets. Afin d'améliorer la transition à l'Ouest, de nouveaux arbres d'essence bocagère pourront être plantés.

Pour la zone 1AUa le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 50%.



Légende

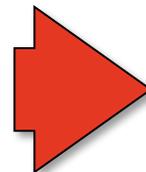
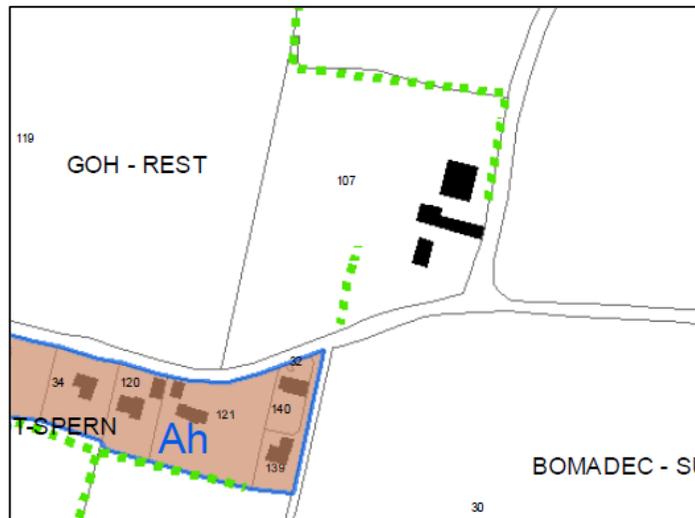
- Accès piéton obligatoire
- Accès véhicule double sens obligatoire
- Chemin piéton à créer
- Voie structurante existante
- Amorce de voie en attente
- Traversée de haie autorisée (automobile et/ou piéton)
- Haie bocagère à préserver



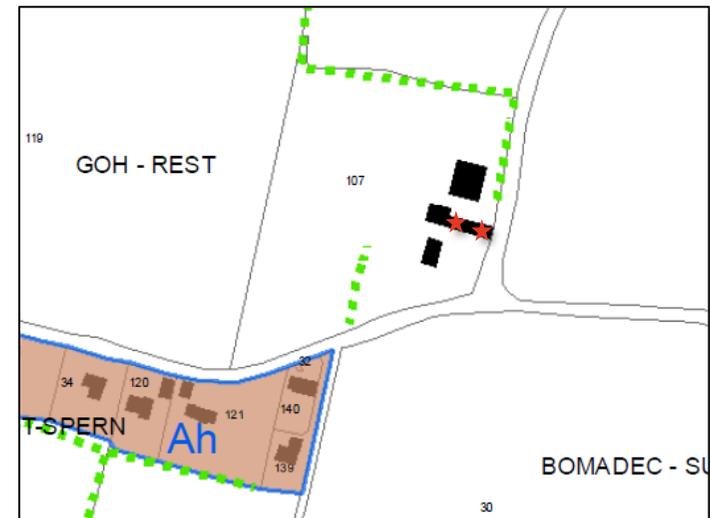
VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

Règlement graphique **avant**
(Extrait)



Règlement graphique **après**
(Extrait)

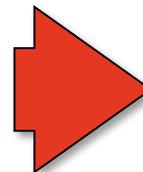
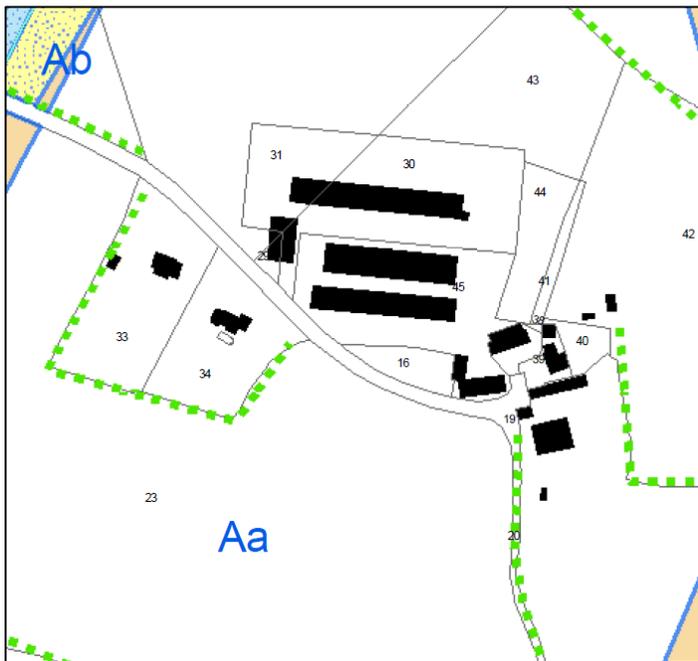




