



LARMOR - BADEN
La Clé du Golfe du Morbihan



Commune de **LARMOR-BADEN** (56)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

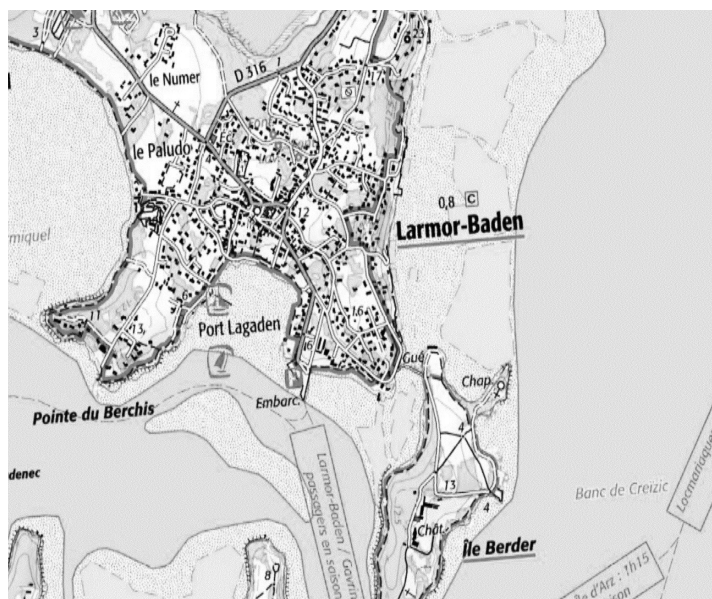
3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 4
juin 2018,

Le maire,

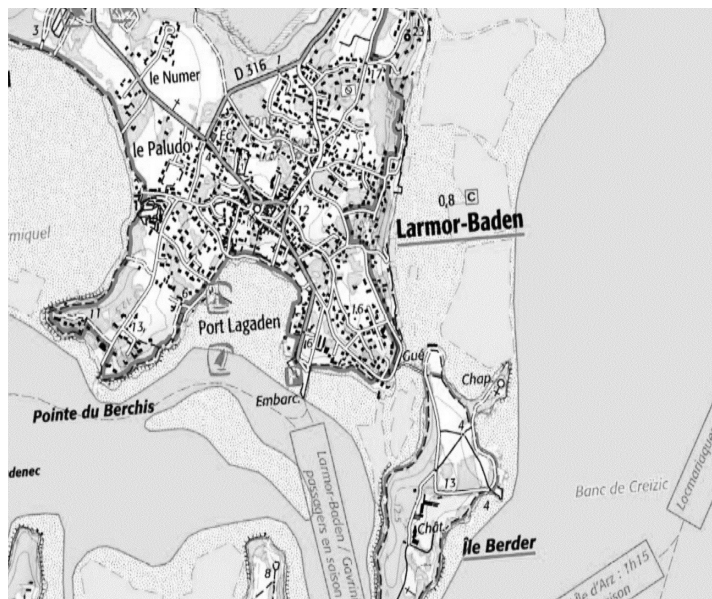




Sommaire



I. Préalable	5
II. Localisation des secteurs soumis à OAP	13
III. Les OAP sectorielles	15



I. Préalable

I.1. Rappel de la portée juridique des O.A.P.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Les OAP sont **donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (densité, nombre de logements) correspondent à un objectif à viser. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10% à la baisse et de 20% à la hausse.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Exemple : sur une OAP, obligation de construire 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 24 logements => le seuil de tolérance de 20% à la hausse est respecté, le projet est compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 26 logements => le seuil de tolérance de 20% à la hausse est dépassé, le projet n'est plus compatible avec les OAP

Cas n° 3 : le projet comporte 18 logements => le seuil de tolérance de 10% à la baisse est respecté, le projet est compatible avec les OAP

Cas n° 4 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance à la baisse est dépassé, le projet n'est plus compatible.

