

5A PLU

Plan Local d'Urbanisme Locqueltas

DOCUMENT

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

SOMMAIRE.....	3
PREAMBULE.....	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	7
OAP 1 – PLACE DE L’EGLISE	8
OAP 2 – PLACE DE LA MAIRIE.....	11
OAP 3 – ROUTE DE LENNION OUEST	14
OAP 4 – ROUTE AMERICAINE.....	17
OAP 5 – CHEMIN DU CALVAIRE.....	20
OAP 6 – PLACE DE LA MAIRIE - EST	23
OAP 7 – ROUTE DE LENNION-EST	26

ARTICLE L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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. II.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

N°	Nom	Vocation	Zone du PLU	Superficie (en m²)	Nombre approximatif de logements attendus
1	Place de l'Eglise	Habitat	Ua	1 239 m²	6 logements
2	Place de la Mairie	Mixte	Ua	3 332 m²	Au moins 20 logements
3	Route de Lennion - ouest	Mixte	Ua	1 381 m²	4 logements
4	Route Américaine	Habitat	Ub	3 942 m²	7 logements
5	Chemin du calvaire	Habitat	Ub	4 085 m²	8 logements
6	Place de la mairie - est	Habitat	Ua	524 m²	2 logements
7	Route de Lennion - est	Mixte	1AUb 2AU	36 633 m²	90 logements

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES OAP A VOCATION HABITAT

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante habitat est le suivant :

N°	Nom	Pas de temps	Echéancier
7	Route de Lennion - est	Court terme	Dès l'entrée en vigueur du PLU révisé

