

Arrêté n° 12782 du 21 septembre 2022 - M. le Maire de Larmor Plage

ENQUÊTE PUBLIQUE
portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LARMOR PLAGE

Enquête N° E22000114 /35

15 novembre 2022 – 3 janvier 2023

PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS

Table des matières

RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
Objet de l'enquête publique	3
Déroulement de l'enquête publique	3
Bilan de l'enquête publique	5
APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	7
CHEMINEMENTS DOUX	7
COMMERCES ET SERVICES	13
CONSOMMATION D'ESPACE	16
DEMANDES PARTICULIERS URBANISME	18
DENSIFICATION – LOGEMENTS NEUFS.....	21
DOSSIER PLU – AMELIORATIONS - PRECISIONS	37
ENQUETE PUBLIQUE : PUBLICITE	46
MIXITE SOCIALE	47
OAP Patrimoine	49
OAP CHATON.....	50
OAP GARAGE et 15 rue du Vieux Moulin	51
OAP KERGUELEN.....	54
OAP KERHOAS.....	57
OAP PLATEAU DU MENEZ.....	63
OAP QUELISOY LES BRUYERES.....	67
PROJET DE CENTRALITE AUGMENTEE	80
QUALITE ET CADRE DE VIE.....	83
RISQUES.....	88
STECAL Aire de sédentarisation des gens du voyage	91
STECAL Camping de la Fontaine	93
STECAL Cimetière de Quehello.....	94
TRAME VERTE ET BLEUE	97
KERNEVEL	102
CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU.....	105

RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Objet de l'enquête publique

La commune de Larmor-Plage est une commune littorale, aux abords de la rade de Lorient. Elle compte 8327 habitants et sa superficie est de 738 ha. Cette commune a approuvé son Plan d'Occupation des Sols le 26 octobre 1969 et son Plan Local d'Urbanisme, PLU, le 19 janvier 2011. Des modifications et mises à jour du document ont été effectuées.

Lors de la délibération du conseil municipal du 29 juin 2016, la révision du PLU a été actée pour prendre en compte les évolutions législatives, le contexte supra-communal avec l'approbation du SCoT, et l'émergence de projets communaux. Le conseil municipal a arrêté le projet le 01 juin 2022.

L'objet de la présente enquête porte sur cette révision du PLU de Larmor-Plage.

Déroulement de l'enquête publique

M. le Président du tribunal administratif a désigné, par ordonnance du 07 septembre 2022, une commission d'enquête composée de la façon suivante :

Président : Mr Jean-Luc ESCANDE.

Membres de la commission d'enquête :

- M. Christian ROBERT,
- Mme Nicole QUEILLE.

L'arrêté de M. le Maire de Larmor Plage portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU a été pris le 21 septembre 2022. Il précise que l'enquête se déroulera du 15 novembre 2022 à 09h00 au 3 janvier 2023 à 17h00, soit pendant 50 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Larmor Plage.

Cet arrêté indique également que le public pourra formuler ses observations :

- soit oralement lors des permanences des commissaires enquêteurs,
- soit sur le registre d'enquête disponible en mairie,
- soit par courrier adressé au siège de l'enquête, à la mairie de Larmor Plage,
- soit à l'adresse électronique suivante : plu@larmor-plage.com.

Des avis de presse sont parus les 25 octobre et 17 novembre 2022 dans deux journaux locaux, Ouest France et Le Télégramme.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 15 novembre 2022 à 09h00 au 3 janvier 2023 à 17h00, soit pendant 50 jours consécutifs, à la mairie de Larmor Plage, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier était également consultable :

- sur le site internet de la mairie de Larmor Plage : <https://www.larmor-plage.bzh>
- ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Larmor Plage, accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

La commission d'enquête a tenu 9 séances de permanence, elle y a reçu **195 personnes** sur un total de **304 visiteurs en mairie**.

<i>Dates</i>	<i>Lieu</i>	<i>Matin</i>	<i>Après midi</i>	<i>Nombre de personnes reçues</i>
Mardi 15 novembre 2022	Salle des mariages	09h00 - 12h00		14
Mercredi 23 novembre 2022	Salle des mariages		14h00 - 17h00	21
Jeudi 01 décembre 2022	Salle des mariages	09h00 - 12h00		14
Jeudi 01 décembre 2022	Salle des mariages		14h00 - 17h00	11
Vendredi 09 décembre 2022	Salle des mariages		14h00 - 17h00	17
Dimanche 18 décembre 2022	Salle Colibri (Boulevard de Toulhars)	10h00 - 13h00		11
Mardi 20 décembre 2022	Salle des mariages		14h00 - 17h00	33
Vendredi 30 décembre 2022	Salle des mariages	09h00 - 12h00		34
Mardi 3 janvier 2023	Salle des mariages		14h00 - 17h00	40
TOTAL				195

Lors des différentes permanences qui ont été très actives, la commission d'enquête a apprécié la disponibilité des agents communaux, et particulièrement la présence bienveillante de l'hôtesse qui accueillait le public, et communiquait régulièrement les observations recueillies sur registres, ou par courriers et e-mails en vue de leur traitement. De même, la mise à disposition de la salle des mariages, d'accès facile, et de la salle Colibri le dimanche matin, jour de marché, a permis de recevoir tout public dans de bonnes conditions. L'affichage de panneaux explicatifs a été également apprécié.

La tenue d'une conférence de presse avec la correspondante locale du quotidien Ouest France, le 01 décembre, a permis de cerner l'objet de l'enquête publique auprès de la population.

La commission d'enquête soulève qu'après le dépôt d'une observation par le Groupe « Agir pour Larmor-Plage », une demande de complément au dossier d'enquête, sur le thème de la centralité augmentée a été faite, par la commission, auprès de Monsieur le Maire de Larmor Plage, qui a expliqué sa position dans un courrier qui a été joint au dossier d'enquête. Monsieur le Maire et son adjoint à l'urbanisme ont, par ailleurs, suivi de près le déroulement de l'enquête publique.

Les habitants se sont montrés courtois et fort intéressés par le projet. Généralement soucieux des évolutions prévues dans les nouveaux documents, ils préféraient venir chercher des informations sur le dossier avant de déposer leurs observations.

En-dehors des permanences des commissaires-enquêteurs, 109 personnes sont ainsi passées au siège de l'enquête pour prendre des renseignements ou pour inscrire leurs observations dans le registre.

L'enquête s'est déroulée dans le calme et sans incidents.

Bilan de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Larmor Plage a donné lieu à **144 contributions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- 31 contributions consignées sur le registre, R 1 à R 31,
- 38 courriers, C1 à C38,
- 75 courriels, M2 à M 28, M 30 à M 60, M62 à M78. Les courriels M29 et M61 ont été versés au dossier de l'enquête publique portant sur le zonage eaux usées/ eaux pluviales.

Le courriel M1 est parvenu hors délai le 15 novembre. Cinq courriels sont parvenus hors délais, le 03 janvier. La commission d'enquête n'a pu les prendre en compte mais elle en a pris connaissance.

Par ailleurs, 7 associations ou congrégations religieuses se sont exprimées sur cette enquête. Il s'agit :

Nom de l'association ou de la congrégation religieuse	Référence des observations
Association Vieux Moulin, Kervogam, Mr GRANGER	C13
Association de l'anse de Kerguelen et des Riverains du site, Mr PETITOT	M26, M31
Association des Riverains du 15 rue du Vieux Moulin	C6
Congrégation des Filles de la Sagesse, soeur COCHE	C4, C5
Association Eco Paturage d'Eden, Mme MELON	M67
Association Tarz Heol Ploemeur, Mme MAHO	M75
Association les Compteurs de Brins d'Herbe	C38

Plusieurs partis politiques ou élus ont formulé des observations sur le projet de révision du PLU.

Nom de l'organisme	Référence des observations
Groupe Agir pour Larmor Plage, Mr LE SEIGLE, Mme NORMANT, Mme DARMON	R2, C1, C2, C8, C20, C21
Union Démocratique Bretonne, Mr GLOANEC	C7
Parti socialiste Mme MARCINIAK, Europe Ecologie les Verts Mme ROPERS, Union Démocratique Bretonne Mr GLOANEC, Parti Communiste Mr BACCI	C26
M le Maire de Quistinic, délégué Gens du Voyage Lorient Agglo, Mr PICHON	M45

La commission d'enquête a reçu 2 pétitions.

Pétitions	Référence des observations
Pétition des riverains des hameaux de Quelisoy, 63 signatures	C11
Seconde pétition des riverains des hameaux de Quelisoy comportant 34 nouvelles signatures	C22

L'avis de la Chambre d'agriculture du Morbihan a été reçu pendant l'enquête : courriel M35.

Enfin, 3 avocats sont intervenus pour le compte de clients larmoriers.

Avocats	Référence des observations
Maître DUBREUIL pour le compte de Mr SAMZUN, Mme MASSON, Mr MOUREAUX, Mr DE GEVIGNEY, Mr et Mme BERTIN, Mr AUBOIN	M27
Maître JAN pour le compte de Mr BACHELIER et de Mr GUYOT-BACHELIER	M41
Maître JEAN-MEIRE pour le compte de l'association « Les amis de Kernevel »	M62

L'ensemble de ces contributeurs figure en rouge dans le tableau de synthèse des observations.

Les 144 contributions ont été ventilées en 265 observations.

Le 13 janvier 2023, la commission d'enquête a rencontré :

M. JOUANJEAN, adjoint à l'urbanisme de Larmor Plage
 M. FLATRES, conseiller délégué à l'urbanisme de Larmor Plage
 Mme LE NABAT, DGS
 M. VUAROQUEAUX, CST
 Mme MASSIS DESMAREST, Chef de cabinet
 Mme LE SCAON, chargée d'urbanisme à Lorient Agglomération

Et a communiqué les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse, accompagnées d'une liste de questions (annexe 1 du rapport d'enquête). Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été communiqué à la commission d'enquête par voie électronique le 03 février 2023 (annexe 2 du rapport d'enquête).

La commission d'enquête a procédé le 08 février 2023, en compagnie de M. JOUANJEAN, M. FLATRES, M. VUAROQUEAUX et Mme LE SCAON, à la reconnaissance de certains sites de la commune concernés par les observations.

APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

CHEMINEMENTS DOUX

Synthèse des observations du public

22 observations dont quelques-unes portent sur la fixation des emplacements réservés ont été déposées. Ainsi, un dépositaire s'inquiète du cheminement programmé dans le secteur de Maison Rouge compte-tenu de la configuration des lieux. Quant à la Chambre d'Agriculture, elle s'interroge sur le bien-fondé du tracé sur des parcelles agricoles à Kergonan divisant l'exploitation agricole comme le souligne l'exploitant lui-même, d'autant plus qu'un autre intervenant a relevé la richesse écologique et patrimoniale de cette zone.

Par ailleurs, des observations émanant soit des pétitions des riverains de l'OAP Quélisoy, ou de l'Association des riverains du Vieux Moulin, soit de près d'une vingtaine d'habitants directement, sollicitent le classement des arbres bordant l'allée des pommiers dans un but de protection visuelle, sonore et de sauvegarde de la biodiversité, restant entendu que cette voie est répertoriée. Ils souhaitent le prolongement de la liaison douce le long de la voie départementale jusqu'au giratoire du Minio et avec une traversée sécurisée en direction du souterrain. Ils demandent également de conforter la voie existante au droit du terrain de la clinique Saint-Vincent. De manière générale, les habitants de ce secteur réclament des équipements de mobilité douce. Cependant, les conjoints Schmitt et Adret questionnent sur la nécessité de réserver une partie de leurs propriétés pour la création du cheminement lors de l'aménagement de l'OAP2.

En outre, une dizaine de résidents de l'immeuble de Toulhars, désireux de conserver l'espace privatif arboré devant la construction permettant un accès direct à la plage et facilitant l'entretien et autres opérations à l'aide de nacelles motorisées, sont opposés au projet de déplacement doux du boulevard de Toulhars en raison de la nature disproportionnée de cette piste cyclable, de l'atteinte à la propriété privée, de la sauvegarde des cyprès, de la clôture, de l'existence d'une promenade pédestre, d'un circuit vélo à proximité, du coût de cette opération.

Enfin, cinq observations visent l'amélioration de ces cheminements par leur sécurisation et leur développement. Il est soulevé que la piste cyclable le long de la RD 152, qui présente un parcours plus court que le long du littoral en direction de Lorient, ne possède qu'un simple marquage au sol et ne peut assurer correctement la sécurité des usagers. Aucun abri-vélo n'est installé à l'instar des abris-voyageurs de transports collectifs. L'association Les Compteurs de Brins d'Herbe propose un maillage de voies de déplacements tranquilles et de cheminements entre la zone naturelle de Quélisoy, le secteur de Kerhoas et les espaces agro-naturels de la campagne larmorienne.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Lors de sa prise de fonction à l'été 2020 la municipalité a fait du développement des cheminements doux une priorité. Jusqu'alors la ville était dépourvue de pistes cyclables et à cette date seules des études à caractère très général avaient été conduites. Il a donc été décidé de construire le plan-vélo en concordance avec les différents schémas directeurs de l'agglomération, dont ceux relatifs aux itinéraires piétons, cyclables et lignes de transport par bus.

S'agissant du plan-vélo le schéma directeur comportant neuf liaisons cyclables (cf. PJ1) a été élaboré avec le concours d'un bureau d'études (ASCODE) et dans la concertation avec l'association Larmor-Cyclo et les usagers des voies empruntées.

La décision a été prise d'expérimenter dès l'été 2021 l'aménagement de quelques itinéraires cyclables emblématiques et en particulier celui suivant le trait de côte (liaison Est – Ouest). Cette expérimentation a été celle de la création d'une piste sécurisée le long de la mer en supprimant le stationnement sur le boulevard de Toulhars et en fermant une partie de cette voie à la circulation automobile. Malgré les réserves ou les oppositions de certains usagers ou riverains, cette expérimentation s'est révélée positive auprès d'une grande majorité des concitoyens (ressenti à l'issue d'une réunion publique du 18 novembre 2021- cf. présentation en PJ).

C'est dans ces conditions qu'en 2022 la municipalité a poursuivi sa démarche de sécurisation depuis le centre-bourg jusqu'au port de plaisance de Kernével par un réaménagement de la rue Jules Le Guen, dont la partie Nord/Est a été interdite au stationnement. Cette voie cyclable de tourisme permet aujourd'hui de relier Lorient de façon sécurisée tout en permettant une circulation automobile ralentie, le cheminement des piétons et un accès facilité aux arrêts de bus.

Cette démarche se traduit clairement dans le PLU : la liaison Est- Ouest par le littoral devrait être achevée en 2024 et les travaux d'une nouvelle voie Nord Sud entièrement sécurisée sur la liaison Ploemeur / Larmor-Plage devraient débuter au plus tard en septembre 2023 (études en cours de finalisation).

Le schéma directeur élaboré en 2021 et retranscrit dans le PLU reste le document de référence. Seule, la voie directe et sécurisée Larmor / Lorient est venue compléter ce schéma à la faveur des échanges fructueux que la municipalité a pu nouer avec le département (propriétaire de nombre de parcelles longeant la route départementale no 29 cf. ci-après), ajoutant ainsi au plan-vélo initial un itinéraire direct entre le centre-ville et Lorient.

La transposition du plan-vélo dans le plan des itinéraires piétons, cyclables et lignes de transport est ainsi complète.

Nota : une chargée de mission mobilité en charge des projets de voies cyclables rejoindra les effectifs de la municipalité le 1^{er} février 2023 et elle aura notamment en charge de s'assurer de la cohérence du plan vélo communal avec tous les autres schémas directeurs.

Question CE : pouvez-vous préciser le tracé de la future liaison vélo entre Larmor-Plage et Lorient ?

Les cheminements doux recouvrent trois utilisations distinctes : la promenade touristique, la liaison vers les commerces et le trajet domicile – travail.

La réunion publique et la concertation de 2021 ont mis en évidence la nécessité de répondre aux besoins des personnes se déplaçant à vélo et voulant rejoindre leur lieu de travail à Lorient sur un trajet direct. L'objectif est donc de répondre à cette attente et de favoriser la circulation douce en créant une voie cyclable sur l'itinéraire le plus court possible entre les deux villes voisines.

Sollicité, le département a partagé cette ambition, d'ailleurs conforme aux objectifs du conseil général, et a finalement décidé d'entamer un processus de cession des terrains lui appartenant en bordure Est de la RD 29. Ceci a ouvert la possibilité de créer une liaison directe, parallèle à la RD 29 et rejoignant la piste cyclable déjà existante à proximité du centre « Leclerc » de Larmor Plage.

Cette voie cyclable pourra donc être entièrement sécurisée. Elle cheminera en bord de la RD, séparée de celle-ci par un merlon végétalisé comme ceci est également prévu à l'intérieur du futur lotissement de Quélisoy (OAP no 2), et à minima par des barrières de sécurité sur les tronçons où pareil merlon ne peut être réalisé.

L'avancement des négociations pour la réalisation de cette liaison Larmor-Lorient n'avait pas permis d'intégrer cet itinéraire lors de l'élaboration du projet de PLU arrêté. Cela pourra être fait dans son principe avant l'approbation.

Question CE : en partenariat avec les services gestionnaires des voies, avez-vous programmé des aménagements sécurisés des pistes piédestres et cyclables ?

Le fil rouge du plan de la municipalité est la pacification de toutes les mobilités ; il s'agit de développer la circulation douce comme une alternative crédible à l'usage de l'automobile et de permettre aux habitants, petits ou grands, de pouvoir circuler de façon sécurisée, quel que soit son mode de locomotion, entre le centre-ville, le littoral et les écoles (dont celles de Ploemeur et de Lorient fréquentées par les élèves de Larmor-Plage).

Ainsi et à moins que la configuration des lieux ne le permette pas, l'objectif est de permettre une séparation physique entre les voitures et les cycles dès que ceci est possible et aussi de matérialiser de façon distincte les cheminements piétons et vélos. C'est par exemple ce qui vient d'être réalisé de façon définitive (post expérimentation) avenue Jules Le Guen et ce qui sera fait fin 2023 sur la partie courante du boulevard de Toulhars. Il en sera de même entre le centre bourg et le parc océanique de Kerguelen au printemps 2024.

Question CE : pour la concrétisation des 26 emplacements réservés à la création de circuits, comment envisagez-vous de mener une concertation avec la population en vue d'une meilleure acceptation des opérations ?

La définition du « plan vélo » a déjà fait l'objet d'une large campagne d'information en 2020, même si les contraintes attachées à la crise du COVID ont limité les réunions sur ce sujet :

- Emplacements réservés liaison Larmor-Ploemeur

La réalisation de la voie Larmor-Ploemeur dont la définition est en phase finale fera l'objet d'une réunion d'information avant l'été 2023. Elle a fait l'objet d'une large concertation dans les lieux où elle était de nature à impacter les riverains, en particulier dans le secteur d'Ar Menez.

L'émoi des habitants de Maison-Rouge est consécutif à une mauvaise interprétation de la rédaction du PLU et de la mise en place dans le document d'emplacements réservés sur les parcelles bordant la route traversant Maison-Rouge.

Ceci avait pour seul objet de vérifier la conformité des limites de la voirie et des parcelles. L'enquête publique a permis de lever les ambiguïtés et tous les riverains concernés ont été vu individuellement ; la réunion publique à programmer permettra de poursuivre le dialogue avec les riverains.

- Finalisation de la voie littorale – passage sur la promenade de Toulhars

La voie littorale autrement désignée par Voie européenne N°5 passe par Larmor Plage. Elle traverse le parc océanique de Kerguelen sur des voies spécifiques déjà réalisées, passe derrière le fort de Locqueltas (acquisition en cours auprès du ministère des Armées), rejoint le parc de l'Océan par des voies majoritairement dédiées et traverse le bourg qui sera zone de partage (20 km/h). Elle emprunte ensuite le Bd de Toulhars le long de la mer avant de rejoindre l'Est de la commune et les voies existantes.

Le boulevard de Toulhars sera définitivement aménagé à partir de l'automne 2023. De façon à créer une continuité le long du littoral, nous projetons dans le temps du PLU d'assurer la continuité de la voie-vélo le long de la mer au sud de l'immeuble dit « tripode » en élargissant la promenade dédiée exclusivement aujourd'hui aux piétons. Pour ce faire nous avons donc placé en espace réservé une bande de 5 mètres sur les terrains de l'immeuble en cause et d'une propriété privée attenante. La conception détaillée de cette bande (d'une centaine de mètres de long) n'est pas encore faite dans le détail mais le cahier des charges inclut le maintien du calvaire à son emplacement (la voie passera derrière), le maintien des arbres existants et le verdissement de l'ensemble par le maintien ou le remplacement de la haie verte existant aujourd'hui. La partie dédiée au passage des promeneurs (piétons, enfants, poussettes) sera maintenue ainsi que les bancs existants permettant ainsi à tous de jouir du paysage.

Cet aménagement spécifique de la voie vélo s'inscrit très clairement dans le souci de l'intérêt général ; il n'induit aucune nuisance majeure pour les résidents et la négociation va désormais être entreprise avec le syndic de la copropriété et de l'autre propriétaire concerné.

Question CE : avez-vous estimé le coût des opérations, comme dans le secteur de Maison Rouge, ou à Toulhars ?

Le plan-vélo (à réaliser sur dix ans ou plus) a été évalué en 2021 à 6 M€. Des subventions locales, départementales, régionales, nationales ou européennes permettront d'en alléger le coût pour la

commune. A titre d'exemple la réalisation de la voie Larmor Ploemeur a été évaluée à 1,2 M€ dont 300k€ au titre des subventions déjà acquises.

Question CE : en cas de refus des riverains, et en tirant le bilan avantages-inconvénients par rapport à l'intérêt général de favoriser les cheminements doux et la protection de certains intérêts particuliers, êtes- vous prêts à lancer des procédures d'expropriation ?

La commune souhaite évidemment que les parcelles nécessaires pour la réalisation des voies cyclables comme de divers aménagements soient cédées de gré à gré par les propriétaires et la municipalité s'attachera à privilégier ce mode de cession : la négociation amiable au cas par cas.

Si des refus ou des points de blocage devaient intervenir, la mairie n'aurait pas d'autre solution que de mettre en œuvre les procédures d'expropriation.

A noter que la question s'est posée dans le secteur d'Ar Menez pour la voie Ploemeur / Larmor et que des solutions de compromis ont pu être trouvées sans difficulté par l'échange direct et la concertation.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend bonne note que, dès sa prise de fonction à l'été 2020, la municipalité ait fait du développement des cheminements doux une priorité. Elle a construit le plan-vélo comportant neuf liaisons cyclables, en concordance avec les différents schémas directeurs de l'agglomération pour aboutir à un schéma directeur élaboré en 2021 et retranscrit dans le PLU arrêté.

Elle note également que la municipalité a pris soin d'organiser une phase de concertation avec l'association Larmor-Cyclo et les usagers des voies empruntées.

Elle se félicite des budgets prévisionnels conséquents, qui rendent l'ensemble du projet crédible. Elle prend acte des démarches en cours, de cession de parcelles longeant la route départementale n° 29. Elle estime que les circulations douces comme alternative à l'usage de l'automobile seront d'autant mieux adoptées, que le PLU envisage, dès que la configuration des lieux le permettra, de séparer physiquement voitures et cycles. De même, dès que cela sera possible, les cheminements piétons et vélos seront matérialisés de façon distincte. Ces différents points sont très positifs.

La commission d'enquête souligne l'intérêt que présentent ces différentes liaisons, non seulement pour les Larmorais, mais aussi pour les estivants tant pour les pratiques sportives, touristiques que pour les trajets quotidiens et professionnels.

La commission d'enquête regrette cependant la qualité insuffisante de la transcription graphique du plan vélo, dans le PLU. Le document intitulé plan des itinéraires piétons, cyclables et lignes de transport par bus est insuffisant. Les « grandes liaisons », la liaison Est-Ouest par le littoral, la liaison Nord-Sud Ploemeur-Larmor et la voie directe Larmor-Lorient parallèle à la RD 29 doivent y figurer

plus clairement pour une bonne appropriation des enjeux par la population. Les 6 autres liaisons cyclables permettant de conforter le développement des cheminements doux, n'apparaissent pas non plus de manière claire. Ce point d'ordre matériel fera l'objet d'une recommandation. La commission d'enquête suggère à l'instar des observations de la MRAE, de bien distinguer les parcours existants et les itinéraires à créer ou à aménager, en séparant les circuits pédestres des pistes cyclables. La municipalité s'est engagée sur ce point dans sa réponse à la MRAE.

La commission d'enquête tient à ajouter que l'aménagement de ces itinéraires sécurisés nécessite une concertation avec les riverains pour bien étudier les besoins et emprises. Si certains emplacements réservés sont détaillés quant aux parcelles concernées, il n'en demeure pas moins que pour d'autres, seuls les objectifs recherchés sont indiqués, ce qui nuit à la bonne appropriation du projet par les riverains, à l'instar de l'emplacement N° 22, à Toulhars, ou de la voie programmée dans le quartier de Maison Rouge. Toutefois, la commission d'enquête note que l'enquête publique a permis d'apporter des compléments d'information (sur Maison Rouge) et que de nouvelles réunions publiques vont être programmées (sur Toulhars).

Enfin, la commission d'enquête recommande de confirmer la suppression de la réservation pour l'itinéraire pédestre au lieu-dit Kergalan au Treuch, dans le but de maintenir l'activité agricole.

COMMERCES ET SERVICES

Synthèse des observations du public

Ce thème a suscité peu d'observations. Une déposition concerne l'implantation de commerces de proximité du fait de l'accroissement de nouveaux logements et du risque de saturation du centre-ville. Deux intervenants et quatre représentants de partis politiques se sont manifestés contre l'installation d'un Mac Donald au bénéfice d'une restauration plus saine et locale et pour ne pas entraver la fluidité du trafic autour du rond-point du Centre Leclerc. Les habitants du quartier du Vieux Moulin, pour leur part, désirent le maintien de la boulangerie.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : pour quelles raisons les locaux commerciaux disséminés n'ont-ils pas été identifiés sur la planche graphique ? Ne peuvent-ils pas bénéficier d'un linéaire commercial ?

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient), approuvé le 16 mai 2018, veille au maintien des centralités commerciales existantes et régit en conséquence l'implantation des nouveaux commerces. Le PLU en révision prend ainsi en compte les dispositions qui se trouvent dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (page 135 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT). A Larmor-Plage, la centralité commerciale du centre-bourg a été identifiée ; le SCoT identifie également les zones d'activités commerciales (ZACOM).

Le SCoT permet également aux communes d'identifier des linéaires commerciaux afin de limiter les changements de destinations des commerces existants, selon la recommandation suivante (p.137) :

« Recommandation : Les communes étudient, dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur PLU (ou du document en tenant lieu), l'intérêt et l'opportunité de la mise en œuvre de linéaires commerciaux dans lesquels peuvent être identifiés et délimités « les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » (Article. L.123.-1-5 du code de l'urbanisme). »

Aussi, la commune a donc suivi cette recommandation sur les linéaires commerciaux structurants du centre-ville. Mais l'outil, portant exclusivement sur les « quartiers, îlots ou voies », ne concerne pas les autres commerces autrement disséminés qui, par définition, ne rentrent pas dans le périmètre de centralité commerciale. Les commerces existants ont néanmoins la possibilité, lorsqu'ils se situent en dehors du périmètre de centralité commerciale, de s'étendre dans la limite de 20% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT en vigueur.

Néanmoins, si des secteurs commerçants nouveaux devaient se développer ou se densifier en dehors de la centralité actuelle et qu'il était vérifié que ceci correspond aux besoins de la population, la municipalité n'exclut pas de définir un ou plusieurs nouveaux linéaires de centralité commerciale, lors d'une des modifications du SCOT qui ne manqueront pas d'intervenir à terme.

Le SCoT donne d'ailleurs cette possibilité dans son DOO (p. 136) :

« Prescription : La création de nouvelles centralités commerciales n'est possible que dès lors que leurs localisations remplissent les 4 critères fixés ci-avant.

Prescription : Les centralités commerciales se définissent par les 4 critères suivants (critères cumulatifs) :

- ***Une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services,***
- ***Une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune,***
- ***Une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale,***
- ***Une localisation au sein des tissus urbains existants. »***

Nota : le conseil municipal de Larmor-Plage a institué en 2022 au profit de la commune un droit de préemption sur les fonds de commerce permettant au maire d'intervenir lorsque la cession est de nature à affecter la commercialité d'intérêt général.

Question CE : l'implantation d'un McDonald's est-elle réellement abandonnée ?

Il est à rappeler qu'au regard du principe de la libre installation et de la concurrence le maire n'a ni le pouvoir ni la compétence pour interdire la création d'un établissement commercial dès lors que la construction serait conforme aux règles d'urbanismes, d'ERP et de sécurité routière applicables. Le règlement de la zone d'activités de Kerhoas autorise expressément par ailleurs l'implantation d'un restaurant.

Un dossier de permis de construire a été déposé le 4 août 2022 pour l'établissement d'un restaurant McDonald's sur la parcelle située 2 rue de Kerhoas.

Notre municipalité avait fait connaître auprès du pétitionnaire concerné d'une part sa réticence concernant l'implantation d'un établissement de restauration rapide sous franchise nationale et d'autre part plusieurs réserves sur l'avant-projet présenté en amont. Ces réserves portaient notamment sur les conditions d'accès et de sortie, la circulation, le stationnement, l'aspect esthétique du bâtiment ainsi que sur la dimension et la visibilité de l'enseigne. Le service-instructeur de Lorient-Agglomération en a été avisé.

L'implantation du restaurant étant prévu en bordure de la voie départementale D.29, l'avis du conseil général du département a été sollicité ; celui-ci a donné, au visa de l'article R111-5 du décret du 28 décembre 2015, un avis défavorable en considérant que le projet comportait un drive, que l'espace réservé à la file d'attente des véhicules était insuffisant et qu'il existait ainsi un risque de saturation des flux sur la rue de Kerhoas, le rond-point de Kermelo et sur la voie départementale D.29, notamment pendant la période estivale.

C'est en conséquence de cet avis que le maire a signé un arrêté de refus de PC le 17 décembre 2022.

Il est cependant impossible en l'état de confirmer que le projet d'implantation du McDonald's est définitivement abandonné car d'une part le délai de recours administratif n'est pas expiré et d'autre part il reste toujours possible pour le pétitionnaire de modifier son projet initial pour l'adapter aux contraintes, ce d'autant que le conseil général avait justifié son avis en précisant que celui-ci n'apportait pas *la preuve de l'absence d'impact de son projet sur la circulation de la D.29.*

Avis de la commission d'enquête

Sur la commune de Larmor-Plage, les activités se concentrent essentiellement au centre-ville où près de 350 emplois sont exercés dans les services et dans la cinquantaine de commerces, avec la tenue d'un marché hebdomadaire le dimanche matin, ainsi que dans la zone de Kerhoas occupant 700 actifs dans des activités de services, construction, logistique, sans oublier les deux grandes surfaces commerciales de la zone de Quélisoy et une dizaine d'autres commerces d'une surface de vente plus réduite.

Par la délimitation de zones spécifiques affectées aux activités commerciales, par des périmètres de linéaires commerciaux, et par l'affectation commerciale des rez-de-chaussée, la commission d'enquête estime que d'une part, les centralités commerciales de type 3 et d'autre part, les zones d'activités commerciales sont bien confortées. Le dynamisme commercial du centre-ville est également soutenu en protégeant son aspect patrimonial et historique. De plus, sous réserve de l'amélioration des dessertes en transports collectifs, la zone de Kerhoas sera en mesure de proposer une diversification de ses activités. La ZACOM de type 3 de Quélisoy est reprise intégralement, conformément aux orientations du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT. Cependant, il importe à la commission d'enquête que lors de nouvelles installations de commerces ou services, les règles d'implantation, d'urbanisme, d'ERP et de sécurité soient bien respectées pour une bonne insertion et pour une circulation fluide. A ce propos, elle estime que la position retenue pour un éventuel restaurant avec « drive » dans la zone de Kerhoas est justifiée. En outre, elle espère que, du fait de l'essor de l'urbanisation, les commerces de détail existants puissent survivre et prospérer.

Par ailleurs, la commune possédant le label « station classée de tourisme », la commission d'enquête observe que cette attractivité devrait être confortée par l'installation de la thalassothérapie.

La commission d'enquête considère que les recommandations du SCoT sont bien suivies. Mais, elle attire l'attention de la collectivité locale sur le devenir des locaux commerciaux disséminés dans les quartiers de la commune dans un souci d'identification future, afin de ne pas entraver les reprises et le tissage d'un lien social dans certains secteurs résidentiels.

CONSOMMATION D'ESPACE

Synthèse des observations du public

Cinq observations traitent de cette thématique.

Les partis politiques qui se sont exprimés reprennent à leur compte, une remarque du Préfet du Morbihan sur le calcul de trajectoire en matière de réduction de la consommation foncière qui doit se baser sur la consommation d'ENAF au sein ou en dehors des enveloppes urbanisées (sur la période de référence 2011 – 2021) en tenant compte des surfaces tant en densification qu'en extension. Le PLU arrêté faisant apparaître des emprises d'ENAF prévues pour être artificialisées non prises en compte : l'OAP n°2 «Quélisoy-Les-Bruyères» d'une superficie de 5,4 ha qui, cumulés aux 6,46 hectares prévus en extension, amènent à une consommation totale d'ENAF de 11,8 hectares. Ce qui correspond à une diminution de la consommation foncière de 20,4 % par rapport à la consommation sur la période 2011-2021 et non de 50 % comme annoncé dans le PLU arrêté.

Cette consommation d'espace apparaît excessive aux yeux des intervenants qui se demandent quand ce bétonnage préjudiciable (à l'environnement et au réchauffement climatique) va s'arrêter. Ils s'interrogent sur d'éventuelles mesures compensatrices et rappellent qu'il convient au minimum de respecter la trajectoire (demandée) de réduction de la consommation foncière.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : quels seront, en matière de réduction du rythme de la consommation foncière, les objectifs du PLU révisé ?

La loi climat et résilience du 21 août 2021 fixe des objectifs de réduction de consommation d'espace à échéance de 2030, soit une période transitoire devant conduire à une politique de zéro artificialisation nette (ZAN) effective en 2050.

Même si cette loi n'est pas strictement applicable pour le PLU arrêté, la commune a souhaité, lors de son élaboration, s'inscrire résolument dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces. Cependant, la commune a considéré que les surfaces à construire dans la zone urbaine ne rentraient pas dans la catégorie consommation d'ENAF, ce qui avait été, à l'époque, accepté par les services de la DDTM (dans le cadre de deux présentations du projet de PLU aux services de l'Etat, le 16 juin 2021 et le 19 janvier 2022).