I.2. Aménagement en opérations d'aménagement d'ensemble

Les zones urbaines (U) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

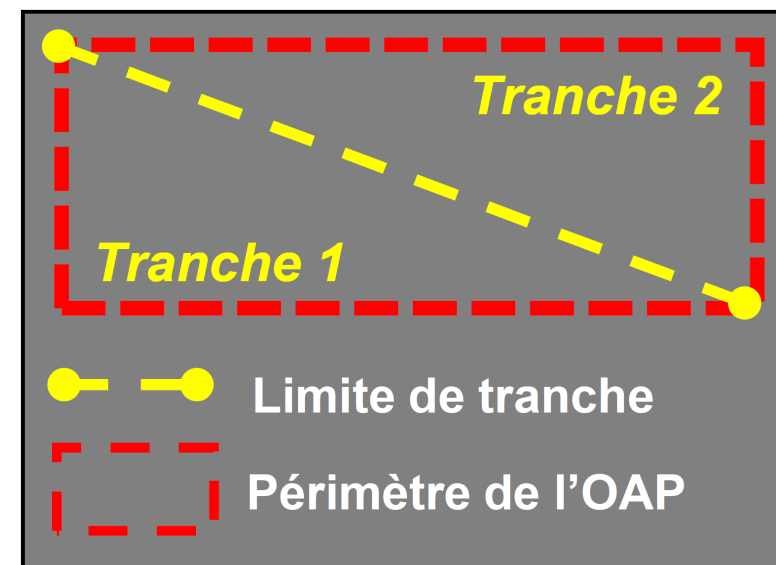
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

Cependant, pourront être autorisés :

- ➔ la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- ➔ la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.



I.3. Respect du programme de construction

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (y compris les équipements).

Concernant les opérations d'habitat, un objectif de densité est indiqué. Le programme de construction de la future opération devra respecter cet objectif de logements à produire, dans la limite de la compatibilité exprimée au chapitre I.1. Le nombre de logements à produire sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

- ➡ à la surface totale du périmètre couvert par l'O.A.P.,
- ➡ à la surface d'une tranche prévue aux O.A.P.,
- ➡ à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

Afin de favoriser l'accueil de familles, les opérations de plus de 10 logements comprendront au maximum 40% cumulé de logement de Type 1 et 2.

Un pourcentage de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction de certains secteurs, et sera à respecter. Ainsi toute opération portant sur au moins 10 logements devra prévoir la réalisation de 20% du nombre de logements en locatif social et/ou en accession aidée à la propriété, dans le respect des définitions présentes dans le Programme Local de l'Habitat de GMVA.



I.4. Qualité de vie, densité et intimité

Les projets devront privilégier le confort de vie et prendre en compte la notion d'intimité notamment pour les parcelles riveraines des secteurs à OAP. L'implantation des constructions privilégiera les orientations les plus pertinentes : Sud ou Est/Ouest pour des logements traversants, en veillant au mieux à préserver l'accès au soleil (prise en compte des ombres portées) sur le traitement des clôtures par exemple.

D'une manière générale, l'insertion des projets dans le paysage devra être recherchée, en protégeant les éléments du paysage à préserver caractéristiques de la commune et participant de sa qualité : trame bocagère, talus, arbres remarquables.

Les projets seront conçus de manière à limiter leur impact sur le grand paysage, en préservant autant que possible les vues emblématiques sur le Golfe et sur le marais de Pen En Toul.

Par ailleurs, dans un souci de mixité, les programmes de constructions pourront proposer une offre spécifique à destination des personnes âgées, et pourront intégrer la programmation de services.

I.5. Images de références : les noues

Les noues pourront être employées dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.



