

Personne chargée du dossier :
Anne-laure Le Cabellec
Habitat-Foncier-Patrimoine
Tél. : 02 90 74 72 81
Mail : allecabellec@agglom-lorient.fr

Mairie de Larmor-Plage

Monsieur Le Maire - Patrice VALTON
4 Rue des 4 Frères Le Roy/Quéret
56260 Larmor-Plage

Lorient, le 27 septembre 2022

Objet : Avis sur le PLU de Larmor-Plage 2022 relatif à la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration de votre Plan Local de l'Urbanisme et notamment suite à la délibération du 1^{er} juin 2022 d'arrêt du projet de PLU, vous sollicitez Lorient Agglomération en tant que personne publique associée pour formuler un avis au titre de sa politique intercommunale de l'habitat, qui se décline dans le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 approuvé le 7 février 2017. Je vous prie donc de trouver ci-après cet avis après examen des différentes pièces.

Au regard du PLH, et dans le cadre de sa territorialisation, Larmor-Plage fait partie du secteur 5 dont les enjeux consistent à :

- Faciliter l'accèsion de ménages primo-accédants ;
- Continuer à développer l'offre de logements sociaux à proximité des centralités et des dessertes en transport collectif.

Le rapport de présentation mentionne (p. 48) que « le parc des logements sociaux représente 358 unités au 1^{er} janvier 2015, soit environ 8,35% du parc total ». Il peut être utile de mettre à jour ces données par rapport l'inventaire annuel des services de l'Etat de 432 logements sociaux recensés dans le parc locatif au 1^{er} janvier 2021 dont :

- 269 logements familiaux d'organismes HLM,
- 42 logements conventionnés avec l'ANAH,
- 121 logements en structures (foyers-logements).

Selon l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ce taux représente ainsi 9,5% des résidences principales. La commune présente un déficit de 475 logements sociaux par rapport au taux objectif de 20% de logements sociaux ; à noter que la commune ne bénéficie pas d'exemption à l'application de la loi SRU selon le décret 2019-1577 du 31 décembre 2019.

Ce déficit se manifeste par la tension importante en matière de logement social entre les demandes et les attributions effectives : alors que la tension moyenne sur Lorient Agglomération est de 3,5 demandes pour 1 attribution sur la période 2018-2022, cette tension est de 6,7 demandes pour une attribution à Larmor-Plage.

Concernant le calcul des besoins en logement, l'objectif estimé par la commune de 628 logements semble cohérent avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, notamment au regard du desserrement fort sur la commune et avec un objectif intéressant de 75% en densification y compris renouvellement urbain et dont plus d'un tiers de ces logements neufs à produire dans les dents creuses. Sur une échelle de 10 ans, l'objectif d'urbanisation est de 63 logements/an, ce qui est supérieur aux objectifs annuels du PLH 2017-2022 de 47 logements/an mais paraît conforme aux ambitions de production du futur PLH 2023-2028, dont les travaux sont en cours.

A noter également que la commune se positionne sur une stabilisation du taux de résidences secondaires autour de 20%.

En termes de compatibilité avec le PLH 2017-2022, le rapport de présentation a clairement identifié les actions prises en compte dans le projet de PLU, à savoir :

- Action 1 : mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et accompagner les communes
- Action 2 : promouvoir un habitat dense et de nouvelles formes urbaines
- Action 3 : mener une politique foncière volontariste
- Action 4 : soutenir la production de logements locatifs sociaux
- Action 8 : soutenir l'accession à la propriété et en particulier développer une offre de logements abordables à destination des familles
- Action 10 : améliorer et valoriser le parc privé ancien
- Action 13 : proposer une offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
- Action 15 : organiser l'accueil des gens du voyage

En lien avec l'action 2, le PLU introduit deux notions supplémentaires par rapport au PLH :

- Les OAP en cœur de centralité : densité minimale *moyenne* de 80 logements/ha ;
- Les OAP en extension : densité minimale *moyenne* de 35 logements/ha ;
- Chaque autre OAP impliquant la production de logement respecte une densité minimale correspondant à la densité du tissu environnant + environ 30%.

Sur la densité, il est rappelé que le PLH indique dans l'action 2, non pas des densités moyennes par OAP, mais des densités planchers, soit 80 logements/ha en centralité et 35 logements/ha en extension à Larmor-Plage. Le PLH prévoit que les objectifs de densité peuvent être modulés à travers plusieurs OAP mais que la moyenne pondérée de la densité de ces OAP ne pourra pas être inférieure à la densité inscrite dans le PLH. Dans ce cadre, pour vérifier la compatibilité du PLU, une évaluation de la densité moyenne serait utile.

Par ailleurs, on remarque que, si la densité intermédiaire introduite dans le PLU de Larmor-Plage est conforme au DOO du SCOT et semble intéressante pour concilier intégration paysagère, acceptation sociale, et sobriété foncière, on peut cependant regretter que cet objectif aboutisse à une densité inférieure à la densité de 35 logements/ha en extension (cf. commentaires sur l'OAP n°2 ci-dessous).