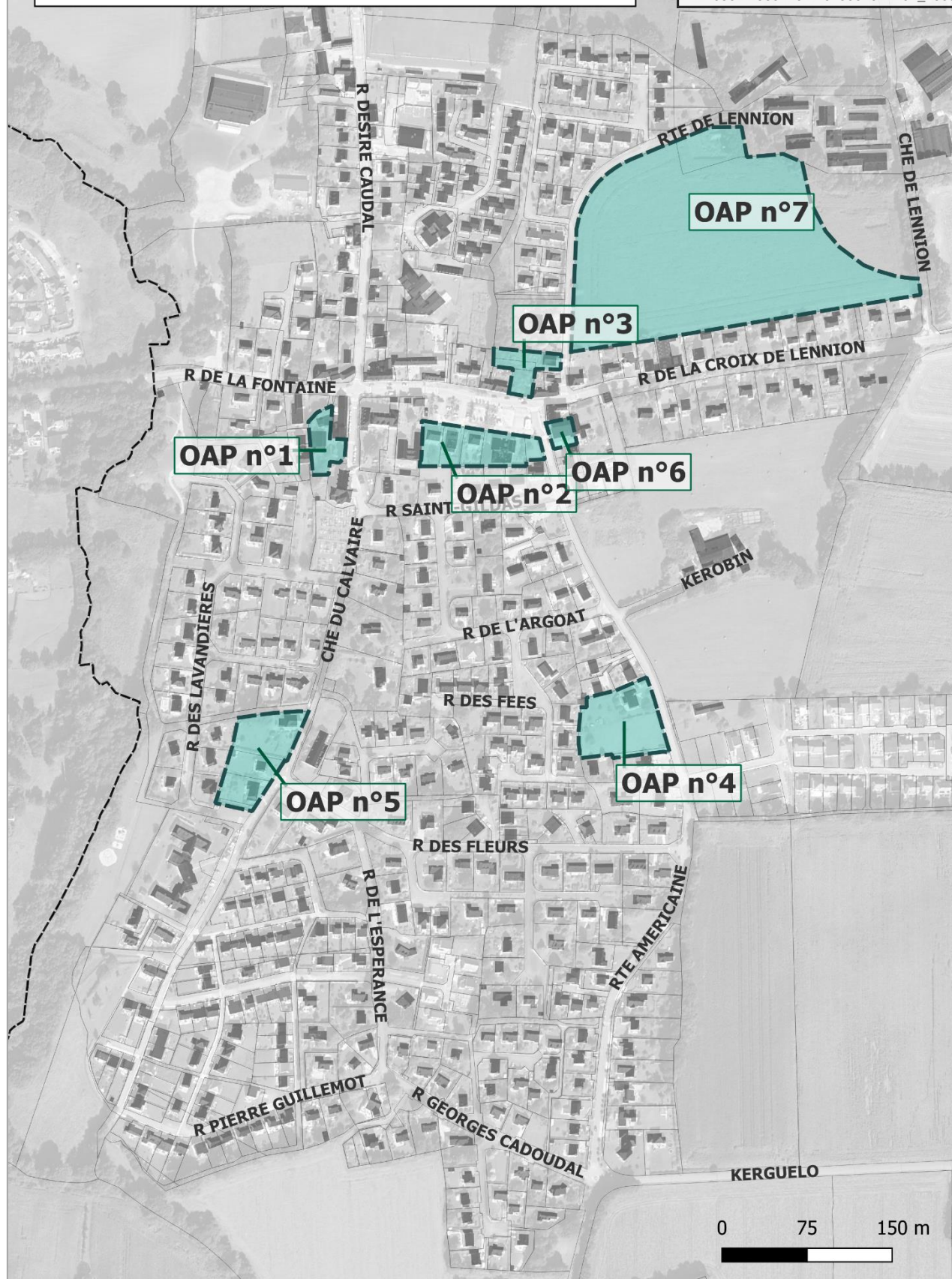
Localisation des sites d'OAP

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE



Les dispositions générales s'appliquent à tous les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

VOCATION DES SITES D'OAP

- Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions
- Le nombre de logements attendus sur un site couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation est global, il prend en compte les logements actuels qui seraient maintenus et les logements futurs.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'implantation et la hauteur du bâtiment seront pensées en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- Un accès minimal au soleil sera garanti pour les espaces verts et / ou les espaces végétalisés publics.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESSOURCE EN EAU

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Ces eaux seront préférentiellement infiltrées ou collectées par des dispositifs paysagers (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration) participant à la qualité d'ensemble de l'opération.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

OAP 1 – PLACE DE L'ÉGLISE



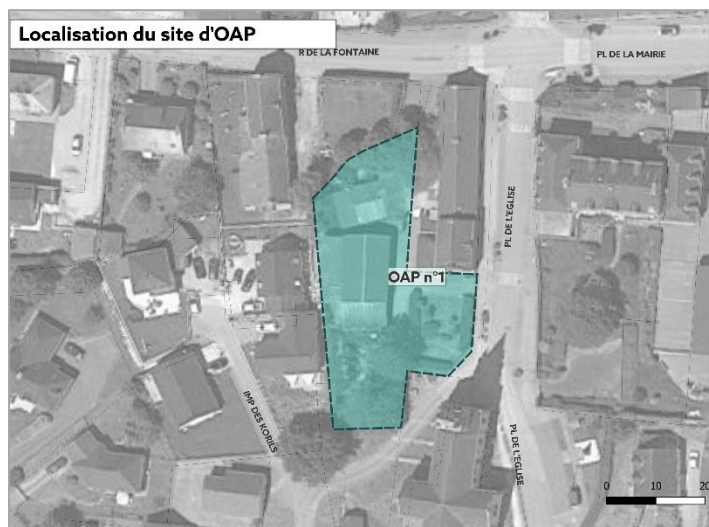
PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
1	Place de l'Eglise	Habitat	1 239 m²

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au cœur de la commune de Locqueltas, à proximité des écoles, des services médicaux, des équipements et des commerces.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier.



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Au moins 6 logements sont attendus sur ce site. Au regard de la localisation du site, une opération permettant une diversification de l'offre de logements est demandée (logements locatifs, logements sociaux, appartements, etc.). Par conséquent, l'opération doit comprendre une offre de logements collectifs.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.