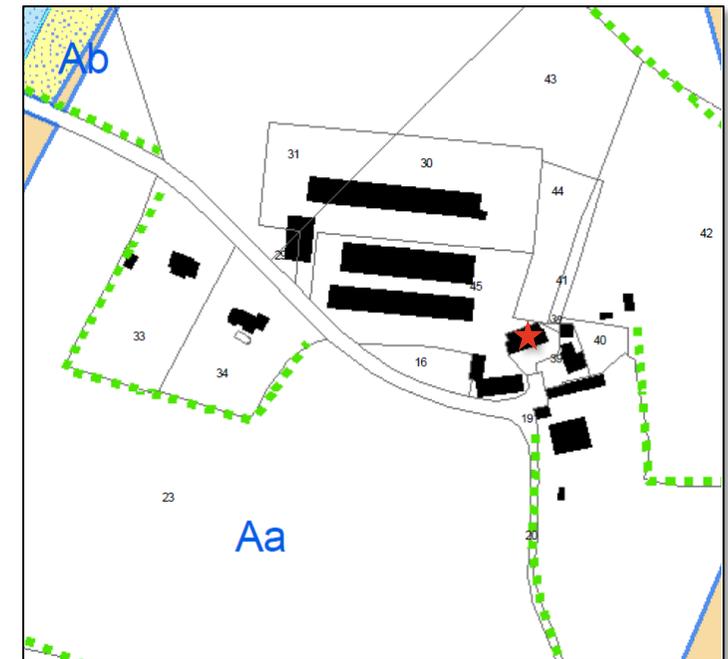
VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

Règlement graphique **avant**
(Extrait)



Règlement graphique **après**
(Extrait)

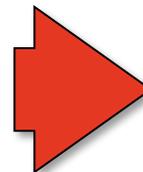
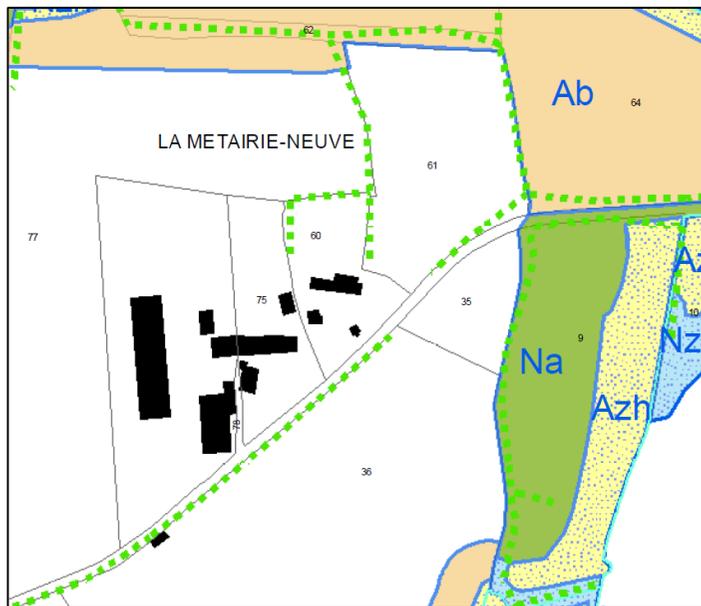




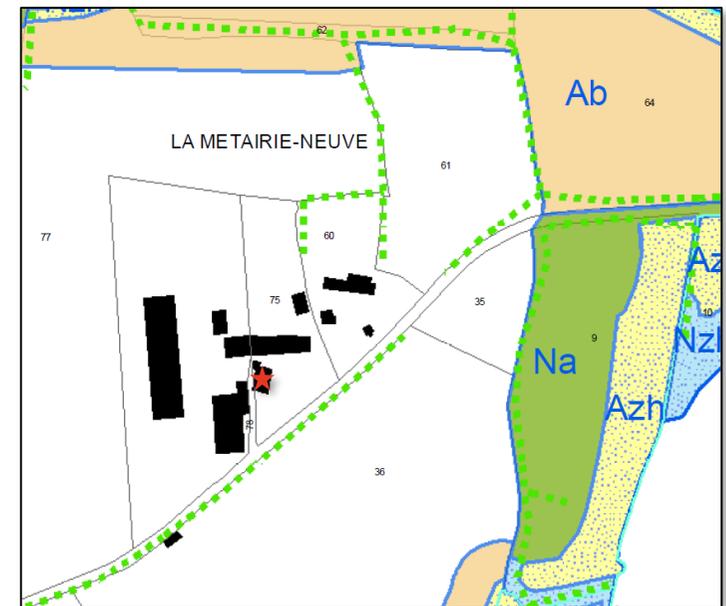
VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

Règlement graphique **avant**
(Extrait)



Règlement graphique **après**
(Extrait)

