



URBACTION

DM
EAU



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Locmaria

Grand-Champ



Nouvelle réunion publique avant arrêt du PLU



18 09 2023



Préambule : le 7 juillet 2022 s'est tenue une réunion publique avant arrêt du PLU. L'arrêt devait intervenir au dernier trimestre 2022.

Mais l'arrêt du PLU a finalement été décalé le temps d'intégrer les conséquences de la loi Climat et Résilience. Cette loi du 22 août 2021, qui prévoit une réduction de la consommation foncière par 2, égraine ses décrets d'application au compte-goutte. Elle pouvait avoir une incidence forte sur le projet de PLU puisqu'elle prévoit sur la période 2021-2031 la réduction de la consommation foncière par deux par rapport à la période 2011-2021. Région, Intercommunalité et DDTM ont mis beaucoup de temps à s'accorder sur les modalités de calcul de cette consommation foncière passée (et donc des objectifs pour la décennie en cours), et la Commune n'a eu d'autre choix que d'attendre que les modalités de calcul soient arrêtées, et la consommation foncière maximale d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers soit connue.

Depuis la réunion de juillet 2022, un ajustement a été apporté au projet communal, et fait l'objet de la réunion publique de ce jour.





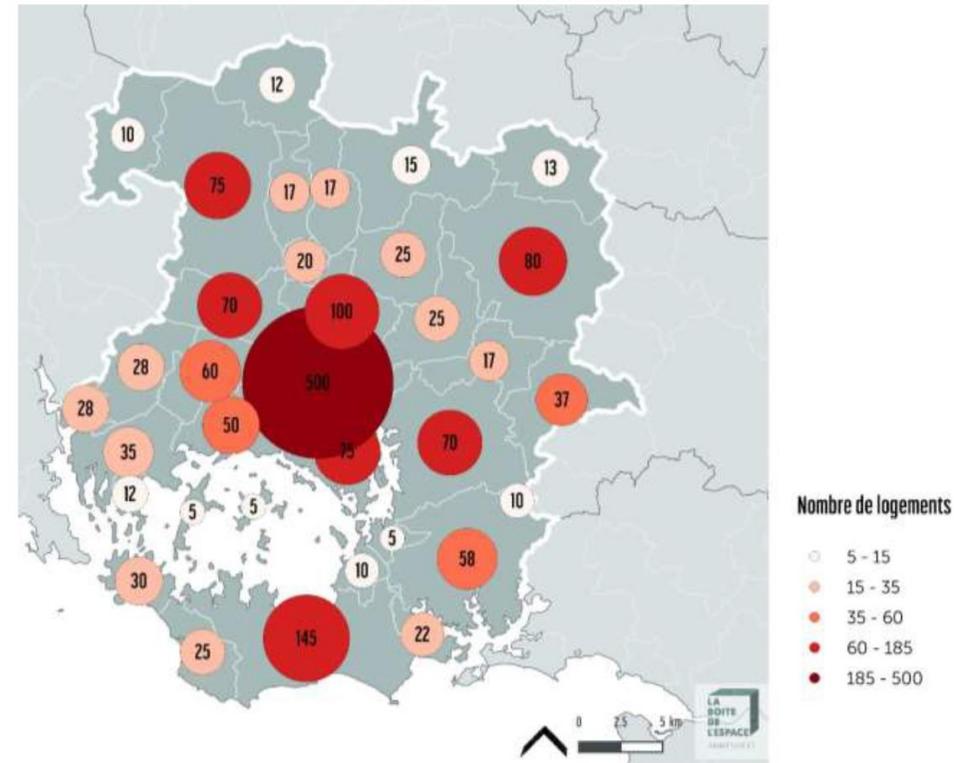
I. Evolution apportée au projet démographique

Afin d'améliorer sa capacité d'accueil démographique, et de production de logements, la commune a fait le choix de se saisir d'une possibilité offerte par le SCOT, à savoir :

L'objectif de production prévisionnelle de logements est formulé en fonction des prévisions démographiques établies, à l'échéance de 2035. Ces prévisions ne font pas obstacle à ce qu'une commune, dans le respect des grands équilibres retenus par le SCoT, puisse adopter un parti d'aménagement justifiant d'adapter cet objectif à l'échelle de la commune pour tenir compte des circonstances particulières.

- Dans le cadre d'une prospective prévue à la hausse, celle-ci :
- ne devra pas générer de consommation d'espace supérieure aux objectifs du présent DOO pour le développement à vocation résidentielle.
 - être cohérente avec la capacité d'accueil et l'armature urbaine.

Par défaut, le SCOT fixe pour la commune un objectif de 17 logements par an en moyenne, une consommation de foncier résidentiel n'excédant pas 8ha **en extension** à l'échelle 2020-2035.

