



LARMOR - BADEN

*La Clé du Golfe du Morbihan*

# Modification du PLU

## Demande au cas-par-cas

- Auto-évaluation -

version 4 - 11/09/2023



François BOULLAND  
Géographe-Urbaniste

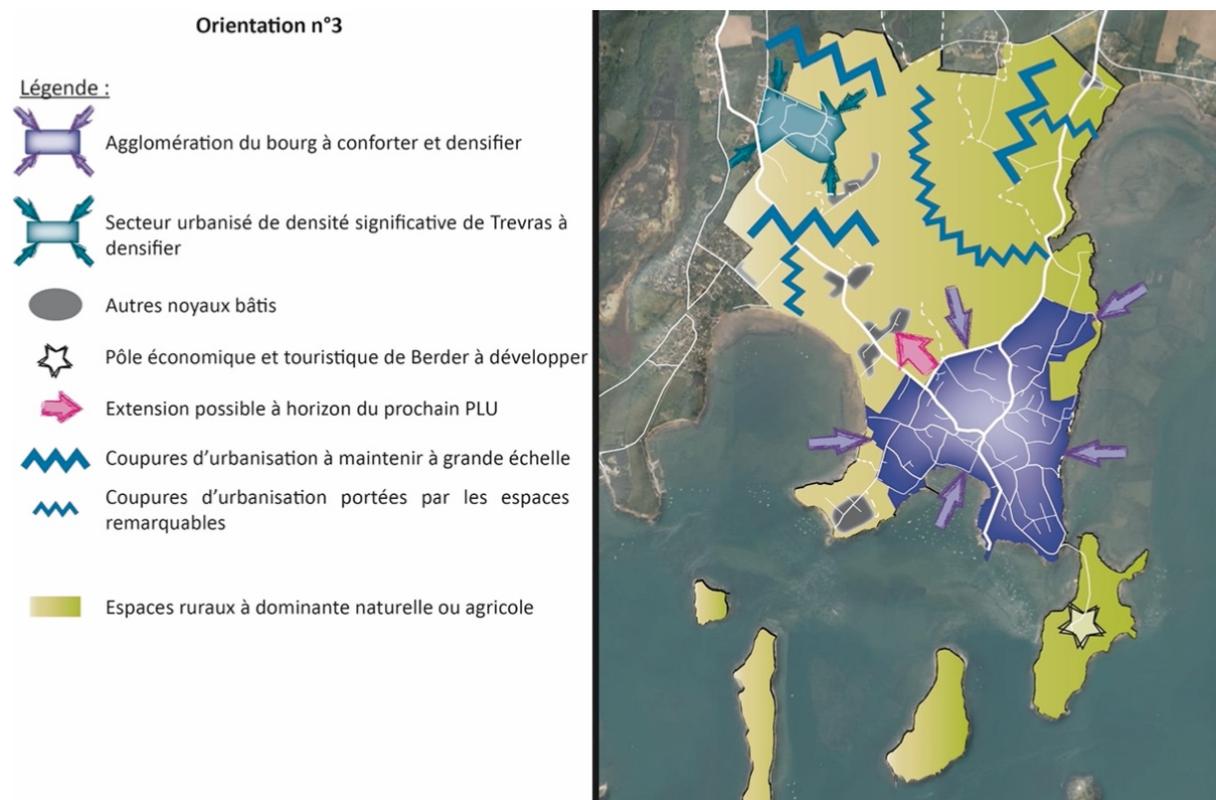
## SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée du PLU.....</b>	<b>3</b>
1.	<i>Localisation.....</i>	<i>4</i>
2.	<i>situation réglementaire initiale et justification de la modification.....</i>	<i>5</i>
<b>B.</b>	<b>Contenu de la modification.....</b>	<b>6</b>
1.	<i>Modifications apportées au règlement graphique.....</i>	<i>6</i>
2.	<i>Modifications apportées aux OAP.....</i>	<i>6</i>
<b>C.</b>	<b>Auto-évaluation.....</b>	<b>8</b>
1.	<i>Susceptibilité significative aux zones Natura 2000.....</i>	<i>8</i>
2.	<i>Incidence de la procédure sur les espaces naturels et la biodiversité.....</i>	<i>9</i>
3.	<i>Incidence de la procédure sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....</i>	<i>10</i>
4.	<i>Incidence de la procédure sur la ressource en eau.....</i>	<i>10</i>
1.	<i>Incidence de la procédure sur le patrimoine et les paysages.....</i>	<i>11</i>
2.	<i>Incidence de la procédure sur les déchets.....</i>	<i>11</i>
3.	<i>Incidence de la procédure sur les nuisances.....</i>	<i>11</i>
4.	<i>Incidence de la procédure sur l'air, l'énergie et le climat.....</i>	<i>12</i>
<b>D.</b>	<b>Conclusion de l'auto-évaluation.....</b>	<b>12</b>

