



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

REÇU LE

07 SEP. 2022

MAIRIE DE LARMOR-PLAGE

Vannes, le 07 SEP. 2022

Service Urbanisme Habitat Construction
Affaire suivie par : Alban DOMERGUE et Maryse BRIENT
Tél : 02 56 63 73 85 / 02 97 64 85 85
Mél : alban.domergue@morbihan.gouv.fr
maryse.brient@morbihan.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le maire de Larmor-Plage
4, rue des quatre frères Le Roy-Quéret
56260 Larmor-Plage

OBJET : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Larmor-Plage

REF : SUHC/UPU/AD-MB

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.132-11 du Code de l'urbanisme, le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Larmor-Plage prescrit le 29 juin 2016. Le projet de PLU arrêté le 1^{er} juin 2022 a été reçu par mes services le 8 juin 2022.

Depuis sa prescription, des évolutions législatives significatives ont été promulguées et ont impacté la planification et les documents d'urbanisme (Loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, Loi ELAN du 23 novembre 2018, et tout dernièrement la Loi Climat et Résilience du 21 août 2022 et la Loi 3DS du 21 février 2022). Au regard de ces évolutions réglementaires, il importe que vous puissiez ajuster votre PLU.

De nombreux échanges avec les services de l'État, dans le cadre de réunions techniques et Personnes Publiques Associées (PPA), ont permis de faire évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la précédente version étant devenue obsolète.

Afin de prendre en compte la Loi ELAN, ce projet de révision générale, prescrit le 20 juin 2016, est compatible avec les nouvelles dispositions de la Loi Littoral intégrée via une mise en compatibilité du SCoT du Pays de Lorient approuvée le 15 avril 2021.

De manière à sécuriser juridiquement votre document d'urbanisme, je souhaite porter à votre appréciation certaines remarques, notamment en ce qui concerne la prise en compte de la loi Littoral (A), la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (B).

Au surplus, la loi 3DS du 21 février 2022 vient modifier les enjeux et niveaux de production en matière de logements sociaux qui doivent vous interroger sur la déclinaison des objectifs de création de logements sociaux au sein des espaces à vocation urbaine (C) au sein de votre PLU et cela au-delà du PLH actuellement en vigueur et en cours de révision au niveau de Lorient Agglomération.

Je vous invite par conséquent à prendre en compte ces observations afin d'améliorer votre document.

Adresse : 1 allée du général Troadec – BP 520 – 56019 Vannes Cedex
Standard : 02 97 68 12 00 – Courriel : ddtm@morbihan.gouv.fr
Site internet : www.morbihan.gouv.fr

A. Loi littoral

Conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et à la jurisprudence constante (CAA Marseille du 23/06/2022 n°20MA00470) (CAA de Nantes du 06/07/2021 n°20NT00848) qui exige la **continuité immédiate avec les agglomérations et villages existantes**, les zones à urbaniser dans ce cadre devront être ouvertes en plusieurs tranches pour garantir la continuité immédiate.

Conformément à l'article L.121-8 – alinéa 2 du CU, le règlement de la zone Ucb devra être modifié pour respecter la **vocation offerte dans les secteurs déjà urbanisés** à savoir les logements, l'hébergement et l'implantation de services publics. Ainsi la possibilité donnée dans le règlement écrit pour des équipements d'intérêt collectif devra être supprimée.

Le schéma de la page 21 est erroné et non conforme à l'article L.121-8 – alinéa 2 du CU puisqu'il autorise la création des secteurs déjà urbanisés dans les espaces proches du rivage. Ce schéma devra être modifié conformément à la loi littoral.

Le règlement des zones Nie, Nv et Ni autorise des constructions nouvelles alors que ces zones sont des **zones d'urbanisation diffuse** hors des agglomérations, villages ou secteurs déjà urbanisés, conformément à l'article L.121-8 du CU et selon la jurisprudence (CAA de Marseille du 24/01/2022, n°20MA01137). Le règlement est donc illégal et doit être modifié en conséquence.

De même le secteur de Kerpape est qualifié par le schéma cohérence territoriale du Pays de Lorient comme village ou agglomération. Dans le rapport de présentation, page 117, il est fait état du contentieux en cours (*attente de la décision du Conseil d'État*) sur ce secteur mais par décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 20 juillet 2021 (n°20NT01323 – *commune de Ploemeur*), le lieu-dit a été qualifié de zone d'urbanisation diffuse. Ainsi la zone 1AUlr n'est pas localisée en continuité d'une agglomération ou d'un village existant et constitue une extension de l'urbanisation au sein d'une zone d'urbanisation diffuse. Dans l'attente de la décision du Conseil d'État, la création de cette zone est entachée d'illégalité au regard de la décision de la cour administrative d'appel.

Les incohérences existantes entre les différentes pièces de votre document arrêté concernant la **délimitation des espaces proches du rivage** devront être levées. Ces incohérences concernent le règlement graphique et le rapport de présentation sur les secteurs suivants : Uca de Kerguelen (*rue de la victoire*), Udf de la clinique Saint-Vincent et Uip au niveau de l'Anse de Zanflamme.

Conformément à l'article L.121-13 du CU et à la jurisprudence constante du Conseil d'État (*CE du 07/02/2005, société soleil d'or et commune de Menton, req, °264315*), le règlement des zones situées dans les espaces proches du rivage devra édicter des règles de hauteur et de gabarit en fonction du quartier environnant pour les projets d'intérêt collectif et de services publics pour plusieurs secteurs.