Ainsi, le mur jouxtant la place de l'Eglise devra faire l'objet d'une protection en veillant à sa préservation et à sa revalorisation comme reporté sur le schéma d'aménagement.

Deux bâtiments sont identifiés sur le schéma d'aménagement également en tant que bâtiment pouvant être détruit. Ces bâtiments n'ont pas la vocation d'être sauvegardés pour le projet.

Un arbre remarquable est à préserver, tel que reporté sur le schéma d'aménagement.

Une haie présente au sud du site est à préserver.



DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par l'un des deux ou les deux accès existants depuis la place de l'Eglise au sud-est du site, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Un accès piéton est à prévoir au nord du site, en direction de la rue de la Fontaine.



STATIONNEMENT

Logement	Nombre de place de stationnement privé
Logement collectif	1 place par logement.
Logement individuel, en lot libre	2 places par logement.

Une offre de stationnement public est située à proximité immédiate de l'opération : la place du cimetière comprenant une trentaine de place. Par conséquent, aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble.



 Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies



Accès double sens à créer



Accès piéton à créer

Qualité architecturale et paysagère



Haie à préserver



Mur à préserver



Arbre à maintenir



Batiment existant pouvant être détruit

Organisation et vocation de l'espace



Secteur à dominante d'habitat

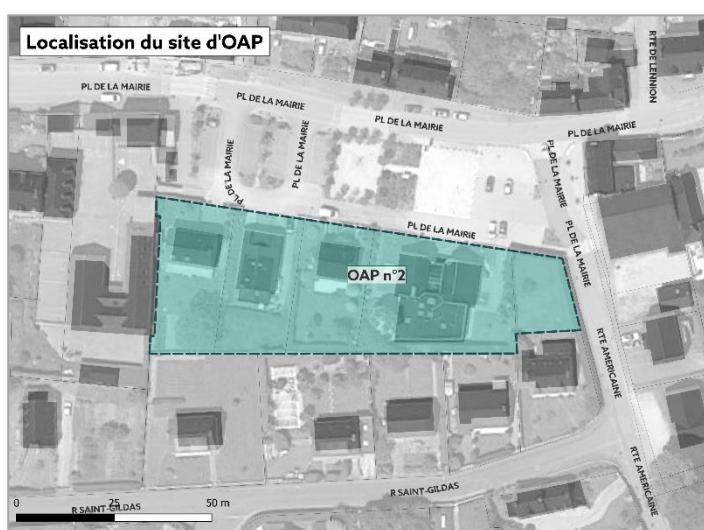


PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
2	Place de la Mairie	Mixte	3 332 m²

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au cœur de la commune de Locqueltas, au niveau de la place de la Mairie, point central du bourg. Ce secteur se situe à proximité des écoles, des équipements et des commerces et comprend la mairie.



Le secteur présentant un intérêt stratégique pour la commune, celle-ci a déjà acquis une majorité des bâtiments présents sur le site.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera de nature mixte (logements, commerces, équipements...). Au moins 20 logements sont attendus sur ce site. Au regard de la localisation du site, une opération permettant une diversification de l'offre de logements est demandée (logements locatifs, logements sociaux, appartements, etc.). L'opération doit comprendre des logements collectifs.

Trois bâtiments existants sont identifiés sur le schéma d'aménagement en détruit, leur démolition doit permettre la réalisation de l'opération.

DESSERTE PAR LES VOIES

Dans l'objectif de limiter les accès directs depuis la place de la Mairie, l'opération peut nécessiter la création d'une voirie interne.

Un cheminement piéton depuis la place de la Mairie, dans un axe nord / sud est à prévoir, permettant de connecter la place de la Mairie à la rue Saint-Gildas.



STATIONNEMENT

1 place de stationnement privé est attendue par logement.

Aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.