Dans le temps de préparation du PLU révisé, deux décrets d'application de la loi Climat et résilience ont été publiés au Journal officiel le 30 avril 2022 :

- Le décret n° 2022-762 du 29 avril, relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- Le décret n° 2022-763 du 29 avril, qui a trait à la nomenclature relative à l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme.

Il est désormais considéré par les services de l'Etat que la consommation urbaine prévue dans le PLU arrêté devrait intégrer la surface dédiée à l'OAP2 de Quélisoy et en conséquence que la réduction de consommation telle que prévue par le PLU ne s'élève qu'à 20,4% par rapport à la période de référence

2011 -2021 (d'après le portail de l'artificialisation de l'Etat, la consommation foncière constatée sur Larmor-Plage entre 2011 et 2021 a été de 14,9 hectares).

En effet, l'Etat indique que la révision du PLU doit viser une trajectoire de réduction idéale de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux 10 dernières années 2011 - 2021, et qu'il convient de ne plus se baser sur la distinction extension/densification mais sur la comptabilisation de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation.

La circulaire ministérielle du 4 août 2022 précise, quant à elle, que l'objectif de 50% de réduction de consommation foncière peut être atteint progressivement dans l'attente de la concertation entre les collectivités.

S'agissant plus particulièrement de l'OAP de Quelisoy, secteur pleinement situé à l'intérieur de l'agglomération de la commune, la municipalité persiste à considérer que celui-ci ne peut pas, au sens du SCOT, être considéré comme « une extension de l'urbanisation » car c'est donc bien au regard des cartographies du SCOT que les enveloppes en extension urbaine ont été fixées et que ces enveloppes doivent donc être appréciées. (Cf. note de réponse spécifique sur l'OAP Quelisoy).

Pour autant, la volonté de la municipalité est bien de s'inscrire clairement dans une trajectoire de réduction de consommation foncière.

L'objectif fixé est une réduction de plus de 30% soit une consommation d'environ 10,43 ha sur le prochain PLU, inférieure d'environ 1,47 ha par rapport à ce qui était proposé dans le projet de PLU arrêté en juin 2022.

Question CE : quelles sont les pistes envisagées en matière de réduction de la consommation foncière ?

Les gains de consommation pourraient être obtenus par des réductions de consommation sur l'OAP 1 plateau de Menez pour environ 0,5 ha et sur l'OAP 2 Quelisoy pour environ 1 ha avec une réduction concomitante du nombre de logements à construire en pareil cas.

Cette redéfinition de périmètre des deux OAP est en cours d'étude et sera précisée.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte et approuve la volonté affichée, d'adapter le document arrêté en réduisant le rythme envisagé de la consommation foncière. Elle estime que l'objectif de 30% de réduction de la consommation foncière constitue un bon compromis compte-tenu, du rythme d'artificialisation précédent, des besoins affichés et des disponibilités foncières.

DEMANDES PARTICULIERS URBANISME

Synthèse des observations du public

Comme il l'est généralement pratiqué, 23 habitants ont profité de l'enquête publique sur le PLU pour connaître les droits à construire sur le territoire communal. Même si ces observations peuvent paraître parfois se limiter à un objet particulier, il est judicieux de procéder à leur analyse afin de répondre aux différentes attentes en vue d'aboutir à une amélioration éventuelle des règles applicables et de faciliter le travail des services instructeurs.

9 dépositions visent le changement de zonage de parcelles, soit en zones naturelles compte-tenu de leurs caractéristiques d'espaces boisés ou naturels, soit *a contrario* en zones constructibles en raison de l'absence d'éléments faunistiques ou floristiques, ou étant desservies par des réseaux, ou à proximité de terrains construits, ou encore suite à une modification cadastrale comme l'ensemble immobilier de la Congrégation des Filles de la Sagesse. D'autres sont orientées sur l'alignement par rapport à la voirie et aux limites séparatives, aux règles de hauteur et de gabarit. Deux propriétaires d'unités foncières à cheval sur deux zones demandent des explications sur l'application des règles de clôture, de constructions ou d'extensions. Deux interrogations sont posées sur les possibilités de constructions d'équipements d'intérêt collectif en zone NA, ou aux abords de l'OAP de Quehello. Et, trois observations concernent les interprétations du règlement telles les contraintes liées au zonage de leur terrain, les interdictions en zone Ucb, l'utilisation du terme correspondant à la « ligne d'implantation dominante ».

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : alors que la commune est classée en station de tourisme, pour quelles raisons une aire pour l'accueil des camping-cars ne figure pas dans le PLU arrêté ?

La création d'une aire d'accueil de camping-cars est en effet nécessaire pour une station classée de tourisme afin de répondre aux attentes de la clientèle croissante des camping-caristes en bordure de mer. La municipalité s'est ainsi attachée à rechercher dans le foncier communal une parcelle permettant de réaliser cet équipement structurant avec les équipements attachés (l'objectif étant celui d'une capacité d'accueil en saison d'environ 80 camping-cars).

Cette recherche s'est cependant révélée infructueuse car la commune ne dispose pas de surfaces utiles lui permettant de réaliser cette aire dédiée aux camping-caristes (les seules opportunités éventuelles portaient sur des terrains à usage agricole avoisinant les espaces naturels du Conservatoire du Littoral mais celui-ci a fait connaître son désaccord sur les implantations envisagées pour des raisons environnementales tenues pour pertinentes).

Le besoin d'une aire d'accueil étant partagé par les autres communes de l'agglomération, il a été considéré, après échanges avec le président de Lorient-agglomération, qu'il revenait à l'EPCI de porter

ce projet d'intérêt général en partenariat avec les communes concernées et notamment celles littorales disposant d'un foncier moins contraint que celle de Larmor-Plage. Lorient agglomération est donc désormais à la recherche d'un emplacement proche de la mer pour la création de cette aire d'accueil des camping-cars.

Dans l'attente de cette solution communautaire qui pourrait prendre plusieurs années, la commune a cependant veillé d'une part à permettre l'accès et le stationnement des camping-cars sur le parking de l'école maternelle (hors périodes scolaires) et d'autre part à prévoir dans le cahier des charges de la délégation de service public du camping de la Fontaine, une aire de 20 places dédiée aux camping-cars (cette aire sera gérée par l'opérateur spécialisé Camping-Car Park, en sous-traitance de VVF, exploitant DSP) ; elle devrait être opérationnelle fin 2023 ; le camping dispose par ailleurs de 143 emplacements dont certains sont libres et ainsi susceptibles d'accueillir des camping-cars.

Question CE : quelle est la destination de la parcelle mentionnée dans l'observation M33, friche « Le Tocquin » ?

La friche dite « Le Tocquin » est une ancienne **décharge illégale** qui avait été créée par une entreprise artisanale (paysagiste et pose de piscine) aujourd'hui disparue. En 2019, la commune a fait l'acquisition de cette parcelle située à toute proximité des services techniques, notamment afin d'éviter que des dépôts illicites perdurent après la disparition de l'entreprise et le délaissement des lieux.

Le site a été identifié comme SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) auprès de la DREAL qui a validé le projet de réutiliser ce site sans obligation de le dépolluer (coût pharamineux de la dépollution et pas de risque de percolation au vu des déchets enterrés). Et ce pour le transformer en un espace de valorisation de la production exclusivement réservé aux activités des services techniques communaux comme les tontes, les déchets verts, le bois, les cartons, le ramassage des poubelles de rue et le balayage de voirie.

L'équipement, dont les travaux sont prévus en 2023, ne comportera pas de bâtiment soumis à autorisation de construire et permettra la discrimination et la valorisation des matériaux récoltés, sans risque de pollution de l'environnement (dalles d'isolation, traitement des eaux et « jus » produits au moyen de débourbeurs/décanteurs).

Ce projet a fait l'objet d'une étude technique et de la validation de la DREAL (non-qualification en IPCE).

L'équipement ne comportant pas de construction bâtie, et étant un aménagement d'intérêt public, il est compatible avec le Zonage Na de la parcelle.

Par ailleurs, l'ex-zone d'activité artisanale de Quehello, adjacente à ce projet, est aujourd'hui constitué d'habitations, d'une salle de sport et des bâtiments des services techniques de telle sorte qu'elle sera zonée, au PLU qui sera validé, en Un en cohérence avec la situation existante et les autres secteurs similaires de la ville.

Avis de la commission d'enquête

Bien souvent, lors d'enquêtes publiques relatives à l'élaboration, modification ou révision de documents d'urbanisme, il est constaté que de nombreux habitants souhaitent connaître les droits à construire sur leurs propriétés. Tel est le cas dans la présente enquête.

La commission d'enquête acte les réponses apportées par la commune de Larmor-Plage aux questionnements variés des riverains. Quelques-uns visent l'application des dispositions règlementaires, notamment l'alignement par rapport à la voirie et aux limites séparatives, le gabarit, l'édification de clôtures, ou encore la prise en compte de l'ensoleillement et des risques de submersion marine. D'autres portent sur l'amélioration de la sécurité routière sur divers sites, sur la modification de zonage proposé pour certaines parcelles. La commission d'enquête recommande équité et bienveillance pour intégrer le maintien de l'ensoleillement et l'intimité des voisins lors de l'implantation de nouvelles constructions. Il en est de même pour les implantations en limite de voirie, où la règle est l'implantation selon la ligne dominante mais où une implantation différente peut cependant être autorisée ou imposée.

La commission d'enquête apprécie le renforcement de la protection des espaces boisés.

Elle tient à souligner la disponibilité des services techniques auprès des divers intéressés pour un examen conjoint de leurs projets. Cette disponibilité est facteur de réussite et favorise un urbanisme de projets.

La commission d'enquête entend cependant de nombreux de propriétaires mécontents des limites de zonage au droit de leurs propriétés, coupant leurs unités foncières et les empêchant d'implanter des extensions, annexes, et abris. Elle note que la commune va se donner plus de temps pour instruire et se positionner sur les projets à cheval sur deux zonages.

La commission d'enquête comprend la logique du projet de PLU et des documents amonts qui visent la préservation des espaces agricoles et naturels. Elle estime toutefois que, au sein des parcelles privées, la doctrine retenue par la DDTM 56 pour la marge de recul, soit une délimitation à 5 mètres du périmètre bâti existant (sous réserve d'adaptations de terrain à la marge), cette délimitation est insuffisante, les « adaptations » de la règle restant, par nature, subjectives et variables. Au vu de certains cas de figure portés à la connaissance de la commission d'enquête, les adaptations envisagées doivent aller au-delà des 5 m. Ce point fera l'objet d'une recommandation, étant observé que le PLU doit respecter les orientations du SCoT.

La commission d'enquête estime cependant que le zonage et la réglementation traduisent bien le parti urbanistique retenu.

Par ailleurs, la commission d'enquête relève qu'une recherche communautaire d'un emplacement proche de la mer pour la création d'une aire d'accueil des camping-cars est en cours. Quant à la friche « Le Tocquin », son classement en NA apparaît justifié compte-tenu de la nature des activités existantes et envisagées.

DENSIFICATION – LOGEMENTS NEUFS

Synthèse des observations du public

24 observations évoquent le thème de la densification de Larmor Plage avec une tonalité négative ou à tout le moins extrêmement circonspecte.

Ainsi, « s'il est naturel que de nouveaux arrivants puissent s'installer à Larmor Plage, il faut que ce soit dans le respect des résidents actuels ».

La densification est envisagée plutôt négativement : « les Larmoriers subissent déjà suffisamment de nuisances liées à la circulation et au manque de places de parking. Inutile d'augmenter davantage le nombre de logements » ; « concernant les nouvelles constructions, attention à ne pas impacter le cadre de vie des riverains actuels par des projets monumentaux ou disproportionnés ». Des intervenants font état de projets « déraisonnables, excessifs ». Des problèmes concrets doivent être résolus : « garantir le respect de l'ensoleillement actuel de chaque propriété existante » ; « garantir l'intimité et l'espace visuel » ; « conserver et amplifier des espaces poumons verts sur toute la commune ».

Maître JEAN-MEIRE rappelle pour l'association « les amis de Kernevel » que « les riverains ont particulièrement mal vécu la construction d'un immeuble de quatre niveaux + mezzanine, rue de la Brise, qui constitue d'après lui, une densification significative et qui, cumulée à un projet de même nature prévu prochainement, aboutit à une urbanisation trop importante, en rupture totale avec le tissu essentiellement pavillonnaire ». Cette urbanisation démesurée est jugée incohérente et illégale.

Cette densification interroge également sur le fond car elle « contribue à augmenter la population larmorienne peut-être de manière inconsidérée ». Une intervenante s'interroge : « n'y a-t-il pas contradiction entre le maintien des espaces verts et la densification du centre-ville ? » Elle évoque les choix urbanistiques de la ville voisine : « il semble que Lorient choisirait les espaces verts plutôt que le béton et non l'inverse (comme à Larmor) ». « L'urbanisation forcée (de Quélisoy) ne va pas dans le sens de l'histoire, chacun affirmant son intérêt pour la biodiversité mais les élus sont bien incapables d'en traduire sa mise en œuvre ».

En définitive, les partis politiques d'opposition qui sont intervenus dans ce débat « alertent sur une bétonisation à outrance qui détruirait le cachet « petite cité balnéaire » du centre-bourg déjà bien chargé ». Ils préconisent « la mise en place de freins à la construction de résidences secondaires ou à vocation de location saisonnière », « de ne pas supprimer d'arbres et de construire sur des parcelles déjà artificialisées ».

Des intervenants localisés en dehors de la centralité larmorienne, s'estimant injustement pénalisés par des restrictions d'urbanisation trop importantes et inconsidérées, demandent au contraire la possibilité de densifier raisonnablement en zone Un, ce qui améliorerait l'offre disponible. Ils contestent le classement du hameau de Maison Rouge en zone Un et demandent « qu'il soit considéré comme secteur déjà urbanisé et reclassé en Ucb ainsi qu'il l'est actuellement (et l'était déjà dans le POS qui précédait l'actuel PLU) ».

Quelques personnes moins opposées à la densification disent avoir « bien conscience qu'il manque des logements » à Larmor Plage.

Enfin, un intervenant revient sur le nombre de logements manquants à Larmor Plage. Pour lui, « Le nombre de logements à programmer est perfectible », le nombre de logements envisagés sur le PLU arrêté lui semble trop important.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La commune de Larmor-Plage est agréable à vivre tant pour ses résidents, au nombre de 8 300 environ, que pour les personnes, qui y ont leur résidence secondaire ou qui sont de passage, vacanciers ou habitants de tout le Pays de Lorient.

Tous ont plaisir à fréquenter nos plages, le centre nautique de Kerguelen, le port de Kernevel, le centre équestre, le casino, nos équipements sportifs, évidemment aussi nos commerces ainsi que nos bars et restaurants en front de mer, sans oublier notre marché hebdomadaire et nos animations tout au long de l'année.

La commune se singularise par le nombre de ses seniors : 47% de notre population (30% dans la tranche d'âge de 60 à 75 ans, 17% d'habitants de plus de 75 ans). C'est près de 16% de plus que la moyenne nationale en milieu urbain. Par ailleurs la population des enfants de moins de 15 ans (11,6%) est inférieure de 6 points à la moyenne nationale.

Partant du principe que ce sont les plus jeunes qui portent l'avenir de notre belle commune il nous paraît indispensable de faciliter leur accueil.

Néanmoins le constat est clair : Il est plus difficile aux jeunes couples et aux familles de s'établir à Larmor qu'ailleurs dans l'agglomération ; les principales raisons en sont connues : rareté et coût élevé du foncier, places de garderie ou en multi-accueil insuffisantes, offres éducatives et périscolaires restreintes, aires de jeux en nombre limité, complexes sportifs saturés et arrivés pour beaucoup en bout de course, transports collectifs compliqués pour rejoindre les collèges et les lieux de travail...

Ce sont sur ces différents points que notre projet de territoire a pour ambition de faire bouger les lignes car tel est bien l'enjeu de la vitalité et le dynamisme de notre commune pour que celle-ci ne devienne pas à terme une vaste maison de retraite dorée et quelque peu endormie : Ainsi notre objectif est bien de favoriser les liens intergénérationnels au bénéfice des plus jeunes et des familles qu'il nous faut absolument accueillir et maintenir sur notre territoire.

Le PLU arrêté prend en compte ces divers éléments sachant que la municipalité a été face à des exigences souvent contradictoires. L'Etat par exemple impose une limitation drastique de la consommation foncière, réduit les zones constructibles aux centralités urbaines et à quelques secteurs déjà urbanisés (SDU comme Quéhello-Congard ou village comme Kerguelen) et le classement de zones considérées d'urbanisation comme inconstructibles. C'est le cas de Maison Rouge, Keradéhuen, le Fons ou encore Kergouledec).

Se reporter à la fiche thématique « Constructibilité » ci-annexée.

La municipalité a donc opté pour des projets se situant très majoritairement dans la tâche urbaine tout en limitant de façon plus importante que dans le PLU précédent les hauteurs des constructions particulièrement dans les secteurs les plus proches du rivage.

Le taux de croissance retenu est faible +0,16% par an. Se reporter à la fiche thématique « Besoins de logements » ci-annexée pour consulter le détail des hypothèses.

Question CE : pensez-vous que la suppression du recul par rapport à la voie et aux limites séparatives peut contribuer à la densification du bâti ? Cette règle n'est-elle pas susceptible d'engendrer des conflits de voisinage ?

Le constat général, fait à Larmor-Plage comme dans d'autres communes du littoral, est que la dimension des parcelles diminue de plus en plus de telle sorte que la règle qui est celle de l'actuel PLU concernant le recul par rapport à la voie n'est plus appropriée : elle rend en effet certaines parcelles inconstructibles et empêche certaines constructions de s'implanter sur d'autres (par exemple un garage dans une zone peu exploitable). L'imposition d'un recul par rapport à la voirie fait ainsi échec à la volonté de densification et contraint aujourd'hui de façon excessive l'implantation des maisons, annexes et appendices associés.

En ce qui concerne les fonds de parcelles, l'analyse des permis de construire intégrera une règle relative au maintien de l'ensoleillement et plus généralement de l'intimité des voisins (étant rappelé que les PC sont délivrés sous réserve du droit des tiers et que cette question relève essentiellement du droit civil).

Des communes, dont celle de Larmor-Plage, travaillent sur une norme qui permettrait de définir ces points de façon objective. Une attention particulière sera portée à ces aspects de façon que le voisinage comme la nouvelle construction y trouvent avantage.

Pour les implantations en limite de voirie, la règle est l'implantation selon la ligne dominante mais une implantation différente peut être néanmoins autorisée ou imposée.

Question CE : est-ce que la cible des 8500 habitants constitue un totem pour la commune de Larmor Plage ?

Comme exposé précédemment, le taux de croissance retenu de 0,16% est relativement conservateur par rapport au taux de 0,30% constaté sur les dernières années. L'objectif de la municipalité est de maintenir du mieux du possible la population résidente à l'année au moins en privilégiant l'accueil des jeunes et des familles sur le territoire.

Il demeure que ses moyens d'action sont limités au regard :

- Du manque de foncier, y compris dans les zones constructibles
- De la liberté du marché et du manque de maîtrise sur l'augmentation inconsidérée du prix du foncier et de l'immobilier
- De la création (voulue) des espaces d'agrément et verts sur la commune
- De l'augmentation du nombre des résidences secondaires et du nombre croissant de logements touristiques saisonniers (B&B)
- Du souhait de nombre de propriétaires de préserver leur habitation de toute construction voisine et de leur capacité à financer les recours
- De l'action systématique des associations environnementales à l'encontre tout projet de construction d'importance.

La cible des 8500 habitants n'a ainsi rien d'un totem mais constitue un objectif atteignable et correspondant à un bon équilibre pour l'avenir de Larmor-Plage (notamment la pression de l'habitat résultant du déplacement des populations métropolitaines vers le littoral et plus particulièrement en Bretagne).

Se reporter à la fiche thématique « Besoins de logements » ci-annexée pour consulter le détail des hypothèses et du calcul aboutissant au besoin de logements identifiés pour la période de vie du PLU.



Besoins en LOGEMENTS

Fiche Thématique



1) Identification et qualification des secteurs constructibles :

- **Loi littoral (1986) :**

Larmor-Plage est une commune littorale ; elle est donc soumise aux dispositions de la loi littoral (articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Les grands principes de cette loi sont les suivants :

- En dehors des « agglomérations », « villages », et « secteurs déjà urbanisés », aucune nouvelle construction n'est admise (sauf dérogations, exemple : bâtiments agricoles, ouvrages spécifiques...)
- Sur toute la commune : afin de lutter contre le mitage du littoral, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée **en continuité de l'urbanisation existante** ; l'urbanisation existante fait référence aux agglomérations et villages cités ci-dessus.
- Dans les **espaces proches du rivage** : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme ; il s'agit, dans des espaces où la présence de la mer est très prégnante, d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi de les planifier dans des projets de territoires.
- Sur une **bande de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage : il est interdit de construire en dehors des espaces urbanisés, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau (aménagement portuaires, activités nautiques etc.)



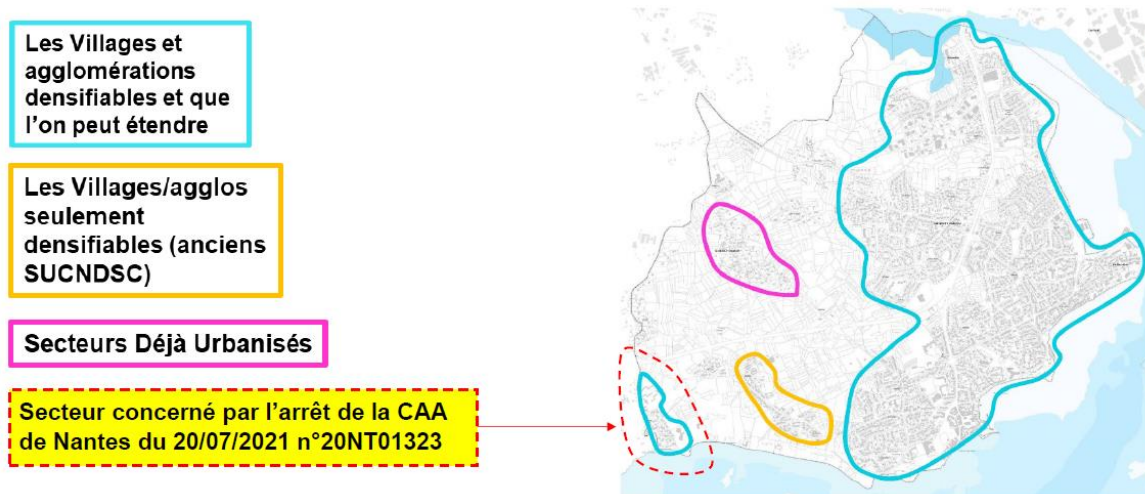
Figure 1 : régimes de constructibilité issus de la loi littoral

- **Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique ou loi ELAN (novembre 2018)**

Le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, crée les « **secteurs déjà urbanisés** », nouvelle forme urbaine entre le village et la zone d'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est permise.

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, introduit par la loi ELAN, il appartient désormais au **schéma de cohérence territoriale (SCOT)** de déterminer les critères d'identification des agglomérations, des villages et Secteurs Déjà Urbanisés, et d'en définir la **localisation**.

Application à Larmor-Plage :



Le territoire communal présente quatre types d'espaces agglomérés, identifiés par le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021 :

- Une **agglomération principale** occupant la moitié Est de la commune, qui s'est constituée le long de l'entrée de rade de Lorient ;
- Une seconde tâche urbaine au sud-ouest de la commune constituée du **village de Kerguelen-Kerpape** qui s'étend sur la commune de Ploemeur plus à l'ouest ;
- Le **village densifiable de Kerguelen-les-Roseaux**, situés partiellement en Espaces Proches du Rivage ;
- Enfin, le **Secteur Déjà Urbanisé de Quéhello-Congard**.

En dehors de ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est admise (sauf dérogations, exemple : bâtiments agricoles, ouvrages spécifiques...) ; néanmoins, l'extension des constructions existantes est permise.

Le reste du territoire se partage entre :

- L'**urbanisation** considérée comme **diffuse zonés « Un » dans le PLU de Larmor-Plage**, c'est-à-dire les secteurs marqués par une vocation résidentielle correspondant aux espaces urbanisés qui n'ont pas été identifiés par le SCOT au titre des secteurs déjà urbanisés, des villages ou des agglomérations visés par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.
- Les **espaces naturels et agricoles**.

NB : la méthodologie et les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés sont présentés et détaillés dans le dossier de modification du SCoT du Pays de Lorient, accessible à cette adresse : <http://www.scot-lorient.fr/>

Nota Bene : la commune indique sa volonté, lors d'une prochaine modification du SCoT, de proposer à nouveau un zonage en « SDU » des secteurs qui n'ont pas été retenus par le SCoT dans sa première modification (ex : Maison Rouge).

2) Délimitation des périmètres des zonages :

Une fois ces espaces identifiés par le SCoT, il appartient aux auteurs du PLU de délimiter leurs périmètres, sous réserve de l'avis de l'Etat.

- Concernant les agglomérations et villages, la délimitation est faite à la parcelle, dans une limite d'environ 25 mètres à partir du bâti existant dans le cadre de grandes parcelles ;
- Concernant les villages densifiables, cette distance est réduite à environ 15 mètres du bâti existant.

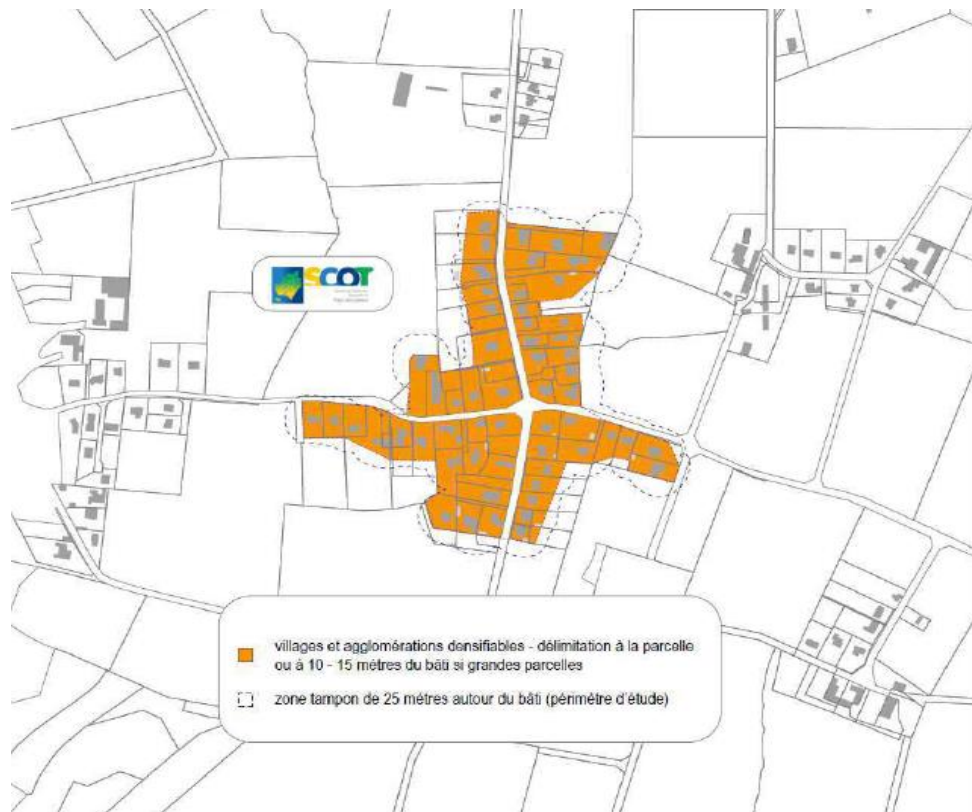


Figure 2 : Capture du SCoT approuvé le 16/05/2018 et modifié le 15/04/2021 - délimitation des villages densifiables

- **Le cas particulier des secteurs déjà urbanisés (SDU) et des espaces urbanisés non identifiés par le SCoT (zonés « Un » au PLU) :**

Rappel de la loi ELAN :

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux

Le périmètre bâti existant ne doit donc pas être étendu par l'implantation de nouvelles constructions ; d'où la nécessité de délimiter ce périmètre au plus proche des constructions existantes.

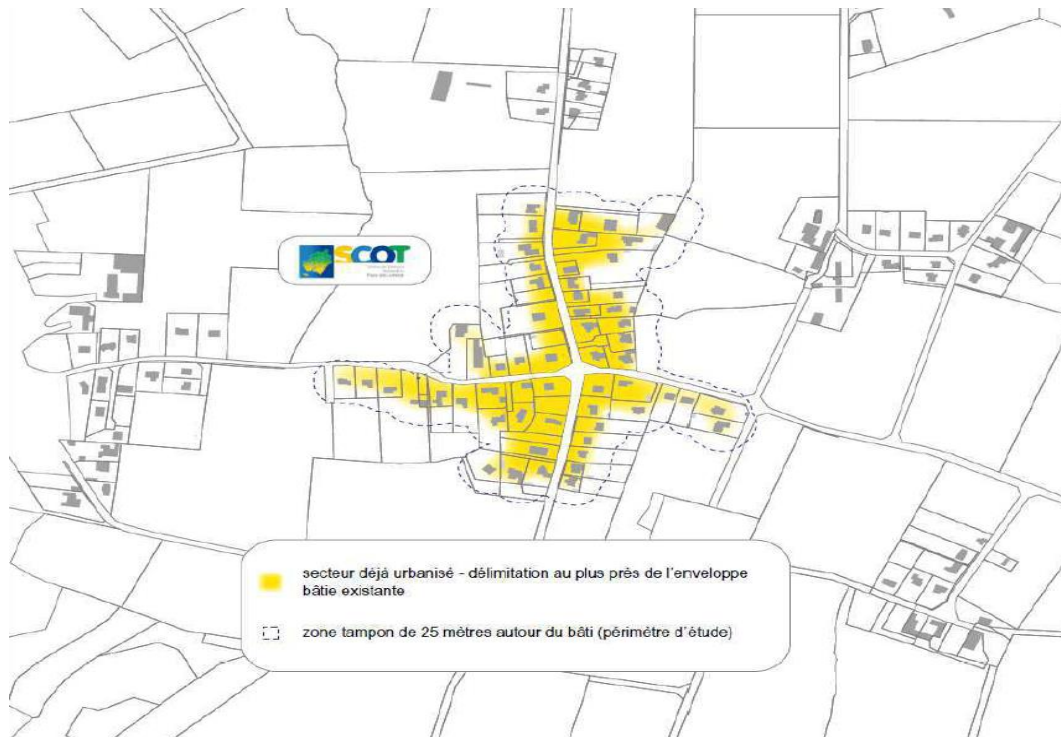


Figure 3 : Capture du SCoT approuvé le 16/05/2018 et modifié le 15/04/2021 - délimitation des SDU

L'élaboration du PLU de Larmor-Plage a donné lieu à de nombreuses réunions de travail avec la DDTM du Morbihan, en charge de s'assurer que les principes de la loi ELAN sont bien appliqués dans les documents d'urbanisme locaux.

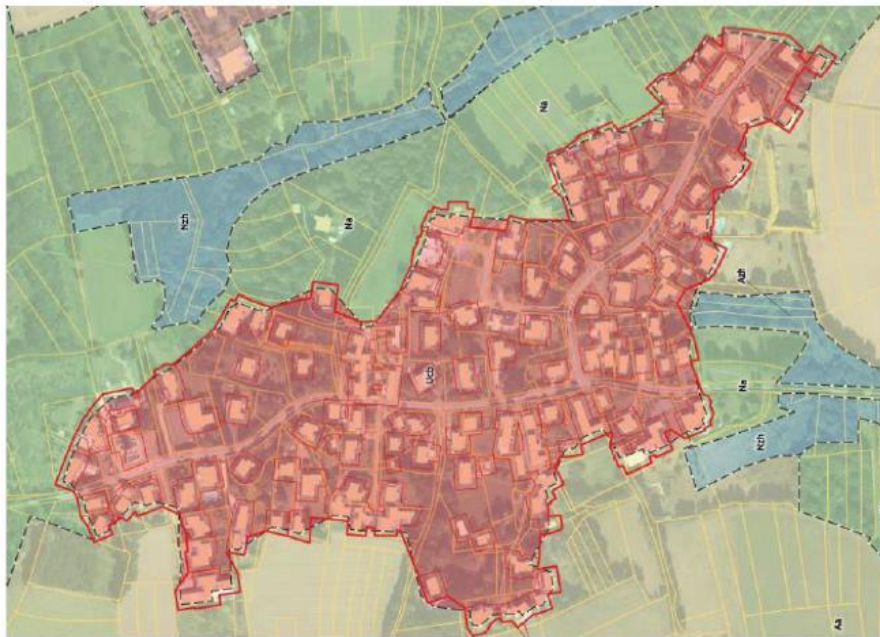
La doctrine retenue par la DDTM 56 est une délimitation à 5 mètres du périmètre bâti existant (sous réserve d'adaptations de terrain à la marge), comme l'indiquent les extraits de nos compte-rendu de réunions,

Le Secteur Déjà Urbanisé de Quéhello-Congard : *(Diapositive n°17)*

Délimitation du périmètre : pour rappel, une première doctrine issue de la DDTM avait été appliquée au secteur de Quéhello-Congard. Le périmètre avait donc été dessiné au nu du bâti, en reliant les arêtes des constructions existantes).

Des éléments récents fournis par la DDTM sont venus assouplir cette méthodologie. Une marge de 5 mètres maximum à partir des constructions existantes est donc autorisée pour permettre non pas la construction d'une annexe, mais d'une extension d'une construction principale existante qui n'est pas une extension de l'urbanisation.

Réunion PPA du 16/06/2021 – PLU Larmor-Plage



Zoom sur le découpage du SDU de Quéhelleo-Congard :

Contour actuel (nu du bâti)

Contour alternatif (selon derniers éléments reçus de la DDTM lundi) 5 mètres du bâti existant pour permettre les extensions accolées

La commune valide ce nouveau périmètre qui permettra davantage de marge de manœuvre aux habitants du secteur.

Les périmètres des zones Un (hameaux non constructibles) seront également délimités selon cette méthodologie.

Figure 4 : Capture du compte-rendu de la réunion de présentation du projet aux Personnes Publiques Associées (16/06/2021)

Périmètres définis pour les « SDU » (Secteurs Déjà Urbanisés) et secteurs zonés « Un » (Urbain inconstructibles) :
(Diapositive n°18)

Lydia PFEIFFER (DDTM56) : question > le SDU est-il délimité au nu du bâti ? par ailleurs, la délimitation du secteur Un de Kergalan paraît large sur sa partie Ouest.