I.5. Images de références : les bassins de rétention paysagés

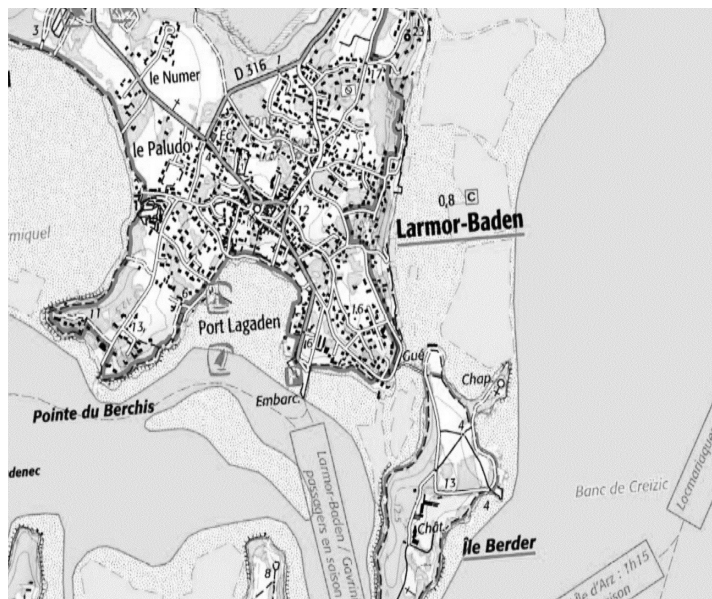
Les bassins de rétention paysagés pourront être employés dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.



I.5. Images de références : les aires de stationnement perméables

Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) pourront privilégier les réalisations perméables : pavés à joints enherbés, stabilisé, ... Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