PROGRAMMATION

L'opération peut être réalisée en trois phases, sans programmation particulière :

Phase	Localisation	Vocation
Phase A	Ouest du site	Mixte : logements, commerce(s) et service(s)
Phase B	Centre du site	Mixte : logements, commerce(s) et service(s)
Phase C	Est du site	Mixte : logements, équipement public, commerce(s)

Chaque phase sera réalisée via une opération unique d'ensemble.



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

Accès piéton à créer ou à maintenir



Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale, architecturale et paysagère

Bâtiment existant pouvant être détruit



Bâtiment existant sauvegardé

Organisation et vocation de l'espace

Aménagement de l'opération soumise à programmation

Secteur à vocation mixte
(logements, commerce(s), espace public, équipement(s))



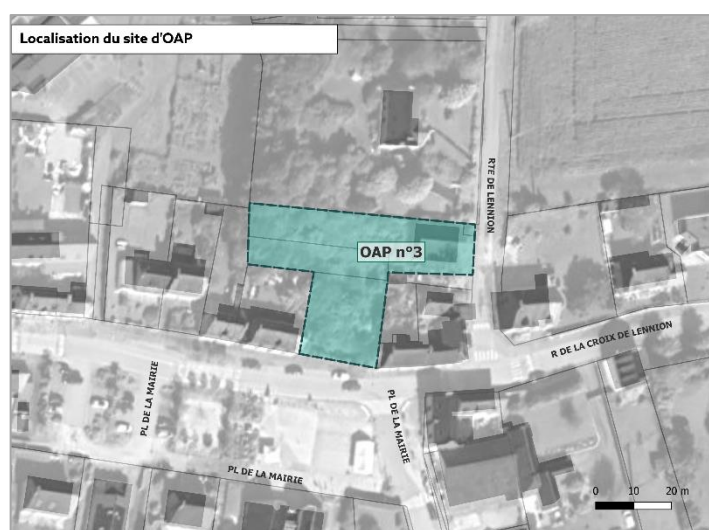
PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
3	Route de Lennion - ouest	Habitat	1 381 m²

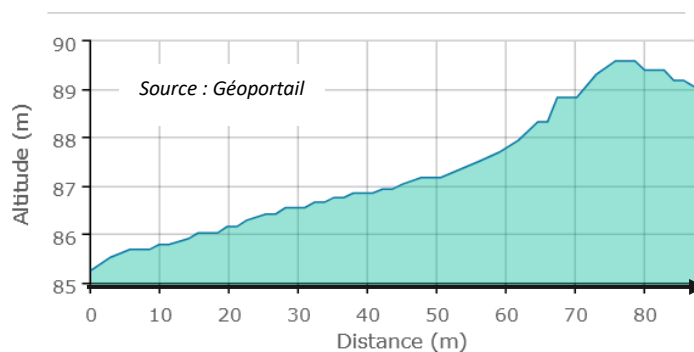
OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au cœur de la commune de Locqueltas, au nord de la place de la Mairie, à proximité des écoles, des services médicaux, des équipements et des commerces.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier. Cependant, une attention sera apportée à la topographie dans ce secteur.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. 4 logements minimum sont attendus au sein de cette opération, soit une densité moyenne d'environ 30 logements par hectare.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager et architectural de qualité et homogène, notamment le long de la route de Lennion.

A l'ouest du site, il est demandé de maintenir une bande aménagée en espace de jardin, préservée de construction (hors annexe) pour assurer la transition entre l'espace bâti futur et l'espace boisé, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Au sud du site, il est demandé de renforcer le front bâti caractéristique de la place de Mairie afin de privilégier son intégration architecturale au sein de la place.



Un bâtiment est identifié sur le schéma d'aménagement en tant que bâtiment pouvant être détruit pour la réalisation de l'opération.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par un ou deux accès communs depuis la route de Lennion, à l'est du site, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Un cheminement piéton depuis la place de la Mairie au sud vers le nord du site sera à prévoir.

STATIONNEMENT

Logement	Nombre de place de stationnement privé
Logement collectif	1 place par logement.
Logement individuel, en lot libre	2 places par logement.

Aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.

PROGRAMMATION

L'opération peut être réalisée en deux phases distinctes, aucune priorité n'est fixée entre les tranches A et B. En revanche, chacune des deux tranches doit être réalisée via une opération unique d'ensemble.

Phase	Superficie	Localisation	Densité - Vocation
Phase A	907 m ²	Nord du site	Densité de 20 logements / ha – Logements individuels de préférence en lots libres
Phase B	477 m ²	Sud du site	Densité 40 logements /ha - Logements collectifs et en rez-de-chaussée des commerce(s) et/ou service(s)



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

Accès double sens à créer



Accès piéton à créer



Sente piétonne à créer

Qualité environnementale, architecturale et paysagère

Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir



Batiment existant pouvant être détruit



Espace naturel ou de jardin à préserver



Maintenir le front bâti caractéristique de la place de la Mairie

Organisation et vocation de l'espace

Aménagement de l'opération soumise à programmation



Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha



Secteur à dominante d'habitat à densité plus importante

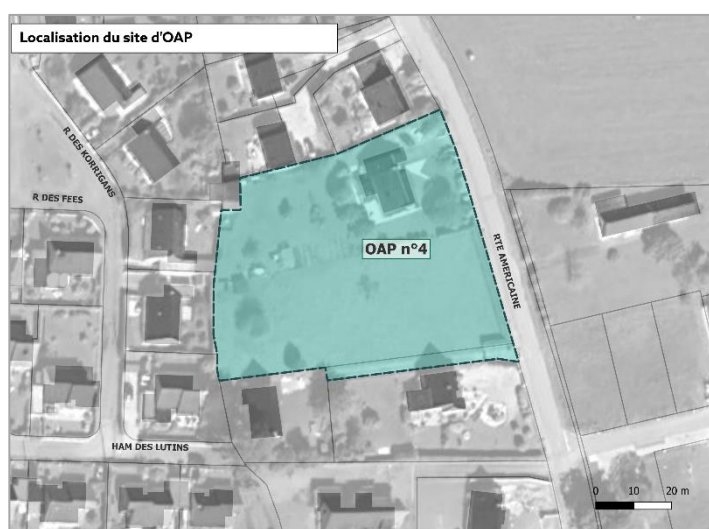


PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
4	Route Américaine	Habitat	3 942 m²

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au sud-est du bourg de Locqueltas.



Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Comme indiqué sur le schéma d'aménagement, une densité minimum de 20 logements/ha est attendue sur ce secteur.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager et architectural de qualité et homogène, notamment le long de la route américaine.

Une construction est présente sur le site, cette construction pourra être maintenue.

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par une voie interne nouvelle créée et devra être commune à toutes les nouvelles constructions. Aucun accès direct aux constructions depuis la route Américaine ne sera autorisé.

STATIONNEMENT

2 places de stationnement privé sont attendues par logement.

1 place de stationnement visiteur est à prévoir pour 4 logements (arrondi au supérieur).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