Lorient Agglomération : la méthodologie retenue par la commune pour la délimitation du SDU de Quéhelleo-Congard est la doctrine donnée par l'Etat, à savoir : une délimitation au nu du bâti + une bande d'environ 5 mètres à partir du bâti afin de permettre des évolutions des constructions existantes vers l'extérieur du périmètre.

Par ailleurs, le périmètre Un du secteur de Kergalan sera repris, plus proche des constructions existantes.

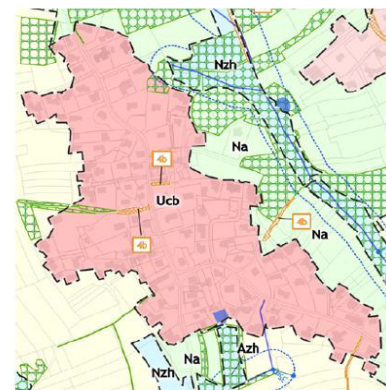


Figure 5 : Capture du compte-rendu de la 2nde présentation du projet aux PPA (19/01/2022)

A la demande de la DDTM, cette délimitation concerne à la fois les Secteurs Déjà Urbanisés et les zones d'urbanisation diffuse zonés « Un ».

3) Instruction des projets à cheval sur deux zonages :

Etant donné que la délimitation des périmètres de SDU se fait de manière resserrée autour du bâti existant, certains cas de figure sont à envisager par la commune :

- Nouvelle construction à cheval sur deux zonages ;
- Extension accolée à une construction principale existante, à cheval sur deux zonages.

Ces cas de figure sont étudiés en ce moment par la commune ; sur ce principe, elle se positionnera à l'issue de l'enquête publique.

VILLE DE LARMOR-PLAGE // REVISION PLU

DETERMINATION DES BESOINS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'HORIZON 2031

AOUT 2021

NB : le tableau source permettant le calcul du besoin est joint au format Excel à la présente note.

OBJET DE LA PRESENTE NOTE :

La présente note a pour objet de présenter la méthode dite du point-mort ayant permis de déterminer les besoins de production de logements à Larmor-Plage à l'horizon 2031 en tenant compte des hypothèses de croissance démographique au vu notamment des derniers éléments de recensement (*INSEE 2018*) et des dynamiques démographiques identifiées ces dernières années au sein de la commune.

ELEMENTS DE PRESENTATION DE LA METHODE : La méthodologie choisie pour estimer le nombre de logements est celle du « *point mort* » (*cf. tableau Excel transmis avec la présente note*). Pour rappel, quelques éléments de compréhension relatifs à cette méthode :

2. Le point mort : présentation de la méthode

Objectif > sur une période donnée, **estimer le nombre de logement nécessaires au maintien de la population, soit ce qu'il faudrait produire pour :**

> Absorber le desserrement :

Ex : une séparation génère le besoin d'1 logement supplémentaire



Loger les ménages issus de la **réduction de la taille des ménages** induite par le vieillissement de la population et les décohabitations

> Renouveler le parc

Ex : la division d'un logement absorbe le besoin d'1 logement



Remplacer les **logements détruits** ou ayant **changé d'affectation**

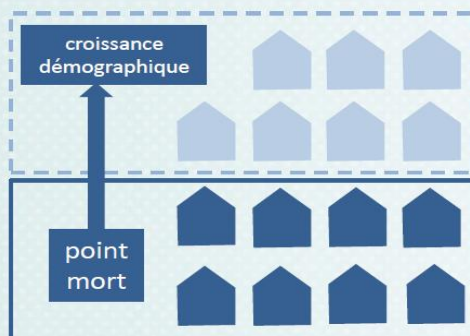
> Variation des résidences secondaires et logements vacants :

Ex : la transformation d'une résidence secondaire en résidence principale absorbe un besoin d'1 logement



Répondre à la **variation du nombre de logements vacants et résidences secondaires**

2. Le point mort : les variables du calcul



- Le desserrement des ménages absorbe 7 logements nouveaux
- 1 logement nouveau remplace 1 logement démol
- 1 résidence secondaire est transformée en 1 résidence principale

Les 8 logements construits n'ont permis à la commune que de conserver sa population
> **POINT MORT**

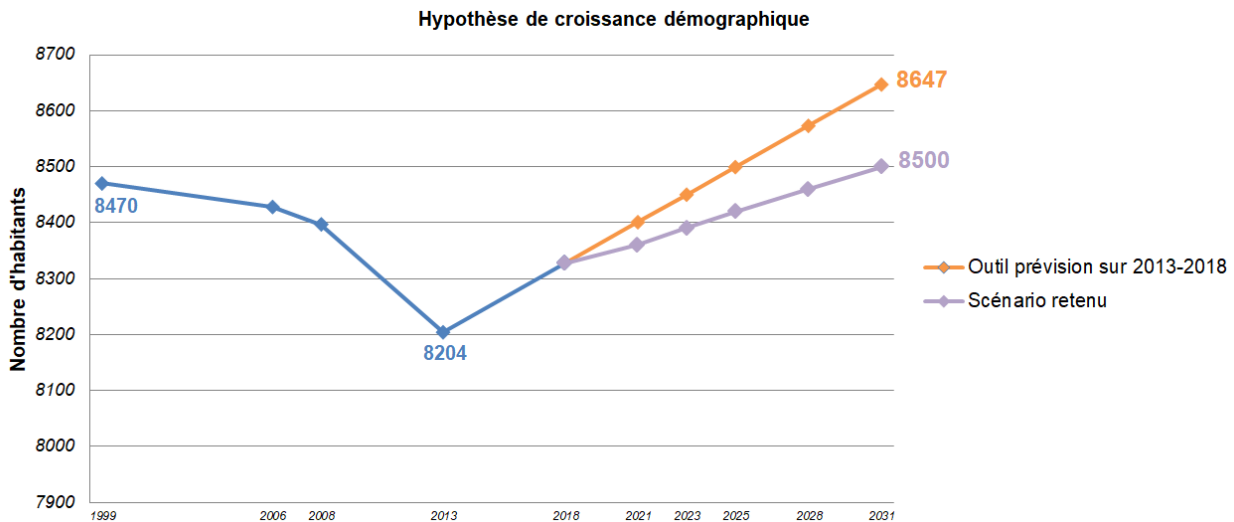
Le point mort ne rend compte que du nombre de logements qu'il aurait fallu produire pour maintenir la population. Si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires : c'est ce que l'on appelle **l'effet démographique** qui, additionné au point mort, va permettre d'effectuer le calcul complet.

Besoins totaux de construction de nouveaux logements



Au préalable, il faut donc définir des **scénarios d'évolution de la population basés sur l'analyse rétrospective du point mort**.

TENDANCES SUR LA DECENNIE PASSEE ET HYPOTHESES RETENUES



NB : sauf mention contraire, les graphes présentés ont été réalisés via un tableur Excel.

Objectif de population :

Entre 1999 et 2013, la commune de Larmor-Plage a connu une période de décroissance démographique légère. Entre 2013 et 2015, cette décroissance a ralenti pour basculer vers une dynamique de croissance légère de la population à partir de 2015.

Entre 2013 et 2018, le taux de croissance annuelle moyen est d'environ 0,30%.

L'hypothèse retenue pour la période 2021-2031 est une poursuite de cette croissance démographique, néanmoins plus mesurée que la hausse de population constatée entre 2013 et 2015. L'objectif de la commune est de retrouver la stabilité démographique de 1999, pour atteindre environ 8500 habitants à l'horizon 2031 (soit une croissance annuelle d'environ +0,15% pour un gain d'environ 193 habitants à l'horizon 2031).

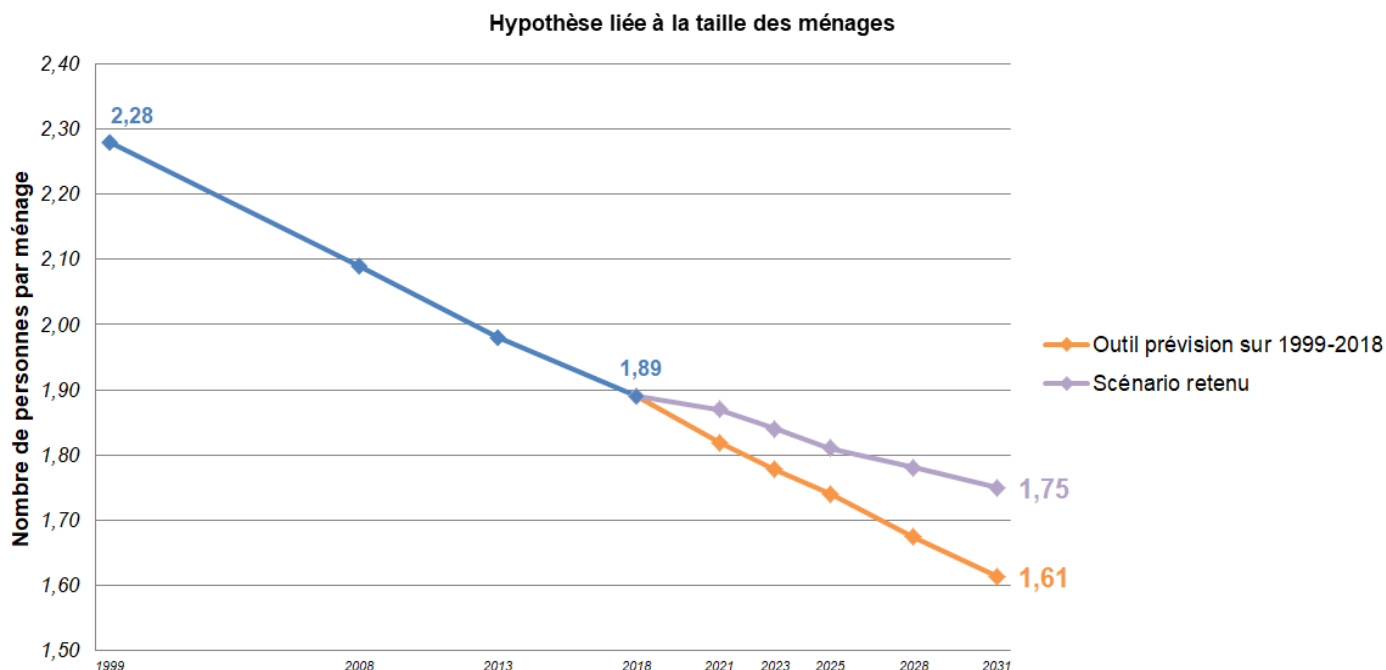
Taille moyenne des ménages :

Comme sur l'ensemble du territoire national et sur celui de Lorient Agglomération, la commune de Larmor-Plage est concernée par un fort taux de desserrement (diminution de la taille moyenne des ménages, due au vieillissement de la population, à la hausse des séparations, etc.). En effet, comme indiqué sur le graphe ci-après, un ménage larmorien comportait en moyenne 2,28 personnes en 1999 contre 1,89 en 2018.

L'hypothèse retenue pour la période 2021-2031 est une poursuite de ce desserrement des ménages, avec une taille moyenne des ménages de 1,75 personne/ménage à l'horizon 2031.

NB : La commune de Larmor ayant l'ambition d'accueillir de nouvelles familles (+ de 2 pers./ménage), l'hypothèse retenue prend ainsi en compte un ralentissement de ce desserrement par rapport à la forte diminution constatée entre 1999 et 2015.

L'hypothèse retenue reprend plutôt le rythme de desserrement plus faible à l'œuvre depuis 2015.



Taux de renouvellement :

Celui-ci a oscillé entre des valeurs positives et négatives lors de la dernière décennie. Ce paramètre étant assez complexe à estimer (dynamiques aléatoires et difficiles à anticiper pour la commune), le taux de renouvellement pris en compte dans le calcul est de **0 logement** (soit un équilibre entre les logements détruits et les logements issus de la division du parc existant) sur la période 2021-2031.

Taux de résidences secondaires :

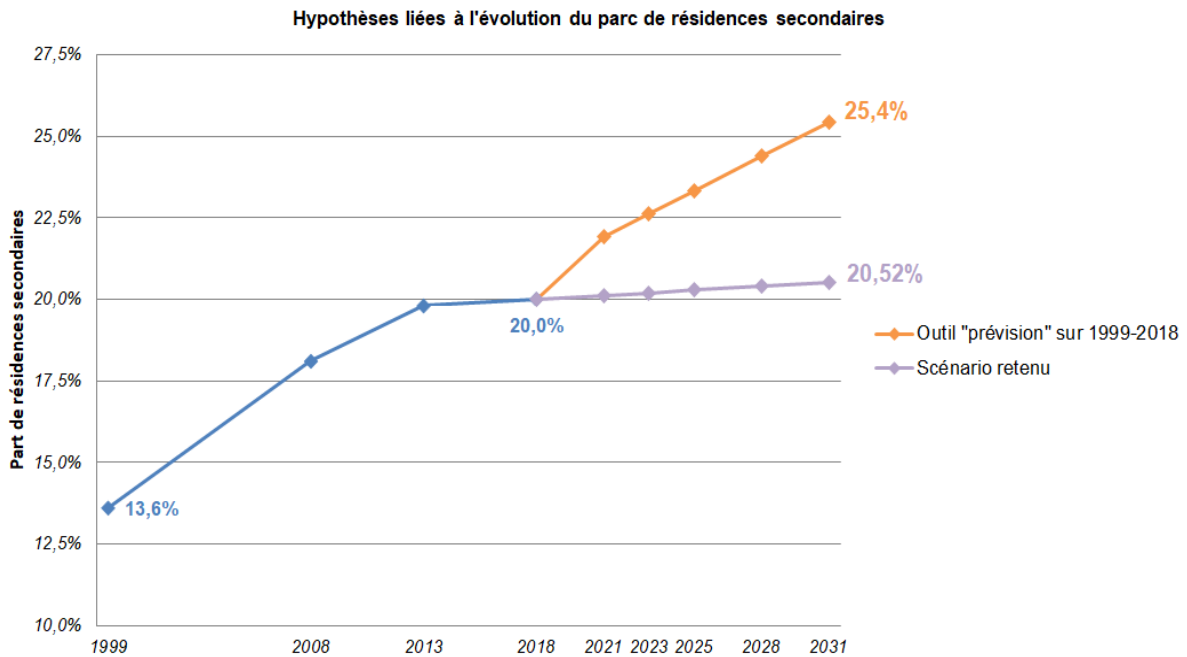
La proportion de résidences secondaires parmi le parc de logements larmorien est en croissance régulière ; elle est ainsi passée de 13,6% en 1999 à 20% en 2018 (*source : INSEE*). Elle se situe juste au-dessus du taux constaté à l'échelle du département du Morbihan (18% en 2018) et reste assez faible pour le profil touristique et littoral de la commune (à titre de comparaison, les résidences secondaires représentent 71,4% à Carnac, 66% à Quiberon, 19,4% à Guidel).

Si cette tendance se poursuit à l'identique, le taux de résidences secondaires avoisinerait les 22,6% à l'horizon 2031.

Synthèse des hypothèses retenues à l'horizon 2031 :

- Objectif de population : **8500 habitants** soit +173 habitants (+0,16% de croissance annuelle)
- Desserrement : **1,75 personne/ménage**
- Taux de **résidences secondaires : 20,6%** (stabilisation)
- Taux de **logements vacants : 2,2%** (stabilisation)
- Un taux de renouvellement de **0 logements**

Ces hypothèses conduisent à un besoin de logements total d'environ **628 logements** pour la période.



La volonté communale est orientée vers l'accueil de familles, sans toutefois nier le caractère touristique et balnéaire de Larmor qui génère cette proportion de résidences secondaires au sein du parc de logements.

L'hypothèse retenue pour la période 2021-2031 est donc une poursuite de cette augmentation sans toutefois poursuivre le rythme constaté entre 1999 et 2010, mais plutôt suivre la tendance constatée entre 2013 et 2018 ; soit un taux de résidences secondaires de 20,6% à l'horizon 2031.

CALCUL DU BESOIN DE LOGEMENTS GENERE PAR LE POINT MORT ET L'EFFET DEMOGRAPHIQUE PROJETE

2021-2031, répartis comme suit :

- 523 logements pour maintenir la population actuelle ;
- 105 logements pour répondre à la croissance démographique.

Déduction des logements identifiés dans le diffus :

Le calcul du point mort et des besoins de logements générés par l'effet démographique a mené au chiffre d'environ 628 logements à produire sur la période 2021-2031 à Larmor-Plage.

De ce chiffre doit être déduit le potentiel de logements identifiés au sein du tissu diffus, au titre de la densification spontanée (dents creuses, divisions de terrain...) ; celui-ci s'élève à environ **226 logements** au sein des 4 poches constructibles de Larmor-Plage (198 dans le bourg élargi, 8 au sein du village de Kerpape, 4 au sein du village densifiable de Kerguélen-les-Roseaux et 16 dans le Secteur Déjà Urbanisé de Quéhello-Congard).

Une fois cette déduction réalisée, c'est **349 logements environ que la commune devra réaliser d'ici 2031** pour répondre aux dynamiques démographiques identifiées tout au long de la présente note :

	ANALYSE RETROSPECTIVE		PERIODE "TRANSITOIRE"	SCENARIO PROSPECTIF	TOTAL	
	2008 2013	2013 2018	2018 2021	2021 2031	2018	2031
Population	8204	8327	8370	8500	8500	+173
Taux de croissance annuel moyen	-0,46%	0,30%	0,17%	0,15%		0,16%
Nombre de ménages	4149 ménages	4410 ménages	4650 ménages	4857 ménages		
Taille moyenne des ménages	1,977 pers./ménage	1,888 pers./ménage	1,800 pers./ménage	1,750 pers./ménage		
Résidences principales	4150 logements 77,6%	4403 logements 77,7%	4650 logements 77,5%	4857 logements 77,1%		
Résidences secondaires	1056 logements 19,8%	1134 logements 20,0%	1220 logements 20,3%	1300 logements 20,6%		166 logements
Logements vacants	139 logements 2,6%	132 logements 2,3%	130 logements 2,2%	140 logements 2,2%		8 logements
Total parc logements	5346 logements 100,0%	5669 logements 100,0%	6000 logements 100,0%	6297 logements 100,0%		6297 logements
Variation du parc	266	323	331 logements	297 logements		628 logements
R : Renouvellement = mises en chantier moins variation du parc	-67 logements	44 logements	0 logement(s)	0 logement(s)		
RSLV : Variation Résidences Secondaires + Variation Logements Vacants	124 logements	71 logements	84 logements	90 logements		
D : Desserrement = (population à l'année x / taille moyenne des ménages à l'année X) - (population à l'année x / taille moyenne des ménages à l'année x)	238 logements	196 logements	216 logements	133 logements		
POINT MORT = R + RSLV + D	295 logements	311 logements	300 logements	223 logements		523 logements
EFFET DEMOGRAPHIQUE Rétrospectif et prospectif : mises en chantier - point mort (si positif -> accroissement démographique : si négatif -> recul démographique ; si =0 -> stabilité démographique)	-96 logements	56 logements	31 logements	74 logements		105 logements
CONSTRUCTION NEUVE Rétrospectif : source SITADEL2 [logements commencés] Prospectif : variation du parc + renouvellement	199 logements	367 logements	331 logements	297 logements		628 logements
Rythme annuel de construction	40 logts/an	73 logts/an	110 logts/an	30 logts/an		48 logts/an

	Scénario retenu
	Croissance mesurée
	0,16%
Hypothèse de population totale	8500 habitants
<i>soit gain de population :</i>	+173
Nombre de ménages	4857
Taille moyenne des ménages en fin de période	1,750 pers./ménage
Besoins en construction neuve sur la période	628 logements
<i>dont point mort</i>	523
<i>dont effet démographique</i>	105
Logements déjà réalisés	53
Logements déjà programmés	0
Logements identifiés en densification	226
<i>dont bâtiment pouvant changer de destination</i>	0
<i>dont dents creuses dans le diffus</i>	226
Logements à programmer	349 logements

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête est bien consciente de la réalité sociétale que constitue le terme de desserrement des ménages et de son corollaire au nom évocateur de « point mort » qui détermine le nombre de logement minimal à programmer, de manière à offrir aux concitoyens, à population constante, les logements dont ils ont besoin.

Elle approuve la volonté de la commune de coller à ces besoins en programmant la construction de nouveaux logements et également la volonté d'attirer des familles, sans toutefois nier le caractère touristique et balnéaire de Larmor.

Les dispositions du PLU arrêté en termes de possibilités de construction et donc de densification semblent raisonnables et mesurées. La commission reviendra plus loin sur le quartier de Kernevel.

Concernant le taux de croissance de la population, croissance annuelle d'environ +0,15%, la commission estime qu'il est soutenable et que l'objectif de retrouver le niveau de population de 1999, soit environ 8500 habitants à l'horizon 2031, constitue un objectif raisonnable, qui ne modifiera pas, sous réserve de s'attaquer aux difficultés rencontrées par le public, les équilibres parfois fragiles de la commune évoqués à de maintes reprises au cours de l'enquête : bruit, circulations/transports, période estivale.

Existe-t-il une densification heureuse ? La commission d'enquête constate que les opérations de densifications suscitent inquiétudes et oppositions. Elle recommande d'associer encore davantage, promoteurs et riverains, et de faire vivre la charte de l'urbanisme et de l'arbre, à paraître, en vue d'une meilleure acceptabilité des projets. La densification serait alors au moins apaisée, sinon heureuse.

DOSSIER PLU – AMELIORATIONS - PRECISIONS

Synthèse des observations du public

La quarantaine d'observations de cet item se répartissent en deux groupes.

Dix-sept déposants sollicitent une amélioration du règlement écrit. Certaines demandes consistent en des éclaircissements sur les dispositions de constructibilité spécifique à chaque zone comme les possibilités d'édification de piscines, extensions, ou des règles de hauteur, gabarit, référence au terrain naturel, ou la ligne d'implantation dominante. Il est à noter que la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives interpelle souvent, 4 dépositions sur ce sujet.

L'observation M52 résume bien ces types d'interrogations :

- la distance à respecter / limite de parcelle : la règle des 3 mètres est-elle amendée ?
- la longueur maximale de construction en limite de parcelle ?
- la hauteur maximale d'une extension selon sa distance / limite de parcelle ?
- la pente à respecter pour la toiture d'une extension ?
- la taille maximale d'une extension / surface principale ?
- y-a-t-il des règles à respecter pour une ITE ?
- y-a-t-il des règles à respecter quant au choix des matériaux de construction d'une extension ?

La mise en œuvre du respect de l'ensoleillement du bâti préoccupe également les déposants.

D'autres réclament la modification de règles afin de prendre en compte l'emprise au sol de toutes les constructions existantes sur une même unité foncière, ainsi que les toitures ou dalles végétalisées dans le calcul de coefficient de végétalisation, et afin d'éviter une densification trop importante de secteurs, notamment à la pointe de Kernével. Des changements de zonage avec les prescriptions correspondantes sont souhaités par l'association des « Amis de Kernével », par les habitants du quartier de Maison Rouge. Quant à l'Association « Les Compteurs de Brins d'Herbe », elle estime que l'OAP 6 de Kerhoas n'est pas pertinente, et qu'elle doit être remplacée par des dispositions réglementaires et graphiques.

Une vingtaine de **remarques suggèrent l'apport de compléments divers** au dossier du PLU. Il en est ainsi pour l'insertion d'un paragraphe sur les algues vertes dans le chapitre « santé publique » de l'étude d'impact. Il est également regretté qu'un PPRL ne puisse être intégré dans les documents opposables du PLU afin d'éclaircir les règles applicables en matière de submersion marine. L'Association « Les Compteurs de Brins d'Herbe » déplore, dans le rapport de présentation, l'absence du CTMA Ter, le manque d'actualisation des données des flux routiers.

La préservation des réservoirs biologiques étant une préoccupation dominante, des dépositaires, dont l'Association de l'anse de Kerguelen et des riverains du site, souhaitent la prise en considération de l'intérêt écologique du marais de Kerdeff, la vérification d'emplacements réservés comme le N° 11 et de certaines zones sensibles, notamment dans l'OAP Kerhoas, la poursuite de la continuité écologique de la trame verte et bleue de Quelisoy, le classement de cheminements doux et de haies bocagères, particulièrement au lieu-dit Kervaugam.

Deux déposants se sont exprimés sur l'état de la procédure d'expropriation en cours, l'utilité et le coût du pôle sportif d'Ar Menez. Se basant sur l'avis de la Chambre d'Agriculture rappelant l'objectif de

maintien des activités primaires sur le territoire communal et de l'étude Audélor, le Groupe Agir pour Larmor-Plage intervient pour la réservation de friches agricoles en vue de la réalisation de micro-projets. Un autre estime que compte-tenu du développement communal en direction du nord-ouest, la réalisation d'un axe routier de la ZI de Kerhoas à la route de Ploemeur devrait être programmée. Un habitant a soulevé la confusion de la légende du plan des itinéraires avec l'état des liaisons douces existantes et les futures opérations. Enfin certains résidents, notamment ceux du secteur de Kerguelen attendent des explications sur la notion de hameau, village eu égard à l'application de la loi littoral.

Les représentants de 4 groupes politiques insistent sur les intentions communales en faveur des aides à la rénovation, de l'encadrement de l'utilisation des plateformes de locations saisonnières, de la valeur de la « charte promoteur ». De plus, l'accès au logement pour tous étant une priorité, ceux-ci s'inquiètent de la pression foncière pouvant nuire à la production de différents modes d'habitat, indispensables pour le maintien des équipements collectifs.

En raison de la prévision de l'élaboration d'un PLUI, un pétitionnaire s'interroge sur l'intérêt de la révision du PLU.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : pourquoi n'avoir pas établi une OAP thématique TVB compte-tenu des enjeux de continuité écologique sur le territoire communal ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentent un intérêt pédagogique mais leur portée réglementaire reste faible. La commune a fait le choix de mettre en place des zonages de protection très restrictifs et contraignants sur les secteurs à enjeux identifiés sur le territoire communal :

- La trame bleue est strictement protégée par les zonages « Nzh » (zones humides) et « Nds » (espaces remarquables du littoral) qui sont inconstructibles et imposent des compensations lorsque des destructions sont constatées (se reporter au règlement écrit des pages 61 à 68).
- De la même manière, la trame verte est protégée par plusieurs outils : le zonage « Na » (protection stricte des milieux naturels), lui aussi strictement inconstructible.

Le zonage naturel représente environ 356 hectares sur le projet de PLU arrêté.

En complément de ces zonages, le projet de PLU propose deux protections supplémentaires :

- Les espaces boisés classés (95 hectares classés dans le projet de PLU arrêté) qui protègent tous les boisements anciens et/ou faisant partie des corridors de biodiversité identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement.
- Les éléments identifiés au titre de la loi Paysage qui protègent les linéaires bocagers ainsi que l'ensemble des espaces de respirations situés à l'intérieur de la tache urbaine (parcs et squares) qui constituent des espaces de nature en ville.

Enfin, plusieurs emplacements réservés figent la destination de certains espaces naturels structurants de la commune : parc du petit bouchon, parc du Minio, trame verte urbaine de Quélisoy.

Compte tenu de l'intérêt de disposer d'une synthèse sur les mesures de protection de la trame verte et bleue et dans un but pédagogique, la commune propose de regrouper tous ces éléments dans une OAP Trame verte et bleue. Cette OAP, qui viendra en complément de l'existant, permettra de disposer d'une synthèse montrant que la commune a effectivement mis en place dans son PLU tous les outils réglementaires pertinents et efficaces pour la protection de la trame verte et bleue.

Question CE : comptez-vous ajouter un résumé non technique comme l'ont signalé les services de l'Etat pour une facilité d'appréhension du projet par le public ?

Le rapport de présentation a déjà cette vocation de présentation générale mais il sera complété pour permettre une meilleure compréhension et appréhension du projet par le public. Un résumé non technique sur le format d'une note de synthèse sera annexé au dossier de PLU lors de son approbation.

Il est à noter que la Charte de l'urbanisme et de l'arbre en préparation a aussi pour vocation d'aider les professionnels, les particuliers, les services des collectivités à comprendre et prendre en compte les enjeux architecturaux, paysagers, urbanistiques et environnementaux propres à notre commune.

Question CE : avez-vous connaissance d'un échéancier pour l'élaboration d'un PPRL ?

Voici ci-après la réponse de la DDTM concernant l'échéancier du PPRL, au 23/01/2023 :

Les Plans de prévention des risques naturels (PPRN), tels que PPRI et PPRL, sont élaborés par ordre de priorité.

Nos ressources sont actuellement mobilisées pour l'élaboration de front de 4 PPRN : PPRI Blavet, PPRI Oust, PPRL Lanester, PPRL Lorient.

Les PPRL de Lanester et de Lorient sont prévus d'être approuvés fin 2023.

En première approche, les premières démarches concernant l'élaboration du PPRL de Larmor-Plage pourraient commencer en 2024.

Les statistiques nationales montrent qu'il faut entre 5 et 10 ans pour l'élaboration complète d'un PPRN, selon sa complexité.

Pour le PPRL de Larmor-Plage, on serait vraisemblablement plus proche des 5 ans. Tels sont les éléments généraux de calendrier que je peux porter à votre connaissance à ce stade.

Question CE : pourquoi n'avoir pas déjà intégré les données connues du PLH en cours d'élaboration sur Lorient-Agglomération ?

L'approbation du PLH est actuellement envisagée pour mi-mars 2024 et les principaux chiffres qu'il aurait été intéressant d'intégrer au PLU sont encore en cours de détermination. C'est naturellement le cas des futures exigences en matière de logements sociaux qui prendront en compte les conséquences de la loi 3DS tout en adaptant ces données aux réalités des territoires.

En tout état de cause, les exigences du PLH seront respectées dans l'application du PLU futur. Rien ne

nous paraît s’y opposer dans la rédaction actuelle du PLU arrêté. Dans l’attente de l’approbation du PLH, les valeurs prises en compte pour les projets sont de 30% de logements sociaux (LLS, dès 10 logements).

Question CE : ne vous semblait-il pas judicieux d’attendre le PLUi pour une harmonisation des règles sur Lorient-Agglomération ?

L’horizon raisonnable pour l’élaboration d’un PLUI est estimée à 2030. Il n’était pas envisageable d’attendre cette échéance pour la révision de notre PLU dont certains projets individuels ou collectifs peuvent dépendre.

La gouvernance de l’ECPI a fait le choix de différer la mise en place du PLUI notamment pour permettre aux communes dont le PLU est en cours de révision d’achever leurs procédures.

L’idée de Lorient Agglomération dans l’élaboration du PLUI serait dans un premier temps de rédiger une partie commune à l’agglomération et d’y adjoindre des onglets spécifiques par commune (sectorisation).

L’existence d’un PLU à jour pour les communes concernées est de nature à faciliter l’élaboration du PLUI, devenu nécessaire pour mieux répondre à l’échelon du territoire de l’agglomération aux exigences de la loi Climat et Résilience au titre de la réduction de la consommation d’espace et après 2030 du ZAN.

Question CE : envisagez-vous l’insertion dans les pièces du PLU :

-d’un paragraphe sur les algues vertes ?

Le rapport de présentation sera complété sur cette question qui relève de la compétence de la région et de l’Etat ; la direction et les services Environnement et Développement Durable de Lorient Agglomération seront en mesure de fournir des éléments de diagnostic, leurs compétences étant directement liées aux enjeux de gestion de la rade de Lorient (la commune de Larmor-Plage étant la plus touchée par cette pollution d’origine agricole en amont des rivières du Blavet et du Scorff).

-d’un explicatif sur les équipements sportifs du plateau du Menez ?

Lors de son installation à la mairie, la nouvelle équipe municipale a fait le constat que les installations sportives étaient le plus souvent obsolètes, énergivores et dispersées dans différents locaux éparpillés sur la commune.

Elle a donc lancé une réflexion sur la création d’un nouveau pôle sportif au sein duquel serait aussi implantés la nouvelle maison des jeunes et les locaux nécessaires pour les associations sportives et plus généralement les associations culturelles avec l’objectif de renforcer ainsi les relations intergénérationnelles. L’objectif était bien de disposer d’installations sportives de qualité.

Le projet présenté en réunion publique le 5 mai 2022 résultait d’une analyse de faisabilité tenant compte des contraintes liées à la disponibilité du foncier et de la volonté de la municipalité à réaliser, dans un environnement vert, des ensembles respectueux de l’environnement et aux normes énergétiques et durables les plus avancées.

Ce projet a donné lieu à de nombreux échanges avec les associations dont la pertinence des avis a permis de le faire évoluer positivement.

Ce complexe sportif de plus de 3,3 ha se situera sur le plateau du Menez et à Ar Menez (cf. plan joint). On y retrouvera toutes les installations nécessaires à la pratique sportive :

- Salle multisport, salles de yoga, Pilates, dojo, judo..., terrain de football sur Ar Menez
- Tennis couverts et découverts, city stade pour les jeunes, aire de lancer complétant les installations d'athlétisme, terrains de tennis, paddle, pistes de pétanque permettant l'organisation de compétitions sur le plateau du Menez
- Maison des jeunes et des associations au cœur du pôle An Arvor.

Des parkings susceptibles d'accueillir près d'une centaine de voitures et les transports en commun utilisés pour amener les équipes compléteront ceux déjà existant à proximité de l'école maternelle du plateau du Menez.

Un souterrain de plain-pied et éclairé passera à plus long terme sous la départementale D152 afin de relier les différents sites et d'assurer plus de fluidité entre eux ; il accueillera aussi l'arrivée de la piste cyclable reliant Ploemeur à Larmor ;

Le plateau du Menez, corridor écologique en grande partie boisé et havre de paix pour la promenade, sera quant à lui totalement préservé et apportera un indéniable agrément à toutes les activités qui seront pratiquées à ses abords. Il fait d'ailleurs l'objet d'un classement en « espaces boisés » qui interdit les coupes d'arbres.

Phasage des travaux

Le phasage des travaux a été pensé de telle sorte que cela ne bouleverse en rien les activités sportives et associatives actuelles. Ainsi, les anciens équipements seront toujours en service tant que les nouveaux ne seront pas construits.

Les travaux devraient s'étaler entre 2023 et 2029 ; ils devraient commencer en 2023 - 2024 par la réalisation de pistes de pétanque à proximité du stade An Arvor. Ces travaux seront concomitants de l'aménagement de la pointe de Toulhars qui devrait voir une réduction du nombre de pistes de pétanque afin de donner une plus grande ouverture sur la citadelle de Port Louis aux promeneurs.