## A. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée du PLU

Après trois ans d'application, la municipalité a souhaité opérer une modification simplifiée concernant le volet réglementaire du document. Elle s'inscrit en conformité des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme. En effet, le choix de cette procédure se justifie dans la mesure où les changements apportés au document ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie du PADD et ne majore pas non plus les possibilités à construire de plus de 20%.

Le secteur concerné par la modification se situe en contact avec le cœur névralgique du bourg à proximité du cimetière. Cette modification s'inscrit pleinement dans le cadre des orientations définies par le projet politiques des élus. L'orientation n°3 du PADD qui s'intitule "Organiser un développement urbain raisonné, de qualité, centré sur le cœur de bourg " vient préciser cette volonté de "densifier l'agglomération **du centre** (environ 90 % de la production de logements neufs), avec une dégressivité de la densité à mesure de l'éloignement du centre."



# 1. Localisation

Le terrain ciblé par la modification est situé dans le centre bourg. Adjacent au cimetière, il s'étend sur une surface de 1141 m<sup>2</sup>, il se compose de 10 parcelles décrites dans le tableau ci-dessous.

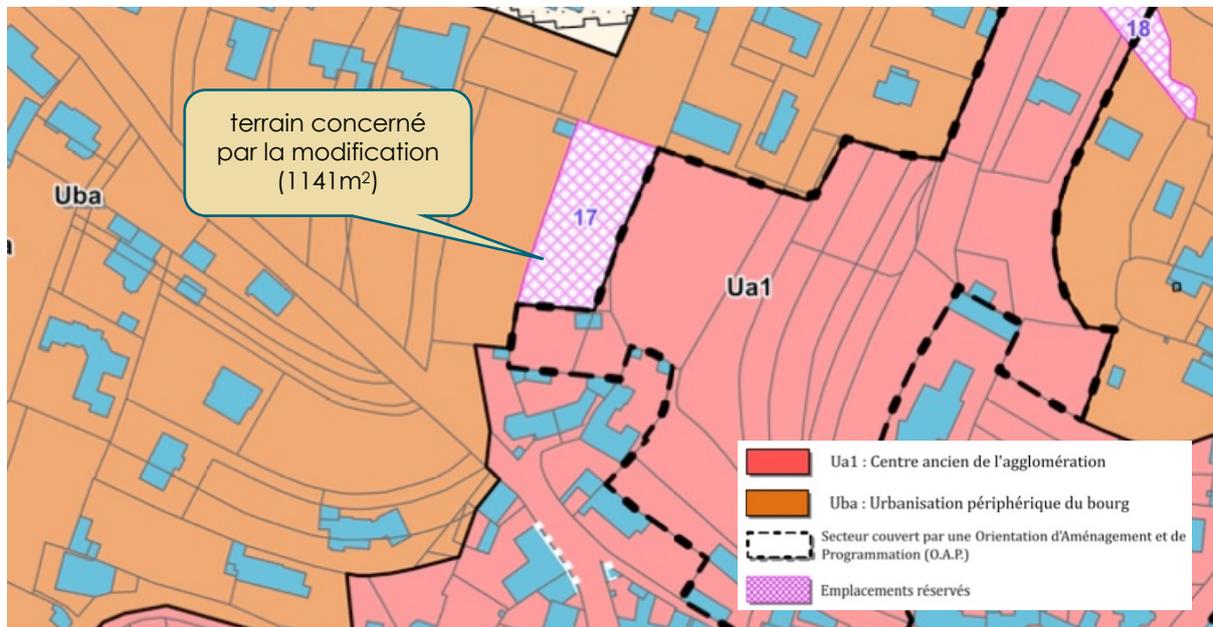


plan de situation de l'emprise concernée par la modification

## 2. situation réglementaire initiale et justification de la modification

### *Situation réglementaire initiale*

Initialement, cette parcelle est classée en zone Uba. De plus elle est concernée par l'emplacement réservé n°17 dédié à l'extension du cimetière. Enfin, cette parcelle borde le périmètre de l'OAP sectoriel "centre-bourg".