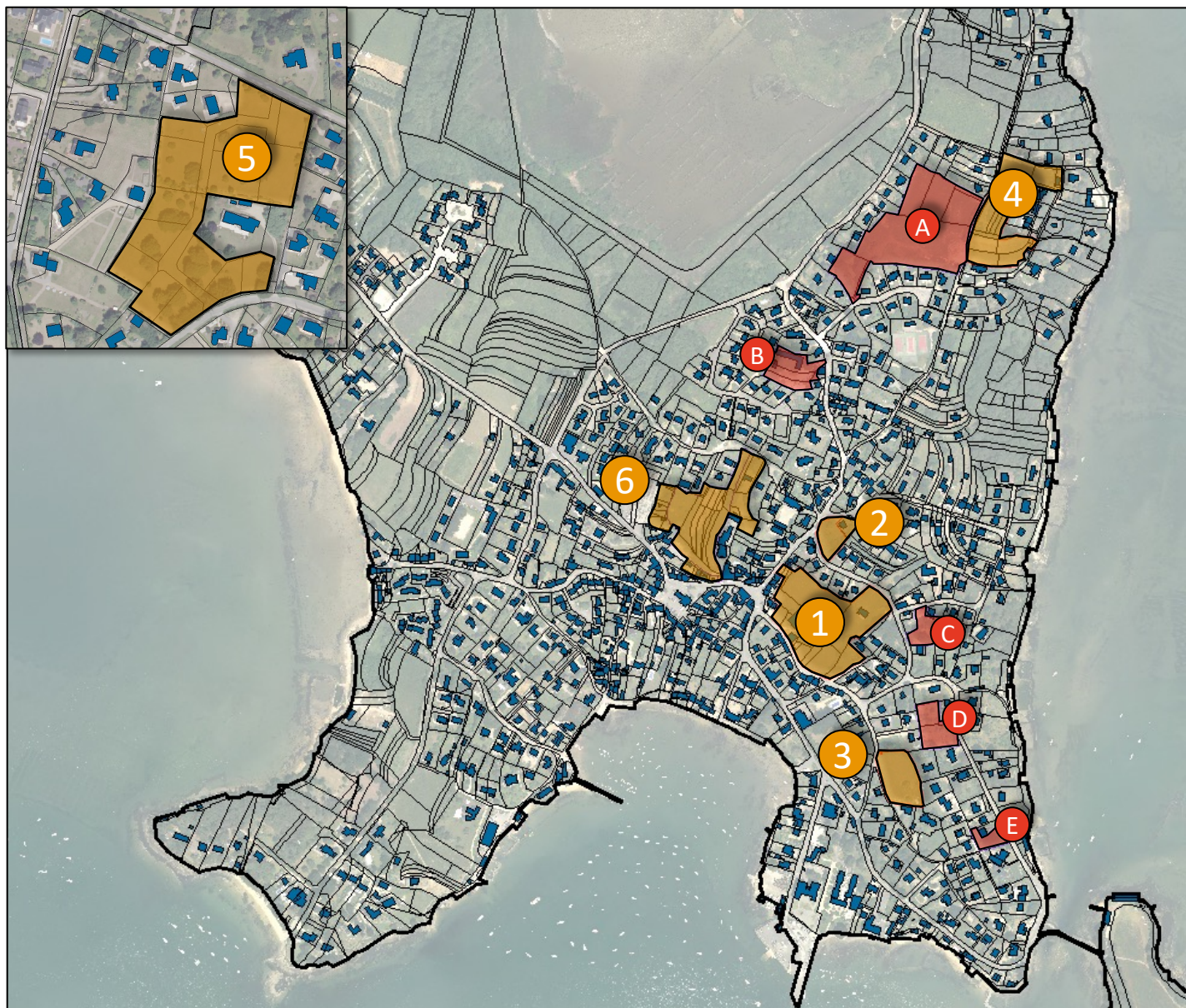




II. Localisation des secteurs soumis à O.A.P.



II. Localisation des secteurs soumis à OAP

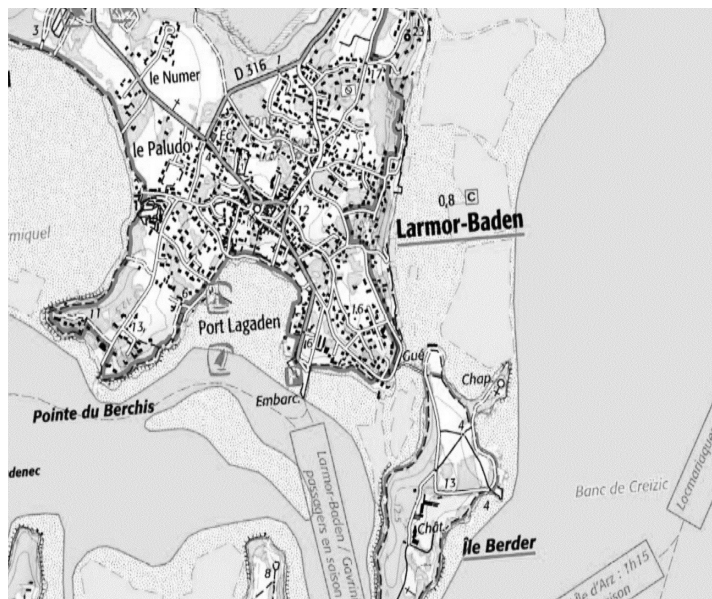


Secteurs soumis à OAP :

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

Secteurs non soumis à OAP – opérations en cours :