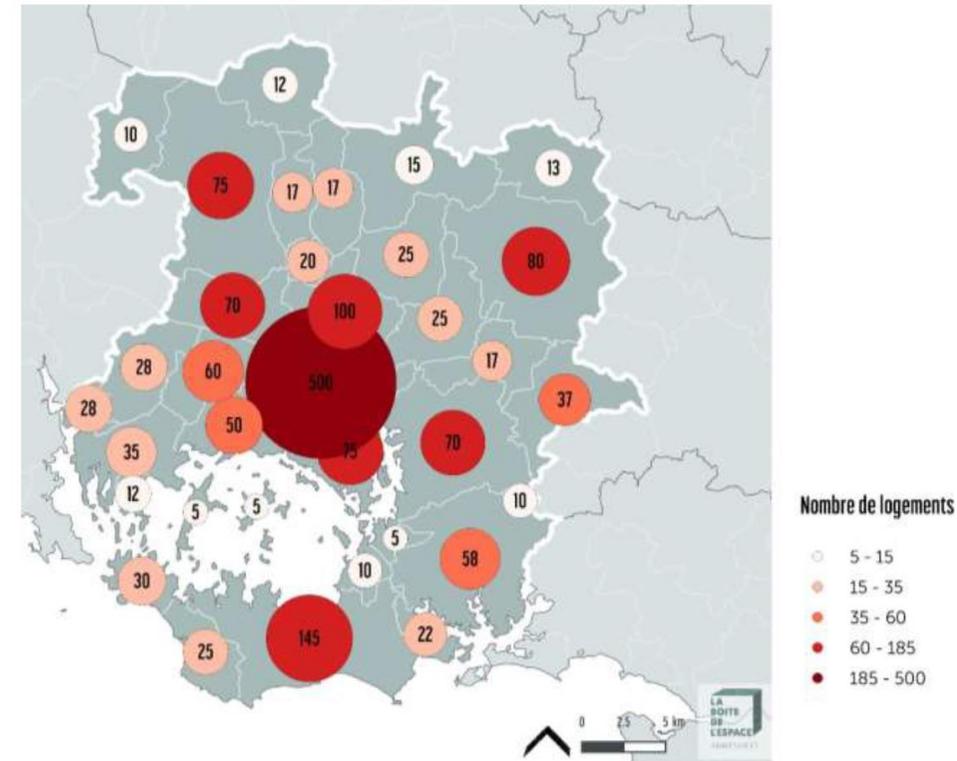


Objectif de production prévisionnelle annuelle moyenne de logements

Le choix opéré par la Commune consiste à prévoir la réalisation de 18 logements par an au lieu de 17, soit un total de 216 en 12ans au lieu de 204.

Cette production portée à 18 logements par an reste compatible avec le SCOT et ne remet pas en cause la place de Locmaria Grand-Champ dans l'armature urbaine.

Avec une densité de 20 logements/ha en extension, cette évolution du projet implique un besoin de 6 000m² supplémentaires. Le choix a été de contenir l'enveloppe supplémentaire à 5000m², impliquant une densité de 24 logements/ha à l'échelle de cette surface complémentaire.



Objectif de production prévisionnelle annuelle moyenne de logements

Le projet de PLU prévoit ainsi la réalisation de :

- 83 logements en densification (dont 0,5ha en ENAF),
- 10 par changements de destination,
- 123 logements à réaliser en extension sur 6ha, soit une densité moyenne de 20,5 logements/ha.

En complément, le projet prévoit :

- 2,5ha de consommation foncière pour les équipements publics,
- et 3ha de consommation foncière pour l'extension de la zone d'activité.

Soit une consommation totale sur la durée du PLU de **12ha**.

Le portail de l'artificialisation des sols indique pour Locmaria Grand Champ, une consommation foncière totale sur 2011-2021 de 18ha.

Une consommation foncière de 12ha correspond ainsi à un objectif de réduction de 33% sur la durée du PLU. A l'horizon 2035, cela représente un effort supérieur car avec une durée de 12ans le PLU courra au-delà de 2031. La consommation foncière sur la période 2021-2031 sera donc inférieure à 12ha.

Afin de permettre cette évolution, la PADD a été corrigé et a fait l'objet d'un nouveau débat en Conseil Municipal en juillet 2023.

Extrait de la nouvelle rédaction du PADD.

La commune de Locmaria Grand-Champ a consommé plus de 12 hectares pour la construction de logements de 2010 à 2020. Elle prévoit une baisse de plus de 50 % de cette consommation sur les 10 prochaines années. La consommation foncière totale s'est établie à **29ha** (mise en 2x2 voies de la RD767, zone d'activités, équipements, ...) de **2011 à 2021**. Au final, Locmaria Grand-Champ anticipe **une réduction de la consommation foncière totale de 59%, pour une consommation foncière totale de 12ha se répartissant comme**

suit :

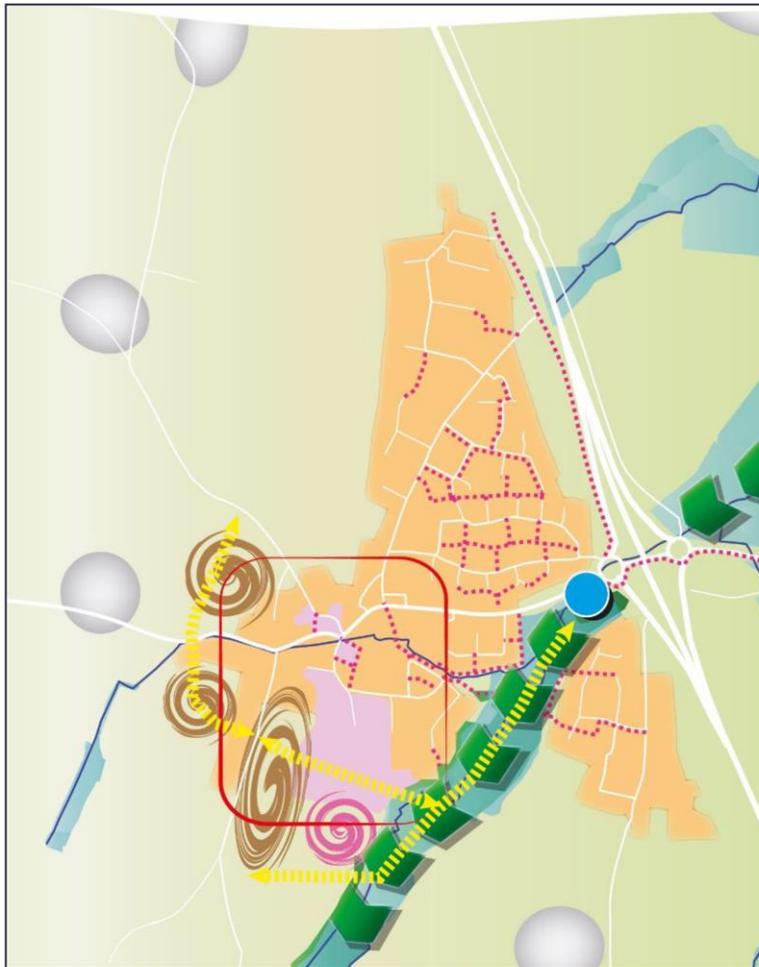
-  **6,5ha** de consommation foncière à vocation résidentielle
-  **2,5ha** de consommation foncière à vocation d'équipements communaux et intercommunaux
-  **3ha** de consommation foncière à vocation d'accueil d'activités économiques.