*extrait du zonage réglementaire initial*

### *Justification de la modification*

L'ambition d'étendre le cimetière a été remise en question suite à un recensement des concessions qui a révélé un potentiel de plus de 40 emplacements mobilisables sur l'emprise du cimetière actuel. L'agrandissement de cet équipement n'est donc plus perçu comme une nécessité.

Dès lors, l'ambition communale consiste à intégrer ce terrain au projet de densification du centre-bourg défini dans le cadre de l'OAP de ce secteur. De cette manière, la municipalité souhaite étendre les possibilités de développement résidentiel proche des commodités du centre-bourg.

## B. Contenu de la modification

### 1. Modifications apportées au règlement graphique

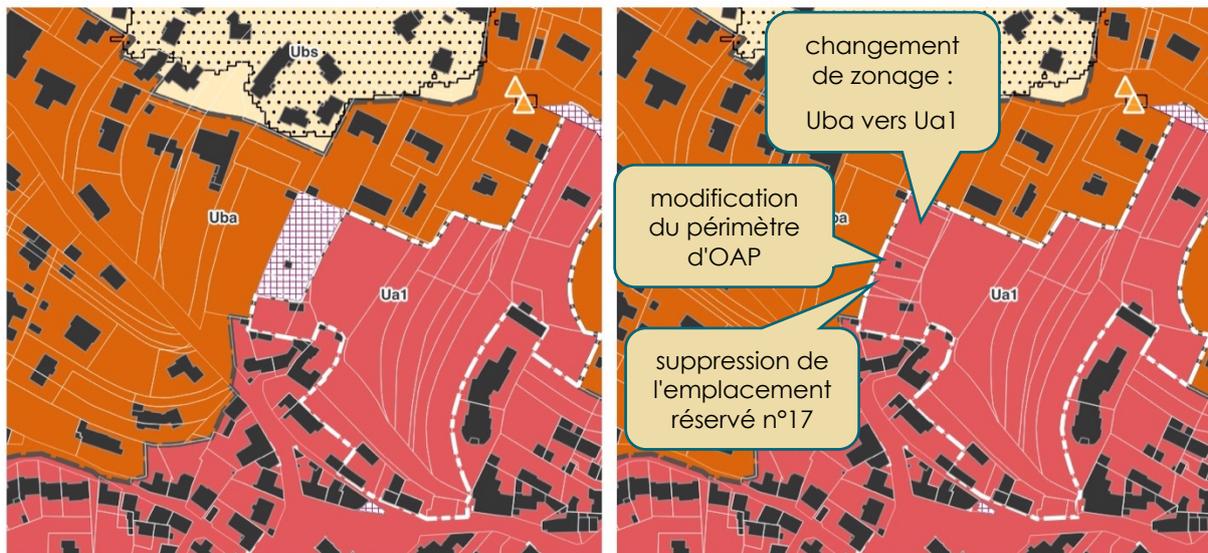
Le règlement graphique est modifié sur trois points :

- suppression de l'emplacement réservé n°17 (extension du cimetière)
- intégration des parcelles à la zone Ua1 (initialement Uba)
- intégration des parcelles au périmètre de l'OAP n° 6 (secteur centre-bourg)