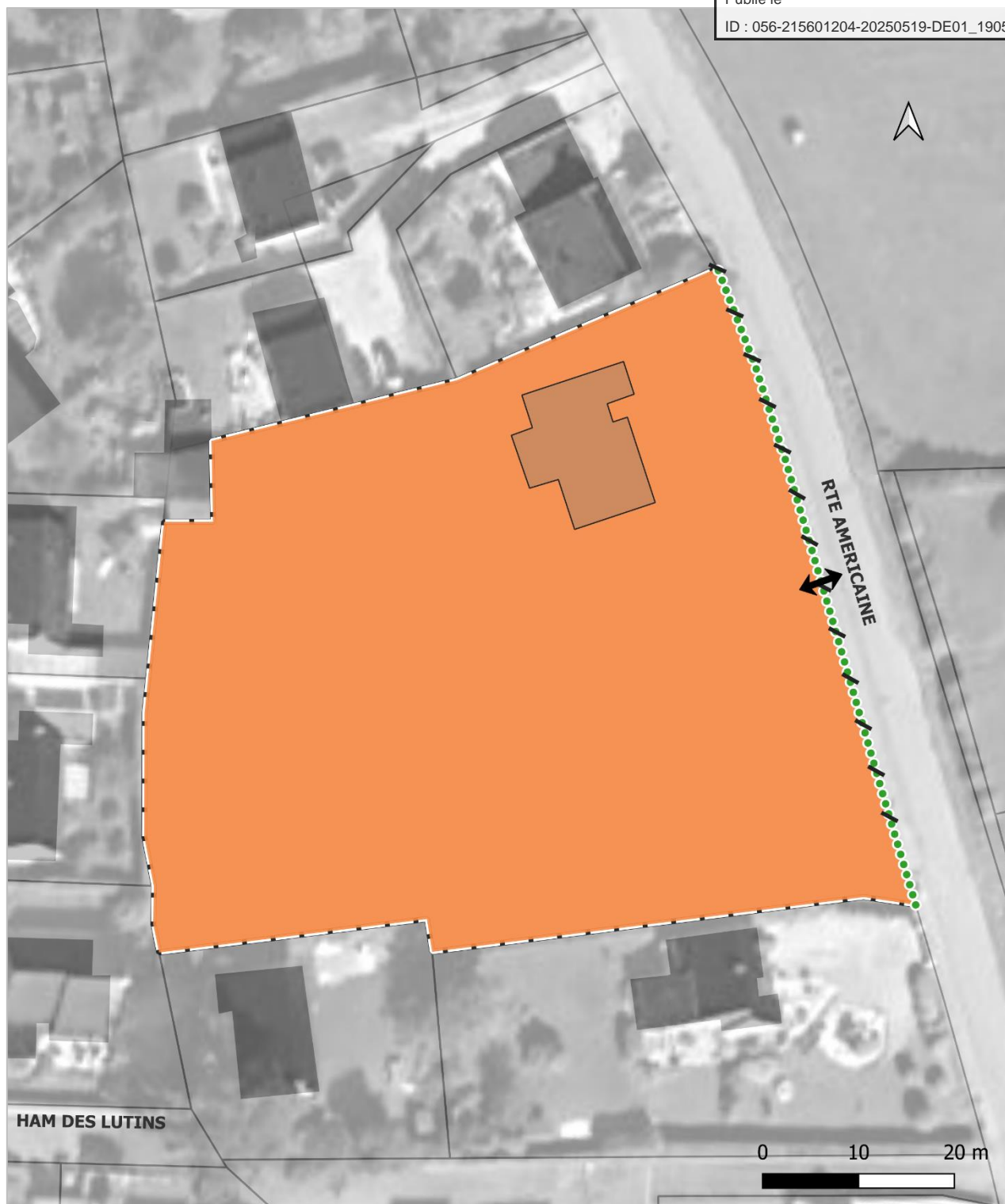
Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble ou via plusieurs opérations d'ensemble.