Cette prospective, la programmation de l'habitat et sa localisation sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et conformes à la loi Climat et Résilience.

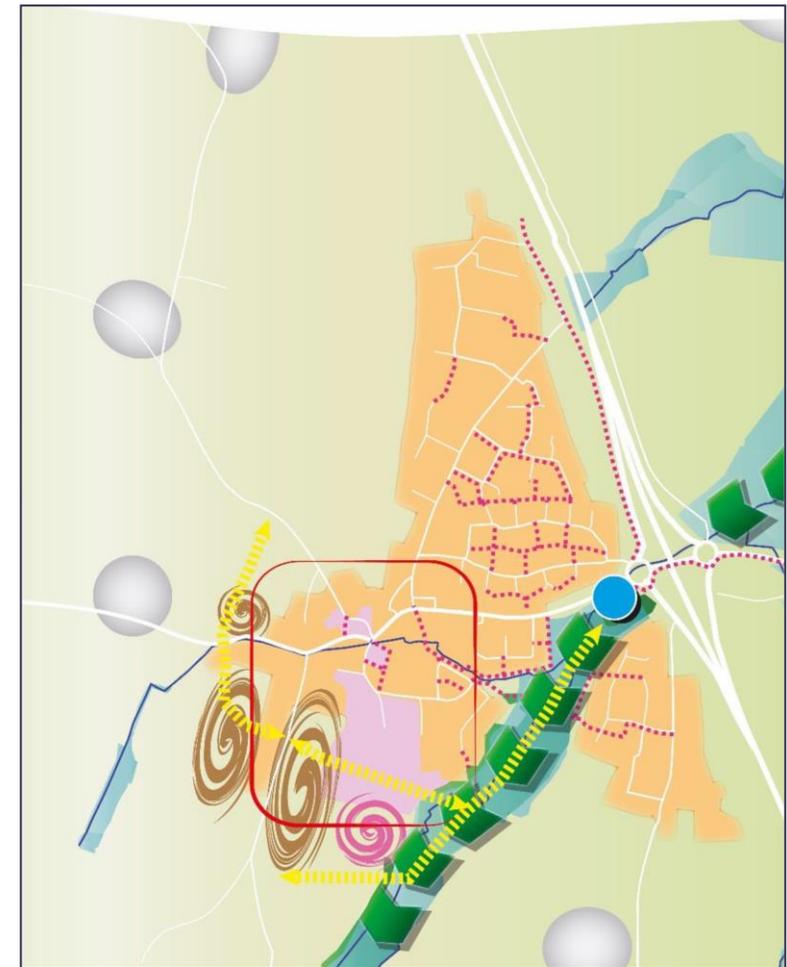
Il est à noter que les projets d'opération en extension du présent PADD figuraient déjà au PLU de 2014. Ceci conforte l'idée de ne pas s'étendre plus sur les terres agricoles.

La cartographie du PADD a également été corrigée afin de refléter le nouveau projet d'extensions. Il figure ainsi, par les tourbillons, deux extensions principales au Sud-Ouest, et une extension complémentaire de plus faible envergure à l'Ouest, au nord de la route de Grand-Champ.