La phase suivante concernera la réalisation du pôle raquette au sud de la D152 et viendra ensuite la réalisation de la nouvelle halle multisport et des salles de dojo avant faire le nouveau terrain de football d'Ar Menez et l'aire de lancer.

L'enveloppe financière maximale de l'ensemble du programme en y incluant la maison des jeunes et des associations est estimée à 15 millions d'euros. Elle fera l'objet de nombreuses subventions (départementales, régionales ou d'Etat).

Ces éléments d'information seront ajoutés au PLU avant son approbation.

-de l'actualisation des données de flux routiers ?

Des données de Flux routier plus récentes que celles utilisées lors de l'élaboration du PLU sont disponibles, une mise à jour est possible, il est à noter que des évolutions de l'ordre de moins de 5% des flux de circulation n'est cependant pas susceptible de changer l'économie globale du projet.

**Question CE : la charte Urbanisme et de l'Arbre sera-t-elle prochainement élaborée ?
Quelle en sera sa portée juridique ?**

La charte de l'urbanisme et de l'arbre est un outil complémentaire du PLU qui n'a pas de force obligatoire et qui vise à sensibiliser, recommander voire prescrire des éléments de conception et de réalisation en matière :

- D'urbanisme, tissu urbain et patrimoine
- De cadre de vie
- D'environnement de façon transversale

Cette charte ne sera pas juridiquement opposable aux porteurs de projets, il sera toutefois fortement conseillé de s'y référer préalablement à l'étude de projets immobiliers ; elle pourra être utilisée pour justifier des refus d'autorisations de travaux en vertu de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme. Elle s'adressera aux professionnels, aux particuliers et aux services de la collectivité (Cf. en PJ une note du cabinet A3 PAYSAGES missionné pour rédiger la charte).

Un diagnostic complet de la commune est en cours. Il concerne le linéaire côtier, le centre, les zones pavillonnaires, les zones d'activité et les hameaux agricoles et forestiers.

En parallèle un diagnostic concernant le patrimoine végétal est en cours.

L'objectif est de pouvoir disposer de cette charte fin 2023 ; il pourra y être fait référence dans le corps du PLU.

Question CE : quels sont les moyens que vous comptez mettre en œuvre pour le respect de l'ensoleillement, les aides à la rénovation, la régulation du marché foncier ?

La thématique de l'ensoleillement sera étudiée par la commune dans son règlement écrit (adaptation de l'écriture des règles de l'implantation).

Par ailleurs, le projet de PLU facilite les isolations thermiques par l'extérieur et autres dispositions visant à la rénovation énergétique des logements.

Le règlement écrit fait également apparaître la structure référente en la matière au sein du Pays de Lorient (page 46) :

Concernant les autres thématiques citées : régulation du marché foncier, mise en place de baux réels solidaires, régulation des locations type Airbnb... Ce sont autant de sujets à enjeux qu'aborde le PLH de Lorient Agglomération en cours de révision. Des outils opérationnels, notamment dans le PLU, pourront être déclinés sur cette base de travail une fois le PLH approuvé. La commune envisage de limiter le nombre et la durée des locations saisonnières comme d'augmenter la taxe pour les résidences secondaires dans les limites autorisées par les textes.

Question CE : estimez-vous que les règles applicables doivent être modifiées sur la pointe de Kernével pour éviter une densification trop significative comme le soulignent plusieurs observations et sur les OAP de Kerhoas et de Quelisoy pour éviter une trop grande ouverture à l'urbanisation ?

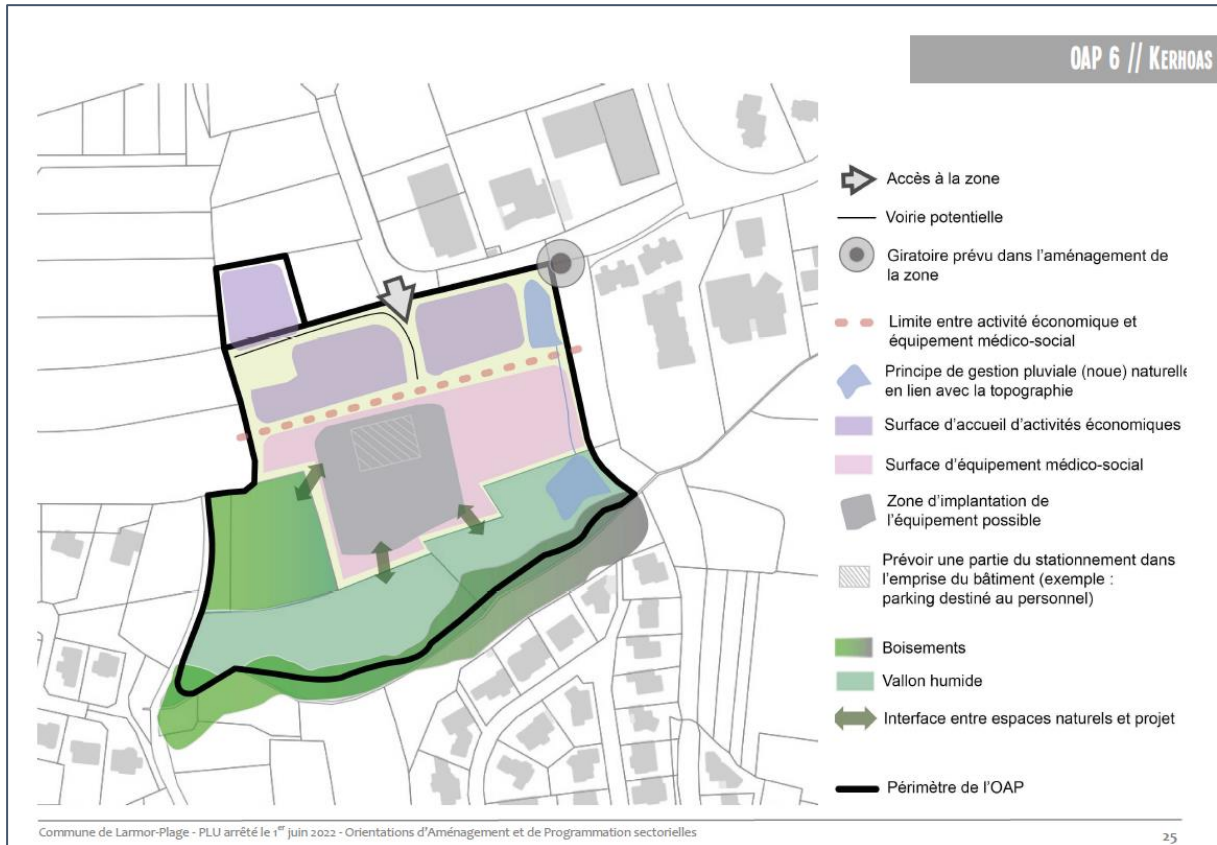
- **Pointe de Kernevel :**

Une réponse générale sur Kernevel fait l'objet du paragraphe 21 page 84

- **OAP Kerhoas :**

Le principal aspect soulevé par les contributeurs est l'interaction entre le secteur de projet de Kerhoas et la trame verte et bleue (vallon humide situé au sud du secteur de projet).

L'OAP prévoit justement dans son périmètre la protection stricte de cette portion de trame verte et bleue qui a bien été identifiée dans le cadre de la conception du projet, cf. capture de l'OAP ci-après :



Néanmoins, les dispositions écrites de l'OAP pourront être à nouveau précisées afin de garantir la protection de la trame verte et bleue. Aussi, des précisions sur l'implantation du futur bâtiment pourront être apportées.

Concernant la programmation d'activités sur le secteur Nord de l'OAP :

A l'origine, le terrain réservé au futur EHPAP était de près de 17280m². Les pré-études conduites par Morbihan habitat ont montré qu'en définitive, le besoin n'était que de 11045 m². Les besoins en termes d'activité étant très importants à Larmor-Plage et, plus généralement, sur Lorient-agglomération (cf. réponse à la question 3.12.5), il a été décidé de racheter le surplus de terrain (6 235 m²) et de réaliser un plan d'aménagement (cf. PJ) permettant d'accueillir des activités à caractères de services principalement, compatibles avec un Ehpap et l'environnement dont les zones N et A.

Les terrains envisagés pour cela sont au nord du futur Ehpap et se situent en zone UI.

OAP Quélisoy : le secteur de Quélisoy est une zone située au sein de la tâche urbaine, qui préserve le corridor écologique situé au Nord, et qui permet de réaliser une densification nécessaire pour atteindre les objectifs portés par la politique de territoire de la commune et en particulier l'accueil de nouvelles familles tout en créant des logements sociaux qui seront très attendus.

→ ***Se reporter à la fiche thématique « OAP Quélisoy-les-Bruyères qui détaille les adaptations envisagées par la commune à la suite de l'enquête publique.***

Question CE : un changement de zonage en faveur de l'installation de micro-projets en zone agricole pourrait-il être accepté ?

En effet une étude sur les friches agricoles, menée par l'AUDELOR a permis d'identifier sur la commune de Larmor-Plage plusieurs terrains anciennement cultivés à l'abandon, développant une superficie totale de 10 ha et 87 ca (Cf. rapport AUDELOR en annexe).

Une partie importante de ces terrains à faible potentiel ou situés dans le périmètre du Conservatoire du Littoral ne pourront pas être à nouveau exploités. Deux friches qualifiées à fort potentiel, classées en zone naturelle Na, ont quant à elles, vocation à être à nouveau mise en culture :

Au village du Fons, différentes parcelles d'une superficie totale de 1 ha 59 ca

Au village du Treuch, différentes parcelles d'une superficie totale de 1ha 19 ca

Ces terrains suffisamment éloignés de la bande côtière peuvent être cultivés par des exploitants agricoles, par conséquent le zonage en Na proposé dans le PLU en révision pourra être modifié en Aa.

La commune a été sollicitée par différents porteurs de projets notamment de mini-ferme maraîchère. Ceux-ci pourraient être intéressés par ces terrains.

Il est envisagé également d'y créer des jardins familiaux en remplacement de ceux qui seraient supprimés à Kerderff dans le cadre de la réhabilitation entrepris par le bailleur social.

Avis de la commission d'enquête

Il ressort de l'examen du dossier que l'ensemble des pièces constitutives du PLU est relativement complet et permet la concrétisation de l'aménagement projeté sur la commune de Larmor-Plage.

La commission d'enquête estime pertinent d'insérer dans l'étude d'impact, un chapitre relatif aux algues vertes. Elle approuve la mise à jour de certaines données telles les flux routiers et les précisions sur les points de congestion permettant d'affiner les marges d'isolement acoustique. Elle note aussi que la présentation du complexe sportif du Plateau du Menez sera ajoutée au dossier dans un souci de transparence. La charte de l'urbanisme et de l'arbre devrait contribuer utilement à la mise en œuvre d'un urbanisme de projet.

Dans le même ordre d'idée, la commission d'enquête approuve l'insertion d'un résumé non technique sous forme d'une note de synthèse qui sera annexée au dossier de PLU lors de son approbation. Et elle se félicite de la volonté du maître d'ouvrage de regrouper les divers éléments et mesures de

protection de l'environnement dans une OAP Trame verte et bleue. La commission approuve les engagements de la commune concernant l'OAP de Kerhoas pour conforter la continuité écologique.

Toutefois, comme le souligne l'Autorité Environnementale, l'étude environnementale aurait pu être complétée par la présentation de variantes eu égard à la solution retenue en insistant sur les aspects environnementaux, économiques et techniques.

Concernant l'habitat, incluant l'obligation de réalisation de logements sociaux, tout en reconnaissant la complexité et les délais d'élaboration d'un document à l'échelle intercommunale, la commission d'enquête approuve la démarche pragmatique de la commune qui ne dispose pas encore des principaux chiffres et taux à respecter. Elle retient que le PLU arrêté va au-delà des obligations légales.

Quant aux risques naturels, sachant pertinemment que cette compétence relève du ressort des services de l'Etat, la commission d'enquête regrette que le PPRL ne soit pas achevé, ce qui aurait facilité la concordance avec les cartes de submersion marine.

Par ailleurs, la commission d'enquête estime que certains points réglementaires méritent un éclaircissement afin que les habitants disposent d'éléments-clés lors des demandes d'occupation des sols. Il en est ainsi pour l'accolement des bassins aux constructions principales, les possibilités de constructions lorsqu'une unité foncière se trouve à cheval sur deux zones distinctes ou encore la suppression de la distance par rapport aux limites séparatives, quand bien même celle-ci favorise l'intensification urbaine, la thématique de l'ensoleillement pour laquelle la commune s'est déjà engagée à adapter l'écriture des règles d'implantation.

La commission d'enquête prend acte de la modification de certaines erreurs matérielles entre le règlement graphique et le rapport de présentation pour la délimitation des espaces proches du rivage. Elle note également la suppression de dispositions apparaissant contraires à la loi littoral, notamment celle visant la possibilité d'installation d'équipements d'intérêt collectif dans les secteurs déjà urbanisés, ou la création de secteurs déjà urbanisés dans les espaces proches du rivage. Elle agrée le complément d'insertion du suivi du bâti avoisinant pour les règles de hauteur et gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de services publics dans les espaces proches du rivage.

Enfin, la commission d'enquête apprécie la prise en compte des friches agricoles, pour l'avènement de micro-projets.

ENQUETE PUBLIQUE : PUBLICITE

Synthèse des observations du public

2 observations font remarquer que les affiches autour de l'OAP de Quélisoy Les Bruyères sont insuffisantes (trop d'affiches dans le centre-ville) et mal positionnées en fond d'impasse.

Avis de la commission d'enquête

Conformément à la réglementation, des affiches ont été apposées à divers endroits sur le territoire communal. Dès que des panneaux étaient détériorés, ceux-ci ont été systématiquement remplacés.

Certes, quelques riverains se sont plaints de l'absence d'affiches dans les quartiers, en particulier aux abords de l'OAP de Quélisoy, où les affiches présentes étaient positionnées en fond d'impasse.

La commission d'enquête considère cependant que le public a été bien informé, en mesure de prendre connaissance du dossier et de déposer les observations correspondantes.

MIXITE SOCIALE

Synthèse des observations du public

Quatre observations abordent plus spécifiquement cette thématique, soit pour rappeler les exigences réglementaires en matière de logements sociaux, soit pour aborder la problématique de la localisation de ces logements.

Ainsi les partis politiques qui sont intervenus rappellent « l'impérieuse nécessité » de faire plus en matière de logements social et une « volonté politique aujourd'hui largement insuffisante ». Ils rappellent pour illustrer leur propos que les 432 logements sociaux de la commune représentent 9,5 % du total des logements. Sur 630 logements prévus dans ce nouveau PLU, 30% seront des logements sociaux, cela fait 190 logements sociaux de plus, or la commune est déjà en retard de 475 logements pour atteindre seulement les 20% ! (Source Agglo). Nous sommes, et serons donc encore longtemps, loin des normes en vigueur : 30 % de logement social... » Ils rappellent également que « la préfecture encourage au triplement du nombre de logements sociaux ».

Ils demandent « quelle est la position de la municipalité sur la demande de zone tendue sur notre commune » ?

Ils souhaitent « la création ou la participation à un office communautaire, départemental ou régional d'un Office Foncier Solidaire dont l'objet serait l'acquisition par bail du logement sans le terrain » et demandent « quelles sont les intentions de la municipalité pour cet O.F.S. dans le PLU » ?

Ces mêmes partis reprochent « la fâcheuse tendance larmorienne à délocaliser les logements sociaux de la centralité du bourg ». L'association des Compteurs de Brins d'Herbe estime que « trois sites programmés par le PLU pour y construire des logements sociaux sont directement exposés aux nuisances du trafic routier circulant sur la RD 29 : l'emplacement réservé n°9, l'OAP 2, l'OAP 3 ». Et que, de ce point de vue, au moins pour l'Emplacement Réservé n°9, c'est un projet à proscrire ».

Dans l'observation M19, un intervenant souhaite « la création de logements sociaux dans l'esprit de ceux du lotissement des Oliviers, sous forme de petites maisons ».

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : le préfet du Morbihan demande, pour le PLU révisé, d'anticiper l'augmentation des besoins en logements sociaux (PLH à paraître en 2023, besoins déjà déterminés). Est-ce que les dispositions du PLU révisé seront à la hauteur des nouveaux besoins ?

Sur un plan général, le PADD et par suite le PLU portent la volonté de la municipalité de favoriser la mixité sociale dans tous ses quartiers de la ville et de maintenir l'effort de construction entrepris pour répondre au besoin de logements sociaux.

Cependant, du fait de la raréfaction et de la cherté du foncier constructible, il est observé depuis ces dernières années un net ralentissement des constructions libres et par suite de celle des logements sociaux. Ce sont en effet les acheteurs de logements libres qui financent les logements sociaux qui sont construits dans le cadre d'un programme immobilier. Le déficit historique de logements sociaux, malgré l'effort social engagé depuis 20 ans, est donc techniquement irrattrapable au regard des contraintes foncières à Larmor-Plage.

C'est pourquoi la réponse à cette question ne concerne pas seulement la commune mais bien aussi toute l'agglomération.

Le Programme local de l'habitat (PLH) en cours de rédaction va imposer de nouveaux taux de logements sociaux (LLS) et d'accession à la propriété (ALS) en tenant compte de la loi 3DS et des spécificités de chaque commune dans le territoire.

La municipalité s'engage dans le PLU arrêté à respecter les nouveaux objectifs et taux du PLH.

L'accession à la propriété sous forme de bail réel et solidaire (BRS) a la préférence de la municipalité pour respecter les taux d'ALS car cette forme d'accession évite les effets d'aubaine trop souvent constatés en cas d'accession classique à la propriété.

La municipalité a déjà interrogé l'office foncier solidaire de Morbihan-Habitat pour que la commune soit en mesure de proposer des BRS. Il conviendrait à cet effet que la zone B2 dans laquelle se situe Lorient-agglomération et Larmor-Plage soit habilitée à proposer le BRS.

Avis de la commission d'enquête

Tout en déplorant l'absence d'un nouveau PLH au niveau de Lorient-Agglomération, la commission d'enquête estime que le PLU révisé s'inscrit bien dans une démarche qui intègre raisonnablement les exigences en matière de création de logements sociaux en se basant sur le PLH actuellement en vigueur. Elle note que dans le cadre des OAP, le pourcentage de logements sociaux est supérieur aux exigences de la loi SRU, ce qui permettra un léger rattrapage en la matière. La commission encourage la commune à poursuivre cette démarche dans le cadre des projets futurs, notamment le projet de centralité augmentée. La commission comprend les difficultés rencontrées. Elle rappelle qu'en se basant sur les disponibilités foncières relativement réduites du territoire larmorien, la commune doit rechercher un équilibre entre les prix du marché immobilier et l'intérêt général de construction de logements sociaux.

Concernant la localisation de ces logements, la commission estime qu'ils sont répartis au gré des opportunités foncières (Emplacements réservés et OAP) sans volonté particulière de les éloigner de la centralité.

OAP Patrimoine

Synthèse des observations du public

Une déposition unique émanant d'un élu de l'opposition demande l'inscription de la borne géodésique, proche de la cale à matériaux du fort de Loqueltas ainsi que les vestiges mégalithiques de l'allée couverte de Kerguélen.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : pouvez-vous compléter l'inventaire réalisé et ajouter ces éléments ?

La commune s'engage à ajouter à l'OAP patrimoine les deux éléments suivants :

- La borne géodésique, proche de la cale à matériaux du fort de Loqueltas.
- Les vestiges mégalithiques de l'allée couverte de Kerguélen.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec intérêt et approuve l'instauration d'une OAP thématique destinée à préserver et valoriser cette richesse patrimoniale. Elle remarque que les critères retenus relatifs aux caractères architecturaux, urbains, historiques et aux ambiances urbaines favorisent la prise en compte de chacune des 8 typologies de bâtiments inventoriés. En outre, la commission d'enquête apprécie que l'annexe D du règlement écrit localise tous les éléments répertoriés à la parcelle. Il en est de même pour le plan « Petit Patrimoine et éléments de paysage » qui situe l'ensemble de ces bâtiments. La commission note l'accord de la municipalité pour intégrer La borne géodésique, proche de la cale à matériaux du fort de Loqueltas et les vestiges mégalithiques de l'allée couverte de Kerguélen. Par la prescription de mesures spécifiques sur les démolitions, la rénovation thermique, l'extension et la surélévation, l'aspect extérieur et le traitement des abords, le patrimoine larmorien se trouve protégé tout en permettant son adaptation aux nouvelles normes qualitatives de construction. La commission d'enquête souligne le choix opéré par la commune de soumettre toute démolition à autorisation préalable afin de garantir la pérennité de son patrimoine. Lors de la concrétisation des OAP, notamment l'OAP 4 « Chaton », la commission se félicite de l'engagement concernant l'intégration patrimoniale des futures constructions.

La commission d'enquête estime que, par l'inventaire réalisé et les orientations retenues quant au patrimoine bâti, l'identité de la ville et des quartiers est confortée.

OAP CHATON

Synthèse des observations du public

Une seule contribution a été déposée par courrier (C27).

Une riveraine demande si une étude géotechnique a été réalisée et s'il est possible de la consulter ? Elle souhaite obtenir des précisions sur les contraintes pour une construction sur des sols en granit ou sur des nappes phréatiques ? Quel règlement ? Quelle surveillance ? Quel service ? Elle s'inquiète des incidences des travaux sur le voisinage.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : comment comptez-vous vous mettre en conformité avec les exigences du PLH à venir, toujours en respectant les prescriptions architecturales ?

Comme déjà évoqué le PLH s'imposera à la commune dès son approbation. L'OAP Chaton comprend 25 logements dans un secteur identifié par le SCOT comme devant recevoir à minima 80 logements à l'hectare.

Le ratio actuel de logements sociaux appliqué par la commune est de 30% (LLS) soit 8 logements. Concernant dans l'OAP « Chaton », rien ne s'oppose à l'application de chiffres différents, qu'il s'agisse des LLS ou le cas échéant des logements ALS si le taux minimum à partir duquel la construction de ce type est obligatoire venait à baisser (actuellement 30 logements).

L'immeuble « Chaton » sera très visible puisqu'il se trouve situé en entrée de ville et par conséquent exposé à la vue de tous les habitants et visiteurs de la commune. Il est donc très important que ses caractéristiques architecturales soient les plus valorisantes possible pour la ville.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable au projet d'OAP Chaton qui lui semble à la hauteur des enjeux. Les principes d'implantation et le descriptif des bâtiments prévus, les principes du traitement paysager et les espaces de stationnement sont bien décrits ainsi que le nombre de logements sociaux programmés. Le tout constitue une opération de densification intéressante et cohérente avec l'environnement immédiat, proche de la centralité.

OAP GARAGE et 15 rue du Vieux Moulin

Synthèse des observations du public

Cette OAP et le projet du 15 rue du Vieux Moulin ont fait l'objet de 15 observations directes. Une seule d'entre elles se prononce favorablement.

Trois contributions plus générales (C26, M19 et M22) les évoquent par ailleurs. Les motifs visés sont proches de ceux développés par les riverains et des précisions sont sollicitées sur les « *intentions de la municipalité pour la future « Charte-Promoteurs » dans le PLU* » (C 26)

Les observations émanent des habitants du quartier. Une association des riverains de la rue du Vieux Moulin s'est aussi constituée et exprime des préoccupations concernant un autre projet immobilier, sur la parcelle 1140 au n°15 de la rue. Il s'agit du terrain de l'ancien garage Penvern, qui aurait été acquis par un promoteur.

Les riverains s'inquiètent et expriment leur désapprobation en raison :

- du changement complet de la physionomie du quartier et des atteintes à la qualité de vie,
- de l'éventualité que des constructions soient en limite de propriété, ce qui serait un désastre pour leur vie quotidienne : vis à vis plongeant sur leur espace de vie, perte d'ensoleillement, atteinte à l'intimité, pertes des vues et nuisances sonores,
- des incidences sur le fonctionnement et la mise en place d'installations de panneaux photovoltaïques,
- des effets sur la sécurité routière dans le quartier avec multiplication des accidents en raison d'une fréquentation trop dense,
- de l'aggravation des problèmes de stationnement déjà constatés, problème devant la boulangerie,
- de l'accès en indivision,
- de la pollution des sites par les hydrocarbures, avec des incidences potentielles sur les puits existants ou à venir,
- des nuisances en période de travaux, bruit, risques d'accident et dégradation des bâtiments voisins en raison du socle granitique et de la transmission des ondes de choc.

Ils demandent :

- le maintien de l'unité architecturale du quartier en favorisant les constructions de maisons individuelles,
- des garanties de dépollution et la communication des déclarations des exploitants au titre de la mise en sécurité des ICPE
- La communication de sondages géotechniques,
- La description des mesures qui seront prises pour limiter les impacts pendant les travaux.
- des précisions sur les cheminements et les mesures d'apaisement de la circulation,
- la réalisation prioritaire de aménagements paysagers.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

De façon à clarifier le PLU et les projets prévus dans le secteur du « Vieux Moulin », il est prévu de préciser l'OAP Garage désormais dénommée « OAP Garage rue de Ploemeur » et de créer une nouvelle OAP dénommée « garage sud Vieux Moulin » qui correspond au projet du 15 rue du vieux moulin.

OAP Garage rue de Ploemeur

Nous allons apporter quelques précisions dans la rédaction de l'OAP

- Il n'y a pas de mitoyenneté prévue entre les collectifs prévus et les maisons voisines qu'elles soient au Nord, au sud ou à l'ouest de la parcelle ; la hauteur maximale prévue de 12,5 m ne crée pas d'écran pour les riverains situés au Nord de la parcelle ni pour ceux dont les maisons qui sont situées au sud de la parcelle. Le recul par rapport aux limites Nord et Sud sera retravaillé dans le cadre de l'OAP.
- Comme mentionné dans le texte de l'OAP, la municipalité a demandé que des stationnements complémentaires à ceux créés en sous-sol soient disponibles pour les visiteurs et les résidents ayant plusieurs véhicules. Ce nombre a été fixé à un minimum de 35 emplacements.
- En ce qui concerne la circulation rue du vieux Moulin, elle devrait s'améliorer grandement en raison de la création d'un rond-point sur la RD 29, au débouché de la rue du vieux Moulin. Ce rond-point, créé dans le cadre du développement de l'OAP Quélisoy, en constituera l'accès principal mais aura aussi deux autres objectifs : pacifier la circulation sur la RD 29 sur laquelle la vitesse des véhicules est trop souvent excessive et permettre un débouché vers la RD 29 pour les habitants de la rue du Vieux Moulin et des lotissements de Kervogam 1 et 2. Ceci aura particulièrement pour effet de pacifier et de décongestionner la rue du vieux Moulin.

OAP Garage rue du vieux Moulin

L'avancement du projet sur cette parcelle de 4334m² nous permet désormais d'apporter quelques précisions importantes.

La municipalité est très attentive au maintien de la qualité de vie du quartier et à ce que ce projet n'ait pas de conséquence négative sur l'intimité des voisins, l'ensoleillement de leur propriété et plus généralement la quiétude du voisinage. L'implantation des bâtiments et leur hauteur sera telle qu'aucune gêne de cette nature ne devrait en résulter.

Aussi, l'OAP que nous comptons rédiger pour ce projet comprendra à minima les éléments suivants :

- Le projet urbanistique sera composé de petits collectifs au Nord/Ouest de la parcelle et de maisons individuelles au Sud/Est. Les petits collectifs seront conçus comme des maisons d'habitation comprenant au plus un rez-de-chaussée, un étage et un attique en retrait par rapport à la façade de la maison (R+1 + attique). Leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 10,50 mètres conformément au zonage prévu (Uba).
- Outre les places de stationnement règlementaires prévues en souterrain, l'OAP imposera des places supplémentaires par rapport au minimum requis.
- Le coefficient d'implantation sera significativement inférieur à 50% de la surface de la parcelle de façon à privilégier un environnement vert et la pleine terre.

- Le nombre de logements sera compris entre 30 et 45 et comprendra 30% de logements sociaux et 10% d'ALS sous forme de bail réel et solidaire (si accord pour Larmor Plage sinon LLS).

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec satisfaction les différentes réponses du maître d'ouvrage qu'elle estime à la hauteur des attentes et des enjeux.

En effet :

- ***les sols feront bien l'objet d'une dépollution complète avant que la construction ne soit entreprise,***
- ***un constat d'huissier sera effectué sur toutes les maisons voisines de façon à en mesurer les impacts éventuels des travaux sur ces dernières,***
- ***les nuisances sonores des chantiers devraient être limitées et faire l'objet d'échanges avec les chefs de chantier et les entreprises,***
- ***le stationnement sera amélioré. L'OAP va être complétée avant l'approbation du PLU ; elle demandera qu'en plus des places de stationnement réglementaires qui sont prévues en sous-sol, le promoteur prévoit autour de 35 places extérieures probablement le long du merlon longeant la D29, pour les visiteurs et les résidents,***
- ***la circulation automobile au sein du quartier devrait se fluidifier avec le projet de création d'un rondpoint au niveau du petit bouchon qui désengorgera la rue du Vieux Moulin, en permettant aux résidents de Kervogam 1 et 2 de rentrer et de sortir du quartier par cette voie,***
- ***l'implantation des collectifs prévus, dont la hauteur est limitée à 12,5 mètres, seront édifiés en milieu de parcelle à bonne distance des limites séparatives. Cette implantation devrait préserver l'intimité, la quiétude et l'ensoleillement des maisons voisines,***
- ***concernant les effets cumulatifs avec l'opération immobilière sise au 15 rue du Vieux Moulin, une nouvelle OAP, baptisée « garage PENVERN, rue du vieux Moulin » permettra d'encadrer et de maîtriser ce projet qui concernera une résidence de taille intermédiaire (10,5m) et qui ne devrait pas dénaturer le quartier ni nuire à sa tranquillité. Outre les places de stationnement règlementaires prévues en souterrain, l'OAP imposera des places supplémentaires par rapport au minimum requis. Le coefficient d'implantation sera significativement inférieur à 50% de la surface de la parcelle de façon à privilégier un environnement vert et la pleine terre. Le nombre de logements sera compris entre 30 et 45.***

La commission d'enquête recommande cependant de reprendre l'OAP Garage, OAP 3, et de bien définir les contours de l'OAP « Garage Penvern », afin de confirmer ses engagements à l'égard des populations concernées et d'apporter des éléments d'explication plus descriptifs sur les constructions et aménagement envisagés.

La commission d'enquête est favorable à ces 2 OAP. Elle note l'importance de la création d'un nouveau rond-point au niveau du petit bouchon, qui constitue une solution élégante et d'opportunité pour la réduction et la fluidification du trafic sur la rue du Vieux Moulin, en permettant un débouché vers la RD 29 pour les habitants de la rue du Vieux Moulin et des lotissements de Kervogam 1 et 2.

OAP KERGUELEN

Synthèse des observations du public

Cinq contributions ont été rédigées sur cette OAP dont une émanant de l'association Tarz Heol qui porte communication des informations relatives au recours introduit par plusieurs associations environnementales au sujet du projet de Thalasso à Kerguelen.

Deux observations sont défavorables au projet qui traduirait le logiciel du conseil municipal : « artificialisation, priorité au béton » et porterait atteinte aux espaces cultivables à maintenir.

Une observation (C37) sollicite l'aménagement d'un espace de transition entre une propriété et le projet de thalassothérapie : il demande de prévoir un merlon arboré à plus de 5m de la propriété.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La commune de LARMOR-PLAGE station classée de tourisme, se revendique à la fois comme une ville résidentielle, dont 80 % des habitations sont des résidences principales, en périphérie immédiate de la ville centre de Lorient, tout en affirmant de plus en plus son statut de station balnéaire connue et reconnue.

Sa situation géographique est très privilégiée à l'entrée de la rade de Lorient, en face de l'île de Groix et de la Citadelle de Port-Louis. Elle est agrémentée de cinq plages, dont deux urbaines, d'un important port de plaisance, d'un camping, du plus important centre nautique de France, d'un centre équestre, d'un casino, de zones naturelles boisées parcourus de nombreux chemins piétons, lui conférant une belle attractive touristique.

En se comparant à d'autres communes touristiques du littoral Breton nous constatons sur Larmor-Plage un déficit important en matière d'hébergement hôtelier. En effet, seuls trois établissements existent pour un total de 110 chambres (Rives du ter 4 étoiles de 58 chambres, les Mouettes 3 étoiles de 20 chambres), dont un classé deux étoiles, situé dans la zone d'activités de Kerhoas de 32 chambres, de qualité très moyenne.

L'implantation d'une thalassothérapie est un projet très ancien (plus de vingt ans) sur notre commune qui, en tant que station de tourisme, se doit de disposer d'infrastructures attractives et contribuant de façon significative à l'offre hôtelière de la commune, critère important dans l'attribution du label station classée de tourisme.

Ce projet est porté par l'agglomération, propriétaire du terrain où doit se construire l'immeuble. Une réunion publique d'information et de concertation s'est tenue en novembre 2019 avec un public en nombre qui s'y est montré globalement favorable.

Question CE : quels sont, pour la commune, les bénéfices escomptés relatifs à la création du centre de thalassothérapie, notamment en matière d'emplois et de valorisation du classement récent en station de tourisme ?

Le projet actuel qui comprend, outre les équipements de thalassothérapie un hôtel 4 étoiles et 2 restaurants, serait un atout pour l'ensemble du Pays de Lorient ; il apporterait selon le projet porté par

le groupe RELAIS THALASSO un complément très important et de qualité à l'offre hôtelière avec 130 chambres, confortant ainsi notre classement de station classée de tourisme. Il est à noter que le déficit actuel d'offre d'hébergement sur la commune met en péril le label de station de tourisme.

Du point de vue économique la thalassothérapie contribuerait au dynamisme économique de la région. Le fonctionnement d'un tel ensemble représente environ 80 emplois directs et a minima 100 emplois indirect. Son fonctionnement tout au long de l'année serait aussi un atout supplémentaire pour une commune qui vit effectivement toute l'année grâce en partie à la proximité de Lorient. Il deviendrait, en dehors des périodes de vacances, un facteur d'attractivité.

Question CE : sur l'esquisse de l'OAP5, la zone d'implantation de l'équipement ne semble pas ménager un cône de vue satisfaisant, sur la mer, depuis la rue de Kerguelen et au-delà. Est-il possible de modifier les zones d'implantation prévues dans l'OAP pour préserver les cônes de vue ?

Comme le montrent les plans de principe d'implantation de la thalassothérapie le bâtiment épouse le terrain qui est en pente et s'intègre bien dans l'environnement, pour partie implantée à l'arrière des bâtiments existants du centre de vacances de l'IGESA (armée).