Conformément à l'article R.151-34 du CU concernant les emplacements réservés, la vocation de ces espaces n'est pas mentionnée. Or les ER n°17 se situent dans un espace non urbanisé de la **bande littorale des 100m**. En conséquence, la **vocation de ces deux emplacements réservés devra figurer au dossier conformément à l'article R.151-34 et aux dispositions de la loi littoral**.

Conformément à l'article L.121-22 du CU et au schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient (*DOO - 1-4-6, page 102*), les **coupures d'urbanisation** ne peuvent autoriser d'urbanisation nouvelle. Le règlement écrit devra être modifié pour respecter l'article L.121-22 du CU et garantir la compatibilité du plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territoriale.

La carte des **espaces remarquables et caractéristiques** vous a été notifiée par le préfet le 17 janvier 1992 et je veillerai donc personnellement à la protection de ces espaces conformément à l'article L.121-23 et L.121-24 du CU. Le projet a classé une bande de terrain (*plage de Kerguelen*) en zone Na moins stricte que le classement en espaces remarquables et caractéristiques et n'est pas conforme à la protection nécessaire de ces espaces. Je vous demande de reclasser ces terrains en espaces remarquables et caractéristiques.

Concernant les espaces boisés classés, je vous rappelle que votre dossier a fait l'objet d'un **avis simple de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS)**. Je vous recommande donc de **reclasser certaines parcelles suite à mon courrier du 13 décembre 2021** qui rappelait la réserve émise sur les terrains suivants au plateau du Menez : AP 1042, 313, 312, 891, la partie nord de la parcelle 1028, 369, 375, 374, 373, 1032, 1034, 1036, 1040 et 297.

B – Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

La loi dite « *Climat et Résilience* » du 22 août 2021 est venue modifier le code de l'urbanisme en introduisant un objectif d'atteindre Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. A cet effet, la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) doit être regardée jusqu'en 2031 au sens du 5° du III de l'article 194 de la loi : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.* »

Ainsi, la distinction densification / extension est désormais obsolète.

Il en résulte que pour le calcul de votre trajectoire en matière de consommation foncière, il faut donc se baser sur la consommation d'ENAF au sein ou en dehors des enveloppes urbanisées actuelles sur la période de référence 2011 - 2021, en s'appuyant sur les données du portail de l'artificialisation ou toute autre source de données portées à la connaissance de l'État respectant une méthodologie identique en tenant compte des surfaces tant en densification qu'en extension.

Après analyse, votre document fait apparaître des emprises d'ENAF prévues pour être artificialisées non prises en compte.

En effet, L'OAP n°2 « *Quélissoy-Les-Bruyères* » d'une superficie de 5,4 ha, ne doit pas être regardée comme de la densification mais bien comme de l'ENAF et donc les surfaces afférentes doivent être intégrées au calcul de la modération foncière, conformément à la présente loi.

Ces 5,4 hectares cumulés aux 6,46 hectares prévus en extension amènent à une consommation totale d'ENAF de 11,8 hectares à l'échelle de votre PLU. Cela représente donc une diminution de la consommation foncière de 20,4 % par rapport à la consommation sur la période 2011-2021 et non de 50 % comme présenté dans votre document.

Il vous appartient, en application de la loi dite « *Climat et Résilience* », de vous inscrire dans cette trajectoire de réduction de la consommation foncière.

C – Compatibilité du PLU avec la loi SRU - Logements sociaux

Le développement du logement abordable (LLS et accession à prix encadré) se traduit par la mise en place de différents secteurs en renouvellement et densification dans lesquels est imposé un pourcentage de logements locatifs sociaux.

En effet, il y a un enjeu fort à préconiser dans le PLU des dispositions permettant d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux (LLS).

Le PLU devra donc garantir l'augmentation de son parc de logements locatifs sociaux notamment à destination des ménages les plus modestes.

Pour cela il s'appuiera dans un premier temps et *a minima* sur les préconisations du SCoT du pays de Lorient et du PLH de Lorient Agglomération. Une concertation avec le PLH de Lorient Agglomération est donc nécessaire pour vérifier la conformité avec ses objectifs, tant sur ceux du PLH actuel qui arrive bientôt à échéance, que sur celui en cours d'élaboration.

A noter que le nouveau PLH en cours d'élaboration devrait être arrêté avant l'été 2023. Il intégrera les nouveaux objectifs LLS issus des évolutions imposées par la loi 3DS et les décrets en attente.

Concrètement, cela se traduira pour Larmor-Plage par l'obligation de produire 159 LLS en moyenne par période triennale (2023-2025, 2026-2028, 2029-2031), soit environ 3 fois plus que les objectifs assignés à Larmor-Plage par le PLH actuellement opposable.

En outre, le PLU devra prendre toutes dispositions utiles permettant de construire suffisamment pour maintenir son parc locatif social propre par l'inscription d'emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 alinéa 4 du Code de l'urbanisme et la délimitation de périmètres de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme.

Conclusion

Ainsi j'émet un avis favorable avec les réserves mentionnées ci-dessus.

Le projet de PLU, accompagné de cet avis, pourra être soumis à enquête publique selon la procédure adéquate.

Dans ce contexte et afin de vous accompagner dans la phase finale d'élaboration de votre document d'urbanisme, mes services demeurent à votre disposition.



Le préfet

Pascal BOLET