Ancienne version de la cartographie du PADD

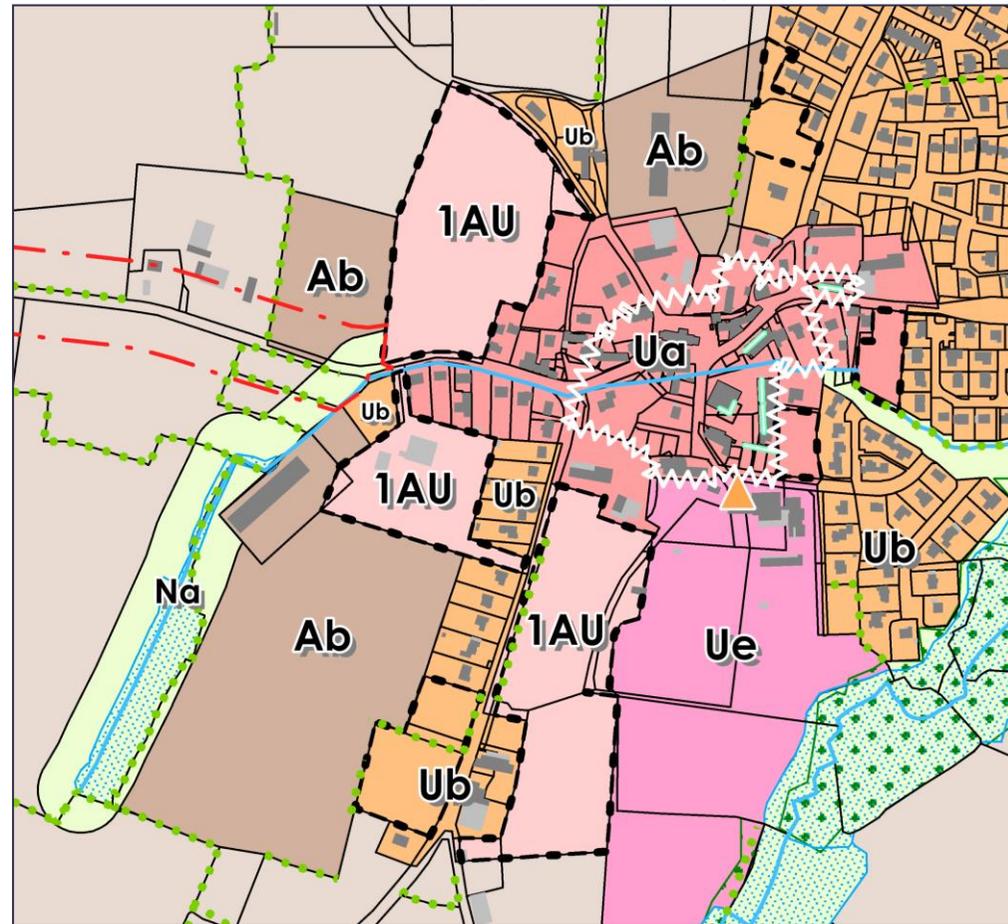


Nouvelle version de la cartographie du PADD

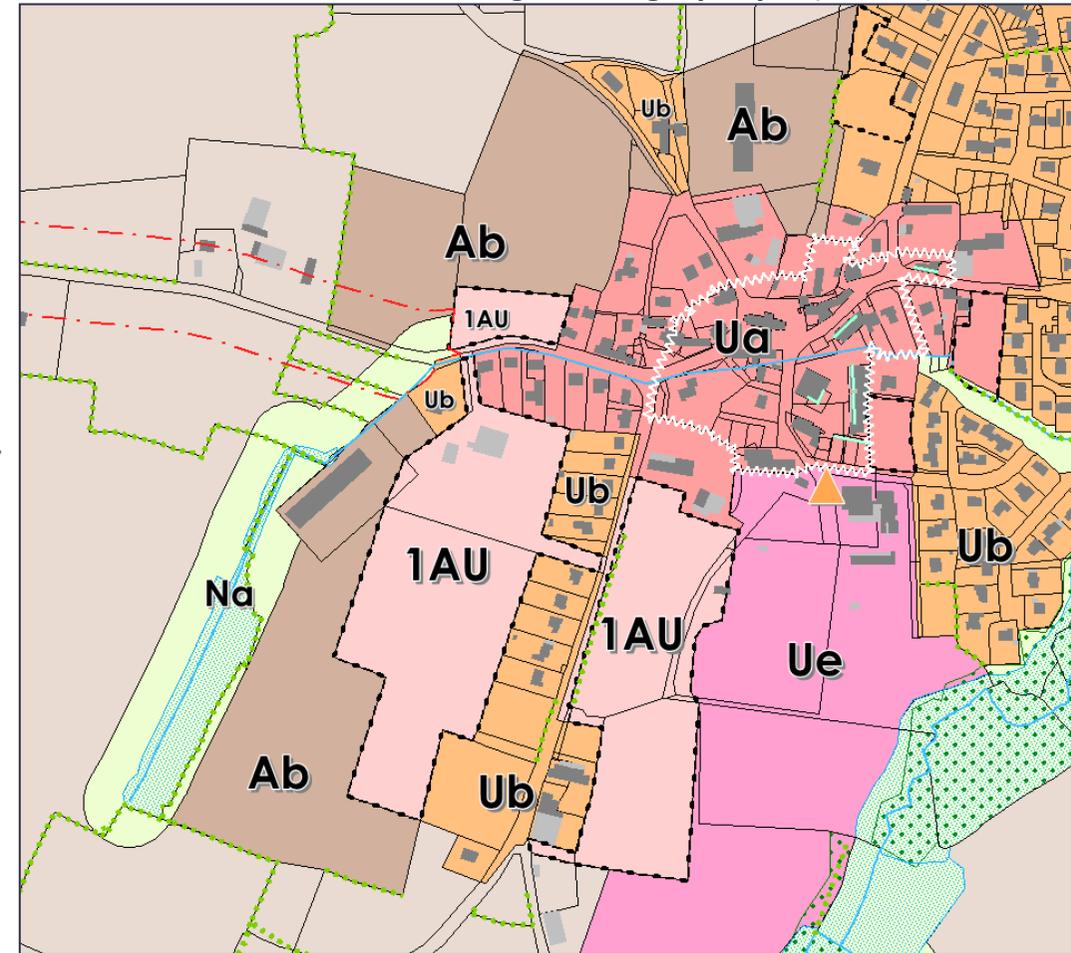


Le règlement graphique a également été corrigé en conséquence :

Ancienne version du règlement graphique (extrait)