Il faut noter aussi que le permis de construire tel qu'il a été déposé doit être revu pour être en conformité avec le nouveau PLU et que la hauteur maximale sera inférieure à ce qu'elle est dans le projet actuel car désormais limitée à 12,50 m.

Par ailleurs des contacts fructueux ont eu lieu entre le porteur du projet et le voisinage. Des évolutions avaient été actées sur la partie Ouest pour éviter toute perte d'intimité des maisons. Des échanges et une réunion publique seront organisés pour faciliter la bonne acceptation du projet dans l'environnement.

A noter que le centre nautique de Kerguelen obstrue lui-même une partie du cône de vue avec son dôme. De ce point de vue, la thalasso sera indubitablement mieux intégrée dans le paysage.

Question CE : quelles sont les perspectives de desserte par les transports collectifs et par des cheminements doux de l'OAP de Kerguelen ?

Le centre nautique de Kerguelen est desservi par la ligne T4 Lorient Guidel et la thalassothérapie le sera donc naturellement aussi. Le chemin (GR34) partant du centre bourg aménagé le long des plages de Locqueltas et Kerguelen à travers le site géré par le Conservatoire du Littoral mène jusqu'au village de Kerpape, il sera facile de le relier au sud du foncier de la thalassothérapie.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'actuelle saisine du conseil d'Etat. Il convient d'attendre sa décision pour confirmer ou non la possibilité de construire le centre de thalassothérapie et le devenir de l'ensemble de l'OAP de Kerguelen.

Cette décision est d'autant plus attendue que le recours engagé par des associations à l'encontre du SCOT de 2018 a donné lieu à une décision de la Cour Administrative d'Appel en contradiction avec l'arrêt Gusmini précédent. La CAA, par arrêt en date du 6 décembre 2022, a en effet retenu, pour Kerpape, la qualification de village.

La commission d'enquête estime que le projet de thalassothérapie sur Kerguelen constitue pour la commune une opportunité de confirmer son statut de station balnéaire reconnue mais surtout son label station classée de tourisme qui lui impose de disposer d'infrastructures attractives et contribuant de façon significative à l'offre hôtelière.

Elle met en avant le nombre important d'emplois à l'année, directs et indirects, non délocalisables, ainsi que l'intérêt de disposer d'une offre « bien-être » de proximité pour le Pays de Lorient et au-delà.

Sous réserve de dispositions suffisamment protectrices pour l'environnement, la commission d'enquête estime que cette OAP s'inscrit dans la logique de développement de Larmor Plage et qu'elle est bénéfique pour le rayonnement et le dynamisme économique de la commune.

La commission d'enquête recommande une étude du risque inondation afin de ne pas faire peser une éventuelle incompatibilité du projet avec l'urbanisation. Elle recommande par ailleurs de veiller à une bonne insertion architecturale et paysagère en ménageant un cône de vues depuis la route départementale.

OAP KERHOAS

Synthèse des observations du public

Neuf contributions ont été enregistrées : elles émanent de quatre personnes physiques, de deux associations, de l'opposition municipale, (Groupe Agir pour Larmor Plage) et de partis politiques : PS, EELV, UDB et PC.

Il en résulte douze observations distinctes dont huit opposées à l'implantation d'un EHPA à Kerhoas et une en faveur du projet.

Trois observations portent sur l'atteinte aux espaces agricoles et sur les incidences résultant de la densification de la circulation pour les riverains.

Une observation remet en cause la pertinence de l'extension de la zone d'activité.

Une observation vise la fragmentation de la Trame Verte et Bleue et une réduction du corridor écologique, qui entraînera une altération importante et définitive de ses fonctionnalités.

Les opposants au projet d'EHPA-EHPAD font valoir plusieurs arguments portant sur :

- des incertitudes quant à la nature du projet : la création d'un EHPA de 80 places (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées) avait été annoncée en 2018, avec l'espoir de le voir évoluer en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Des clarifications sont attendues sur la nature même du projet et sur les financements mobilisables auprès de l'ARS et du Département, s'agissant d'un établissement implanté en zone artisanale. L'agrément de cet EHPAD est envisageable et sous quelles conditions.
- la localisation : le Groupe Agir pour Larmor Plage et les partis politiques qui se sont manifestés s'opposent à une localisation de l'EHPA à Kerhoas : il est vital de maintenir du lien social pour lutter contre l'isolement et ses effets néfastes, d'autant plus que des terrains en centre-ville vont se libérer (stade André Cheval, ancienne école maternelle).
- La localisation dans les centralités serait aussi à privilégier pour d'autres contributeurs : proximité de la mer, des services de l'église et des commodités.

En faveur de l'implantation de l'EHPAD, l'Association Les Compteurs de Brins d'Herbe propose un aménagement respectueux de la Trame Verte et Bleue en supprimant la partie activités commerciales, ce qui permettrait de disposer d'un grand parc aménagé prolongeant le corridor écologique (voir dossier enquête).

Cette association considère qu'il n'est pas nécessaire d'étendre la zone d'activités économiques à Kerhoas puisque la disponibilité foncière est suffisante dans les zones actuelles (Terrains inoccupés, locaux vacants, excédent de places de stationnement...)

Elle poursuit et fait valoir que Kerhoas occupe une position stratégique entre la Trame Verte et Bleue du Quélisoy et les espaces agro-protégés naturels de la campagne larmorienne. Selon lui, cette OAP va fragmenter de manière irréversible la Trame Verte et Bleue et porter gravement atteinte aux fonctionnalités écosystémiques avec des incidences sur la ZNIEFF.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'OAP de Kerhoas pour laquelle un plan d'aménagement est en cours d'étude comprend deux secteurs bien identifiés : Au sud l'implantation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et au Nord des parcelles destinées à recevoir des activités de services ou à caractère industriel ou commercial compatibles avec la proximité d'un EPHAD.

En ce qui concerne l'EHPAD, l'Agence régionale de santé (ARS) a validé le principe d'un transfert « d'autorisation de médicalisation » entre établissements au sein du département.

Le département du Morbihan dénombre au total 225 maisons de retraite dont 100 Ehpad (au total 10 712 places pour personnes âgées).

Il se situe au-dessous de la moyenne nationale et est donc sous-équipé en maisons de retraite. Il manque environ 1000 places dont 200 sur Lorient et sa région.

Cette décision va permettre de créer directement un Ehpad qui devrait compter environ 80 lits.

En ce qui concerne la localisation de cet établissement, il est important de rappeler tout d'abord que, pour les patients non autonomes (GIR 1 à 4), il faut privilégier un environnement adapté, c'est-à-dire un jardin paysager, des allées carrossables où ils peuvent se promener dans un environnement sécurisé et disposant de parkings en nombre suffisant pour les visites des proches et de la famille. Un accès facilité aux centres de soins est aussi nécessaire.

En ce sens, le choix de la zone de Kerhoas est le fruit d'une longue réflexion. Il répond le mieux au besoin d'espace pour construire un établissement de qualité et adapté, aménager des aires de promenade dans un environnement vert ; l'établissement se situera à une distance raisonnable des centres de soins que sont la clinique du Ter, la clinique mutualiste et le Centre hospitalier du Scorff. Cette solution est plus pertinente que celle du centre-ville. La mobilité et la facilité d'accès recherchées sont en effet celles des familles, des soignants, des centres de secours et des ambulanciers dans la mesure où les résidents ne peuvent seuls ni sortir de l'établissement ni se déplacer.

En revanche et comme cela a été clairement expliqué, il subsistera toujours un foyer-résidence pour personnes âgées autonomes (Ehpa) à proximité immédiate du centre-ville. Le projet du bailleur social, actuel propriétaire des deux foyers-résidences de Kerderff et du Petit-Phare (BSH devenu Morbihan Habitat), et du gestionnaire (Mutualité 29/56) est de regrouper ces deux établissements en centralité urbaine pour n'en faire qu'un seul qui sera construit aux normes actuelles.

En ce qui concerne le nord de l'OAP et le secteur est destiné à recevoir des activités de services, de commerce ou d'industrie, en vue de répondre aux besoins et aux demandes d'implantation ou d'extension en nombre sur la zone d'activités de Larmor-Plage et plus généralement sur l'agglomération (cf. 3.12.5).

Question CE : pourriez-vous préciser les étapes clés et les éventuels points d'arrêt (financements, décisions, ...) de la construction de l'EHPA/EHPAD de Kerhoas ?

Comme nous l'avons mentionné ci-avant la décision de transfert de lits est validée. Ces lits viendront d'autres parties du département. L'établissement sera donc un Ehpad dès l'origine.

Morbihan habitat qui assure la responsabilité de la création de cet établissement en partenariat avec l'ARS / Mutualité 29 /56 est en train de mettre à jour son plan de financement à la suite des décalages du programme et à l'augmentation des coûts. Les sources principales de financement sont pour les prêts (CDC et CNSA) et des subventions (conseil départemental et ARS).

Le planning de réalisation est schématiquement le suivant : début des études 1er trimestre 2023 ; Dépôt du permis de construire fin 2023 ; Début des travaux mi-2024 ; Réception mi-2026

Question CE : quelles sont les perspectives d'emplois pour un EHPAD dont la capacité annoncée est de 65 places ?

La capacité prévue aujourd'hui est bien de 80 places. Le nombre d'emplois directs est évalué à 50 ETP (0,6 ETP par lit). En termes d'emplois indirect sur l'économie locale (agglomération) il faut multiplier ce chiffre par environ 2,5.

Question CE : quelles sont les perspectives de desserte par les transports collectifs et par des cheminements doux de l'OAP de Kerhoas ?

La décision de desservir la zone de Kerhoas par les transports en commun dépend de Lorient-Agglomération par suite d'un transfert de compétence sur les mobilités. Jusqu'à présent, les demandes faites pour répondre aux besoins de transport des quelques 700 entrepreneurs et salariés de la zone n'ont pas encore abouti. La création d'un Ehpad et d'un nouveau domicile partagé (venant s'ajouter à celle d'une crèche, d'une résidence de tourisme, d'un cabinet médical et paramédical et de divers équipements publics) devrait favoriser l'avancement du dossier. Cette desserte de la zone par les modes de transport collectifs et la circulation douce est essentielle tant pour les usages de la zone artisanale que pour l'accès des visiteurs à l'établissement.

Question CE : quels sont les autres projets de la commune en matière de gestion de la dépendance, et pour les différents niveaux de dépendance ?

Il existe actuellement à Larmor-Plage deux foyers résidences pour personnes âgées : Kerderff et le Petit Phare. Ils permettent l'accueil de 122 résidents (dont ceux ayant perdu leur autonomie ce qui est source de difficulté tant pour la cohabitation que pour les services). Il est prévu d'y refaire un foyer-résidence moderne de 80 à 100 places qui remplacera à la fois le foyer de Kerderff et celui du petit phare, tandis que les personnes dépendantes rejoindront l'Ehpad de Kerhoas pour les raisons énoncées.

Il est par ailleurs envisagé, notamment dans le cadre des réflexions portant sur la centralité augmentée, de réaliser à terme une résidence-sénior privée (jauge de 80 logements environ), laquelle fait défaut à Larmor-Plage (les seniors que l'âge ou la maladie contraint à quitter leur domicile doivent nécessairement être accueillis ailleurs). Ce besoin est clairement exprimé par la population.

Question CE : concernant la zone d'activités de Kerhoas, quels sont les chiffres clés (vacances, demandes d'implantations en attente, lots disponibles ou en friche) justifiant de l'extension prévue dans le cadre de l'OAP6 ?

Toutes les parcelles dépendant de la zone d'activités de Kerhoas ont été cédées de telle sorte que le budget annexe attaché a été clôturé en 2022. La création d'un nouvel espace d'accueil pour les entreprises artisanales et tertiaires à Larmor-Plage devient indispensable pour la vitalité économique de la commune et l'emploi. Ce constat est partagé par AUDELOR (outil de l'agglomération) à qui la municipalité a confié une mission d'étude et d'accompagnement afin que ses zones d'activité soient intégrées dans une réflexion commune et dans le souci d'une gestion partagée portant sur toutes les autres zones industrielles, commerciales et artisanales de l'Agglomération.

Les zones d'activités participent fortement à l'économie locale productive (un ha de zone d'activité génère 20 emplois directs et 33.000 euros de retombées fiscales au niveau local par an). Elles ont des effets d'entraînement indiscutables sur toute l'économie locale : consommation des ménages, services aux entreprises.

Cette dynamique économique locale se retrouve au niveau de celle de l'agglomération de Lorient, au sein de laquelle est désormais intégrée la zone de Kerhoas, avec une forte demande de foncier économique de la part des entreprises (actuellement 112 demandes de terrain sont enregistrées à l'agence de développement économique de la région de Lorient - AudéLor - soit environ 38 ha recherchés ; ce sont à 70 % dans les domaines de la production, la construction et la logistique/transport).

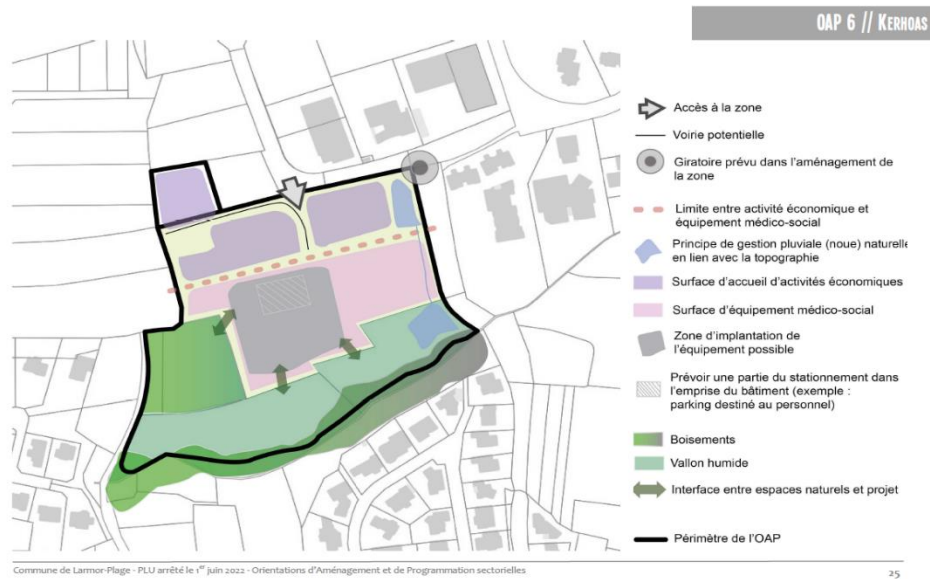
En 2022, il était observé 21 ha disponibles, dont 8,2 déjà réservés et 5 dans le domaine portuaire. Pour mémoire, 36ha étaient disponibles en 2014, 26 ha en 2017 23ha en 2019 ; 1,5% de la surface était disponible dans les ZA.

Ce besoin se ressent de la même façon à Larmor-Plage où il n'existe qu'une seule zone d'activité réservée spécifiquement à l'artisanat et le tertiaire ; les parcelles existantes sont toutes occupées ou réservées. Douze demandes sont actuellement en attente pour huit parcelles d'environ 1000m² à créer en extension à Kerhoas ; ce nombre sera très certainement augmenté car le besoin des entreprises est largement supérieur à l'offre sur l'ensemble de l'agglomération.

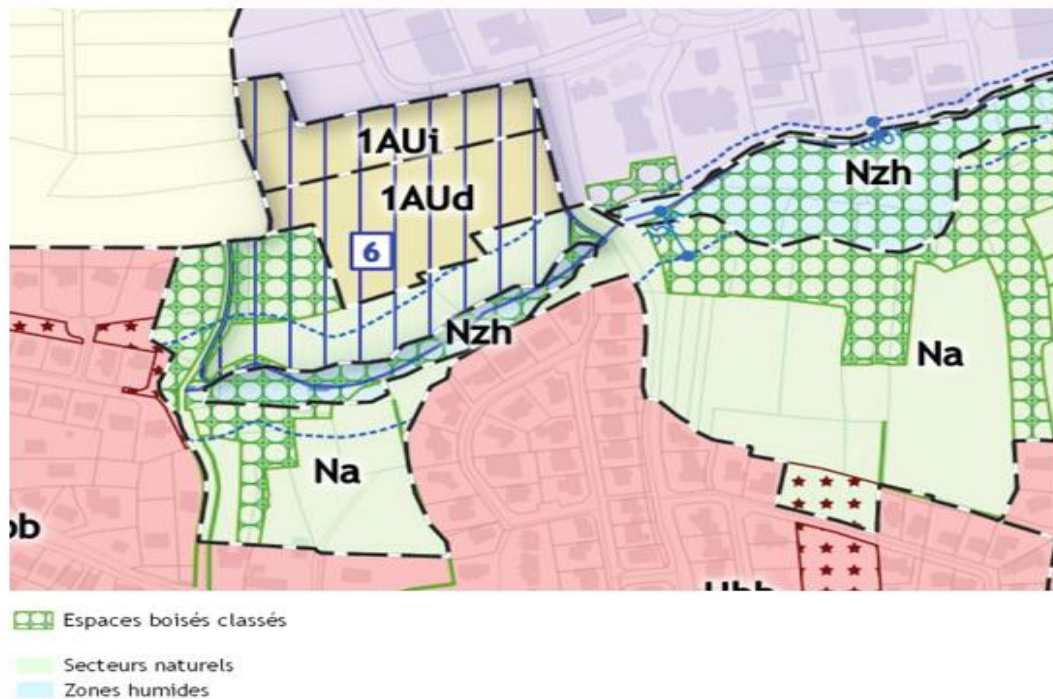
Question CE : quels sont les leviers actuels dont vous disposez au niveau de Kerhoas, pour garantir l'intégrité de la trame verte et bleue du Quélisoy ? Sont-ils suffisants ?

La commune prévoit sur le secteur Sud de l'OAP de Kerhoas plusieurs dispositions visant à la protection stricte de la trame verte et bleue sur le secteur.

En premier lieu, l’OAP prévoit des dispositions de préservation de l’OAP, avec lequel le projet d’EHPAD doit être compatible, cf. captures ci-après :



En plus de ces dispositions, le règlement graphique protège lui aussi strictement ce secteur :



La combinaison de l’ensemble de ces outils réglementaires (OAP avec dispositions de protection du vallon humide, zonage naturel strict, zonage zones humides, espaces boisés classés et marge de recul au cours d’eau) garantit la préservation de cette extrémité ouest de la trame verte de Quelisoy.

Le projet d’EHPAD n’est aujourd’hui pas dessiné, une optimisation de l’implantation visant à positionner le bâtiment prioritairement sur la partie Nord-Est de la parcelle sera étudiée avec le porteur de projet.

Avis de la commission d'enquête

Soucieuse de la protection de l'environnement, la commission d'enquête est consciente du défi que constitue l'implantation sur un secteur limitrophe d'une zone à enjeux, d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et au Nord, des entreprises de services ou à caractère industriel ou commercial compatibles avec la proximité d'un EPHAD.

Elle estime que le PLU arrêté garantit convenablement la préservation de cette extrémité ouest de la trame verte et bleue de Quélisoy avec une OAP qui comporte des dispositions favorables de protection du vallon humide, un zonage naturel strict, un zonage zones humides, des espaces boisés classés et la marge de recul au cours d'eau.

En ce qui concerne la localisation de l'EHPAD, la commission approuve la municipalité qui souligne que pour les patients non autonomes (GIR 1 à 4), il faut privilégier un environnement adapté, c'est-à-dire un jardin paysager, des allées carrossables où ils peuvent se promener dans un environnement sécurisé et disposant de parkings en nombre suffisant pour les visites des proches et de la famille. Un accès facilité aux centres de soins (clinique du Ter, clinique mutualiste et Centre hospitalier du Scorff) est aussi nécessaire. Cette solution est plus pertinente que celle du centre-ville : la mobilité et la facilité d'accès recherchées sont en effet celles des familles, des soignants, des centres de secours et des ambulanciers dans la mesure où les résidents ne peuvent seuls, ni sortir de l'établissement ni se déplacer.

C'est bien cette distinction entre les 2 catégories de résidents des EHPAD, et ainsi cette répartition des personnes en perte d'autonomie, qui justifie l'implantation d'un EHPAD pour les personnes non autonomes (GIR 1 à 4), sur le site de Kerhoas.

La commission estime que les oppositions à ce projet d'implantation dans la zone de Kerhoas, concernaient un EHPA et des personnes en relative autonomie (GIR 5 et 6) pour lesquelles, la maîtrise d'ouvrage s'y est engagée, un foyer-résidence moderne de 80 à 100 places sera rénové (en remplacement à la fois du foyer de Kerderff et de celui du petit phare) et à terme, dans le cadre des réflexions portant sur la centralité augmentée, de réaliser une résidence-sénior privée (jauge de 80 logements environ). La commission souligne l'accord de l'ARS.

La commission d'enquête souligne et se félicite également de la création d'emplois induits par le futur établissement ainsi que des démarches prévues par la municipalité pour desservir la zone artisanale par les transports en commun

Concernant l'extension de la zone d'activités, la commission d'enquête reconnaît sa nécessité au vu des explications produites par le maître d'ouvrage. La commission s'interroge en revanche sur la conciliation des objectifs de création d'une zone d'entreprises et la création d'un EPHAD. Elle recommande, pour les activités de services ou à caractère industriel ou commercial agréées, de bien veiller à leur compatibilité avec le voisinage d'un EHPAD en complétant l'OAP.

La commission d'enquête se prononce favorablement sur l'OAP de Kerhoas.

OAP PLATEAU DU MENEZ

Synthèse des observations du public

Cette OAP n'a donné lieu qu'à deux observations, qui ne visent pas directement le projet de construction de 80 logements sur 1ha 36, (densité : 60/ha, Gabarit : R+3 au maximum, logements sociaux 30%).

Les préoccupations du public concernant le secteur d'Ar Menez se sont principalement greffées sur le transfert des équipements sportifs et le projet de centralité augmentée.

Les observations plus générales visent l'artificialisation d'une zone naturelle et interrogent le projet au regard des exigences de la loi *climat et résilience*.

Il est considéré que la commune doit s'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière et prendre en compte les différents avis émis sur ce sujet par les services consultés et plus particulièrement celui de la Mission Régionale de l'environnement.

Le classement de terrains en espaces boisés classés est demandé.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'OAP du plateau du Menez est une opération qui était déjà prévue dans le précédent PLU mais dont l'ampleur a été considérablement réduite par l'actuelle municipalité. Prévues à l'origine pour plus de 400 logements, elle a été réduite dans le PLU arrêté à 80 logements. Elle préserve aujourd'hui le corridor animal, les espèces protégées que l'on peut trouver à proximité et bien évidemment les zones humides et les EBC dont la surface a été augmentée sur le secteur.

Dans le cadre de réduction de la consommation foncière par rapport à la période 2011 – 2021, nous examinons l'adéquation de la surface artificialisée par cette OAP à notre objectif de diminution d'au moins 30% de la surface consommée par rapport à cette période.

Question CE : qu'en est-il de l'identification de la zone humide et des classements complémentaires en EBC ?

- **Concernant les classements en espaces boisés :**

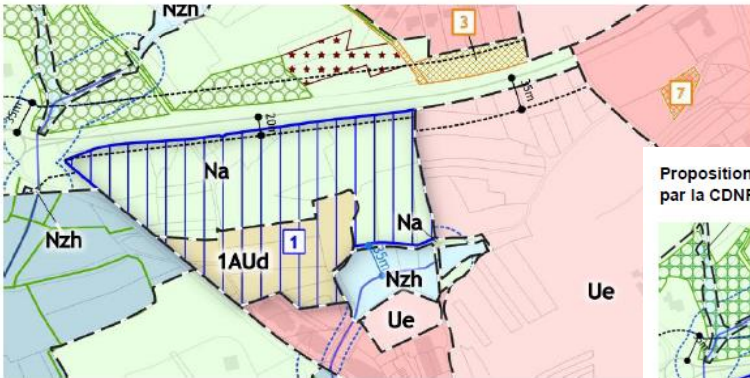
La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a été saisie par la commune concernant le classement des espaces boisés, des linéaires bocagers et des éléments de paysage.

La CDNPS s'est réunie le 19 novembre et a émis un avis favorable au projet présenté, sous les réserves suivantes concernant le plateau du Menez :

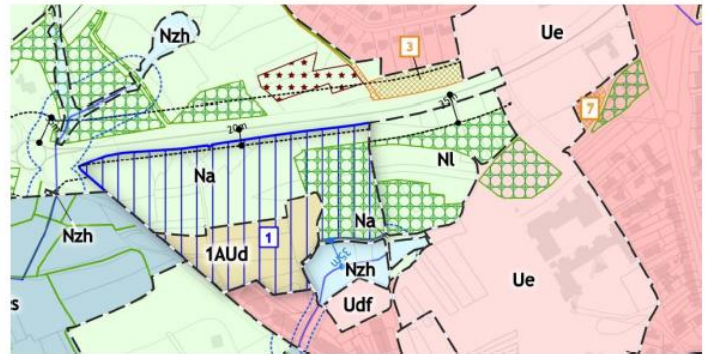
- pas de modification pour la partie OAP (ouest),
- pour la partie est concernée par le futur complexe sportif, l'identification des espaces boisés en EBC est à définir en concertation avec la DDTM, sur la base d'une proposition de délimitation transmise par la mairie.

La commune a pris acte de cet avis et, avec validation de la DDTM, a intégré de nouvelles protections

Espaces Boisés Classés sur le secteur du Ménez tel que présentés en séance CDNPS du 19/11/2022 :



Proposition faite par la commune sur le secteur, au regard des remarques formulées par la CDNPS du 19/11/2021 :



Concernant la zone humide identifiée par le SMBSEIL lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, celle-ci sera ajoutée au règlement graphique sous le zonage « Nzh » comme l'ensemble des zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire du SMBSEIL.

Dans le cadre de l'OAP, cette partie humide avait d'ores et déjà été prise en compte dans le dessin de l'OAP, au travers de la disposition graphique « *vallon humide à préserver et valoriser* », cf. ci-après :



Question CE : comment l'OAP sera desservie par les transports collectifs ?

L'OAP se situe en bordure de la rue de Quehello qui intégrera avant la fin de la construction du programme une piste cyclable sécurisée.

Néanmoins elle se situe à 400 mètres de l'arrêt le plus proche de la T4. Ce quartier s'étant significativement densifié ces dernières années avec en particulier la construction de six collectifs, il nous paraît impératif d'examiner avec Lorient Agglomération et Izilo (ex-CTRL) la façon de mieux desservir tous les quartiers de Larmor et faire en sorte qu'aucun quartier ne soit à plus d'une certaine distance d'un transport en commun (ligne T4 tout particulièrement).

Question CE : comment comptez-vous vous mettre en conformité avec les exigences du PLH à venir ?

L'approbation du PLH est actuellement envisagée pour la fin de l'année 2023 et les principaux chiffres qu'il aurait été intéressant d'intégrer au PLU sont encore en cours de détermination. C'est naturellement le cas des futures exigences en matière de logements sociaux qui prendront en compte les conséquences de la loi 3DS tout en adaptant ces données aux réalités des territoires.

En tout état de cause, les exigences du PLH seront respectées dans l'application du PLU futur. Rien ne nous paraît s'y opposer pour l'OAP Plateau du Menez et plus généralement dans la rédaction actuelle du PLU arrêté. Dans l'attente de l'approbation du PLH, les valeurs prises en compte pour les projets sont de 30% de logements sociaux (LLS).

Question CE : est-il prévu la réalisation de noues paysagères ?

Compte tenu des zones humides recensées et de l'écoulement de l'eau qui se fait en direction de la mer en passant tout d'abord sous la rue de Quehello des noues paysagères sont prévues. Ce principe naturel d'évacuation de eaux pluviales sera dorénavant privilégié aux canalisations enterrées et fortement conseillé pour tous les nouveaux projets.

Avis de la commission d'enquête

Cet OAP semble être mal née et a vu, depuis plusieurs années, ses contours réduits progressivement.

La commission d'enquête est consciente, du point de vue de l'environnement, des adaptations et améliorations successives du projet, qui aurait pu être purement et simplement abandonné, s'il ne constituait pas le « dernier » secteur d'urbanisation en extension pour l'habitat. Elle estime qu'il faut ainsi conserver ce projet afin notamment, d'être en mesure de s'adapter au plus près aux exigences et objectifs supra communaux, et en particulier ceux du PLH.

La commission d'enquête approuve la position de la commune qui, en réponse à l'avis de la MRAe, sur les priorisations de l'urbanisation, a confirmé son "échancier prévisionnel" dans le document "OAP" : « le Plateau du Ménez constitue une extension urbaine. Il est bien pressenti comme étant réalisé dans un second temps ».

Elle note également que les personnes publiques associées avaient émis des avis et recommandations sur ce projet qui ont donné lieu à une prise de position de Larmor Plage dans le mémoire en réponse communiqué. Pour l'essentiel, les préconisations et recommandations ont donné lieu à des engagements clairs. Ceci concerne l'identification des zones humides, les classements complémentaires en EBC, les noues paysagères ainsi que le maintien des continuités immédiates avec les secteurs agglomérés dans la déclinaison des tranches de construction.

La commission note également la volonté de la commune de mieux desservir par les transports en commun l'ensemble de ce quartier et se prononce favorablement sur l'OAP.

OAP QUELISOY LES BRUYERES

Synthèse des observations du public

Cette OAP a fait l'objet de 35 observations, parmi lesquelles 2 pétitions de riverains totalisant 97 signatures et 1 mémoire d'avocat pour le compte de 7 riverains du quartier.

Les intervenants reprochent au projet d'être trop imprécis et de ne pas prendre en compte les besoins de calme et de tranquillité des habitants du lotissement des hameaux de Quélisoy. Ils estiment que le lotissement actuel est un ensemble cohérent et calme et que rien ne peut justifier de nouvelles nuisances. Une personne se demande « que penser de l'article de Mr le Maire (bulletin de juillet 2022) intitulé : protéger la biodiversité à Larmor Plage ? N'est-ce pas faire l'inverse ? Quelles sont les mesures ERC, Eviter Réduire Compenser sur Quélisoy ? »

Les personnes défavorables au projet arguent :

- que les accès au futur lotissement sont inadaptés aux flux futurs (rond-point sur le boulevard Roger le Port, rue des Trois Mâts, rue des Thoniers) car déjà limites du point de vue de la sécurité, et déjà saturés en période estivale
- que les flux futurs à travers les hameaux de Quélisoy vont encore augmenter en raison de la tentation des usagers de traverser les hameaux pour rejoindre le boulevard du Minio à partir du Boulevard Roger Le Port ou inversement
- que l'accès au futur lotissement à la jonction rue des Poiriers, rue des Goélettes, chemin de Randonnée créerait des problématiques multiples de nuisances et d'insécurité routière
- que la qualité de vie des habitants va se dégrader (voir supra) mais également la valeur du foncier existant
- que les réseaux existants ont été mal conçus et qu'il y a un risque d'effondrement des chaussées et de rupture des réseaux
- que certaines maisons sont construites sur hourdis, sensibles aux vibrations, et que des fissures sont déjà constatées alors que le trafic est réduit
- que le projet ne précise pas :
 - les hauteurs, les types et les implantations des logements,
 - si les cheminements doux vont conduire à l'expropriation de parcelles privées
 - si les arbres de l'allée des Pommiers seront préservés
 - la distance prévue entre les nouveaux logements et les maisons existantes
- que le projet va faire disparaître la biodiversité en général et l'avifaune riche et diversifiée en particulier (zone de nidification et présence du tarin des aulnes en voie de disparition)
- que les zones projetées sont très humides et nécessitent de lourdes infrastructures d'assainissement

Les détracteurs du projet sont également perplexes sur le futur rond-point de la D29 : « il apparaît que ni la demande d'accès sur la route des plages, ni la demande de financement du projet n'aient encore été réalisées par la mairie ». Ils rappellent également les coupes « sauvages » d'arbres qui ont été effectuées par le passé.

Ils dénoncent « l'obligation faite à la concession bateau de disparaître » ainsi que « des espaces verts insuffisants » ou encore, dans le cas de l'association Eco Pâturages d'Eden, « un projet qui interfère avec une alternative écologique qui favorise l'équilibre et le retour de la biodiversité ». « Un ornithologue amateur ayant arpenté Larmor Plage de long en large confirme l'intérêt écologique de Quélisoy. Le projet va à l'encontre du SCoT du Pays de Lorient ».

Maître DUBREUIL affirme qu'en validant à nouveau un zonage (voir ancien PLU) permettant l'urbanisation d'une partie substantielle du même secteur de Quélisoy, la commune méconnaît frontalement l'autorité de chose jugée de l'arrêt de la CAA de Nantes en date du 16/04/2018. Il complète en affirmant que le PLU méconnaît à nouveau les dispositions de l'arrêt de la CAA de Nantes précité en ce qu'il n'identifie pas de coupure d'urbanisation au titre de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme. Il affirme que l'urbanisation du secteur de Quélisoy les Bruyères est incompatible avec le DOO du SCoT du Pays de Lorient, en raison d'une consommation foncière excessive malgré l'artifice de la Commune de présenter ce projet en densification et non en extension. L'urbanisation du secteur, de par son ampleur, aura pour conséquence une fragmentation importante de la trame verte. Enfin, s'il reconnaît que la partie sud-ouest de l'OAP est probablement hors des Espaces Proches du rivage (EPR), il n'en va pas de même pour la partie nord est. La Commune doit donc traiter l'intégralité du secteur comme un ensemble cohérent, en EPR. Ce qu'elle ne fait pas : l'urbanisation projetée est loin d'être limitée. A titre complémentaire, la volonté de la Commune de persister dans une ouverture à l'urbanisation du secteur pose question, dans un contexte de passif judiciaire et de recours en responsabilité par le promoteur en charge de la précédente opération.

Quelques personnes moins défavorables demandent, en cas de maintien du projet que soient préservés :

- le chemin dans la continuité de l'allée des pommiers jusqu'à la D29
- les arbres qui assurent une fonction de protection visuelle et sonore, le long de ce chemin
- les passages réservés pompiers

et que la construction de maisons individuelles soit privilégiée derrière la rue des Merisiers et que les petits collectifs en R+2 soient éloignés des maisons existantes.

Un intervenant propose, afin de réduire les nuisances au sein du lotissement existant, que 2 accès principaux soient aménagés pour le nouveau lotissement : un premier par l'allée des Ecureuils, le second en prolongeant la rue de Quélisoy. Et, pour des raisons de sécurité, maintenir ou installer des barrières pompiers.