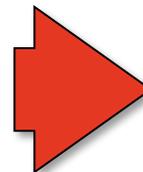
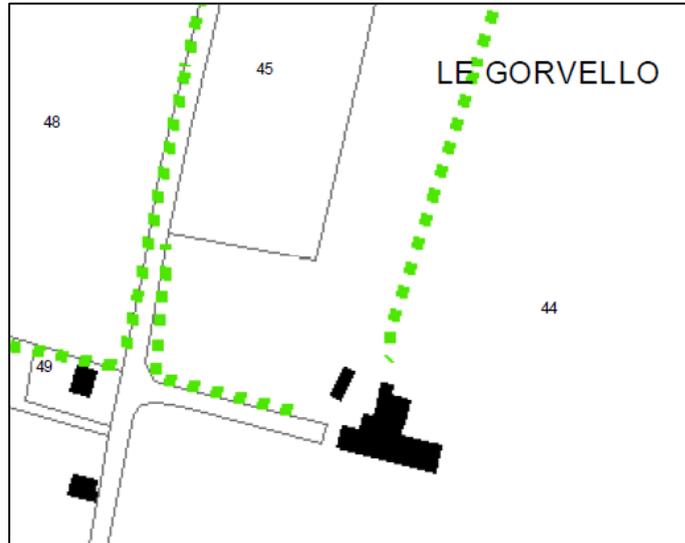




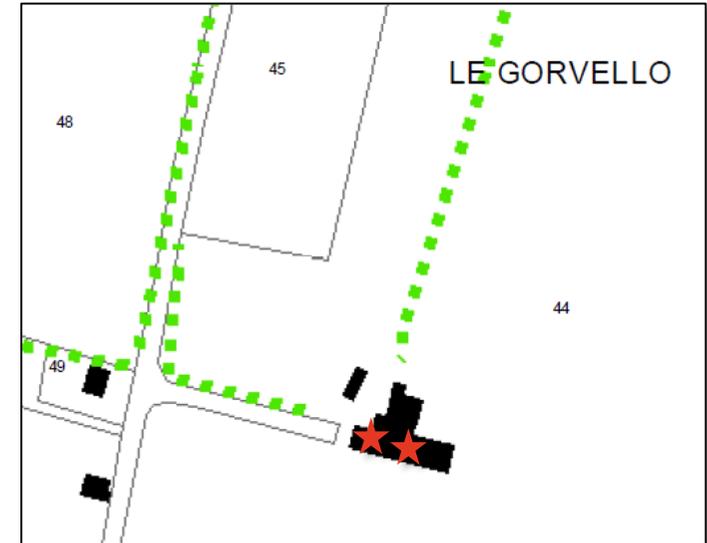
VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

Règlement graphique **avant**
(Extrait)



Règlement graphique **après**
(Extrait)



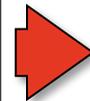


VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

Légende du Règlement graphique **avant**
(Extrait)

| Légende | | |
|---|---|--|
|  Ua |  Aa |  Espace Boisé Classé au titre de l'art. L.130-1 du CU |
|  Ub |  Ab |  Emplacement Réservé |
|  Ue |  Ah |  Site archéologique |
|  Ui |  Ar |  Marge recul (L.111-1-4 du CU) |
|  1AUa |  Azh |  Haie à protéger (L.123-1-5-7 du CU) |
|  1AUe |  Na |  Cours d'eau |
|  2AUa |  Nm | |
|  2AUi |  Nzh | |



Légende du Règlement graphique **après**
(Extrait)