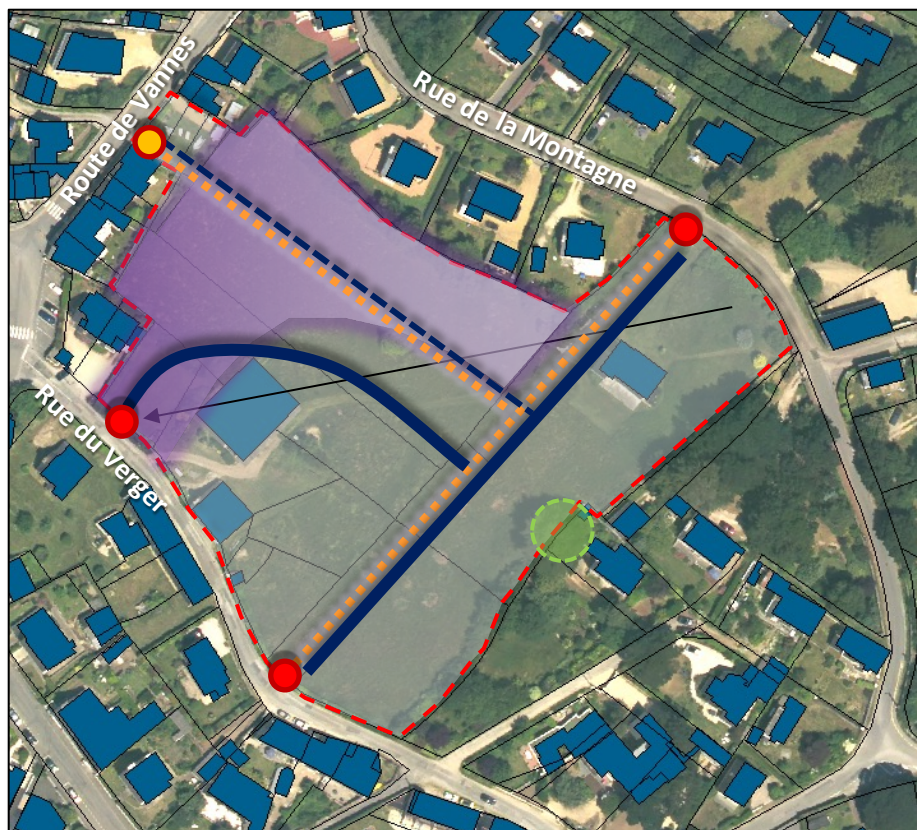
- A
- B
- C
- D
- E



III. Les O.A.P. sectorielles



Secteur 1 – Le Verger – 1,74 hectares



-  Arbre à protéger au titre des éléments du paysage à préserver
-  Sens de la pente
-  Logements collectifs / intermédiaires
-  Accès obligatoire
-  Accès autorisé
-  Voies principales : leur réalisation est obligatoire (emplacement donné à titre indicatif)
-  Voies secondaires : leur réalisation est facultative, leur emplacement est libre
-  Cheminement doux (piétons et/ou cycles) à créer (emplacement donné à titre indicatif)

Aménagement :

- Un bouclage routier est à réaliser entre la rue de la Montagne au Nord et la rue du Verger au Sud. Des voies secondaires pourront être réalisées en complément.
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Ouest.
- L'opération devra mixer la taille des lots

Programme de construction :

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

- densité de 20 logt/ha.
 - 20% de logements en location sociale et/ou en accession aidée à la propriété
- Les logements collectifs et/ou intermédiaires seront localisés en priorité à l'Ouest et au Nord-Ouest.
- Le programme devra également comprendre la réalisation d'une maison médicale.

Déplacements :

- Une liaison destinée aux déplacements doux devra être aménagée au sein de la zone, assurant la jonction entre la rue de la Montagne et la rue du Verger, mais aussi avec la route de Vannes

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.

Secteur 2 – Le Prato – 0,26 hectares



Aménagement :

- L'accès au Site se fera depuis la place du Prato
- Une haie bocagère sera à créer en remplacement de la haie existante au Sud-est
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

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

- densité de 18 logt/ha.