Un autre intervenant préconise de faire apparaître sur le projet l'accès dessiné (voir contribution complète) à partir du rond-point sur la RD29 afin que le lotissement soit organisé autour de cette voirie (qui ne figure pas sur le projet actuel). Ainsi, même si le rond-point n'était pas construit dès la création du lotissement, le nouvel accès pourrait, dans un premier temps, se terminer en cul-de-sac ; il serait raccordé à la RD 29 à la création du rond-point.

Une observation évoque le merlon anti nuisances et demande à ce qu'il puisse être prolongé jusqu'au rond-point du Minio.

Les propriétaires en indivision de la parcelle AE82, eux, « souhaitent depuis de nombreuses années, construire sur ce terrain qui faisait partie de l'opération menée en 2012 par la SARL Quélisoy (Mr Gwenael BIGNON) et pour laquelle ils ont dû acquitter de très lourds droits de succession, la parcelle était considérée par le notaire comme constructible en 2013. Ils souhaitent que, dans le cadre de la révision du PLU, ce terrain reste constructible dans son intégralité et sont partisans d'un nouveau projet d'implantation de lotissement », sans préciser si le projet actuel, OAP2, convient.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette fiche se répartit en trois parties :

1. Réponses aux questions de la commission d'enquête
2. Réponse juridique au mémoire déposé par Maître Dubreuil
3. Eléments de compréhension et propositions d'améliorations de la commune

1 Réponses aux questions de la commission d'enquête :

Question CE : où est le projet en termes de maîtrise foncière ?

Le projet d'aménagement porte sur un périmètre dans lequel se trouve nombre de petites parcelles dont la propriété se répartit entre différents propriétaires privés, le promoteur Européan-Home et la commune de Larmor-Plage. Le porteur du projet, qui bénéficie déjà de de compromis et de promesses de vente de la part de la quasi-totalité des propriétaires privés, est en négociation avec Européan-Home en vue d'une cession de ses parcelles à son profit et poursuivra ultérieurement cette négociation avec la ville pour les parcelles lui appartenant. Le promoteur a été récemment interrogé sur l'avancement de l'acquisition du foncier utile pour le projet et il a fait connaître qu'étant ainsi le seul à maîtriser le foncier privé, il n'avait aucun doute sur sa capacité à acquérir à terme la totalité des parcelles nécessaires pour la réalisation de l'opération.

Question CE : est-il envisageable de prévoir des accès indépendants des autres secteurs agglomérés pour la desserte de cette OAP ?

Oui, comme il est précisé au point 3 de la présente note, un accès principal est prévu sur la RD 29 (création d'un rond-point) et deux accès secondaires seront aménagés au sud de la zone via la rue des Thoniers et rue des trois mâts (ces derniers étant interdits aux poids lourds).

Question CE : est-ce qu'il existe un ou plusieurs plans B (variantes) en cas de non-maîtrise foncière ?

Non, le projet sera réalisé sous réserve de la maîtrise foncière par l'aménageur. L'OAP définit les orientations et non les conditions d'acquisitions foncières d'un potentiel porteur de projet. Dans le cas particulier de l'OAP de Quelisoy, celle-ci a pris en compte l'ancien projet en l'adaptant pour se conformer aux décisions de justice et aux nouveaux textes réglementaires.

Question CE : compte-tenu de leur état actuel, est-il prévu d'améliorer/renforcer les réseaux ? Quel financement ?

De nouveaux réseaux spécifiques au lotissement seront créés. Ils se raccorderont à ceux existants et seront réalisés, raccordement compris, à charge du promoteur. L'évacuation des eaux pluviales relève de la compétence de Lorient-Agglomération et des études seront engagées pour renforcer les réseaux depuis Kerhoas jusqu'au boulevard Roger Le Port, avec notamment la création de bassins de rétention supplémentaires.

Question CE : quel est le planning envisagé pour la création du rond-point ?

Les discussions sont en cours entre la commune et le conseil départemental du Morbihan, gestionnaire de la route départementale 29 concernée. Ce rond-point a également vocation à desservir la rue du Vieux Moulin à l'ouest et à réduire la vitesse dans cette partie accidentogène de la voie départementale.

Question CE : est-ce que le merlon planté prévu pour atténuer les nuisances sonores et visuelles sera à la charge du promoteur ?

Oui, il sera à la charge de l'aménageur pour toute la partie concernant son projet.

Question CE : est-ce que le cheminement doux à destination de Lorient, envisagé le long du merlon, sera bien sécurisé vis-à-vis du trafic routier de la D29 ? Les prolongements de ce cheminement doux sont-ils dans les cartons ?

Oui, l'OAP précisera dans ses dispositions approuvées que le merlon végétalisé qui est d'ores et déjà prévu devra jouer le rôle de zone-tampon entre la RD et la voie vélo. Cette voie-vélo directe entre les deux communes sera entièrement protégée.

Question CE : est-il prévu des espaces de respiration au sein et à la périphérie de l'OAP2 ?

Oui, en premier lieu le secteur est concerné par un coefficient de pleine terre minimal de 30%, ce qui offre une contrepartie à la densification en termes de qualité de cadre de vie. Des noues paysagères sont également prévues le long des cheminements et contribueront à la qualité paysagère du projet. Enfin tous les arbres remarquables ont été identifiés et seront conservés.

2 Réponse juridique au mémoire déposé par Maître Dubreuil

1 - Certains résidents de LARMOR-PLAGE contestent le zonage 1AUB de « Quelisoy Les Bruyères » en faisant valoir que ce choix serait contraire à l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes qui a consacré l'illégalité de deux zonages 1AUa et 1AUB dans le secteur de « Quelisoy Les Bruyères », concernant le PLU approuvé le 19 janvier 2011. Il est prétendu que le zonage 1AUB irait à l'encontre des motifs retenus par la Cour pour constater l'illégalité du PLU.

Cette analyse ne semble pas fondée. En effet, la CAA de Nantes, dans son arrêt du 16 avril 2018, a considéré que les deux classements en zone 1AUa et 1AUB étaient incompatibles avec le SCOT alors en vigueur, qui identifiait sur ce même secteur une " fenêtre littorale " et un " espace paysager et naturel structurant le territoire au sein duquel tout aménagement doit tenir compte des particularités du secteur : vallées, littoral, rade en petite mer, ceinture verte, espaces agricoles sensibles ". Il s'agissait alors du SCOT approuvé le 18 décembre 2006. Or ce SCOT a été révisé le 16 mai 2018. Il fait désormais figurer une trame verte urbaine sur la partie Nord du secteur de « Quelisoy Les Bruyères », laquelle trame verte urbaine est parfaitement prise en compte par le projet de PLU qui y fait figurer une zone Na.

Par ailleurs, le parti d'aménagement communal a évolué par rapport au PLU approuvé le 19 janvier 2011.

La partie Sud du secteur de « Quelisoy Les Bruyères » est située le long de la route départementale 29 et elle est enclavée entre deux parties urbanisées de l'agglomération, à l'Ouest et à l'Est. Le parti d'aménagement inscrit dans le PADD ayant exprimé la volonté de donner la priorité au renouvellement urbain et à l'intensification urbaine, le zonage 1AUB traduit cette volonté.

La trame verte urbaine située au Nord du secteur de « Quelisoy Les Bruyères » n'en est pour autant pas sacrifiée, bien au contraire, puisqu'elle est protégée par une zone Na. Les auteurs du projet de PLU sont néanmoins prêts à réinterroger les contours de cette zone 1AUB si cela est nécessaire, afin notamment d'en diminuer la superficie.

2- Certains résidents de LARMOR-PLAGE font également valoir que le PLU ne comprend aucune coupure d'urbanisation et ce, contrairement aux orientations du SCOT. C'est inexact. Comme indiqué juste avant, la trame verte urbaine située au Nord du secteur de « Quelisoy Les Bruyères » est protégée par une zone Na, empêchant ainsi tout continuum urbain comme ceci se vérifie visuellement clairement sur le plan ci-après :



Certains résidents de LARMOR-PLAGE prétendent aussi que le zonage 1AUb de « Quélisoy Les Bruyères » méconnaîtrait les orientations du SCOT relatives à la réduction de la consommation d’espace, qui retiennent une enveloppe foncière maximum en extension urbaine pour la commune de 10 ha. Il est soutenu que le zonage 1AUb de « Quélisoy Les Bruyères » serait constitutif d’une extension urbaine et il est rappelé que le Préfet a considéré que l’OAP de Quélisoy doit être regardée comme de la consommation d’espace au sens de la loi « climat ». Cette argumentation repose sur une confusion entre les dispositions de la loi climat et celles du SCOT.

En effet, le SCOT révisé le 16 mai 2018 est antérieur à la loi « climat ». Ses orientations doivent être interprétées au regard des définitions données par le SCOT lui-même. Selon la page 69 du SCOT, « *Les PLU (ou le document en tenant lieu) délimitent les zones d’extensions de l’urbanisation en continuité des centralités urbaines identifiées par le SCoT et les éventuels STECAL en veillant à fixer des objectifs de consommation foncière par extension de l’urbanisation jusqu’à 2037 d’une superficie cumulée compatible* » avec le tableau établi par les auteurs du SCOT.

C’est donc bien au regard des cartographies du SCOT que les enveloppes en extension urbaine proposées par le SCOT ont été fixées et que ces enveloppes doivent donc être appréciées. Au sens du SCOT, le secteur correspondant au zonage 1AUb de « Quélisoy Les Bruyères » est pleinement situé à l’intérieur de l’agglomération de la commune (voir notamment la carte trame verte et bleue du SCOT). Ce zonage ne peut donc pas, au sens du SCOT, être considéré comme une extension de l’urbanisation. S’agissant du développement relatif à la loi « Climat », il convient de se reporter aux commentaires apportés dans la réponse à la question 3.3 Consommation d’Espaces.

3 - Il est par ailleurs prétendu que le zonage 1AUb de « Quélisoy Les Bruyères » méconnaîtrait la trame verte urbaine repérée par le SCOT. Mais, comme indiqué juste avant, la trame verte urbaine située au Nord du secteur de « Quélisoy Les Bruyères » est protégée par une zone Na. Le zonage 1AUb n’est pas de nature à porter atteinte aux continuités écologiques. Comme mentionné plus haut, la partie Sud du secteur de « Quélisoy Les Bruyères » est située le long de la route départementale 29 et elle est enclavée entre deux parties urbanisées de l’agglomération à l’Ouest et à l’Est. Son ouverture à l’urbanisation ne menace par la trame verte urbaine classée en zone Na.

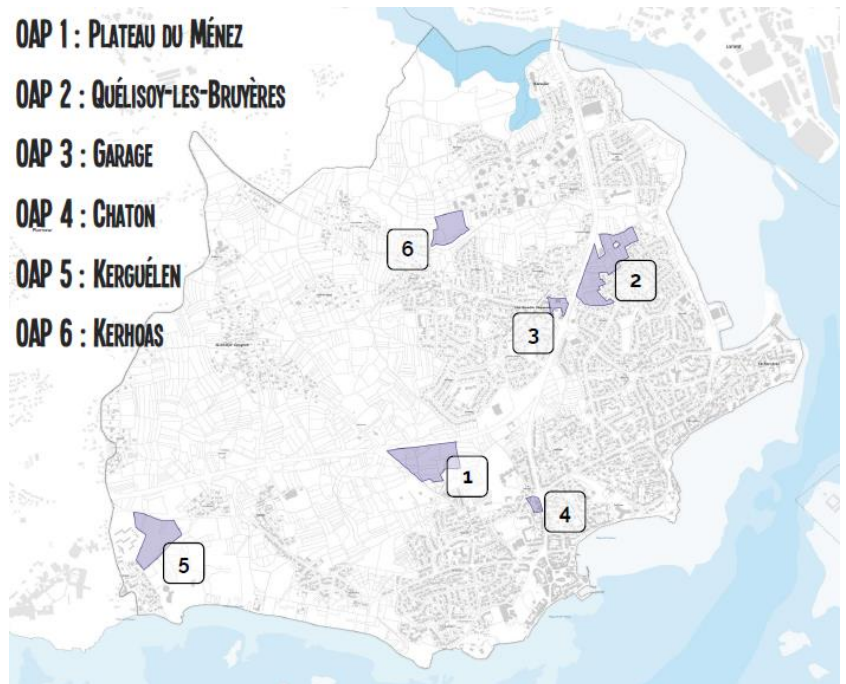
4- Enfin, en ce qui concerne l'urbanisation des espaces proches du rivage, comme il a été mentionné, la partie Sud du secteur de « Quélisoy Les Bruyères » est enclavée dans l'agglomération. Le rivage de la mer n'est pas visible depuis cette zone 1Aub. Les deux critères tenant à la configuration des lieux et à la co-visibilité du rivage ne sont pas satisfaits. La limite de la zone 1Aub, en son point le plus proche, est située à plus de 200 mètres du rivage et elle en est séparée par l'urbanisation existante. Cette zone 1Aub n'est ainsi manifestement pas située au sein des espaces proches du rivage.

3 Éléments complémentaire de compréhension et pistes d'améliorations proposées par la commune

3.1 Localisation de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Quélisoy-les-Bruyères concerne un secteur non bâti situé à l'intérieur de la « tâche urbaine », c'est-à-dire au sein d'espaces urbanisés qui constituent l'agglomération principale.

Cette OAP se situe le long de la route départementale 29 menant directement à Ploemeur ou Lorient, à toute proximité des zones d'emplois de la zone commerciale de Quélisoy, et de la zone d'activités de Kerhoas. Ce secteur est positionné dans la continuité d'une zone pavillonnaire existante qui s'étend jusqu'au Boulevard Roger le Port à l'Est, en bord de rade.



3.2 Constructibilité de la zone

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient identifie les secteurs pouvant être classés comme constructibles par la commune sur son territoire (cf. fiche thématique « constructibilité en commune littorale »). Le SCoT en vigueur a été approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021.

Il identifie également, à son échelle intercommunale (carroyage de 100 mètres sur 100 mètres) :

- Les éléments constitutifs de la **trame verte et bleue** ;

- Les éléments constitutifs de la **trame verte urbaine** (qui concerne le secteur de Quélisoy), cf. ci-après :

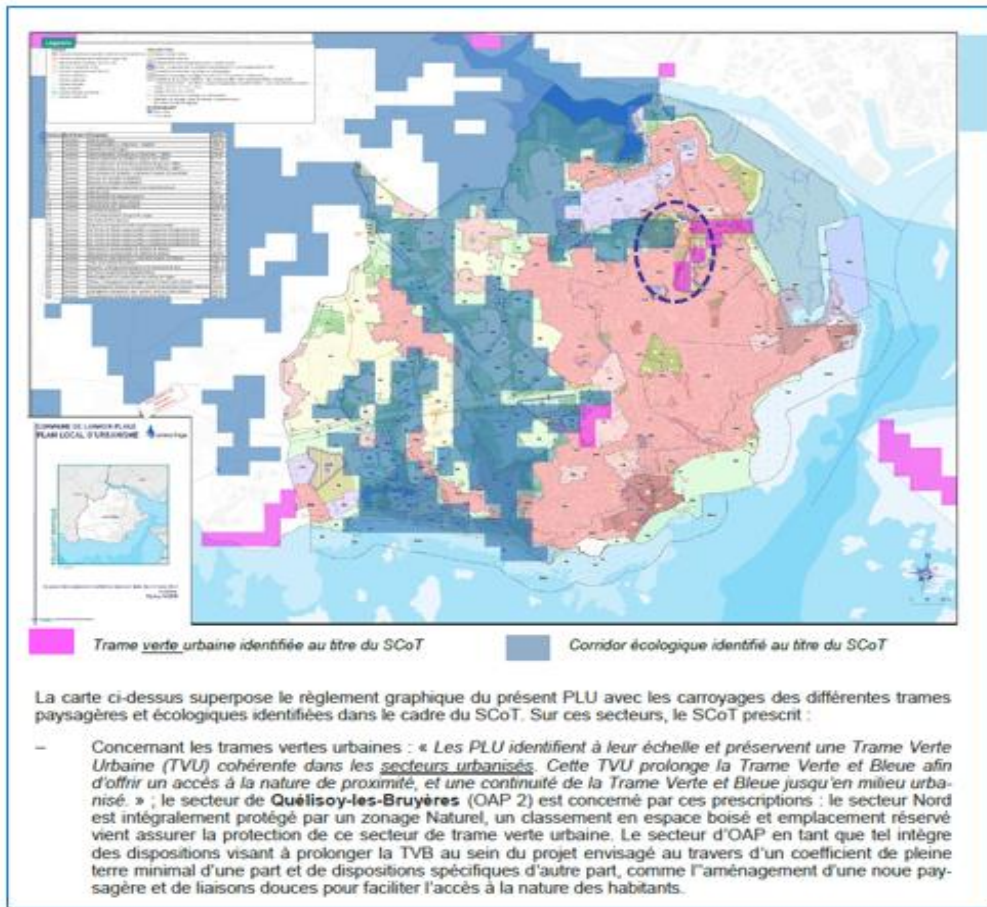


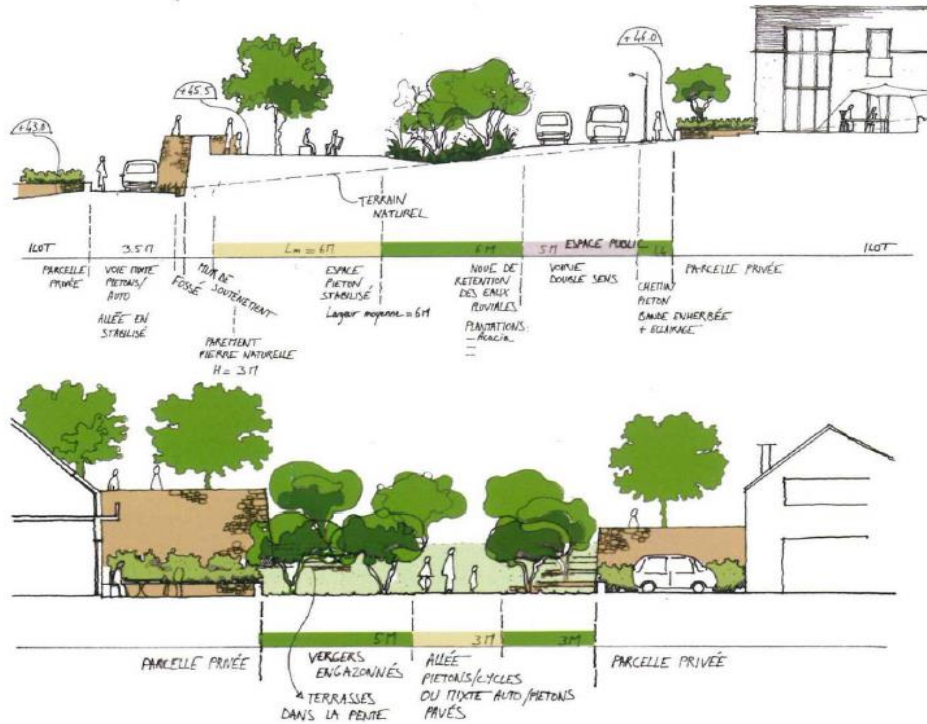
Figure 6 : capture du rapport de présentation du projet de PLU, page 169

A la différence du SCoT approuvé en 2006, le SCoT approuvé en mai 2018, avec lequel doit être compatible le présent projet de PLU, donne une latitude supplémentaire aux auteurs du PLU sur le secteur en matière d'urbanisation.

En effet, le carroyage rose ci-dessous auquel il est fait référence et qui traverse une partie du secteur « *allée des écureuils – Quélisoy* » correspond à la **Trame Verte Urbaine** ; cette entité n'est pas incompatible avec une urbanisation pourvu qu'il soit prévu que les opérations d'aménagement tiennent compte et préservent, à leur échelle, cette trame verte urbaine en prolongement de la Trame verte et bleue globale (*Documents d'Objectifs et d'Orientations du SCoT, page 40 et suivantes*).

Le DOO du SCoT donne par ailleurs des pistes pour l'aménagement de ces secteurs à enjeux, comme à la page 43 :

L'intégration de la TVU dans une opération d'aménagement



Source : Eco-quartier de Croizamus, commune de Quéven – Pôle AET de Lorient Agglomération (extrait du Guide pratique du SCOT - Maîtriser l'urbanisation : les Orientations d'Aménagement et de Programmation au cœur du projet communal).

Figure 3 : capture du Document d'Objectifs et d'Orientations du SCOT approuvé en 2018 (page 43)

Le projet de PLU de Larmor-Plage, en ce qu'il autorise l'urbanisation sous réserve de ménager la continuité d'une trame verte au sein de l'OAP Quélisoy-les-Bruyères, est ainsi compatible avec ces dispositions du SCOT.

3.3 Synthèse des observations déposées lors de l'enquête publique

La commune a bien pris note des inquiétudes soulevées par le projet d'OAP de Quélisoy-les-Bruyères. Ces inquiétudes concernent principalement :

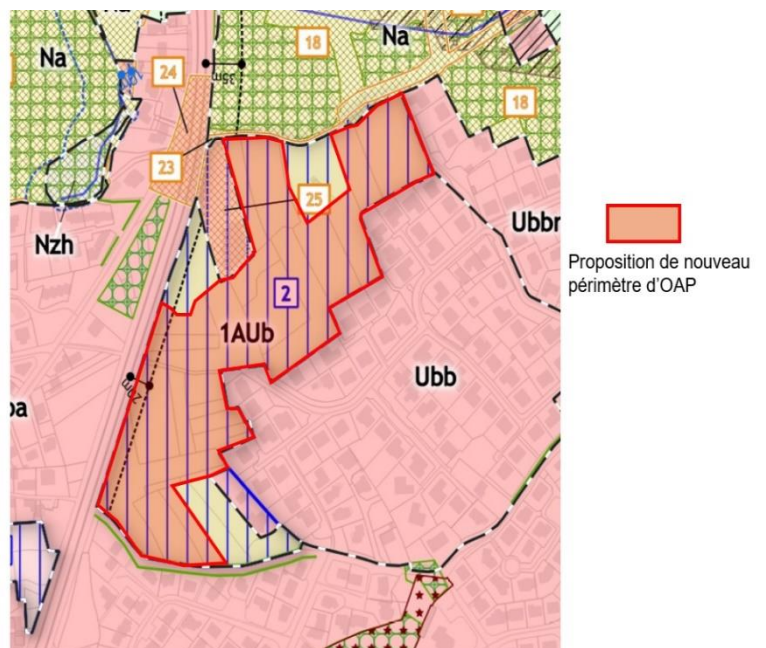
- Le **trafic routier** éventuellement augmenté par l'arrivée de nouveaux habitants (problématiques d'accès et de flux au sein des quartiers environnants) ;
- L'**imprécision** de l'OAP en termes d'implantation des futurs bâtiments et de leur hauteur, de la préservation des entités végétales notamment au sud de la zone (allée des Pommiers), la distance entre les constructions existantes et les futurs logements ;
- La contradiction avec une **programmation plus ambitieuse en termes d'espaces verts** ;

- La **consommation foncière** générée par le projet.

3.4 Améliorations susceptibles d’être apportées à l’OAP de Quélisoy-les-Bruyères après observations déposées à l’enquête publique

Au vu du nombre de remarques et de leur teneur, la municipalité pourrait adapter le projet d’OAP. Les adaptations proposées par la commune sont les suivantes (*elles sont illustrées à la suite de ce paragraphe*) :

- Le périmètre même de l’OAP pourrait être redéfini à la baisse (environ 1 hectare de moins par rapport à la version portée à l’enquête publique) ; le nombre de logements programmés diminuerait donc lui aussi logiquement (densité conservée, conformément aux objectifs du SCoT, du Programme Local de l’Habitat et des objectifs de la loi climat et résilience en termes de réduction de la consommation d’espace).
- Il découlerait de la reconfiguration du périmètre une réorganisation des accès : l’accès principal se ferait par la Route départementale 29 (aménagement en giratoire ou autre type d’aménagement) et deux accès secondaires interdits aux poids lourds pourraient être réalisés sur la rue des Thoniers et rue des trois mâts (les rues existantes ont été initialement aménagées en impasse pour permettre l’accès à un nouveau secteur de projet) ; l’accès envisagé rue des Goélettes serait supprimé.
- Des précisions pourraient être apportées dans l’OAP en termes de programmation de logements, en termes d’objectifs chiffrés d’abord et concernant le positionnement du type d’habitat (habitat individuel ou habitat collectif). Ceci permettrait notamment de garantir une transition douce entre le quartier pavillonnaire existant à l’Est et les futures constructions envisagées ; en particulier, l’OAP pourrait être précisée sur la transition entre l’habitat individuel existant et les immeubles de petit collectif (3 niveaux maximum et une hauteur maximale de 10,50 mètres) envisagé au sein de l’OAP ;
- Les éléments de paysage intéressants identifiés sur le secteur seront protégés dans le cadre de l’OAP afin de garantir le prolongement de la trame verte et bleue et l’intégration de la trame verte urbaine au sein du projet d’aménagement. Cet ajustement concerne surtout les arbres situés au nord de l’allée des Pommiers.
- Le projet de cheminement vélo envisagé le long de la route départementale 29 sera intégré à l’OAP, ainsi que son prolongement au sein du périmètre d’OAP le long du merlon planté à l’Ouest.
- Les erreurs matérielles liées à la numérotation des emplacements réservés



au Nord (Trame verte urbaine de Quélisoy et parc du Petit Bouchon) seront corrigées.

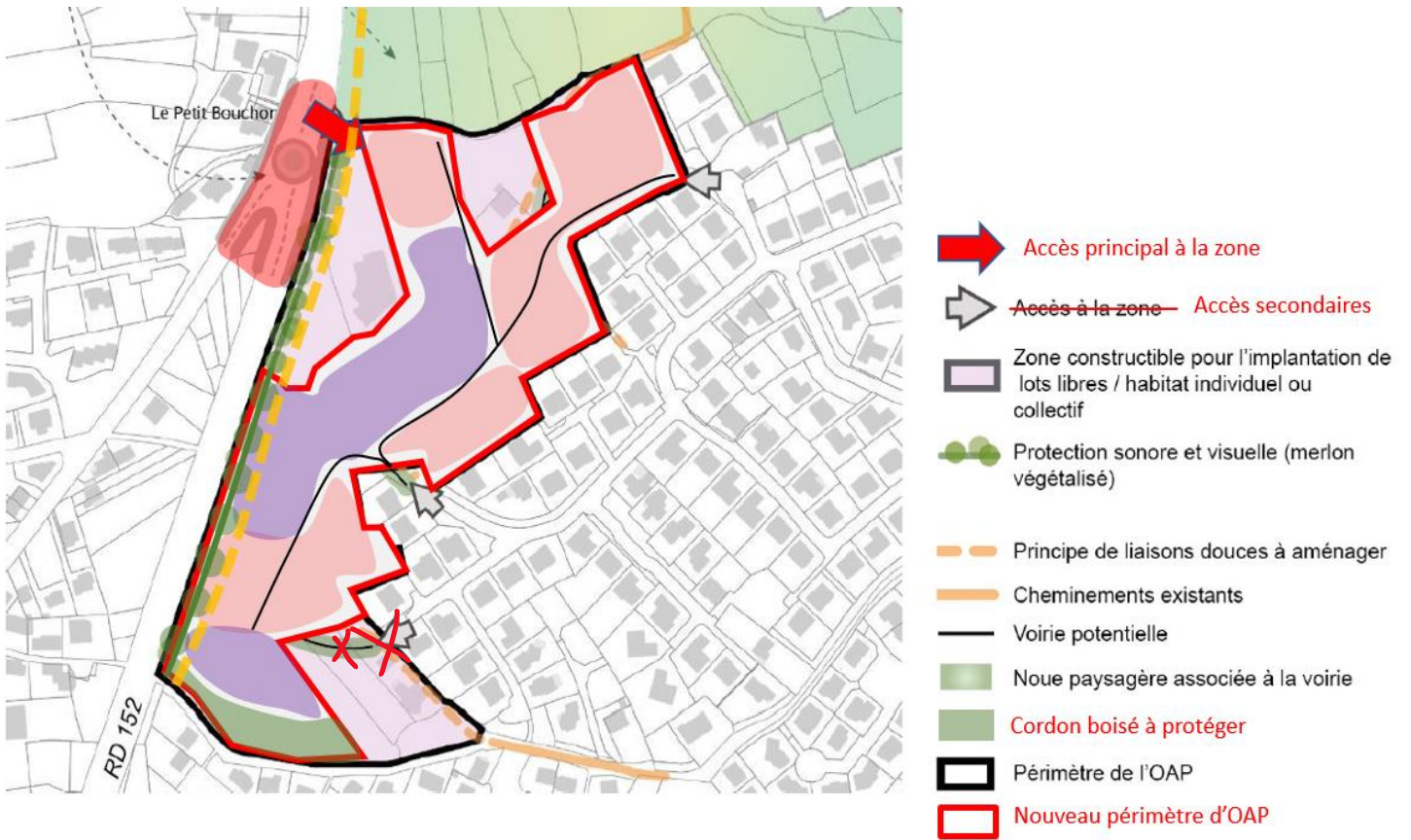


Figure 5 : proposition d'adaptation de l'OAP (indicatif)

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec satisfaction les améliorations envisagées qui découlent des nombreuses observations du public.

Ainsi le périmètre de l'OAP sera redéfini à la baisse avec environ 1 hectare de moins par rapport à la version portée à l'enquête publique ; le nombre de logements programmés diminuera donc lui aussi. La densité sera conservée, conformément aux objectifs du SCoT, du Programme Local de l'Habitat et des objectifs de la loi climat et résilience. Il découlerait de la reconfiguration du périmètre une réorganisation des accès : l'accès principal se ferait par la Route départementale 29 (aménagement en giratoire ou autre type d'aménagement) et deux accès secondaires interdits aux poids lourds sont envisagés par la rue des Thoniers et par la rue des Trois Mâts; l'accès envisagé rue des Goélettes est supprimé. Des précisions devraient être apportées dans l'OAP en termes de programmation de logements, en termes d'objectifs chiffrés d'abord et concernant le positionnement du type d'habitat (habitat individuel ou habitat collectif). Ceci permettrait notamment de garantir une transition douce entre le quartier pavillonnaire existant à l'Est et les futures constructions envisagées ; en particulier, l'OAP pourrait être précisée sur la transition entre l'habitat individuel existant et les immeubles de petit collectif (3 niveaux maximum et une hauteur maximale de 10,50 mètres) envisagé au sein de l'OAP ;

Les éléments de paysage intéressants identifiés sur le secteur seront protégés dans le cadre de l'OAP afin de garantir le prolongement de la trame verte et bleue et l'intégration de la trame verte urbaine au sein du projet d'aménagement. Cet ajustement concerne surtout les arbres situés au nord de l'allée des Pommiers. Le projet de cheminement vélo envisagé le long de la route départementale 29 sera intégré à l'OAP. Les erreurs matérielles liées à la numérotation des emplacements réservés au Nord (Trame verte urbaine de Quélisoy et parc du Petit Bouchon) seront corrigées.

La commission d'enquête constate également que, à la différence du SCoT approuvé en 2006, le SCoT approuvé en mai 2018, avec lequel le présent projet de Quélisoy doit être compatible, donne une latitude supplémentaire aux auteurs du PLU sur le secteur en matière d'urbanisation. Ainsi le SCoT définit une trame verte urbaine qui traverse une partie du secteur « allée des écureuils – Quélisoy » ; cette entité n'est pas incompatible avec une urbanisation pourvu qu'il soit prévu que les opérations d'aménagement tiennent compte et préservent, à leur échelle, cette trame verte urbaine en prolongement de la Trame verte et bleue globale . Le DOO du SCoT donne par ailleurs des pistes pour l'aménagement de ces secteurs à enjeux. Le projet de Quélisoy-les-Bruyères, serait ainsi compatible avec ces dispositions du SCoT.

La commission d'enquête est favorable à ces diverses évolutions qui suivent peu ou prou les aspirations et les besoins de la population et de protection de l'environnement. Elle note également l'intérêt pour la commune d'être en mesure d'offrir une gamme étendue de logements (du petit collectif à la maison individuelle) susceptible d'accueillir des populations nouvelles.

Toutefois, la commission estime qu'il existe une incohérence entre la notion de « corridor bleu et vert majeur » qui figure en page 91 du rapport de présentation, et la trame verte urbaine qui concerne à la fois le nord de l'OAP et qui est zonée Na mais aussi une partie de l'emprise de l'OAP, voir page 169

du même rapport de présentation et figure 6 du Mémoire en réponse. La trame verte urbaine, mentionnée dans le mémoire en réponse, n'est pas, à ce stade, reprise dans le schéma graphique de l'OAP.

La commission d'enquête émet donc une réserve sur l'absence d'une insertion graphique ou d'une prescription relative à la protection de la trame verte urbaine mentionnée au SCoT.

La commission a également entendu les personnes ayant participé à l'enquête et déplore que le public n'ait pas obtenu pleinement satisfaction quant au concept d'indépendance des lotissements en maintenant 2 des 3 accès secondaires initiaux du projet. La commission estime que, au moins dans un premier temps, compte-tenu de la configuration des lieux, il conviendrait de fermer les accès secondaires rue des Thoniers et rue des trois Mâts, par un dispositif type « barrière de pompiers ». Ce dispositif pourrait être revu dans un second temps et faire l'objet d'une consultation citoyenne pour statuer sur sa pérennité. Ce point fera l'objet d'une réserve. Le dispositif devra tenir compte d'une nécessaire reprise de la voirie des lotissement existants.

La commission recommande également, compte-tenu de son importance relative, de prévoir un phasage de l'ensemble de l'opération Quélisoy les Bruyères afin de garantir la continuité immédiate avec le bâti existant.

Concernant le rond-point sur la D29, sans en faire un préalable, la commission d'enquête approuve et recommande la réalisation rapide de ce rond-point.

PROJET DE CENTRALITE AUGMENTEE

Synthèse des observations du public

Cette thématique a fait l'objet de 11 observations, dont 4 qui émanent d'élus de Larmor Plage et de partis politique de l'opposition.

Les intervenants s'étonnent et regrettent qu'«un projet aussi impactant pour l'avenir de la commune n'ait pas été inclus dans le PLU révisé, alors même qu'il a été transmis à Lorient Agglomération pour avis, au titre du PLU révisé ». « Il aurait semblé pertinent que le projet de centralité augmentée présentée en conseil municipal du 22/07/2022 fasse l'objet d'une OAP ». Les partis d'opposition s'interrogent : « l'organisation de la centralité augmentée sera-t-elle intégrée dans le nouveau PLU ou dans une prochaine révision simplifiée du PLU » ?

Le groupe des élus « Agir pour Larmor Plage » fait valoir une chronologie et des dates initiales qui interpellent, même si, comme le remarque un intervenant « Mr le Maire a repoussé le projet à une échéance plus lointaine, à horizon 2031 ». Pour un autre intervenant, il s'agit bien de clarifier les dates et d'avoir des détails : on « voudrait savoir quand et comment ce projet sera réalisé ».