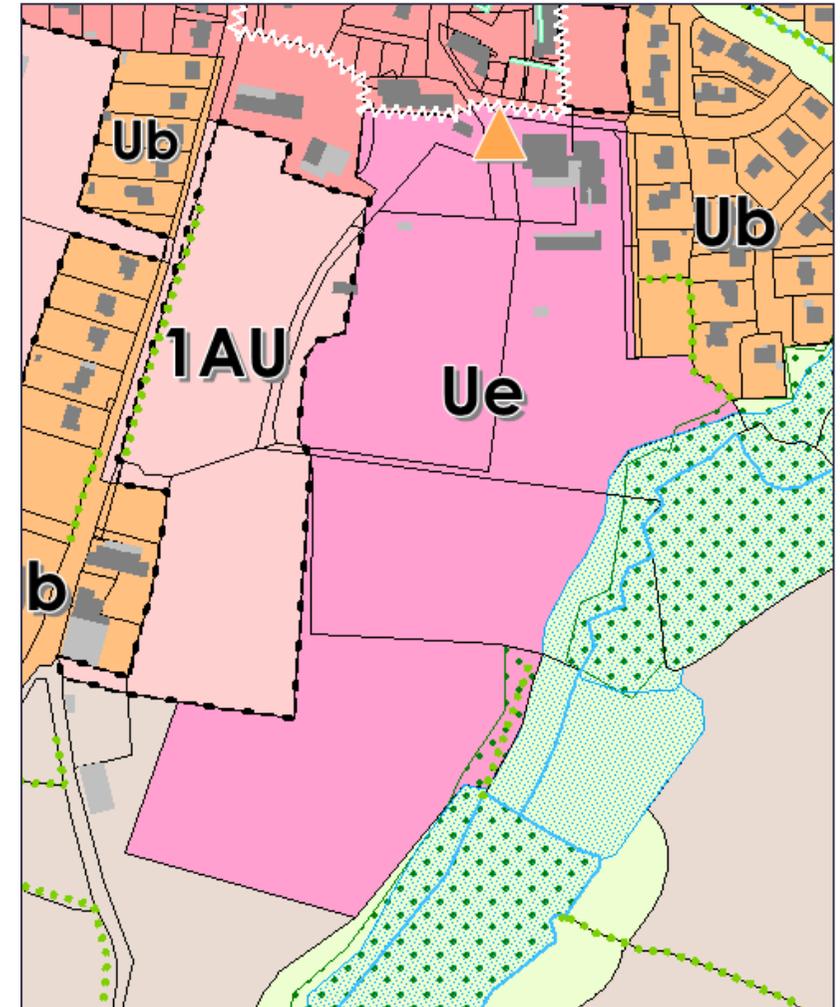
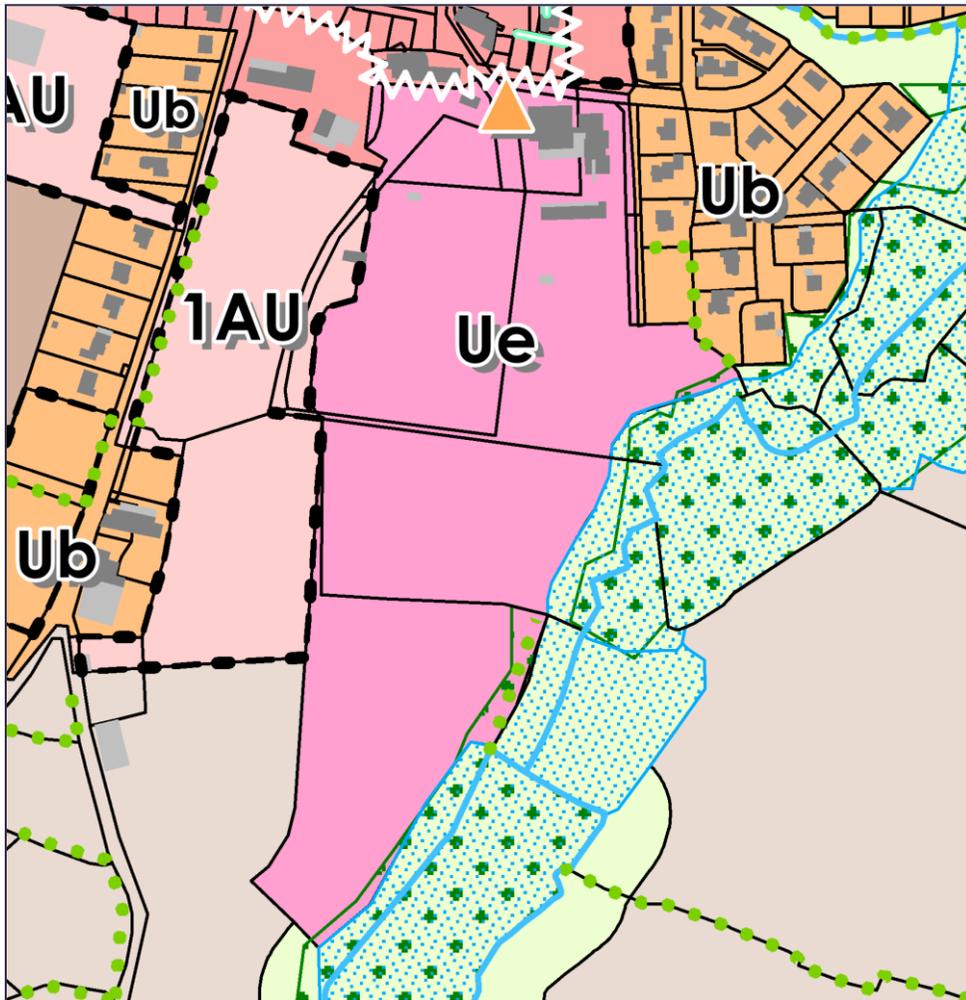


Nouvelle version du règlement graphique (extrait)



L'absence de possibilité de maîtrise foncière à court terme sur le secteur Nord-Ouest du bourg, à l'inverse du secteur Sud-Ouest, a conduit la commune à revoir la localisation prioritaire de ses extensions.

En parallèle, la zone Ue (Equipements) a été modifiée à la marge, afin de s'adapter à l'évolution du projet d'aménagement et aux contraintes topographiques.