**L'ensemble de ces modifications concerne la même surface à savoir 1141m<sup>2</sup>.**

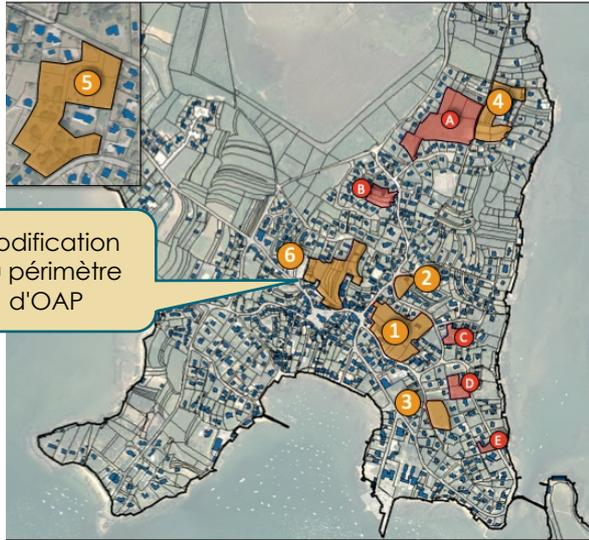
avant

après



### 2. Modifications apportées aux OAP

Dans un souci de cohérence, le document des OAP a été modifié pour intégrer le nouveau périmètre de l'OAP du centre-bourg. Dans la partie littéral, une référence aux accessions aidée a été retirée pour privilégier le locatif social.



**Secteurs soumis à OAP :**

- 1 Secteur du Verger
- 2 Secteur du Prato
- 3 Secteur d'Ital Berder
- 4 Secteur Est de la Rue du Moulin
- 5 Secteur de Trevas
- 6 Secteur du centre-bourg

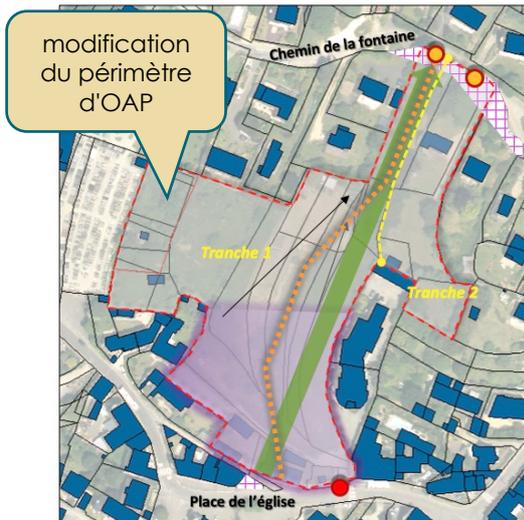
**Secteurs non soumis à OAP – opérations en cours :**

- A B C D E

modifications de la carte de situation (page 14)

### III. Les OAP sectorielles

#### Secteur 6 – Centre-bourg – 1,56 hectares



- Sens de la pente
- Accès obligatoire
- Accès autorisé
- Cheminement doux (piétons et/ou cycles) à créer (emplacement donné à titre indicatif)
- Emplacements réservés à créer pour l'extension du cimetière, l'aménagement de la place et l'élargissement du chemin de la Fontaine
- Bâtiments de logements collectifs / intermédiaires intégrant des RDC à usage d'activités
- Coulée verte à aménager, pouvant accueillir des ouvrages de rétention

**Aménagement :**

- ▶ L'aménagement devra permettre l'élargissement du fonctionnement de la place de l'église, en créant une couture urbaine entre la place et le sud de la tranche 1.
- ▶ Un accès véhicule devra obligatoirement être réalisé au Sud, un accès complémentaire est autorisé au Nord.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches
- ▶ Une coulée verte Nord-Sud devra être aménagée au sein de la zone.

**Programme de construction :**

- Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :
- ▶ densité de 70 logts/ha en tranche 1 et 25 logts/ha en tranche 2.
  - ▶ l'opération devra intégrer de RDC à vocation d'activités en tranche 1, dans le secteur destiné à accueillir des bâtiments collectifs ou intermédiaires.
  - ▶ 20% de logements en location sociale ~~et/ou en accession aidée à la propriété~~

**Déplacements doux :**

- ▶ Une liaison destinée aux déplacements doux devra être aménagée au sein de la zone, assurant a minima la jonction entre le Chemin de la Fontaine au Nord et la Place de l'église au Sud.

**Eaux pluviales :**

- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe des prescriptions à respecter en matière de débit de fuite à l'exutoire, de coefficient d'imperméabilisation et de volume d'eau à tamponner.