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La municipalité a engagé en 2022 un vaste programme qui porte d'une part sur le renouvellement des installations sportives, tenues comme vétustes, dispersées et énergivores, et d'autre part sur la construction d'une maison des jeunes et des associations (cf. réponse aux questions 3.6.6).

Ce programme sera mis en œuvre entre 2023 et 2030. Les équipements existants (tennis, terrain de football du stade André Cheval, ancienne école publique) subsisteront jusqu'à la réalisation des nouveaux équipements pour éviter toute interruption d'activité.

Ce programme achevé, des espaces importants seront rendus disponibles en centralité.

La municipalité a donc anticipé une réflexion préliminaire sur le futur de ces terrains, une fois ceux-ci libérés de leurs emprises à horizon 2030, ce pour proposer une ou plusieurs orientations lorsque les études de faisabilité seront achevées.

Les réflexions conduites s'inscrivent ainsi dans une vision du Larmor 2050 et non dans la temporalité du projet de plan local d'urbanisme (PLU) qui vient d'être soumis à l'enquête publique.

Les propositions qui seront issues de cette réflexion feront l'objet, avant la fin de la mandature, de la nécessaire consultation auprès des Larmorien(ne)s et des Larmorien(ne)s, des services de l'Etat concernés et de l'Agglomération. C'est seulement à l'issue de cette phase et vraisemblablement à compter de l'année 2029 que la destination finale de ces espaces de centralité sera précisément définie.

Question CE : l'ensemble du diagnostic du potentiel de densification est-il suffisant en référence à la réflexion conduite sur le projet de centralité ?

L'analyse du potentiel de densification résulte d'un modèle qui prend en compte, à un moment donné, la configuration d'une ville et d'une comparaison avec les besoins calculés à l'aide des paramètres incluant l'évolution prévisible de la population sur la durée du PLU, le taux de desserrement estimé et les possibilités recensées de la commune.

Intégrer dans ces analyses des éléments prospectifs sur ce qu'il est susceptible de se passer à un horizon trentenaire porte le risque important d'une inadéquation avec les réalités et les objectifs de la ville sur la durée du PLU, c'est-à-dire dix ans.

Au stade de réflexion actuel sur la centralité augmentée, il nous paraît en outre impossible de préjuger de l'affectation définitive des terrains disponibles (espaces verts, services publics, logements, commerces). Comme précisé ci-avant, ceci sera l'objet des études et analyses qui seront développées d'ici 2031 soit la fin du PLU objet de l'enquête publique en cours

Question CE : est-ce que ces futures réserves foncières au sein de l'enveloppe urbaine n'auraient pas justifié la planification d'un développement urbain lissé sur 20/25 ans, au-delà du PLU arrêté ?

Cette question renvoie à la réponse précédente. Cette planification sera définie et proposée lorsque les arbitrages auront été faits sur l'affectation future des terrains concernés et les besoins. C'est justement l'objet des études préalables qu'il faudra conduire d'ici la fin de la décennie ou le début de la suivante.

Question CE : quelles pourraient être les marges de réduction éventuelles en matière de constructions de logements et de consommation de foncier du PLU arrêté, si on tenait compte sur un temps plus long des possibilités offertes par ce projet ?

Le nombre de constructions prévu dans le PLU arrêté est très raisonnable dans la mesure où les besoins en termes de croissance de la population et de taux de desserrement envisagés sont très conservateurs. Il n'y a donc théoriquement pas de marge. Ceci nous semble en outre d'autant plus vrai que nous savons pertinemment que le taux de réalisation des projets affichés ne sera probablement pas de 100% eu égard à des perturbations exogènes que nous sommes dans l'incapacité d'imaginer.

Nous considérons donc que le projet présenté est en adéquation avec les besoins et les possibilités de la commune sur les constats d'aujourd'hui.

La municipalité a engagé en 2022 un vaste programme qui porte d'une part sur le renouvellement des installations sportives, tenues comme vétustes, dispersées et énergivores, et d'autre part sur la construction d'une maison des jeunes et des associations (cf. réponse aux questions 3.6.6)

Ce programme sera mis en œuvre entre 2023 et 2030. Les équipements existants (tennis, terrain de football du stade André Cheval, ancienne école publique) subsisteront jusqu'à la réalisation des nouveaux équipements pour éviter toute interruption d'activité.

Ce programme achevé, des espaces importants seront rendus disponibles en centralité.

La municipalité a donc anticipé une réflexion préliminaire sur le futur de ces terrains, une fois ceux-ci libérés de leurs emprises à horizon 2030, ce pour proposer une ou plusieurs orientations lorsque les études de faisabilité seront achevées.

Les réflexions conduites s'inscrivent ainsi dans une vision du Larmor 2050 et non dans la temporalité du projet de plan local d'urbanisme (PLU) qui vient d'être soumis à l'enquête publique.

Les propositions qui seront issues de cette réflexion feront l'objet, avant la fin de la mandature, de la nécessaire consultation auprès des Larmorien(ne)s et des Larmorien(ne)s, des services de l'Etat concernés et de l'Agglomération. C'est seulement à l'issue de cette phase et vraisemblablement à compter de l'année 2029 que la destination finale de ces espaces de centralité sera précisément définie.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête reconnaît le bien-fondé et la logique de la démarche de la commune. Elle estime que le projet de centralité augmentée est bien un projet à échéance post PLU révisé, qui doit être précisé et planifié. Il fera l'objet d'études et d'analyses qui seront développées d'ici 2031 soit la fin du PLU arrêté et objet de la présente enquête publique. Elle note par ailleurs l'existence d'une réflexion en cours sur le devenir des emprises libérées et que, une ou plusieurs orientations devraient être proposées. Elle encourage la municipalité à poursuivre dans la voie de la transparence et de la concertation sur un projet aussi impactant.

QUALITE ET CADRE DE VIE

Synthèse des observations du public

Une trentaine de déposants, en sus de différentes associations dont l'Association des riverains de Quélisoy, l'Association des Compteurs de Brins d'Herbe, l'Association « les Amis de Kernével », se sont plaints des impacts négatifs de la densification sur la qualité de leur cadre de vie.

Ils craignent que le développement de l'urbanisation engendre une augmentation de la circulation, induisant des risques d'accidents, des nuisances sonores et visuelles, des difficultés de stationnement. Ces doléances concernent essentiellement le secteur de Quélisoy, mais aussi du quartier des Quatre Chemins, le centre-Ville. Pour un intervenant, les nuisances sonores qui impactent la qualité de vie des riverains de Quélisoy, proviennent essentiellement du fait que le revêtement de la route départementale est de mauvaise qualité (ce n'est pas un revêtement silencieux), des vitesses excessives de certains automobilistes, des accélérations bruyantes des deux-roues motorisés (principalement !). La majorité des dépositaires signalent que les axes, comme la voie de Lomener/Fort Bloqué, sont déjà engorgés, particulièrement durant la saison estivale, et que la création d'un giratoire au Minio ne fera qu'aggraver la situation.

Pour améliorer ces conditions de trafic, quelques suggestions d'aménagements sont faites. Ainsi, il est suggéré que la ville de Larmor-Plage soumette une demande auprès du département du Morbihan, pour diminuer la vitesse autorisée des véhicules à l'approche du giratoire du Minio, ou de prévoir un ER pour faciliter l'accès à la rue du Petit Phare, d'enlever le panneau d'information sur le parking du Kernével, de réaliser un mur anti-bruit aux abords de la rue du vieux Moulin, rue Maurice Ravel, le long de la RD29, de limiter la vitesse, d'entretenir les trottoirs et les chaussées.

Pour lutter contre le « tout voiture », 4 déposants réclament l'amélioration de desserte par les transports collectifs, en prévoyant des lignes régulières à proximité des quartiers résidentiels, des stations bien réparties sur l'ensemble du territoire, en régularisant la ligne 135.

Une dizaine d'intervenants évoquent également la dévalorisation du bâti, surtout par des constructions d'immeubles en limites de parcelles. Une autre dizaine cite les incidences négatives sur la perte d'espaces naturels, sur la richesse naturelle et patrimoniale de la commune. Certains vont même jusqu'à réclamer l'arrêt du bétonnage. Enfin, deux personnes regrettent l'absence d'informations sur les projets, comme à Quélisoy.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le PLU arrêté a pour objectif le respect du cadre de vie des résidents, de la nature et de l'environnement. Larmor-Plage était autrefois une commune relativement boisée dotée d'espaces verts importants. La municipalité s'est attachée dans la conception et l'écriture du PLU à ce que l'on retrouve partout cet environnement vert et, qu'à tout le moins, la réduction de la surface en espaces verts soit stoppée. Ainsi, les orientations suivantes ont été appliquées : augmentation de la superficie des espaces boisés classés, identification d'espaces verts paysages protégés, identification de la trame verte et bleu et d'une trame verte urbaine, baisse de la consommation foncière. La rédaction d'une charte de l'urbanisme et de l'arbre a aussi été décidée. Elle s'adressera aux professionnels du bâtiment,

aux, particuliers et aux collectivités publiques pour que les dimensions architecturales et environnementales soient mieux prises en compte.

La limitation de la consommation foncière a néanmoins pour corollaire une densification relative qui ne rime cependant pas avec perte de qualité de vie et du cadre de vie : En effet les hauteurs maximale à laquelle il est possible de construire des immeubles collectifs ont baissé par rapport au dernier PLU, de surfaces de pleine terre obligatoire plus importantes ont été instaurées, dans les nouveaux lotissements créés, la municipalité s'est attachée dans les opérations d'aménagement à ce qu'il existe une transition douce entre les maisons de lotissements voisins et les collectifs par la création de maisons entre les deux de façon à garantir à tous intimité et quiétude.

En ce qui concerne le stationnement en centre-ville, celui-ci résultera d'un compromis entre son maintien nécessaire pour l'accès aux commerces et passage partiel en place piétonnière qui est aussi une demande forte.

Enfin les déplacements sont encore à améliorer, qu'ils soient utilisés pour le travail, la promenade ou les courses. Il en est de même pour les transports collectifs pour lesquels nous sollicitons régulièrement Lorient-Agglomération.

Question CE : le choix d'aménagement retenu permettra-t-il d'assurer l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation d'un cadre de vie de qualité ?

Comme nous l'avons vu (PJ à la question 3.5), la municipalité a retenu un taux de croissance de la population sur les dix ans à venir extrêmement conservateur. Il conduit à une augmentation de la population de 193 habitants d'ici 2031. Ceci ne génèrera donc pas une surpopulation ni une crainte particulière sur la tranquillité et l'agrément de la commune. La construction de nouveaux logements est plus liée à l'évolution de la taille des foyers qui diminue en raison particulièrement des séparations des ménages.

En outre les choix urbanistiques et la configuration des OAP visent à respecter la tranquillité et l'intimité des résidents actuels : Par exemple, pour l'OAP Quélisoy il n'y aura que des maisons en périphérie et les collectifs seront au centre. De même pour l'OAP garage de la rue du vieux Moulin. Pour es deux projets les OAP seront précisées en ce sens avant l'approbation du PLU. Les nouvelles règles ont aussi l'avantage de rendre constructibles des parcelles qui ne l'était pas aujourd'hui (exemple de parcelle en drapeau).

Question CE : pensez-vous négocier avec les services gestionnaires des voies, pour procéder à la réalisation d'aménagements routiers comme la création de giratoires, de merlons anti-bruit, de réduction de vitesse, d'adaptation de revêtements ?

La municipalité a montré clairement sa volonté de diminuer la vitesse par la création de chicanes, entrée et sortie de ville, de rétrécissements, la multiplication des zones à 30 km/h. Une demande spécifique a déjà été faite au département pour réduire la vitesse en abord du rondpoint du Minio. Le département étudie actuellement comment adapter le rondpoint et les voies qui y mène pour assurer la sécurité, la limitation de vitesse et la fluidité du trafic. Nous prévoyons de créer un nouveau rond-

point au niveau du petit bouchon et du futur lotissement de Quelisoy. Il interviendra comme régulateur, pacificateur de la circulation et contribuera à la diminution du bruit en limitant la vitesse. Il permettra en outre de désengorger le secteur du vieux Moulin. Des merlons seront construits le long de la RD 29. La création de la voie cyclable entre Larmor et Lorient, rendue possible par la cession de terrains à la municipalité par le département, permettra de créer des aménagements incluant l'implantation de ces merlons qui auront le double avantage de concilier sécurité et diminution des nuisances sonores.

Question CE : pouvez-vous engager des démarches en partenariat avec Lorient Agglomération pour l'amélioration des dessertes en transports collectifs ?

Nous sommes en contact régulier avec Lorient-Agglomération sur le sujet des transports en commun. Nous comptons remettre en avant dans les années à venir deux points qui nous paraissent cruciaux :

- La création d'une desserte de la zone de Kerhoas au profit des personnels qui y travaillent et des familles ou amis qui iront visiter les patients hébergés dans le futur Ehpad,
- Le passage d'autobus plus près du secteur du camping et de cette partie de la rue de Quehello qui abritera beaucoup de résidents dans les prochaines années.

Question CE : prévoyez-vous des espaces de transition entre les constructions existantes et les futurs projets d'aménagements ?

Comme nous l'avons souligné précédemment le respect de la tranquillité et de l'intimité des résidents actuels est essentiel. Il importe donc de créer des zones de transition soit avec des maison individuelles soit avec des collectifs de faible hauteur s'apparentant à des grosses maisons (R+1+attique par exemple). C'est très clairement le cas sur les OAP Quelisoy et Garage vieux Moulin. La situation de l'OAP garage rue de Ploemeur est un peu différente compte tenu de la taille de la parcelle et de la situation des collectifs en son milieu.

Question CE : la concertation entre les promoteurs, la collectivité et les riverains se fera-t-elle par le biais de la charte de l'urbanisme et de l'arbre en vue d'une meilleure information et acceptabilité des opérations ?

La charte de l'urbanisme et de l'arbre sera indubitablement un moyen commun à partir duquel les riverains, les promoteurs et la collectivité pourront dialoguer. Il n'en demeure pas moins que la collectivité engage aussi fortement les promoteurs à discuter avec les futurs voisins du projet de façon à bien les entendre et comprendre leurs attentes. Il est clair que bien souvent ces échanges sont sources de progrès au profit des deux parties.

Avis de la commission d'enquête

Par la présence de ses espaces remarquables, d'un littoral agréable, de son patrimoine paysager et architectural, de sa proximité avec la ville de Lorient, la commune de Larmor-Plage possède de nombreux atouts offrant une bonne qualité de vie à ses habitants. Aux yeux de la commission d'enquête, Larmor Plage a conservé un charme indéniable. Mais, celle-ci attire l'attention du maître d'ouvrage sur la quadrature du cercle que constituent l'impératif de densification et la préservation de la qualité de vie.

Il y a, c'est indéniable, au sein de la population larmorienne, une attente mais aussi une déception et parfois davantage, sur la question. Il semble que le rythme de l'urbanisation soit moins supportable, les inconvénients induits paraissant désormais concurrencer sérieusement les avantages de vivre dans une commune qui reste malgré tout, à l'heure actuelle, extrêmement attractive et renommée.

De nombreux riverains se sont exprimés sur leur crainte de voir leur cadre de vie changer du fait de l'essor de l'urbanisation entraînant notamment une perte d'identité des quartiers, une dévalorisation de leurs propriétés, un flux intense de circulation. L'arrêt du bétonnage est souvent réclamé. Les demandes visent la modification de certaines opérations, voire même l'abandon de certains projets, à l'instar de l'implantation d'un Mac Donald, ou de la construction d'immeubles comme à la pointe de Kernével ou dans le secteur de Quélisoy.

La commission d'enquête soutient qu'un taux de croissance modéré de la population a été retenu. Les choix urbanistiques contenus dans le document contribuent à un relatif maintien du cadre de vie larmorien. Les règles de hauteur, la protection des espaces naturels, la mise en place d'un coefficient de végétalisation, la réalisation d'une charte de l'urbanisme et du paysage constituent quelques mesures destinées à privilégier l'environnement existant.

Cependant, pour apaiser les ressentis de la population, la commission d'enquête insiste pour que la commune poursuive des actions de communication et d'information sur la consommation foncière, sur les partis d'orientations et d'aménagements envisagés qui, pour l'instant, restent trop flous, et qui concernent particulièrement les implantations des constructions, les répartitions de logements sociaux, les réalisations de noues paysagères, le respect des continuités écologiques, particulièrement lors de la concrétisation des OAP.

Par ailleurs, la commission d'enquête rappelle que la commune de Larmor-Plage est traversée par deux voies importantes, la RD 29, voie de liaison et de transit entre Larmor-Plage et Lorient, et la RD 152, en direction de Ploemeur, avec un trafic plus dense durant la saison estivale, la population augmentant de 3500 habitants, sans oublier la circulation sur la rue principale pénétrante Kennedy, et sur les routes secondaires permettant les liaisons inter-quartiers.

La commission d'enquête soulève les nombreuses inquiétudes exprimées par la population concernant les conditions de circulation, augmentées durant la saison estivale, et prend en considération leurs craintes de détérioration de leur qualité de vie, de nuisances sonores et visuelles, de sécurité lors des opérations programmées. Ainsi, elle constate avec intérêt que dans différents secteurs, (le Vieux Moulin, aux abords des routes départementales principales, à proximité de l'OAP de Quélisoy-les Bruyères, rue du petit phare, parking de Kernével), après les sollicitations exprimées, divers aménagements routiers destinés à améliorer la sécurité routière comme la création de

giratoires (à l'intersection de la route du grand bouchon et la route de Ploemeur, sur la route des plages), de revêtements adaptés, de limitation de la vitesse, seront réalisés. Des liaisons piétonnes ou cyclables seront également créées (une voie entre la Vraie Croix et le Ménez, une piste cyclable le long de la RD29 entre l'allée des pommiers et le giratoire du Minio).

La commission d'enquête rappelle que les objectifs du PCAET de Lorient-Agglomération sont d'atteindre une part modale de 10% d'ici 2050 pour les modes actifs. La ville de Lorient restant la destination principale des salariés et scolaires, les modes de déplacements sont quotidiens et sont motorisés pour 87%. Les transports collectifs ne représentent que 4,1% du trafic bien que la desserte soit assurée par 2 lignes de bus, T4 et 109. Dès lors, la commission d'enquête insiste pour une concertation régulière entre la commune de Larmor-Plage et Lorient-Agglomération afin de développer les lignes de transports collectifs, particulièrement en direction des établissements scolaires et des usagers de la zone d'activités communale. A ce sujet, la commission d'enquête se rapproche de la position exprimée par certains riverains de diversifier les lignes à proximité des quartiers résidentiels et non seulement en bordure du littoral.

En ce qui concerne les axes principaux, les RD 29 et 152, la commission d'enquête agrée l'installation de merlons anti-bruit, la diminution des vitesses de circulation dans les quartiers résidentiels par la mise en place de zones de rencontre (20 km/h) et de zones 30 (30 km/h). Mais, elle sollicite les services gestionnaires de voirie de se rapprocher des riverains avant le lancement des travaux en vue de concevoir des aménagements appropriés aux milieux environnants. Ainsi, face aux diverses réactions des habitants du secteur de Quélisoy-les Bruyères, la commission d'enquête s'interroge sur l'absence de la continuité du cheminement doux entre les deux sections de l'allée des pommiers avec une traversée sécurisée de la voie départementale, et souhaite, lors du plan d'aménagement de cette zone, une étude complète sur les diverses variantes de possibilités d'accès, sans devoir emprunter les rues des lotissements avoisinants.

RISQUES

Synthèse des observations du public

Sur les risques de submersion marine

Des partis politiques : PS, EELV, UDB et PC ont demandé une meilleure prise en compte des risques de submersion et sollicitent des précisions à ce titre. (C26)

Sur les limitations de la constructibilité

Deux intervenants ont formulé des observations relatives aux incidences de la prise en compte des risques de submersion sur leurs parcelles.

Ils s'interrogent sur la portée des règles de limitation de la constructibilité au regard de la carte des zones de submersion et du règlement graphique qui retient l'aléa centennal NMC +60 cm sur la base des données DDTM d'octobre 2011. Dans le premier cas, le terrain est vraisemblablement situé en zone d'aléa fort, dans le second cas, la parcelle est en risque faible.

Une personne relève des « contradictions et incohérences entre le Règlement écrit et le Guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Annexe C), d'une part et entre le Règlement graphique et les cartes modélisant la submersion marine », d'autre part. Il observe que l'annexe 5 relative à la circulaire Xynthia, mentionnée dans le règlement page 34, n'est pas versée au dossier (cartes modélisant la submersion marine selon deux cas de figure : élévation de 20 cm ou de 60 cm). Il fait valoir que la circulaire non versée retient l'aléa actuel (NMC + 20 cm) de submersion marine pour la maîtrise d'urbanisation (hors PPRL). Or seule la carte d'aléa 2100, aléa centennal NMC + 60 cm, est jointe au dossier et transposée dans le règlement graphique, ce qui a pour conséquence de situer la majeure partie de ses parcelles en secteur d'aléa fort avec limitation de la constructibilité. (Hachures). Il sollicite par conséquent le versement au dossier de l'annexe manquante, la modification du règlement graphique avec suppression des hachures sur la zone Ubar déjà urbanisée et la mise en concordance du règlement écrit : autorisation avec prescriptions sur les zones déjà urbanisées. Il complète son argumentaire en joignant l'article 3 du PLU applicable relative aux zones déjà urbanisées "U", ainsi que la page 129 du « Guide méthodologique d'élaboration des plans de prévention des risques littoraux » qui précise *qu'aucune zone déjà urbanisée ne sera rendue inconstructible sur la base de l'aléa à échéance 100 ans*.

Un intervenant demande que sa parcelle soit retirée de la zone d'aléa, car non submersible.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : pensez-vous compléter le dossier avec la carte de submersion marine selon l'élévation de 20cm, tel que prévoit le règlement ?

Le règlement écrit du projet de PLU fait mention de deux cartes d'aléa (élévation de 20cm et élévation de 60cm), il manque effectivement au dossier la carte d'aléa représentant l'élévation de 20cm ; il s'agit là d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier.

Question CE : avez-vous l'intention de réactualiser le dossier afin que les habitants puissent avoir connaissance des modes d'occupation des sols applicables sur les différents secteurs concernés ?

La commune, sous réserve d'avoir des éléments d'éclairage et de validation de la part de l'unité de prévention des risques de la DDTM du Morbihan, étudiera la manière d'explicitier les dispositions du guide d'application de la circulaire Xynthia.

Pour le moment, voici les éléments d'information dont dispose la commune sur les modalités légales concernant l'intégration de la thématique « *risques de submersion marine* » dans le PLU.

- Doivent être mises en annexe du dossier de PLU les cartes d'aléa centennial +20cm ; ces cartes d'aléa représentent le risque actuel sur la commune ; ce sont sur la base de ces cartes que les instructeurs vont conditionner les autorisations d'urbanisme. De manière schématique, cette carte délimite les secteurs concernés par l'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, qui vient conditionner les autorisations d'urbanisme à des prescriptions en zones à risque faible, et interdit de construire dans les zones d'aléa fort.
 - ➔ Cette carte sera donc ajoutée à l'issue de l'enquête et avant approbation au dossier de PLU, conformément aux dispositions du règlement écrit du projet de PLU, page 34.

- Les cartes d'aléa +60 cm correspondent à la projection en 2100. Celle-ci doit également être mise en annexe et reportée sur le règlement graphique (limite tous aléas).
 - ➔ Le projet de PLU est déjà conforme à cet alinéa.

Question CE : en vertu du principe de précaution, des restrictions relatives à la constructibilité peuvent-elles être appliquées sur des parcelles incluses dans les zones urbanisées ?

Conformément à ce qui a été énoncé plus haut, au guide d'application de la circulaire Xynthia et à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, si un secteur, même urbanisé, est concerné par une zone d'aléa de submersion marine, des restrictions de constructibilité s'y appliquent. *Exemple : des nouvelles constructions d'habitation ne peuvent être implantées dans une zone d'aléa fort.*

Question CE : les communes voisines étant dotées de PPRL, espérez-vous disposer d'un tel document ?

Il n'y a effectivement pas aujourd'hui de PPRL sur la commune de Larmor-Plage ; l'Etat a précisé à la commune que les études n'étaient pas lancées de leur côté, malgré une intention de prescription datant de 2018. Pour l'instant, l'Etat n'a pas les moyens matériels ni humains de reprendre le dossier.

Une note de présentation avait néanmoins été produite par l'Etat à destination de la MRAe (demande de saisine pour un dossier de cas par cas) en 2018, ce dossier est accessible ici :

https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire_ddtm_larmor_plage_180917_cle2b1513.pdf

A Larmor, les cartes qui conditionnent l'application de l'article R.111-2 sont donc les cartes de zones basses réalisées en 2011, consultables à cette adresse :

<https://www.morbihan.gouv.fr/contenu/telechargement/16290/112430/file/Larmor%20Plage.pdf>

Avis de la commission d'enquête

Le PLU est chargé de mettre en évidence les potentialités et les contraintes applicables sur l'ensemble du territoire larmorien dans un but de protection des personnes et des biens. Dans le cas présent, le risque mouvement de terrain restant limité, hormis les effondrements récents de chaussée, il convient de s'attacher essentiellement au risque inondation.

La commission d'enquête acte la correction d'erreur matérielle par l'ajout dans le dossier PLU de la carte d'aléa représentant l'élévation de 20 cm. Elle souligne la précision apportée selon laquelle c'est sur la base de ce document que les services instructeurs s'appuieront pour délivrer les autorisations d'urbanisme, restant entendu que c'est le principe de précaution qui s'applique dans les zones urbanisées. La commission d'enquête ne peut que déplorer l'absence d'approbation d'un PPRL qui aurait facilité l'appréhension complète de ce danger et une meilleure prise en compte de sa prévention dans les partis d'aménagement.

STECAL Aire de sédentarisation des gens du voyage

Synthèse des observations du public

2 contributions abordent cette thématique.

D'un côté, les habitants du quartier qui ne sont pas favorables à ce projet et qui s'étonnent de ne plus avoir de nouvelles de l'opération. De l'autre, M le Maire de Quistinic, délégué gens du Voyage pour Lorient Agglomération, qui fait valoir et justifie 2 erreurs sur le PLU arrêté, de nature à compromettre le projet. Il demande à la commune de corriger ces erreurs.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : est-ce que la maîtrise d'ouvrage de ce projet d'aire de sédentarisation dispose de la maîtrise foncière ?

Lorient Agglo, maître d'ouvrage du projet n'est pas propriétaire du terrain

Question CE : dispose-t-on d'un budget prévisionnel actualisé du projet, ainsi que d'une clé de répartition des coûts (département, Lorient Agglomération, commune de Larmor-Plage, ...) ?

Le projet est porté financièrement par Lorient agglo, et fera l'objet de subventions diverses ; à priori, la Commune ne participe pas financièrement à ce projet.

Question CE : quelles étaient (ou sont encore à l'heure actuelle) les habitudes et les besoins d'installation de la communauté des Gens du Voyage sur la commune de Larmor-Plage ?

La commune fait plusieurs fois par an l'objet d'installations illicites de GDV, souvent durant l'été, généralement proche de centre-ville (terrains de foot) ou du rivage (réserve naturelle de Kerguelen)

Question CE : est-il envisageable de renoncer à une aire de sédentarisation pour une aire d'accueil, en compatibilité avec le schéma directeur départemental ?

La Commune de Larmor-Plage ne peut se dédouaner de son obligation de création de ce terrain, c'est une exigence de l'état, le terrain de Larmor-Plage est intégré à ce schéma 2023-2029 (Cf. PJ.).

Question CE : existe-t-il des alternatives crédibles sur Larmor Plage (autre terrain mieux situé, friche commerciale, enclave pour sédentarisation des Gens du Voyage au sein du camping municipal, ...) ?

Si le projet fléché ne voyait pas le jour, il faudrait trouver, au vu de la loi « littoral » notamment, un autre terrain de 2000m² en centralité ou sur les OAP habitat prévues dans le PLU.

Le Camping Municipal n'est pas compatible avec ce projet, en effet Il s'agit de 4 terrains de sédentarisation et non d'une aire d'accueil des GDV :

Les locataires (titulaires d'un bail locatif de 3 ans renouvelable) s'inscrivent dans une démarche de rupture avec un mode de vie itinérant. Ils disposent, sur une parcelle d'environ 400m², d'un local type maison de 30 à 50m² environ servant de cuisine, salon et salle de bain, de 2 emplacements pour des caravanes à usage de chambre ainsi que d'un jardin. A terme, les 4 familles résidentes se destinent à une vie sédentaire en maison ou appartement.

Avis de la commission d'enquête

Bien que consciente que ce projet du PLU arrêté corresponde à une injonction préfectorale, la commission d'enquête regrette la localisation de ce projet qu'elle estime aberrante. Il s'agit en effet ni plus ni moins que de créer des logements sociaux, éloignés de la centralité et des facilités. Il ne paraît pas raisonnable non plus de créer ex nihilo, une aire de sédentarisation et d'artificialiser ainsi avec des constructions neuves, une parcelle dans un secteur de la commune qui se voit par ailleurs refuser toute construction neuve en secteurs Un. L'enquête publique n'a pas vocation à refaire le projet voire même une partie de projet ; la commission estime cependant que d'autres localisations ou solutions sont possibles pour ce besoin d'intérêt général, pour le plus grand bénéfice de la commune et des personnes en démarche de sédentarisation. Sans remettre en question la nécessité, ni l'intérêt général d'une telle aire, la commission d'enquête est défavorable à cette localisation du projet. Ce point fera l'objet d'une réserve.

STECAL Camping de la Fontaine

Synthèse des observations du public

Il n'y a pas eu d'observation du public sur le projet de réhabilitation/extensions accolées des 3 locaux d'appui du camping, pour un total de 500m².

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : est-il envisageable de construire les 4 espaces habitables d'environ 55m² (source : rapport de présentation, volume 1, page 129) des terrains familiaux d'accueil des gens du voyage en extensions des locaux du camping ?

Non, le zonage du camping n'est pas compatible avec de l'habitat permanent (hors local du gérant)

Question CE : est-il envisageable de prévoir une aire d'accueil pour les camping-cars au sein ou à proximité du camping ?

Elle est prévue dans le camping, avec un accès séparé, pour 20 places, pour fin 2023.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable au projet de réhabilitation/extension des 3 locaux techniques du camping de la Fontaine qui permettront de conforter l'offre touristique globale. Elle note l'existence d'une future aire de camping-cars sur l'emprise du camping et disposant d'une entrée séparée. Cette aire, dont les tarifs d'accès devraient être réduits en comparaison des tarifs des emplacements libres du camping, est située à distance raisonnable du centre-ville et des plages, et semble constituer le meilleur compromis pour améliorer l'offre touristique et dynamiser les commerces en moyenne et basse saison. La commission prend acte et regrette l'incompatibilité du zonage du camping avec de l'habitat permanent au profit de la sédentarisation des Gens du Voyage.

STECAL Cimetière de Quehello

Synthèse des observations du public

2 contributions abordent cette thématique.

Une observation souligne que le terrain prévu pour l'extension est gorgé d'eau, donc peu propice à l'extension du cimetière. L'autre intervenant souhaite que certaines concessions (périmées/échues) du cimetière du centre-ville soient remises à disposition avant de procéder à toute extension du cimetière de Quehello.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : le cimetière de centre-ville semble délaissé. Quel est son devenir ?

Le cimetière du centre-ville est destiné à disparaître à terme conformément à une orientation prise par la municipalité précédente mais que nous n'avons pas remise en cause.

Aucune concession nouvelle n'est accordée.

Nous avons en revanche décidé d'y planter des arbres en fonction des possibilités et de la surface disponible.

Question CE : quelle est la capacité prévisionnelle d'accueil de l'actuel cimetière de Quehello, nombre de concessions disponibles pour caveaux classiques, nombre d'emplacements disponibles pour urnes funéraires au sein des colombarium actuels et futurs ?

A ce jour, les capacités des cimetières sont les suivantes :

<i>Etat capacitaire des cimetières communaux</i>		
COMMUNE	CAPACITE TOTALE DES CIMETIERES	NOMBRE DE CONCESSIONS DISPONIBLES
LARMOR-PLAGE / QUEHELLO	concessions / inhumation caveau : 1294	concessions / inhumation caveau : 241
	concessions / inhumation pl terre: 1294	concessions / inhumation pl terre : 126
	colombarium et jardin cinéraire : 320	colombarium 18 et jardin cinéraire : 16
LARMOR-PLAGE / BEG TAL MEN	concession / inhumation : 561	concessions / inhumation : 30
ancien cimetière/pas de nouvelles acquisitions		

Le projet d'extension du cimetière de Quehello vise une extension d'environ 500 concessions et 500 places en colombarium, au vu de l'évolution des pratiques.

Question CE : comment se traduisent ces évolutions (crémations, inhumations) au niveau de la commune, sur une période de 5 ou 10 ans ?

Les consommations sur Quehello depuis une dizaine d'année sont stables et les suivantes :

Types de concessions	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Case columbarium	7	9	4	3	11	8	6	5	2	5	6	11	7
Jardin d'urnes	1	8	1	2	5	5	7	3	3	7	6	8	3
Concession p/ caveau	3	7	10	8	7	6	6	11	8	10	8	6	12
Concession pleine terre	1	2	2	0	0	1	0	3	2	1	3	2	4
total	12	26	17	13	23	20	19	22	15	23	23	27	26
deces	99	99	99	90	97	114	117	98	86	121	105	90	106

Question CE : est-ce qu'une démarche de récupération des concessions échues a été entamée sur les 2 cimetières ? Quel est le rythme prévu de « récupération » des concessions échues sur les 10 prochaines années ?

En cas de concession échues, le ayants droit sont contactés, en cas d'échec à retrouver les ayants droits un panneau est placé sur la concession pendant 2 ans et 1 jour, des recherches sont faites pour retrouver des héritiers d'ayant droit.

Par la suite, si la concession est abandonnée, il est procédé à la mise en ossuaire des reliques et à l'enlèvement des pierres tombales, en priorité en cas de risque de chute des pierres tombales, un budget de 10k€ annuel y est dédié, généralement nous traitons 5 ou 6 concessions par an, en grande majorité sur le cimetière du centre.

A ce jour nous comptabilisons 91 concessions échues, dont 53 sur le cimetière de Quehello.

Question CE : est-ce que la commune a prévu de proposer (voire de généraliser) des concessions de 8 ans, qui, ailleurs, correspondent plus ou moins bien aux besoins et pratiques de nos concitoyens ?