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies



Accès double sens à créer



Accès directs non autorisés

Qualité environnementale, architecturale et paysagère



Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir



Bâtiment existant pouvant être sauvegardé

Organisation et vocation de l'espace



Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

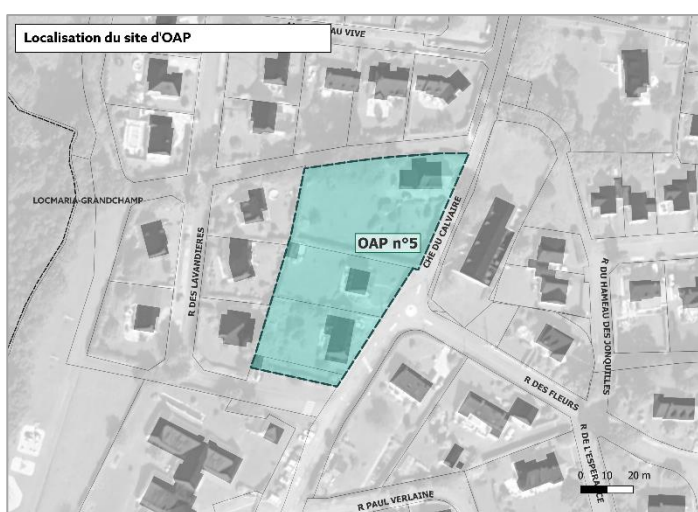


PRESENTATION DU SITE D'OAP

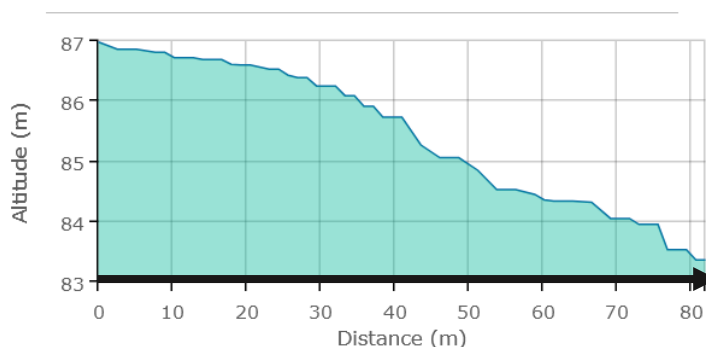
N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
5	Chemin du Calvaire Sud	Habitat	4 085 m²

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au sud du bourg de Locqueltas.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Le site ne présente pas de risque naturel particulier. Cependant, une attention sera apportée à la topographie dans ce secteur.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Comme indiqué sur le schéma d'aménagement, une densité minimum de 20 logements/ha est attendue sur ce secteur.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Des arbres remarquables sont à maintenir au nord du site, tel que reporté d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE



DESSERTE PAR LES VOIES



Les futures constructions seront desservies par un accès commun existant depuis le Chemin du Calvaire à l'est du site et au sud depuis la rue des Lavandières, tel que reporté au schéma d'aménagement.

L'accès aux constructions via le chemin au nord du site est interdit.

STATIONNEMENT

2 places de stationnement privé sont attendues par logement.

Aucune prescription en matière de stationnement visiteur n'est exigée.


PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une ou des opérations au coup par coup.




 Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies

 Accès double sens à créer


 Accès directs non autorisés

Qualité environnementale, architecturale et paysagère

 Arbre à maintenir

 Bâtiment existant pouvant être sauvegardé

Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à dominante d'habitat à densité de 20 log/ha

OAP 6 – PLACE DE LA MAIRIE - EST

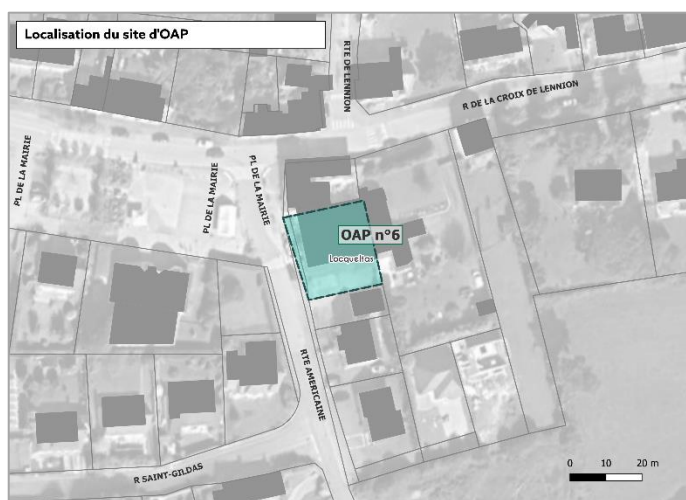


PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
6	Place de la Mairie - est	Habitat	524 m²

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au centre du bourg de Locqueltas, à proximité des écoles, des services médicaux, des équipements et des commerces.



Le site ne présente pas de risque naturel particulier.