Concernant l'action 13, il est noté de façon positive que l'OAP n°6 de Kerhoas prévoit la création d'une résidence à vocation médico-sociale de type résidence pour personnes âgées de 65 à 70 places. Il aurait été utile de préciser si cette structure nouvelle a pour vocation de remplacer une structure existante sur la commune ou d'étendre une structure existante. On pourrait toutefois recommander pour ce type de structure une plus grande proximité avec la centralité de façon à favoriser le lien social et l'inclusion des seniors dans la cité pour le maintien de l'autonomie dans les déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune affiche plusieurs grands principes qui s'inscrivent totalement dans ceux énoncés dans le document d'orientation du PLH, notamment en :

- Permettant l'accueil de nouveaux habitants en continuité de l'urbanisation existante et à proximité du réseau de transports collectifs ;
- En encourageant le renouvellement de la ville sur elle-même dans le centre-bourg ;
- En maîtrisant l'urbanisation en périphérie du bourg.

Le PADD aurait pu mettre plus en avant le besoin d'accroître la mixité sociale (notamment par l'accueil de jeunes ménages accédant à la propriété) au sein de la commune et ce d'autant plus que ce principe est repris dans les OAP.

Le PLU traduit les objectifs de densité, de production de logements locatifs sociaux au travers des quatre OAP à vocation d'habitat, et du règlement. Il semble nécessaire, dans le dialogue futur de la commune avec les opérateurs, de préciser que ces OAP sont également concernées par l'objectif de 10 % d'accession à prix encadré, en complément du règlement écrit. A noter que dans les OAP offrant une production de moins de 30 logements, le pourcentage de 10 % de l'accession à prix encadré n'est pas obligatoire dans le PLH 2017-2022 mais est vivement encouragé.

Quatre OAP sectorielles (2 en centralité, 1 en extension et 1 en densification) à dominante habitat sont inscrites dans le PLU.

Les OAP en centralité :

- OAP N° 3 - Garage
Densité : 42 logements/ha, soit 40 logements offrant une typologie variée de petits collectifs à R+3 niveaux + attique maximum (30% de logement social)
- OAP N° 4 - Chaton
Densité : 80 logements/ha, soit 25 logements minimum (30% de logement social)

Ces 2 OAP prévoient une mixité de produits à travers la production de logement social (30 %).

L'OAP en extension urbaine (zone AU) :

- OAP N° 1 - Plateau du Menez
Densité : 60 logements/ha, soit 84 logements offrant une typologie de petits collectifs à R+3 niveaux + attique maximum (30% de logement social)

L'OAP en densification (zone AU) :

- OAP N° 2 - Quélisoy-les-Bruyères
Densité : 30 logements/ha, soit 147 logements minimum (30% de logement social)

Cette OAP N° 2 en densification prévoit une densité minimale inférieure aux objectifs du PLH en extension (35 logements/ha), même si elle est en conforme au DOO du SCOT.

Ces quatre OAP auraient par ailleurs gagné à s'engager pour davantage de mixité de produits à travers une production de LLS plus importante au regard du déficit SRU (objectif relevé à 40 voire 50% de logement locatif social) et d'autant plus pour des opérations sous maîtrise d'ouvrage publique complète ou partielle sur ces OAP.

Il aurait enfin semblé pertinent que le projet de centralité augmentée présenté en conseil municipal de juillet 2022 fasse l'objet d'une OAP en affichant un objectif volontariste de production de logement locatif social familial et d'accession aidée ou qu'un ou plusieurs secteurs de mixité sociale soient inscrits sur ce périmètre de projet, de façon à asseoir la dynamique engagée par la commune en matière de rattrapage par rapport à la loi SRU sur des secteurs sous maîtrise foncière communale importante.

Règlement écrit et graphique

Il est important de préciser que le PLH 2017-2022 prévoit que le taux de 10% d'accèsion à prix encadré les opérations à partir de 30 logements (et non « de plus de 30 logements ») par délibération de Lorient Agglomération du 27 juin 2017 sur la définition de l'accèsion à prix encadré.

Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés identifiés pour du « logement social / mixité sociale ». Il serait plus lisible de préciser le pourcentage attendu de logement social.

Cette même remarque s'applique pour les emplacements réservés autour de l'îlot de Gaulle dédiés à la mixité sociale, qui, vu leur nombre, gagneraient en lisibilité en étant repris dans les autres pièces du PLU (rapport de présentation, règlement écrit) voire en une OAP pour préciser la destination de ce secteur en centralité et concerné par des projets neufs d'habitat.

Nonobstant ces remarques, le PLU de Larmor-Plage est d'une manière générale un document de qualité compatible avec les orientations et les fiches actions du PLH 2017-2022.

Je vous prie d'agrèer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,
Le vice-Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marc Boutruche', written in a cursive style with a large loop at the end.

Marc BOUTRUCHE