Secteurs concernés par des OAP sectorielles



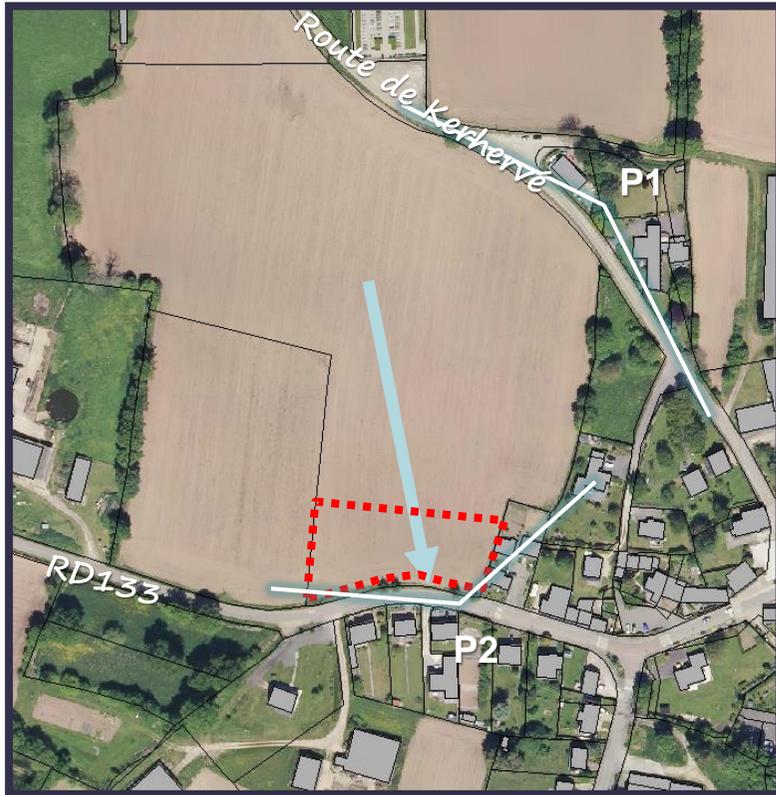
Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation d'habitat et activités compatibles :

- U1** Rue du château – 0,35 ha
- U2** Rue de la Bourdonnaye – 0,24 ha
- U3** Rue Saint-Eloi – 0,18 ha
- U4** Collec – 0,14 ha

Zone AU couverte par une OAP sectorielle, à vocation d'habitat et activités compatibles :

- AU1** Nord-Ouest du bourg – 0,33ha
- AU2** Sud-Ouest du bourg – 3,27 ha
- AU3** Sud du bourg – 2,4 ha

Secteur AU1 – Nord-Ouest du bourg – 0,33ha

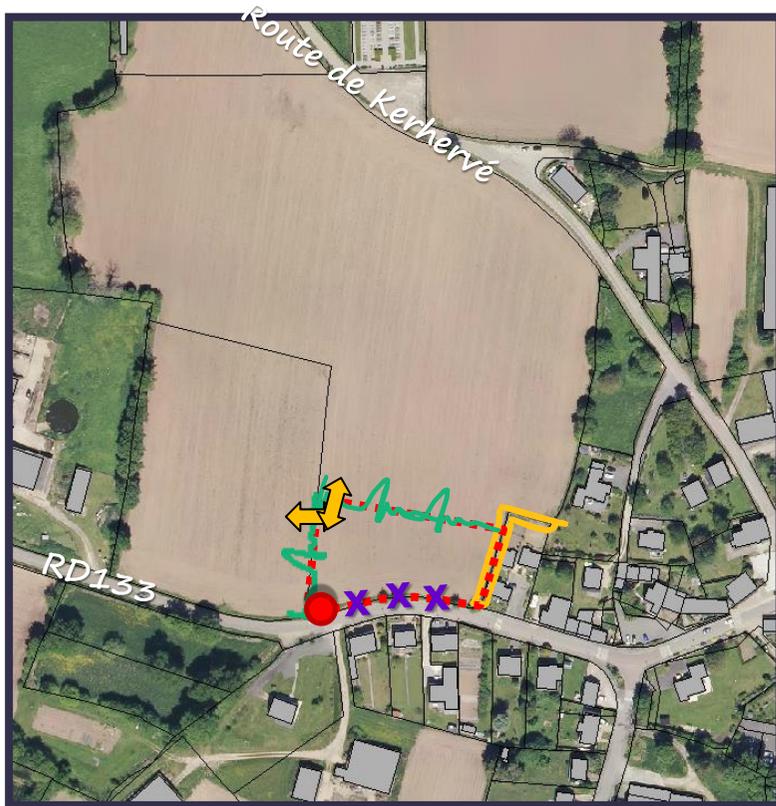


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur de future entrée de ville, desservi par la RD133
- ▶ Topographie marquée du Nord-Ouest vers le Sud-Est



Secteur AU1 – Nord-Ouest du bourg – 0,33ha



 Muret de pierre à préserver

 Filtre paysager à constituer

 Accès obligatoire

 Accès direct interdit

 Amorce de voie en attente

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Cette opération étant appelée à constituer une nouvelle entrée de ville et un nouveau quartier, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis-pris permettront de donner une identité propre au quartier, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble.
- ▶ Un filtre végétalisé est à créer en rive Ouest, et Nord. Au Nord, la transition avec l'espace agricole pourra être assurée par un élément bâti qualitatif (garages en bardage bois, mur de pierre, ...)
- ▶ L'opération devra présenter une diversité architecturale. La multiplication du même modèle de bâtiment est proscrite.
- ▶ Le muret de pierre situé en limite Sud-Est du secteur sera préservé et valorisé.
- ▶ Un accès véhicule est imposé en limite Ouest du périmètre. Aucun accès direct n'est autorisé en complément. La conception devra intégrer des amorces de voie en attente.