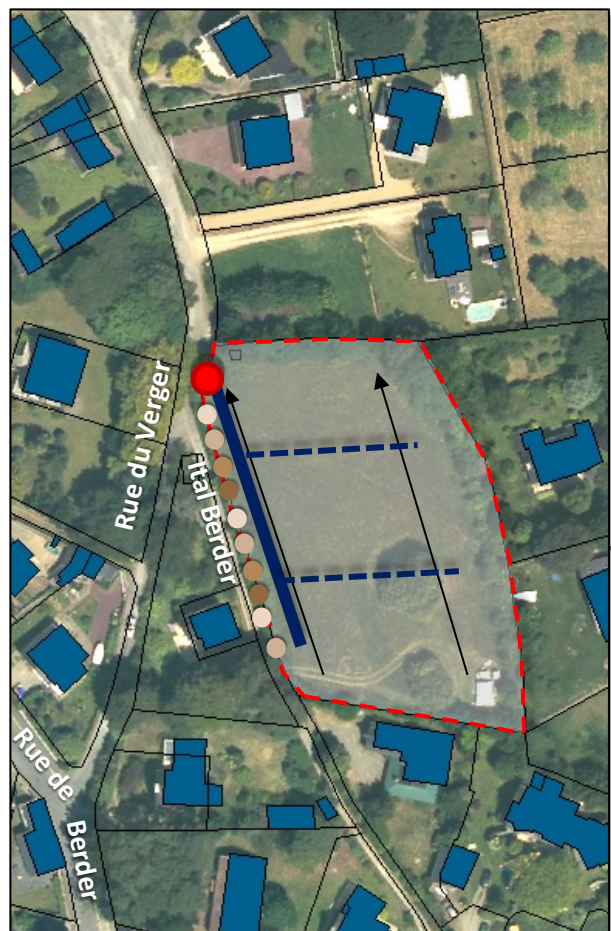
Déplacements :

- Une liaison destinée aux déplacements doux devra être aménagée au sein de la zone, assurant la jonction entre le cheminement présent à l'Est et la Place du Prato à réaménager.

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.

Secteur 3 – Ital Berder – 0,45 hectares



Aménagement :

- L'accès principal (entrée et sortie) se fera par le Nord-Ouest du site. Une voie à double sens devra être réalisée parallèle au talus. Des voies secondaires de type venelle pourront être réalisées en complément.
- Un talus bocager sera à maintenir en rive Ouest de la zone.
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

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

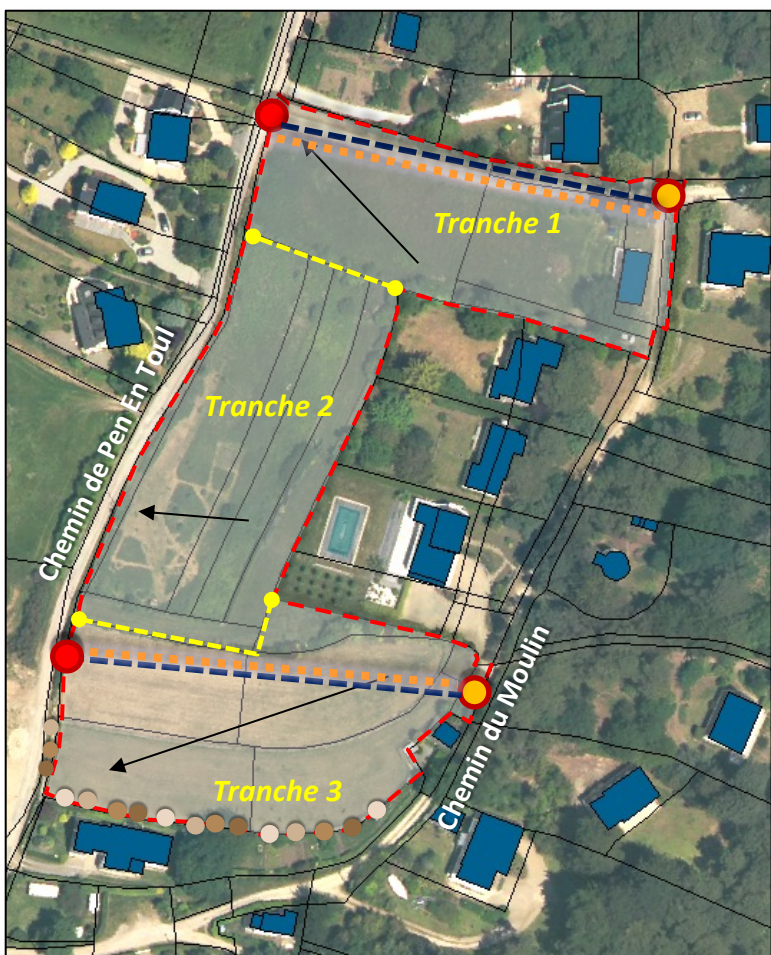
- densité de 11 logt/ha.

