

05 SEP. 2022

MAIRIE DE LARMOR-PLAGE

Monsieur Le Maire
Mairie de Larmor-Plage
4 avenue des quatre frères Le Roy-Quéret
56260 LARMOR-PLAGE

Lorient, le 1^{er} septembre 2022

NOS RÉF. : ALM/MR

OBJET : Avis sur le PLU arrêté

Monsieur Le Maire et cher Collègue,

Par courrier du 21 juin 2022, reçu le 24 juin 2022, vous avez transmis pour avis du Syndicat Mixte, le projet de révision du PLU de votre commune, arrêté par délibération de votre conseil municipal le 1^{er} juin 2022.

Le PADD du PLU de Larmor-Plage exprime bien la volonté de renforcer la centralité de la commune de limiter l'extension de l'urbanisation, d'une part en densifiant sur des espaces situés au sein même de la centralité, d'autre part par des opérations d'extensions mesurées, à chaque fois avec le souci de l'optimisation foncière.

La croissance de population envisagée, +0,16% par an contribue à l'objectif global de +0,50% par an fixé à l'échelle des 30 communes du SCoT (sans que cet objectif soit reterritorialisé commune par commune). Si le SCoT ne fixe pas d'objectif de production de logements par commune (rôle dévolu aux programmes locaux de l'habitat), la programmation de 630 logements figurant dans le PLU arrêté est établie sur la base des mêmes critères que ceux qui ont présidés à l'échelle du SCoT : en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, de la reconquête potentiel de logements existants vacants, de l'évolution du nombre de résidences secondaires. La production envisagée de logements par densification et renouvellement urbain est clairement programmée et détaillée à travers la série d'orientations d'aménagement et de programmation.

En optant pour une urbanisation nouvelle limitée à 6,5 hectares, le PLU répond aux objectifs fixés par les dispositions du 1.2.2 et 1.3.4 du DOO (10 ha d'extensions urbaines en 20 ans pour l'habitat, environ 2 ha pour Kerhoas) en matière de mobilisation foncière. Le rythme de consommation foncière programmé par le PLU (environ 0,65 ha par an) est légèrement supérieur au rythme prévu dans le SCoT pour 20 ans ; pour autant elle est en forte diminution et répond à la logique de besoins en logements détaillée dans le rapport de présentation. Elle présage d'une moindre consommation sur la période et le PLU suivant. La partie du rapport de présentation consacré aux espaces agricoles (p. 133) pourrait être compléter des éléments issus de l'étude menée pour le Syndicat mixte du SCoT par AudéLor sur les friches agricoles. 6 friches agricoles remobilisables ont été identifiées sur la commune en 2021, pour un potentiel de 6 ha, détenues par des acteurs publics.

L'ensemble des secteurs retenus pour la réalisation de nouveaux logements correspond aux dispositions du SCoT : ils sont tous situés en continuité de la centralité ou en son sein, tandis que les secteurs bâtis en dehors du bourg sont classés Un lorsqu'ils ne sont pas destinés à recevoir de nouvelles constructions, ou en Uc pour ceux qui peuvent en accueillir, conformément aux dispositions issues de la modification simplifiée du SCoT du 15 avril 2021 qui avait identifié Quéhhello-Congard (secteur déjà urbanisé) et Kerguelen (village situé dans les espaces proches du rivage). S'agissant des zones d'activités économiques, seul le secteur de Kerhoas a été retenu par la commune, conformément aux propositions portées par le Syndicat mixte pour le SCoT.

Les objectifs du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) se traduisent par la délimitation de la centralité commerciale au cœur du bourg. La protection du linéaire commercial sur certaines rues adjacentes à la place Notre Dame devrait contribuer à maintenir la vitalité du bourg par la présence de commerce, sur des secteurs convoités et tendus en matière immobilière.

S'agissant du secteur de Kerguelen/Kerpape, le Syndicat mixte étant soutien à la commune de Ploemeur dans son pourvoi en Conseil d'État, il s'associe à la démarche de maintien dans le PLU arrêté du secteur 1AUilr.

En remarques complémentaires, quelques petites erreurs matérielles sont à signaler. À la page 53 du rapport de présentation il est évoqué « 1 camping, tout deux 2 étoiles ». À la page 117, la modification simplifiée du SCoT est datée du 30 avril (15 avril en réalité). Enfin, page 131, la source citée pour les données relatives à la surface agricole utile en 2017 est le recensement général agricole ; il s'agit en réalité des données de la MSA.

En conclusion, j'émet un avis favorable, aux quelques réserves citées ci-dessus, sur votre projet de révision de PLU.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire et cher collègue, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,



Jean-Michel Bonhomme