Programme de construction :

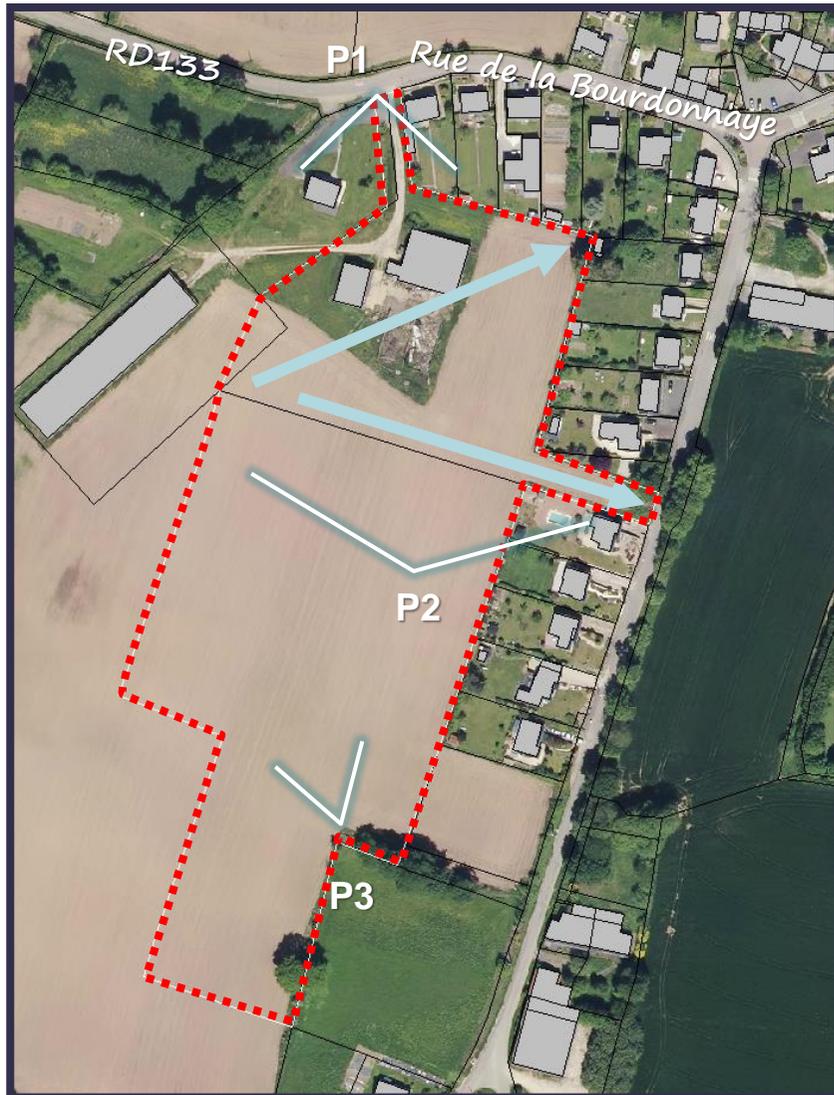
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Logements intermédiaires et/ou collectifs, avec un gabarit en R+1+C ou R+1+attique.

Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.

Secteur AU2 – Sud-Ouest du bourg – 3,27ha



Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en transition entre un vaste espace agricole et de l'urbanisation linéaire
- ▶ Futur quartier peu perceptible depuis la route, car situé en retrait
- ▶ Secteur bordant d'anciens bâtiments agricoles désaffectés.