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.

- Sens de la pente
- Talus existant à préserver
- Accès obligatoire
- Accès autorisé
- Voies principales : leur réalisation est obligatoire (emplacement donné à titre indicatif)
- - - Voies secondaires : leur réalisation est facultative, leur emplacement est libre

Secteur 4 – Est de la rue du Moulin – 1,14 hectares



Aménagement :

- ▶ L'aménagement pourra être réalisé en 3 tranches.
- ▶ Des voies secondaires Ouest-Est pourront être réalisées.
- ▶ Les talus de pierre identifiés devront être maintenus au Sud.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité d'orientations Ouest / Est, ou Sud. Compte tenu de la localisation du site en ligne de crête, le gabarit des constructions ne pourra pas dépasser le R+C.

Programme de construction :

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

- densité de 10,5 logt/ha.
- 20% de logements en location sociale et/ou en accession aidée à la propriété

Déplacements :

- ▶ Des liaisons douces traversantes Ouest-Est entre le Chemin de Pen En Toul et le Chemin du Moulin devront être créées. Des voies mixtes en zone de rencontre pourront être employées.

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.

→ Sens de la pente



Accès obligatoire

● Talus existant à préserver



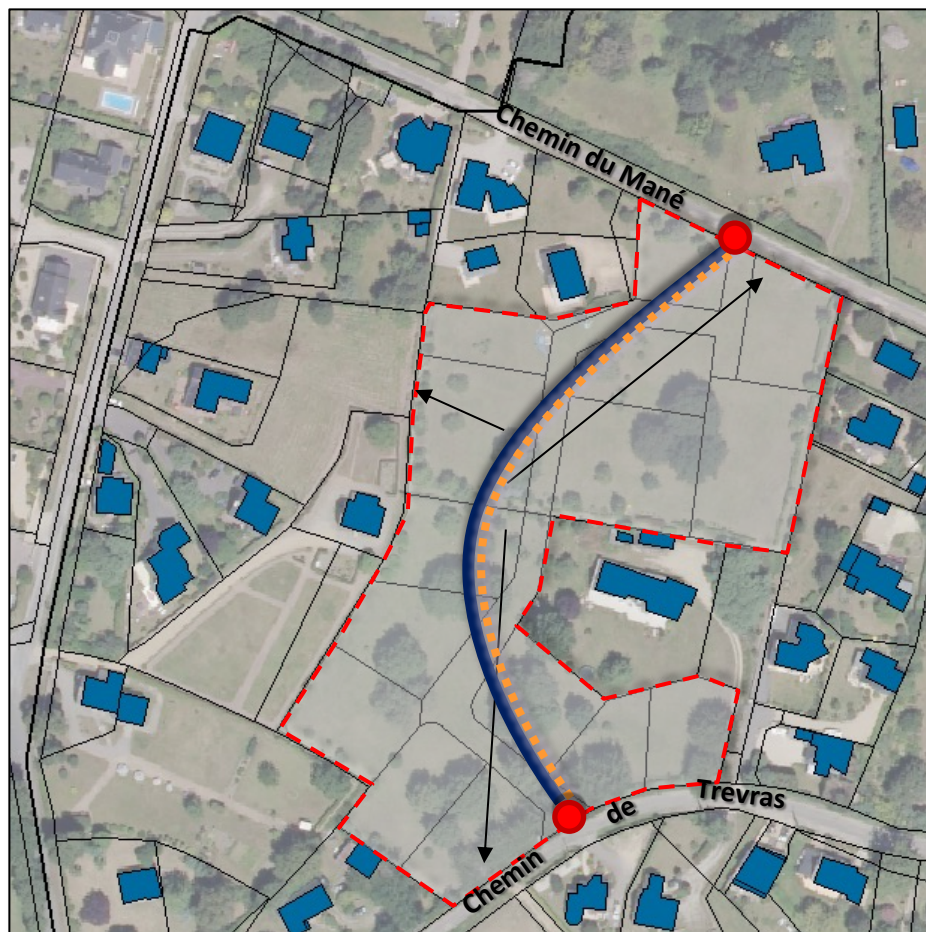
Accès autorisé



Voies secondaires : leur réalisation est facultative, leur emplacement est libre

Cheminement doux (piétons et/ou cycles) à créer (emplacement donné à titre indicatif)