Suppression de la référence à l'accession aidée à la propriété

modifications de la partie littérale de l'OAP n°6 : centre-bourg (page 21)

## C.Auto-évaluation

L'article R.104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue d'une auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement « au regard des critères de l'annexe II » de la directive. Cette annexe énonce que les critères qui permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences comprennent notamment les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée (annexe II 2).

### 1. Susceptibilité significative aux zones Natura 2000

La commune est concernée par des périmètres Natura 2000 aux titres des directives "Habitat" et "Oiseaux". En effet, le Golfe du Morbihan et certains de ces abords sont reconnus comme zone d'intérêt communautaire de part l'étendue de l'estran et des zones humides qui représentent des refuges pour plusieurs espèces sensibles de limicoles notamment.

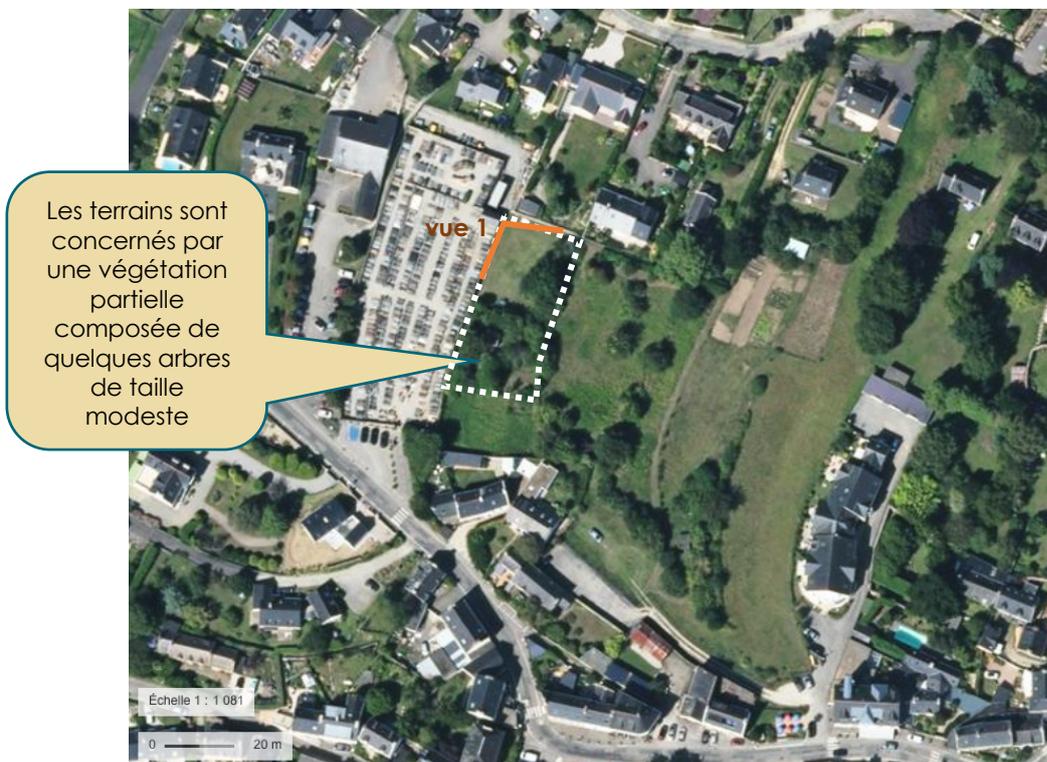
Les terrains concernés par la modification **se situent sur le centre-bourg qui est en dehors des périmètres Natura 2000. L'impact sur ces milieux n'a donc pas de portée directe.** Les effets indirects qui pourraient éventuellement être relevés tiendraient de l'augmentation du nombre de logements produits qui engendreraient des nuisances supplémentaires. Pour autant ces dernières restent difficilement mesurables et sommes toutes négligeables.