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Comme indiqué sur le schéma d'aménagement, une densité minimum de 40 logements/ha est attendue sur ce secteur.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

A l'ouest du site, il est demandé de renforcer le front bâti caractéristique de la place de Maine afin de privilégier son intégration architecturale au sein de la place.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

DESSERTE PAR LES VOIES

Les futures constructions seront desservies par un accès commun depuis la route américaine (ou place de la Mairie), à l'ouest du site, tel que reporté au schéma d'aménagement.

STATIONNEMENT

2 places de stationnement privé sont attendues par logement.

Aucune place n'est attendue pour le stationnement visiteur.

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble ou via plusieurs opérations d'ensemble.



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies



Accès direct aux constructions à proposer

Qualité environnementale, architecturale et paysagère



Bâtiment existant



Maintenir le front bâti caractéristique de la place de la Mairie

Organisation et vocation de l'espace



Secteur à dominante d'habitat à densité de 40 log/ha



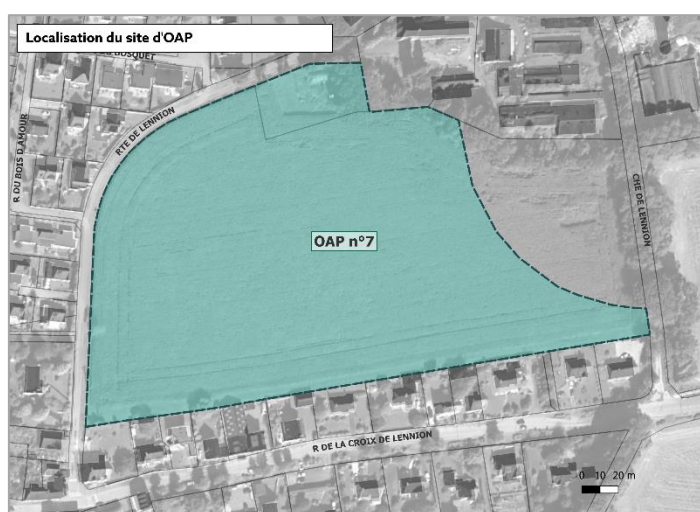
PRESENTATION DU SITE D'OAP

N°	Nom	Vocation	Superficie (en ha)
7	Route de Lennion - est	Mixte	3,66 ha

OCCUPATION ACTUELLE ET POSITION DANS LA COMMUNE

Le site d'OAP se situe au nord-est bourg de Locqueltas.

Le site ne présente pas de risque naturel particulier.



ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

L'opération à développer sur ce site sera à dominante d'habitat. Comme indiqué sur le schéma d'aménagement, une densité globale minimum de 25 logements/ha est attendue sur ce secteur représentant au minimum 90 logements. Une densité progressive est attendue, la densité doit être supérieure sur le secteur ouest (de l'ordre de 40 logements par ha), et inférieure (de l'ordre de 20 logements par ha) sur le secteur est.

Des commerces, services ou équipements sont autorisés et encouragés en priorité sur la partie ouest.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager et architectural de qualité et homogène, notamment le long de la route de Lennion.

Une haie présente au nord du site est à préserver.

DESSERTE PAR LES VOIES

Un accès double sens sera réalisé au niveau de la route de Lennion ainsi qu'au niveau du chemin de Lennion afin de permettre une liaison entre les deux parties du secteur.

Un cheminement piéton depuis la place de la Mairie au sud vers l'est du site sera prévu.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

STATIONNEMENT

2 places de stationnement privé sont attendues par logement.

1 place pour 4 logements est attendue pour le stationnement visiteur (arrondi au supérieur).

PROGRAMMATION

L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble ou via plusieurs opérations d'ensemble.



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies



Accès double sens à créer



Accès piéton à créer ou à maintenir



Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale, architecturale et paysagère



Haie à préserver



Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Organisation et vocation de l'espace



Secteur à vocation mixte à densité progressive (logements, commerce(s), espace public, équipement(s))

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