Secteur 5 – Trevas – 1,62 hectares



→ Sens de la pente

● Accès obligatoire

● Accès autorisé

--- Voies principales : leur réalisation est obligatoire (emplacement donné à titre indicatif)

--- Cheminement doux (piétons et/ou cycles) à créer (emplacement donné à titre indicatif)

Aménagement :

- Un bouclage routier est à réaliser entre le Chemin du Mané et le chemin de Trevas. Des voies secondaires pourront être réalisées en complément.
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- L'opération devra mixer la taille des lots

Programme de construction :

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

- densité de 13 logt/ha.
- 20% de logements en location sociale et/ou en accession aidée à la propriété

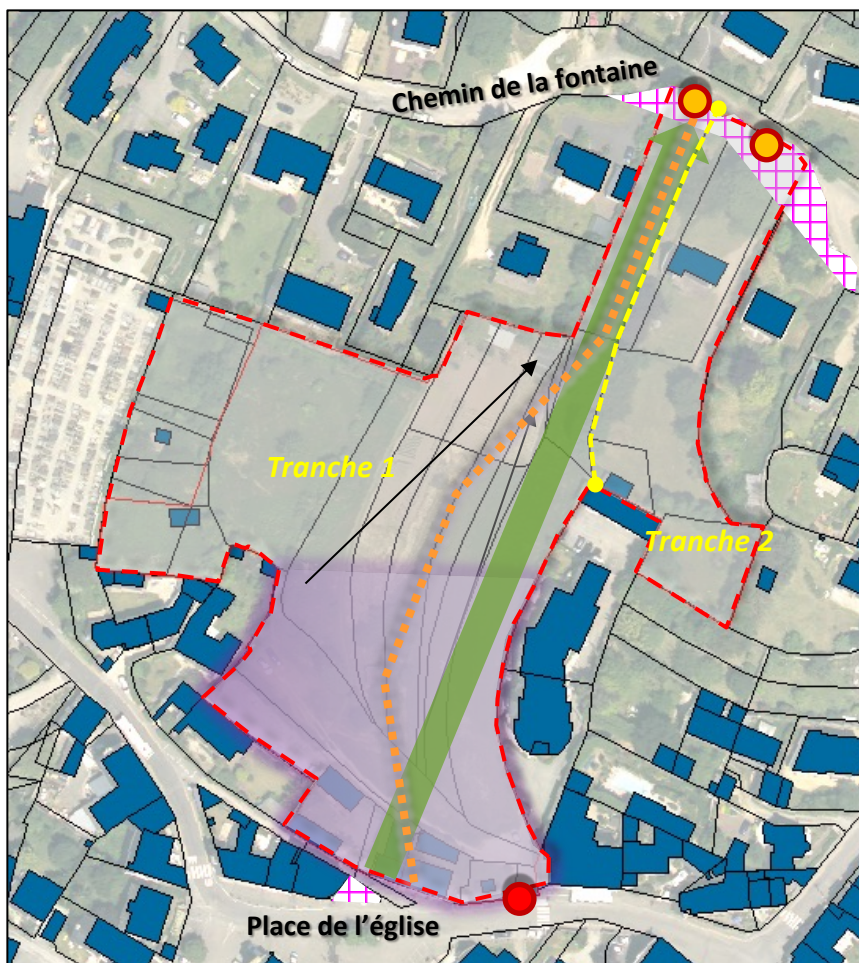
Déplacements :

- Une liaison destinée aux déplacements doux devra être aménagée au sein de la zone, assurant la jonction entre le Chemin du Mané au Nord et le Chemin de Trevas 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.

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'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.

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.