*les périmètres Natura 2000 sur Larmor-Baden : en vert, le périmètre de la directive "oiseaux" et en jaune la directive "Habitats" qui se superpose à la première.*

## 2. Incidence de la procédure sur les espaces naturels et la biodiversité

Les terrains concernés par la modification concernent une surface limitée (1141 m<sup>2</sup>). Ils sont situés dans une zone urbaine à densité variable puisque qu'en interface entre le bourg ancien et des quartiers résidentiels plus récents. Ces terrains sont aujourd'hui non-bâtis, mais les règles du PLU actuel permettent déjà leur artificialisation. **Le contenu de la modification n'est pas de nature à accentuer les effets délétères directs. En effet, la situation initiale prévoyait l'extension du cimetière ce qui aurait de toute façon engendré le déboisement des quelques spécimens présents sur le terrain.**



*orthophotographie du centre-bourg - sources : IGN*



*vue 1 depuis le cimetière*

### 3. Incidence de la procédure sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

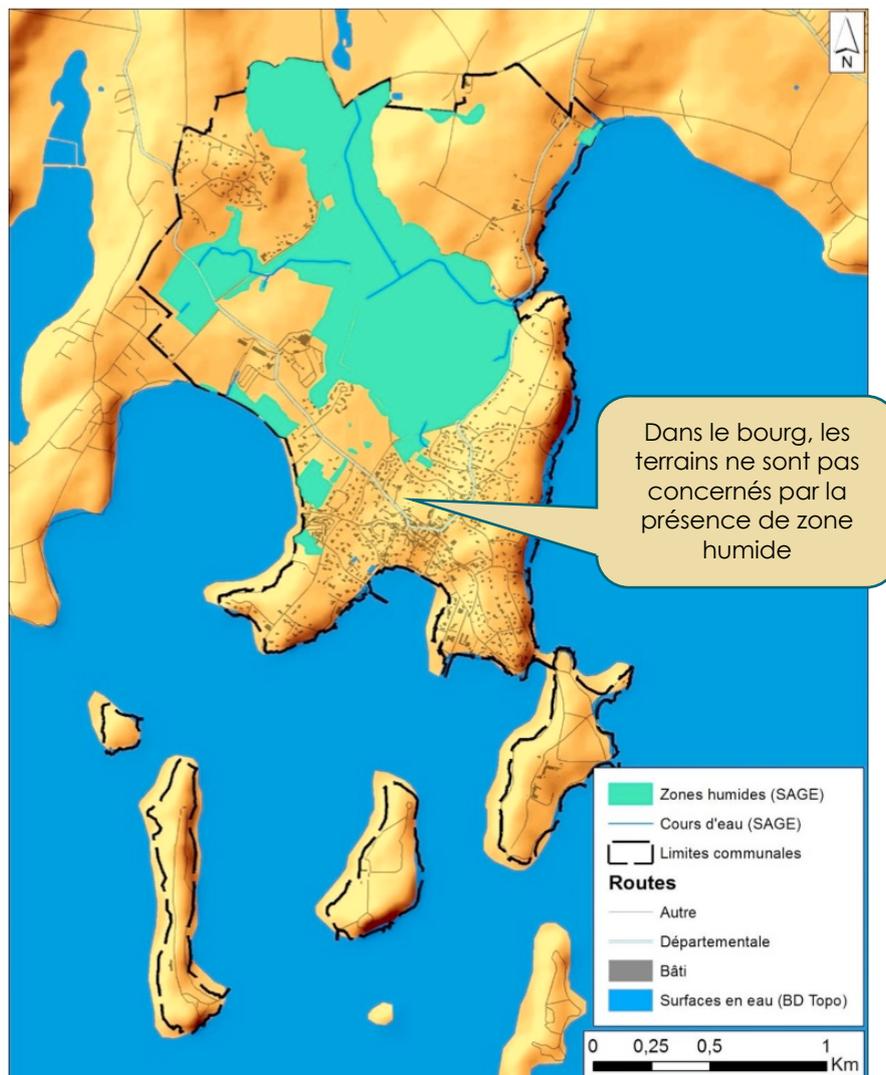
Comme précisé ci-dessus, la zone concernée est classée en "U". La modification ne vient pas accentuer directement les nuisances relatives aux espaces NAF dans la mesure où ce secteur est considéré comme densifiable.

### 4. Incidence de la procédure sur la ressource en eau

#### a) Les zones humides

L'étude des zones humides réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2019 a permis d'identifier près de 105 hectares de terrain concernés. Ces derniers sont pour la plupart localisés au Nord du territoire (cf carte page suivante), dans les marais de Pen en Toul et les abords de l'anse de Locmiquel.