Il n'y a pas de réflexion en ce sens, les concessions de 8 ans ne nous semblent pas adaptées aux pratiques locale, liées à la forte attache des Larmorien à leur territoire.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte du non renouvellement des concessions sur le cimetière du centre-ville qui devrait voir la plantation d'arbres en fonction des possibilités et de la surface disponible. Elle estime néanmoins qu'un cimetière paysager et arboré, sans pollution, ne comportant que colombarium et jardin cinéraire, en phase avec les choix de la commune, pourrait avantageusement y être envisagé en cas de saturation du cimetière principal.

Concernant le projet d'extension du cimetière de Quehello, la commission d'enquête ne peut qu'encourager la municipalité à poursuivre sa gestion rigoureuse des concessions, et note, sauf erreur, les 241 + 126 + 53 concessions disponibles ou échues de ce cimetière qui lui paraissent suffisantes pour répondre aux besoins actuels, soit une centaine de décès annuels avec environ 50% d'inhumations, nombre d'inhumations, en dépit des pratiques traditionnelles larmorienne, possiblement appelé à diminuer sur la période du PLU et qui devraient tendre vers les moyennes nationales.

Dans ces conditions, la commission d'enquête est défavorable à l'extension du cimetière de Quehello, en tant qu'elle est disproportionnée. Ce point fera l'objet d'une réserve.

TRAME VERTE ET BLEUE

Synthèse des observations du public

9 contributions abordent cette thématique, quasi exclusivement rédigées par des associations.

Elles soulignent leurs doutes sur la prise en compte d'enjeux jugés cruciaux, de préservation de ces réservoirs et corridors écologiques. Elles demandent des engagements et une protection accrue des sites. Ces demandes ciblent en particulier la plage de Kerguelen, le marais de Kerderff et la trame verte et bleue du Quelisoy.

Un intervenant rappelle l'importance de préserver le secteur de l'impasse de Kervaugam, « une des dernières parties naturelles du bassin versant de ce cours d'eau qui est vitale pour son bon fonctionnement hydrologique car il sert de château d'eau souterrain alimentant en permanence le Quelisoy. Il serait dès lors logique, selon lui, de le préserver définitivement de toute construction qui remettrait en cause la viabilité du Quelisoy » Il rappelle, rejoint sur ce point par l'association des Compteurs de Brins d'Herbe « que le Quelisoy est la nourrice de l'importante et fragile ZNIEFF de type 1 de l'Anse de Quelisoy qui est inscrite à l'Inventaire du Patrimoine Naturel français », et qu'il est donc (doublement) pertinent d'assurer la préservation de cette zone.

L'association des Compteurs de Brins d'Herbe conteste « l'intitulé Trame Verte Urbaine pour la TVB du Quelisoy et demande son remplacement par le terme de Trame Verte et Bleue, définie par l'article L 371-1 du Code de l'Environnement et qui est cartographiée comme telle dans les documents supra-communiaux ». Cette erreur « peut être source de conflits réglementaires : coupure d'urbanisation, marge de recul au cours d'eau ». « En ce qui concerne l'emplacement réservé n°18, il est manifestement erroné ».

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Question CE : l'inventaire TVB des petits espaces en centralité a soulevé quelques interrogations. Ont-ils bien été répertoriés dans l'inventaire ? Seront-ils raccordés à terme ?

Les espaces verts (parcs urbains, squares urbains) ont été inventoriés et apparaissent sur la planche du règlement graphique complémentaire dédiée « petit patrimoine et paysage »

Question CE : en cas de destruction partielle ou totale de linéaire bocager, quelles sont les compensations que vous envisagez de mettre en place ?

Le règlement écrit sera complété de façon à imposer une compensation dans le cas d'une destruction partielle ou totale de linéaire bocager, en particulier lorsque celui-ci a été endommagé sans demande préalable.

Question CE : un point de rupture de la continuité écologique de la TVB le long de Quelisoy a été identifié au niveau de la D29. Quelles sont les perspectives de restauration de la continuité écologique en liaison avec le CTMA Ter ? Quelle est la zone couverte par la Trame verte urbaine répertoriée dans la cartographie du SCoT ?

La rupture découlant du tracé de la RD semble difficilement résorbable, le sujet peut être étudié à l'avenir (tunnel pour les animaux ?), éventuellement dans la cadre de la réalisation.

La zone couverte par la trame urbaine est retranscrite sur le document graphique du PLU (E.R. n° 18).

Question CE : la restauration des fonctions écologiques du marais de Kerderff est jugée importante. La commune lancera-t-elle également, les démarches nécessaires à un classement ZNIEFF ou ZICO ?

Le site naturel de l'Anse de Kerguelen correspond pour sa majeure partie au périmètre d'inventaire de la ZNIEFF de type I « Parc océanique de Kerguelen » hormis sur les marges du site (Atlas cartographique - carte 4). Les caractéristiques de la ZNIEFF décrivent l'intérêt du site pour ses habitats littoraux et arrière-littoraux avec des espèces de flore et de faune patrimoniales inféodées à ces habitats.

D'autres zonages d'inventaires scientifiques sont présents à proximité avec la Rade de Lorient, classée en zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) et en ZNIEFF de type II, avec trois secteurs plus ciblés classés en ZNIEFF de type I, les roches de saisies, l'anse de Quelisoy et la Pointe de Kerzo (tableau 2). De l'autre côté de la Rade de Lorient, la ZNIEFF de type I englobe les dunes et l'anse de Gâvres. Le site de l'Anse de Kerguelen abrite des milieux humides et aquatiques venant conforter les milieux d'intérêt proches, en particulier pour l'accueil de l'avifaune.

Des zonages environnementaux de protection (atlas cartographique - carte 5) se superposent partiellement aux zonages d'inventaires à proximité de l'anse de Kerguelen. La réserve nationale de chasse maritime de Larmor-Plage est juste attenante à l'est du site.

De part et d'autre, à environ 3 kilomètres, se trouvent deux grands sites Natura 2000, zones spéciales de conservation, à l'est le site FR5300027 du « Massif dunaire Gâvres-Quiberon, zones humides associées » et à l'ouest le site FR5300059 de la « Rivière Laïta, pointe du Talud ; étang du Loc'h et Lannenec ». Le site de l'Anse de Kerguelen avec ses milieux dunaires et arrière-littoraux humides et aquatiques se présente du fait de sa position centrale comme une zone relais intéressante entre les vastes étendus des sites Natura 2000.

Les sites inscrits et classés sont éloignés du site de l'Anse de Kerguelen et sans lien direct d'intérêt.

Tableau 2 : Synthèse des inventaires et périmètres réglementaires liés aux milieux naturels

Type	Nom	Surface totale (ha)	Surface dans le site (ha)	Distance au site (km)
Statut d'inventaires scientifiques				
Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type II (ZNIEFF de type II)	Rade de Lorient	2557	2.55	-
Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I (ZNIEFF de type I)	Parc océanique de Kerguelen	59.89	55.39	-
	Roches de saisies/Larmor	24.52	-	0.13
	Pointe de Talut	29.58	-	2.85
	Pointe de Kerzo	2.63	-	2.95
	Dunes et anse de Gâvres	740.39	-	2.80
	Anse de Quelisoy	52.66	-	1.74
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	Rade de Lorient	2814	-	0.08
Statuts de protection				
Réserve nationale de chasse maritime	Larmor-Plage	165	-	Attenant
Site classé	Ormeaux (quatre sur la place de l'église)	-	-	0.65
Site inscrit	Site des Pâtis	11.23	-	2.1
Zone Spéciale de Conservation (ZSC)	FR5300027 Massif dunaire Gâvres – Quiberon, zones humides associées	6818	-	2.98
	FR5300059 Rivière Laïta, pointe du Talud, étang du Loc'h et Lannenec	924	-	2.96
En gras, zonages incluant le site naturel de l'Anse de Kerguelen				

La ZNIEFF de type I Parc océanique de Kerguelen témoigne de l'intérêt environnemental du site de l'Anse de Kerguelen, dont la position intermédiaire entre deux vastes étendues Natura 2000, renforce l'intérêt comme espace relais d'accueil de la biodiversité entre des zones urbanisées.

Cela justifie donc l'étude conduite par un bureau d'études mandaté par Lorient Agglomération sous la maîtrise d'ouvrage du conservatoire du littoral en vue de redonner vie à ce marais. Différentes possibilités sont ouvertes pour cette réhabilitation. Il est encore trop tôt pour trancher mais la municipalité, qui a été très active dans l'engagement des études et leur suivi, attache une importance

extrême à ce que les décisions soient prises rapidement pour entamer les travaux nécessaires sous réserve que les autorisations utiles soient obtenues.

Avis de la commission d'enquête

Comme l'a justement rappelé la commune de Larmor-Plage, son territoire comporte de nombreux sites naturels d'intérêt non seulement local, mais aussi européen et mondial. Ceux-ci bénéficient d'une protection spécifique.

La commission d'enquête estime que le relevé des éléments constitutifs de la trame verte et bleue est essentiel pour la préservation de ces espaces sensibles qui contribuent au maintien et au renforcement des corridors écologiques. Elle observe que le classement de ces milieux en zones naturelles soit Nds, Nzh ou Azh, l'institution d'une marge de recul de 35 m en zones N et A par rapport à l'axe des cours d'eau, la création d'espaces-tampons, la lutte contre les espèces invasives contribuent fortement à la préservation de la biodiversité. La commission d'enquête constate que si les continuités s'exercent essentiellement sur le littoral, la commune s'efforce de prévoir une protection des espaces de respiration et de limiter les impacts de l'urbanisation.

Dans cette optique, la commission d'enquête acte que l'aménagement de l'OAP de Kerhoas préserve la continuité écologique et que lors de l'aménagement de l'OAP de Quélisoy, des dispositifs pourraient être créés pour laisser le libre passage des animaux le long de la RD 29. A titre superfétatoire, concernant la zone de Quélisoy, la commission d'enquête confirme que le terme de « trame verte urbaine » est utilisé pour désigner une voie arborée dans un secteur urbanisé, et est employé dans le rapport du SCoT du Pays de Lorient. Toutefois, comme il l'a déjà été explicité, du fait de l'incohérence entre cette notion et celle de « corridor bleu et vert majeur », la commission d'enquête émet une réserve sur l'absence, à ce stade, d'une insertion graphique ou d'une prescription relative à la protection de la trame verte urbaine mentionnée au SCoT. La commission d'enquête ajoute néanmoins que le classement en NA avec l'emplacement réservé N° 18 favorise le maintien d'un corridor écologique dans ce secteur. De même, elle considère que la demande de classement des arbres existants d'une part sur la parcelle AC N° 757, d'une superficie de près de 800 m², et d'autre part ceux bordant l'ancienne allée des pommiers, créant une zone-tampon visuelle, sonore et écologique entre les habitations ne peut être que bénéfique pour la biodiversité.

De plus, la commission d'enquête insiste pour la mise en valeur de l'ensemble des cours d'eau existants avec le respect des marges de recul prescrites, tant pour celui de Quélisoy, que celui de Kerhoas ou de la zone NV, afin de favoriser les continuités de la mer à l'arrière-pays. Un ajustement de la cartographie des zones humides est également à effectuer, sur le secteur de l'OAP du Ménez, sur la partie ouest de l'OAP de Kerhoas, et près de la rue des lavoirs.

La commission d'enquête prend acte de la position de la commune d'intégrer 2,6 ha supplémentaires d'espaces boisés classés au plateau du Ménez et de la réduction de l'artificialisation sur cette zone, passant de 4 à 1 ha, limitant les impacts environnementaux, restant entendu que la continuité écologique devra y être renforcée, notamment par une coulée verte et la conservation d'espaces de pleine terre, ce que réclament d'ailleurs de nombreux riverains.

La commission d'enquête constate l'apport de précisions relatives à la compensation en cas de destruction partielle ou totale d'éléments bocagers.

Elle demande de poursuivre la démarche engagée relative à la restauration de cours d'eau et plans d'eau dans le marais de Kerderff, pouvant aboutir à son classement en zone à protéger.

Enfin, dans l'hypothèse de réalisation d'une centralité augmentée dans une temporalité autre que le projet de PLU, la commission d'enquête ne peut qu'encourager la mise en œuvre d'une coulée verte reliant le nord au sud de la commune.

La commission d'enquête approuve la décision de compléter le dossier PLU par une OAP thématique trame verte et bleue, synthèse regroupant l'ensemble des prescriptions relatives à cette thématique et un diagnostic exhaustif recensant tous les éléments paysagers et bocagers destinés à garantir la protection des réservoirs de biodiversité de la commune.

KERNEVEL

Synthèse des observations du public

Maître JEAN-MEIRE rappelle pour l'association « les amis de Kernevel » que « les riverains ont particulièrement mal vécu la construction d'un immeuble de quatre niveaux + mezzanine, rue de la Brise, qui constitue d'après lui, une densification significative et qui, cumulée à un projet de même nature prévu prochainement, aboutit à une urbanisation trop importante, en rupture totale avec le tissu essentiellement pavillonnaire ». Cette urbanisation démesurée est jugée incohérente et illégale.

Sans le détail, l'association « Les Amis de Kernevel » conteste le zonage Uabr délimité sur la pointe de Kernevel et prétend que les règles de la zone Uabr conduiraient à une densification significative de l'urbanisation. Le collectif de riverains affirme aussi que la délimitation de la zone Uabr serait inadéquate et ce classement méconnaîtrait l'objectif du PADD de préserver l'identité des secteurs présentant une valeur patrimoniale. Le collectif critique enfin la règle de hauteur.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

1 - L'association « Les Amis de Kernevel » conteste le zonage Uabr délimité sur la pointe de Kernevel en faisant valoir que ce zonage de cette zone autoriserait une urbanisation trop importante dans ce secteur laquelle, selon son analyse, serait ainsi en rupture avec le tissu « essentiellement pavillonnaire ».

Or le rapport de présentation du PLU justifie pleinement ce zonage Uabr sur la pointe de Kernevel qui est un secteur urbanisé constitué à la fois de maisons individuelles et de plusieurs bâtiments à usage collectif. En page 141 du rapport de présentation, il est précisé que « *Les zones Ua se distinguent en deux sous-zonages, correspondant aux deux entités à caractère central de Larmor-Plage, à savoir le centre-ville (zone Uaa, qui correspond également à la centralité commerciale de Larmor-Plage identifiée dans le SCoT 2018) et le quartier de Kernevel (zone Uab), qui répondent aux mêmes critères :*

- *une densité élevée d'environ 60 logements par hectare ;*
- *Une mitoyenneté quasi systématique ;*
- *Une implantation en limite de voie ;*
- *Des constructions régulièrement de 4 niveaux. »*

Par ailleurs, selon la page 16 du rapport de présentation : « *Le centre-ville et la pointe de Kernevel constituent les secteurs les plus denses, tandis que le reste de la tâche urbaine est majoritairement composé de secteurs à dominante pavillonnaire ».*

La délimitation du zonage Uabr sur la pointe de Kernevel se justifie donc précisément par la morphologie de l'urbanisation existante sur ce secteur comme à l'identité et à l'histoire de ce quartier. Ce zonage et les règles associées correspondent à cette spécificité.

Plusieurs collectifs d'habitations y sont édifiés dont certains en R+2+C. La densité y est de plus de 60 logements par hectare. L'emprise au sol des constructions existantes y est très importante.

Le coefficient d'occupation des sols y est d'environ 75 %. Les règles de la zone Uabr ne permettent pas d'ailleurs d'augmenter significativement la densité existante sur ce secteur. Le gabarit maximum autorisé est limité à 3 niveaux et la hauteur maximale plafonnée à 9,50 mètres, ce qui correspond aux dimensions des collectifs d'habitations existants.

2 - L'association « Les Amis de Kernevel » prétend que les règles de la zone Uabr conduiraient à une densification significative de l'urbanisation, contrevenant aux dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme relatives aux constructions dans la bande des 100 mètres du rivage.

Or cette densification sera des plus limitée et se constatera sur un secteur qui est déjà significativement urbanisé. Ce quartier fait partie intégrante de la ville de Larmor-Plage.

Le projet critiqué consiste à remplacer un ensemble bâti et peu habité par un collectif de logements en nombre limité.

Les règles de la zone Uabr autorisent des constructions comparables à celles déjà présentes dans ce tissu urbain. D'autre part, il est à préciser que seule une partie de la zone Uabr se trouve située dans la bande des 100 mètres. Enfin, la majeure partie des droits à construire au sein de la bande des 100 mètres est contrainte par des limitations de constructibilité résultant de la prise en compte du risque de submersion marine. Il est donc inexact d'affirmer que la densité de cet espace urbanisé, dans la bande des 100 mètres, serait significativement augmentée.

3 – Le collectif de riverains affirme aussi que la délimitation de la zone Uabr serait inadéquate dès lors que la pointe de Kernevel ne répond pas, selon lui, aux critères d'un secteur dense. Elle fait valoir que le secteur ne comprendrait que 15 constructions par hectare. Or, comme indiqué plus haut, la densité y est de plus de 60 logements par hectare. Le coefficient d'occupation des sols y est d'environ 75 %. Il s'agit bien d'une densité importante que l'on ne retrouve pas en zone Ub.

Contrairement à ce qui est soutenu, les constructions, qu'elles soient individuelles ou collectives, sont pour la plupart mitoyennes, particulièrement rue de la Marine ou rue de la Frégate. De nombreuses constructions sont implantées à l'alignement, notamment rue de la Marine, rue des Châteaux et rue de la Frégate. Enfin, comme déjà indiqué, plusieurs collectifs d'habitations y sont édifiés, certains en R+2+C.

Le classement en zone Uabr n'est donc pas incohérent mais correspond bien à l'identité du quartier.

4 - L'association fait encore valoir que le classement en zone Uabr méconnaîtrait l'objectif du PADD de préserver l'identité des secteurs présentant une valeur patrimoniale en faisant valoir la présence sur le site du fort de Kernevel. Or ce fort, comme les trois villas remarquables de la pointe, se trouvent situés en dehors de la zone Uabr. Le secteur délimité en zone Uabr ne présente pas de valeur patrimoniale particulière.

5 - Le collectif critique enfin la règle de hauteur en indiquant que la possibilité de dépasser la hauteur autorisée de 3 mètres, pour animer la volumétrie des architectures sur 20 % maximum de l'emprise au sol, constituerait une dérogation illégale.

Cet argumentaire est erroné. D'une part, cette possibilité ne relève pas d'une dérogation mais d'une règle alternative permise par l'article R. 151-13 du code de l'urbanisme. D'autre part, l'application de cette règle alternative est guidée par des préoccupations architecturales.

Il s'agit précisément de maintenir un aspect de quartier par des hauteurs et des aménagements de toiture différenciés et non linéaires. C'est un objectif d'ordre général qui s'inscrit légitimement dans le règlement de PLU et qui se retrouvera aussi dans la charte de l'urbanisme et de l'arbre en cours d'élaboration. Enfin, cette règle alternative ne méconnaît par le principe d'égalité dans la mesure où elle s'applique sans discrimination au sein des zones classées Uabr.

Il reste que la commune a bien pris note des propositions pertinentes du collectif de riverains *Les amis de Kernevel* et qu'elle les étudiera pour reformuler cette règle.

Concernant enfin le coefficient de pleine terre la commune étudiera la possibilité d'imposer selon le zonage un minimum de pleine terre non compensable par des végétalisations non en pleine terre.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête note avec satisfaction l'amorce de dialogue constructif opérée entre la commune et l'association des riverains. Elle reconnaît, à l'instar du maître d'ouvrage, la pertinence des idées portées par le collectif et par l'intermédiaire de son avocat.

Après sa visite de terrain, la commission d'enquête estime que le site de Kernével, et tout particulièrement sa placette, présente un intérêt convivial qui mérite d'être conservé ; elle comprend l'attachement de ses occupants pour sa préservation.

La commission relève que les différences entre les zones Uabr, classement actuel, et Ubar, classement souhaité par les riverains, sont limitées. Les règles de hauteur et de volumétrie sont identiques ; seul le coefficient d'emprise au sol est plus élevé en Uabr, soit 75%, qu'en Ubar, 50 %. Mais, la commission considère que le classement proposé par le PLU est justifié du fait de l'habitat et des activités existantes, de l'urbanisation dense et continue de type « centre-bourg ». De plus, la commune a certifié que la densification resterait limitée ainsi que les assouplissements en matière d'imperméabilisation (toitures végétalisées).

La commission a noté également une forme de sous-investissement aussi bien public que privé, qui tranche avec l'image globale de la commune. Elle y a également noté une densité élevée, des constructions implantées à l'alignement et un besoin de renouvellement urbain pour le secteur aux alentours de la place du commerce, constructions qui ne représentent pas de valeur patrimoniale particulière.

Partant de ce constat, la commission d'enquête approuve le PLU arrêté quant au classement en zone Ua, et dont la mise en œuvre ne devrait pas susciter d'inquiétudes, tant les dispositions actuelles semblent satisfaisantes et favorables à un renouvellement urbain nécessaire et raisonnable.

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 9 séances de permanence et reçu 195 personnes,
- analysé chacune des 144 contributions, représentant 265 observations, portant sur le projet soumis à enquête publique,
- entendu M. le Maire, M. l'adjoint en charge de l'urbanisme et les services techniques,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune de Larmor Plage au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d'enquête;

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Larmor Plage,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 50 jours consécutifs à la mairie de Larmor-Plage, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet, par ailleurs consultable sur le site Internet de la commune et depuis un ordinateur tenu à la disposition du public,
- que les avis des Personnes Publiques et de la MRAe ont permis de renseigner la population sur l'évolution possible du PLU.
- que toutes les observations et propositions du public ont été considérées. Certaines doivent être prises en compte pour faire évoluer le projet.

Compte-tenu de l'analyse thématique du projet, développée dans le chapitre précédent, émet les conclusions suivantes :

Le projet de PLU soumis à enquête est intéressant à plusieurs titres. Son contenu est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme. La présentation du territoire est complète et permet d'avoir une vision globale de cette commune littorale. La diversité des cartographies, des photographies et graphiques ainsi que les synthèses en fin de chapitres facilitent la lecture du document. Les principaux enjeux de cette station balnéaire ressortent du diagnostic territorial et de l'évaluation environnementale ; ils servent de fondement à la définition des 3 axes majeurs qui reflètent les orientations d'aménagement et de développement souhaitées par la commune. L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCoT et des autres espaces bâtis identifiés par le rapport, est bien traitée. Des indicateurs sont fixés permettant de suivre l'évolution des différentes opérations programmées et d'en dresser le bilan. Il préconise un urbanisme de projet, qui se trouvera renforcé par la mise en place d'une charte de l'urbanisme et de l'arbre.

Il rend compte, dans le rapport de présentation, de l'adéquation du recours au règlement et aux OAP pour la mise en œuvre du projet de territoire. Il redonne ainsi du sens au règlement en réaffirmant sa vocation à traduire techniquement les orientations stratégiques du PADD. Il démontre l'équilibre recherché sur ce territoire inséré dans le Pays de Lorient entre la préservation du cadre de vie et un développement harmonieux par la valorisation des milieux naturels, la maîtrise de l'urbanisation, et le confortement des activités commerciales et économiques. Les OAP du projet traduisent bien, sur les aspects opérationnels, les ambitions de la collectivité. Elles sont bien exprimées sous forme d'orientations. Les OAP d'ouverture à l'urbanisation comportent bien des dispositions relatives aux qualités architecturales et paysagères à préserver. L'esprit des OAP du PLU arrêté laisse de la souplesse aux porteurs de projets tout en permettant de traduire les ambitions du PADD. Elles s'inscrivent dans un urbanisme « positif » ou partenarial visant à prévoir les modalités de réalisation d'un projet tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation.

Il fait la part belle à une réduction de la consommation foncière tout en favorisant l'accueil de nouveaux habitants et en confortant l'attractivité de cette station de tourisme ainsi qu'à une protection du patrimoine bâti et des sites naturels dans l'optique de conserver le charme de cette commune balnéaire. Il dispose d'un plan de développement des mobilités douces, bien doté, qui le rend crédible. Ce plan néanmoins perfectible doit être amélioré, concerté et amendé autant que de besoin, en particulier vis-à-vis de la préservation des intérêts agricoles.

Il est en cohérence avec les recommandations des documents supérieurs. Qu'il s'agisse du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Blavet et du SAGE Scorff par une gestion équilibrée de la ressource en eau, par la préservation des zones humides et cours d'eau; ou encore du SCOT du Pays de Lorient par l'instauration de la trame verte et bleue, par la fixation d'une croissance démographique raisonnable, par la part réservée au renouvellement urbain, par l'identification de centralités, par la maîtrise de la façade maritime ; ou du PDH du Morbihan et de Lorient-Agglomération par les objectifs de densité, par la diversité de l'offre et de mixité sociale ; ou du PDU de Lorient-Agglomération par l'accès et l'amélioration de la mobilité pour tous . Ce document anticipe sur le SRADDET et la loi Climat et Résilience par le souci de valorisation des énergies renouvelables et de consommation d'énergie dans les constructions.

Il est équilibré. Les 3 axes du PADD sont déclinés équitablement et sont bien traduits par les pièces réglementaires et les OAP correspondantes. Les annexes jointes complètent à juste titre l'ensemble des données. Tous ces éléments contribuent à la bonne information des habitants sur le projet concerné.

Les dispositions du PLU arrêté en termes de possibilités de construction et donc de densification semblent raisonnables et mesurées.

La commission note également la prise en compte des friches agricoles favorisant les micro-projets.

Concernant le taux de croissance de la population, croissance annuelle d'environ +0,15%, la commission estime qu'il est soutenable et que l'objectif de retrouver le niveau de population de 1999, soit environ 8500 habitants à l'horizon 2031, constitue un cap raisonnable, qui ne modifiera pas, sous réserve de s'attaquer aux difficultés rencontrées par le public, les équilibres parfois fragiles de la commune évoqués à de maintes reprises au cours de l'enquête : bruit, circulations/transports, période estivale.

Elle note aussi que la commune va procéder à la correction de diverses erreurs matérielles, qu'elle se donne plus de temps pour instruire et se positionner sur les projets à cheval sur deux zonages et qu'elle procédera à l'adaptation de l'écriture des règles d'implantation dans le règlement écrit, notamment en lien avec la thématique de l'ensoleillement.

Ces différents points positifs sont contrebalancés par les points suivants.

Concernant l'aire d'accueil des Gens du Voyage et bien que consciente que ce projet corresponde à une injonction préfectorale, la commission d'enquête regrette la localisation choisie, qu'elle estime aberrante. Il s'agit en effet ni plus ni moins que de créer des logements sociaux, éloignés de la centralité et des facilités. Il ne paraît pas raisonnable de créer ex nihilo, dans un secteur de la commune qui se voit par ailleurs refuser toute construction neuve en secteurs Un, une telle aire de sédentarisation et d'artificialiser ainsi une parcelle qui doit logiquement être zonée N. L'enquête publique n'a pas vocation à refaire le projet voire même une partie de projet ; la commission estime cependant que d'autres localisations ou solutions sont possibles pour ce besoin d'intérêt général, pour le plus grand bénéfice de la commune et des personnes en démarche de sédentarisation. Sans remettre en question la nécessité, ni l'intérêt général d'une telle aire, la commission d'enquête est défavorable à cette localisation du projet. Ce point fera l'objet d'une réserve.

Concernant le projet d'extension du cimetière de Quehello, la commission d'enquête ne peut qu'encourager la municipalité à poursuivre sa gestion rigoureuse des concessions, et note les 241 + 126 + 53 concessions disponibles ou échues de ce cimetière qui lui paraissent suffisantes pour répondre aux besoins actuels, soit une centaine de décès annuels avec environ 50% d'inhumations, nombre d'inhumations, en dépit des pratiques traditionnelles larmoriennes, possiblement appelé à diminuer sur la période du PLU et qui devraient tendre vers les moyennes nationales.

Dans ces conditions, la commission d'enquête est défavorable à l'extension du cimetière de Quehello, en tant qu'elle est disproportionnée. Ce point fera l'objet d'une réserve.

Concernant l'OAP de Quelisoy, le SCoT définit une trame verte urbaine qui traverse une partie de l'OAP; cette trame verte urbaine n'est pas incompatible avec une urbanisation pourvu qu'il soit prévu que les opérations d'aménagement tiennent compte et préservent la trame définie. Le DOO du SCoT donne par ailleurs des pistes pour l'aménagement de ce secteur à enjeux. La commission d'enquête constate que la trame verte urbaine, élément important de la préservation relative de l'environnement, bien que mentionnée dans le mémoire en réponse, n'est pas prévue dans le schéma graphique de l'OAP.

La commission d'enquête émet donc une réserve sur l'absence, à ce stade, d'une insertion graphique ou d'une prescription relative à la protection de la trame verte urbaine mentionnée au SCoT.

La commission a également entendu les personnes ayant participé à l'enquête et déplore que le public n'ait pas obtenu pleinement satisfaction quant au concept d'indépendance des lotissements du secteur de Quelisoy, en maintenant 2 des 3 accès secondaires initiaux du projet. La commission estime que, au moins dans un premier temps, compte-tenu de la configuration des lieux, il conviendrait de fermer les accès secondaires rue des Thoniers et rue des trois Mâts, par un dispositif type « barrière de pompiers ». Ce dispositif pourrait être revu dans un second temps et faire l'objet d'une consultation

citoyenne pour statuer sur sa pérennité. Ce point fera l'objet d'une réserve. La commission note et regrette l'absence d'engagement clair de la commune sur la nécessaire reprise des réseaux et de la voirie des lotissement existants en cas de maintien des accès secondaires à l'OAP de Quélisoy. La commission insiste sur le nécessaire phasage afin d'en assurer la continuité avec le bâti existant.

La commission a bien relevé le caractère contraignant du projet pour les zones dites d'habitat diffus, dont les habitants se voient opposer des règles très strictes. Le zonage au droit de leurs propriétés, coupe leurs unités foncières et les empêche d'implanter des extensions. La commission d'enquête comprend la logique du projet de PLU et des documents amonts qui visent la préservation des espaces agricoles et naturels. Elle estime toutefois que, au sein des parcelles privées, la doctrine retenue par la DDTM 56 pour la marge de recul, soit une délimitation à 5 mètres du périmètre bâti existant (sous réserve d'adaptations de terrain à la marge), est insuffisante, les « adaptations » de la règle restant, par nature, subjectives et variables. Au vu de certains cas de figure portés à la connaissance de la commission d'enquête, les adaptations envisagées doivent aller au-delà des 5m. Ce point fera l'objet d'une recommandation, étant observé que le PLU doit respecter les orientations du SCoT.

Enfin, la commission d'enquête a noté que la thématique de la densification de la centralité larmorienne a constitué un fil rouge tout au long de l'enquête publique. Dès lors, il est légitime de s'interroger sur les chances de voir à l'échelle de cette commune, une densification heureuse. La commission d'enquête constate que les opérations de densifications suscitent inquiétudes et oppositions dans une commune déjà dense. Elle recommande d'associer encore davantage, promoteurs et riverains, et de faire vivre la charte de l'urbanisme et de l'arbre, à paraître, en vue d'une meilleure acceptabilité des projets. La densification serait alors au moins apaisée, sinon heureuse.

En synthèse, l'enquête a permis de faire évoluer favorablement certaines des dispositions qui figuraient dans le projet initial. La maîtrise d'ouvrage s'est engagée sur ces évolutions nécessaires.

La commission d'enquête estime que le projet de PLU de la commune de Larmor Plage est à la hauteur des enjeux et défis actuels de desserrement des ménages, de stabilisation de la population et de préservation du cadre et de la qualité de vie.

Elle note :

- La réduction significative du rythme de la consommation foncière
- Les possibilités d'accueil modéré et maîtrisé de populations nouvelles et diversifiées
- L'adaptation de l'écriture des règles d'implantation dans le règlement écrit, en lien avec la thématique de l'ensoleillement
- La prudente évolution en matière de règles d'urbanisme et de densification, afin de préserver autant que faire se peut, le cadre de vie des résidents ainsi que le besoin de la commune de plus de temps pour instruire et se positionner sur les projets à cheval sur deux zonages

- Le plan, encore perfectible, des déplacements doux

- Les adaptations déjà envisagées et les engagements pris par la municipalité (bruit, transports en commun, stationnements, commerces) favorables à l'amélioration de la qualité de vie des Larmorien
- La volonté de la maîtrise d'ouvrage de compléter le document d'urbanisme
- Le soutien au dynamisme économique de la commune
- L'augmentation de la surface des espaces protégés (EBC, zonage N, ...)
- Les potentialités du PLU pour conforter l'attractivité touristique de la commune (thalassothérapie, camping municipal, aire de camping-cars)
- Les avancées et la cohérence des solutions envisagées en matière de prise en charge de la dépendance

Elle regrette :

- L'absence de remise en cause et de solution alternative apportée par le maître d'ouvrage, du projet d'aire de sédentarisation des Gens du Voyage
- Le projet disproportionné d'extension du cimetière de Quehello
- L'insuffisante prise en compte de la préservation de l'environnement et de la volonté d'une très grande partie des riverains concernant l'aménagement de Quelisoy
- L'existence de règles d'urbanisme issues du SCoT, qui sont trop restrictives, dans les secteurs d'habitat diffus

Au bilan, hormis pour les points négatifs relevés et mentionnés supra, la commission d'enquête estime que le projet de PLU forme un ensemble plutôt cohérent et qu'il répond à l'intérêt général de la commune de Larmor Plage.

En conséquence

La commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de PLU arrêté

Avec les réserves suivantes :

- **une réserve concernant le déplacement de l'aire de sédentarisation des Gens du Voyage**
- **une réserve concernant l'extension disproportionnée du cimetière de Quehello**
- **une réserve sur l'OAP de Quelisoy concernant la protection de la trame verte urbaine et l'installation d'un dispositif « barrière de pompiers » sur les accès secondaires.**

Et quatre recommandations :

- **une recommandation visant à la complétude du dossier du PLU par l'ajout d'un résumé non technique, d'une OAP thématique TVB, d'un chapitre sur les algues vertes dans le rapport de présentation et de précisions sur les règles d'ensoleillement.**

-une recommandation visant l'amélioration de la transcription des cheminements doux sur le plan des itinéraires

-une recommandation visant la suppression de la réservation de l'itinéraire pédestre au lieu-dit « Kergalan » au Treuch

-une recommandation visant la bonne insertion architecturale, paysagère, environnementale pour le centre de thalassothérapie

Fait à Plougastel-Daoulas le 17 février 2023

La commission d'enquête

Jean-Luc ESCANDE



Nicole QUEILLE



Christian ROBERT