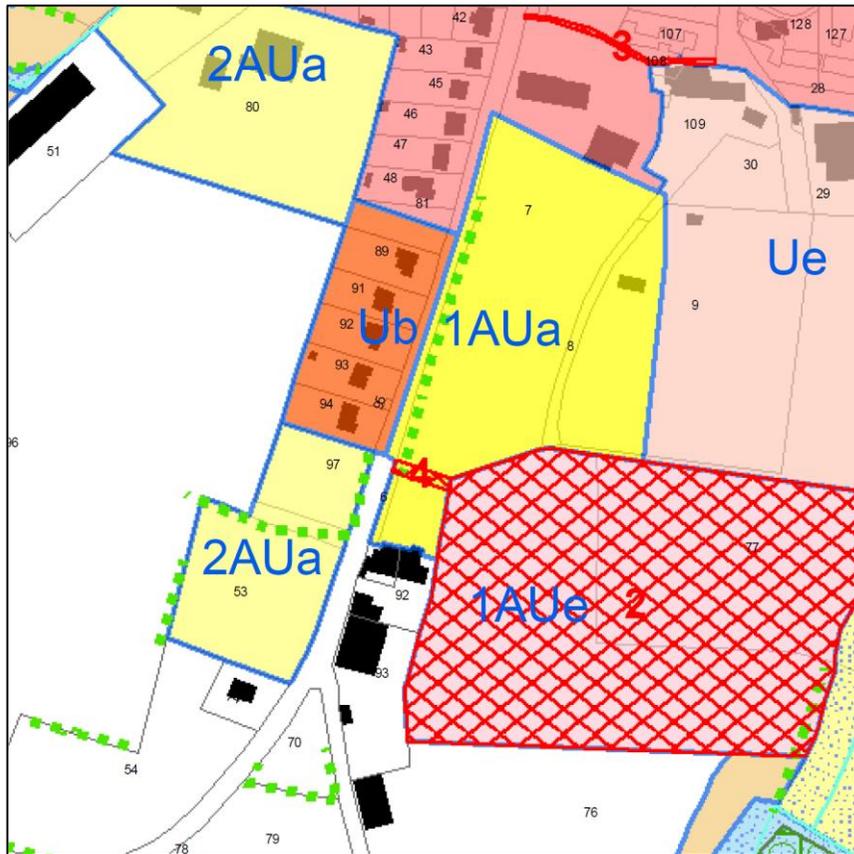
| Légende | | |
|--|---|---|
|  Ua |  Aa |  Espace Boisé Classé au titre de l'art. L.130-1 du CU |
|  Ub |  Ab |  Emplacement Réservé |
|  Ue |  Ah |  Site archéologique |
|  Ui |  Ar |  Marge recul (L.111-1-4 du CU) |
|  1AUa |  Azh |  Haie à protéger (L.123-1-5-7 du CU) |
|  1AUe |  Na |  Cours d'eau |
|  2AUa |  Nm |  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination après avis de la CDPENAF en zone A |
|  2AUi |  Nzh | |



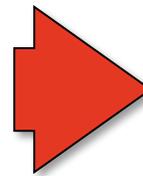
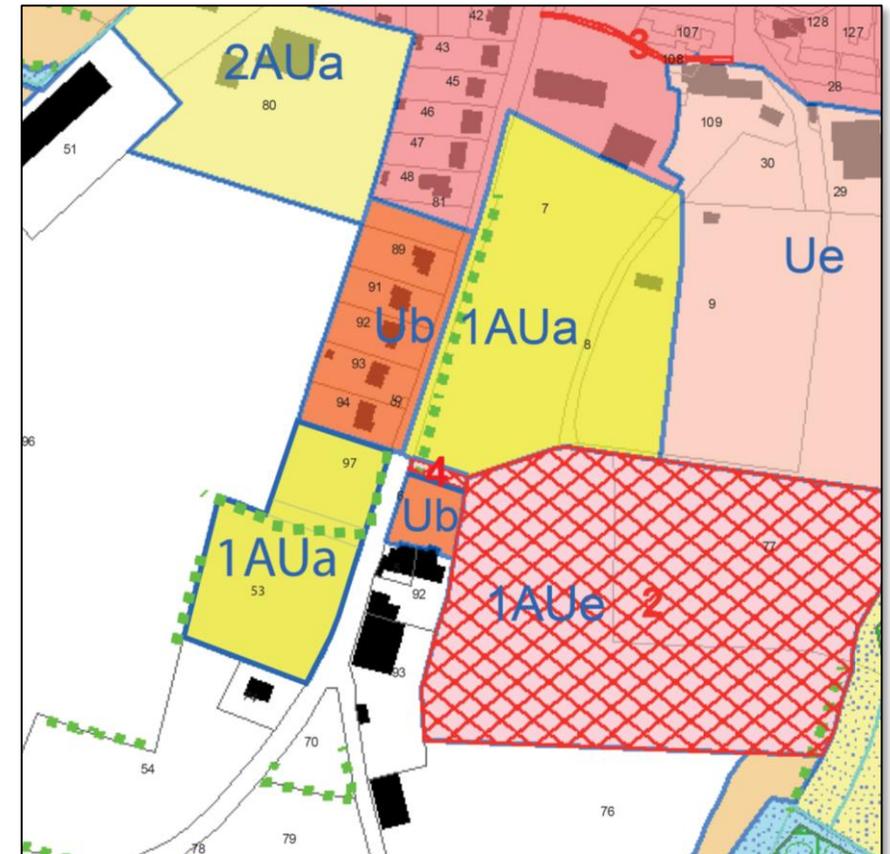
VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

Règlement graphique **avant**
(Extrait)



Règlement graphique **après**
(Extrait)





VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La reconstruction après sinistre.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existant à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

Article A 3 – Voiries et accès

- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

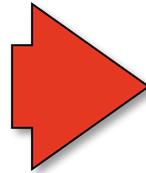
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Règlement écrit page 51 Avant / après modification du PLU



Commune de Locmaria-Grandchamp ■ Plan Local d'Urbanisme

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La reconstruction après sinistre.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

- **En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement en logement ou hébergement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.**

- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existant à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

Article A 3 – Voiries et accès

- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.