P1



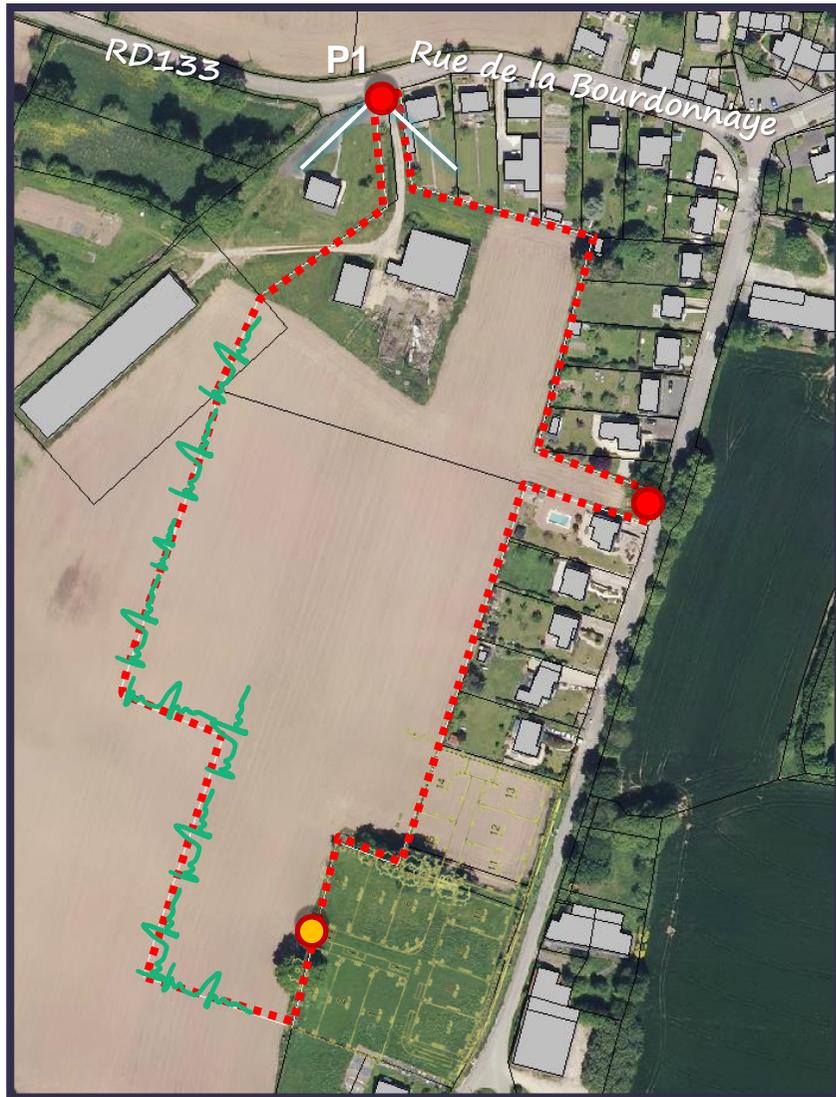
P2



P3



Secteur AU2 – Sud-Ouest du bourg – 3,27ha



 Filtre paysager à constituer

 Accès obligatoires  Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération devra être réalisée en plusieurs tranches. Un bouclage des voiries sera assuré entre les tranches.
- ▶ 2 accès devront être mobilisés, l'un au Nord, l'autre au Sud-Est, en vue de créer une voie en double sens. En complément, un accès est autorisé au Sud-Est par la voie en attente du lotissement de Roz Avel
- ▶ Un filtre végétalisé est à créer en transition avec l'espace agricole. En cas de mise en œuvre d'une haie bocagère, les espèces de faible hauteur seront privilégiées.
- ▶ L'opération devra présenter une diversité architecturale. La multiplication du même modèle de bâtiment est proscrite.

Programme de construction :

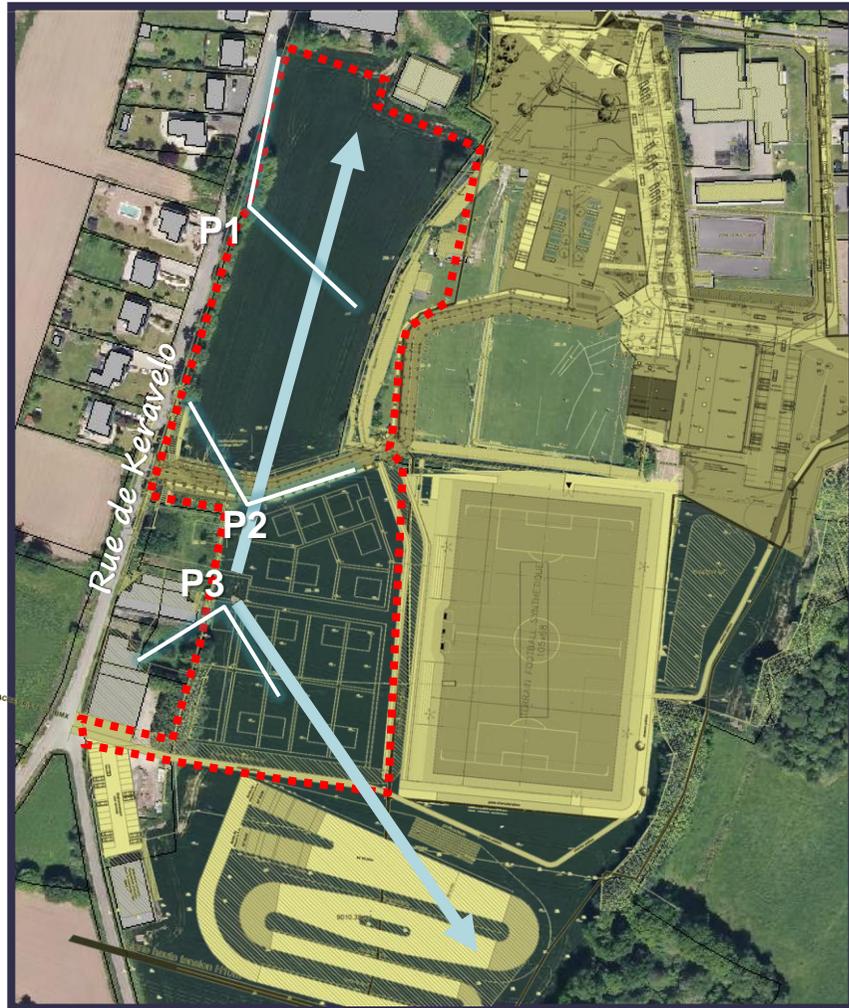
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 21 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.

Secteur AU3 – Sud du bourg – 2,5ha



Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé entre une bande d'urbanisation résidentielle à l'Ouest et un vaste secteur d'équipements publics sportifs en développement à l'Est
- ▶ Secteur situé en surélévation par rapport à la voirie qui le longe à l'Est
- ▶ Secteur interceptant deux bassins versants



Secteur AU3 – Sud du bourg – 2,5ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Une voirie traversante Nord-Sud devra être réalisée, traversant la voie Ouest-Est existante. Son gabarit sera adapté à son futur usage de voie principale de l'opération. En complément des voies de desserte, résidentielles et de gabarit moindre, pourront être réalisées.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Obligation de mixer logements intermédiaires et/ou collectifs, et logements individuels purs ou groupés. Une diversité de taille de lots est imposée pour les logements individuels. La partie Nord, plus proche du bourg, pourra bénéficier d'une densité plus forte, permettant une densification plus faible de la partie Sud.
- La partie Nord privilégiera des implantations en limite de voie, dans l'esprit du bâti ancien.
- La transition entre la rive Est (partie Sud du périmètre) et le plateau sportif en cours de réalisation à l'Est du périmètre est assurée par un talus paysager réalisé dans le cadre de l'aménagement du plateau sportif.

Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Un accès piéton sera obligatoirement créé rue de Keravelo, au Nord de la voie Ouest-Est existante

Le reste du projet de PLU est inchangé.