**Pour l'ER n°17, Le terrain concerné par la modification est topographiquement situé sur une zone haute. Les données actuelles ne présagent en rien la présence de zone humide sur cette emprise.**



carte des zones humides (PLU de 2019)

### *b) Eau potable*

Pour la suppression de l'ER n°17, les modifications apportées au PLU ont pour conséquence d'augmenter légèrement les possibilités de développement de logements sur la zone. De manière indirecte, la consommation en eau potable se verrait elle aussi augmentée sans pour autant compromettre de manière significative les réserves actuelles.

### *c) Eau usée*

Pour la suppression de l'ER n°17, la réhausse des possibilités à bâtir aura un impact mesuré sur l'assainissement des eaux usées dans la mesure où le nombre de logements potentiel sera légèrement réhaussé. Les capacités du réseau et les infrastructures d'assainissement sont suffisamment dimensionnées pour recevoir ce potentiel surplus d'eaux usées. La station d'épuration située sur le site de Bourgerel à Baden (commune voisine) bénéficie d'une capacité de traitement de 19 000 EH. Or selon les données du portail national de l'assainissement collectif, sa charge maximale en entrée est actuellement estimée à 10800 EH.

### *d) Eau pluviale*

Malgré la modification du règlement graphique, les répercussions sur l'écoulement des eaux pluviales reste négligeable dans la mesure où les terrains concernés par la modification sont déjà constructibles. Les réseaux de collectes sont existant dans la zone.

## **1. Incidence de la procédure sur le patrimoine et les paysages**

Pour la suppression de l'ER n°17, les modifications apportées au PLU vont avoir un impact sur l'environnement paysager du centre-bourg dans la mesure le secteur constructible est étendu là où initialement était prévu l'extension du cimetière. Néanmoins, cet impact reste mesuré au regard de la surface concernée. De plus, l'OAP intègre une dégressivité des formes bâties pour s'accorder avec le tissu urbain environnant. Ainsi, la partie Nord de la zone est prévue pour être moins dense et plus en harmonie avec les développements pavillonnaires voisins.

## **2. Incidence de la procédure sur les déchets**

Hormis la potentielle augmentation des volumes de déchets ménagers engendrée par l'augmentation du nombre de logements possible sur la zone, la thématique "déchets" n'est que faiblement impactée dans le cadre de cette modification du PLU.

## **3. Incidence de la procédure sur les nuisances**

Pour la suppression de l'ER n°17, les nuisances éventuelles que pourraient générer cette modification restent limitées. En effet, l'augmentation potentielle du nombre de logements pourrait augmenter légèrement le trafic routier sur la zone et ses abords avec des effets sur les désagréments sonores ponctuels. Pour autant, la localisation de ces terrains en plein centre-bourg offre des alternatives de mobilité comme la desserte des transports en commun ou l'usage de mode de déplacement doux qui participeront à limiter les flux routiers.

## 4. Incidence de la procédure sur l'air, l'énergie et le climat

Sur les thèmes de l'air, de l'énergie et du climat, la densification d'un secteur de centre-bourg peut être perçue de manière positive. La concentration de logements dans une zone déjà équipée en commerces et services de proximité est un atout pour limiter les déplacements motorisés. L'augmentation potentielle du trafic routier restera somme toute limitée par rapport à la situation initiale.

## D. Conclusion de l'auto-évaluation

**La procédure engagée de modification du PLU de Larmor-Baden vise d'une part à légèrement élargir un secteur de densification. Ce dernier, initialement dédié à l'extension du cimetière, est aujourd'hui largement remis en question.**

**Tenant compte que ces modifications :**

- **n'accroît pas les possibilités d'artificialisation déjà inscrites dans le présent PLU**
- **ne sont pas de nature à consommer des espaces NAF malgré la présence de terrains non-bâties et partiellement végétalisés ;**
- **participent à renforcer la polarité du centre-bourg et à répondre à la nécessité d'optimiser les espaces urbains existants ;**
- **engendreront une hausse mesurée des nuisances potentielles sur l'environnement urbain existant ;**

**Pour cette modification simplifiée, la réalisation d'une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire face aux effets limités engendrés.**