

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 1**  
**RAPPORT D’ENQUETE**

## Table des matières

1	Contexte général de l’enquête.....	4
1.1	Objet de l’enquête .....	4
1.2	Cadre juridique de l’enquête .....	5
1.3	Contenu du PLU .....	5
2	Les caractéristiques de la commune .....	5
2.1	La présentation administrative .....	5
2.2	La présentation physique et paysagère .....	6
2.3	Diagnostic paysager et urbain. ....	6
2.4	Dynamiques de développement.....	10
2.5	L’eau .....	12
2.6	Les déchets.....	12
2.7	Les mobilités et déplacements .....	13
2.8	L’environnement .....	13
2.9	Le climat, l’air et l’énergie .....	14
2.10	Le patrimoine naturel.....	15
2.11	Les continuités écologiques.....	15
2.12	Les Risques et nuisances.....	16
3	Synthèse et choix retenus .....	17
3.1	Les enjeux territoriaux.....	17
3.2	Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables, PADD .....	19
3.3	La consommation d’espace .....	26
3.4	Le règlement .....	30
3.4.1	Le règlement écrit.....	30
3.4.2	Le règlement graphique.....	35
3.5	Les Orientations d’Aménagement et de Programmation, OAP .....	38
3.5.1	L’OAP thématique patrimoine .....	38
3.5.2	-Les OAP sectorielles.....	40
4	Concertation préalable .....	46
4.1	Les objectifs .....	46
4.2	Les modalités .....	46
4.3	Le bilan.....	47
5	Composition du dossier d’enquête .....	47
6	Déroulement de d’enquête.....	48
7	Synthèse des avis des PPA.....	50

7.1	L’avis de RTE.....	50
7.2	L’avis de Morbihan Energies.....	50
7.3	L’avis du Département du Morbihan .....	50
7.4	L’avis du SCoT du Pays de Lorient.....	50
7.5	L’avis de la Préfecture du Morbihan. ....	51
7.6	L’avis de la Région Bretagne .....	53
7.7	L’avis du SMBSEIL Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta.....	53
7.8	L’avis de la CCI du Morbihan.....	53
7.9	L’avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale, MRAE.....	54
7.10	L’avis de la CDPENAF .....	57
7.11	L’avis de la CDNPS .....	57
7.12	L’avis de Lorient Agglomération .....	57
8	Synthèse des observations du public, des associations et professionnels .....	58
9	Procès-verbal de synthèse .....	72
10	Questions et remarques de la commission d’enquête.....	72
11	Mémoire en réponse du maître d’ouvrage.....	79
12	Clôture de la Partie 1 – Rapport d’enquête publique .....	79

## 1 Contexte général de l’enquête

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, l’émergence de projets communaux. Et, le 1 juin 2022, le conseil municipal a arrêté le projet.

Par ailleurs, cette commune est dotée d’un Règlement Local de Publicité RLP, approuvé par arrêté municipal du 27 avril 1987. Pour mieux assurer la protection du cadre de vie et prendre en compte les évolutions législatives et technologiques, une révision de ce document a été prescrite par délibération du conseil municipal du 6 juin 2019. Le projet a été arrêté par délibération du 1 juin 2022 après concertation.

En outre, la commune de Larmor-Plage fait partie de Lorient-Agglomération qui comprend 25 communes et 209 360 habitants. Aussi, afin d’assurer une cohérence entre les divers documents de planification, notamment en intégrant les secteurs urbanistiques définis, l’intercommunalité, compétente en matière d’assainissement (depuis le 1er janvier 2012) et en matière d’eaux pluviales urbaines (depuis le 1er janvier 2018), a décidé de mettre en cohérence les nouveaux documents.

Pour une meilleure harmonisation et dans une optique de transparence, et conformément aux dispositions du titre V du livre 1 du code de l’urbanisme et du chapitre III du titre II du livre I du code de l’environnement, il a été souhaité que la révision du PLU soit menée conjointement avec la procédure des enquêtes liées à la modification du RLP et celle relative au zonage des eaux pluviales et usées et à leur évaluation environnementale. Une enquête unique est donc organisée.

### 1.1 Objet de l’enquête

Lors de la délibération du conseil municipal du 29 juin 2016, Larmor-Plage a souhaité engager la révision de son PLU afin de :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l’habitat.
- Développer et conforter les continuités permettant les déplacements alternatifs (collectifs, doux) en centre-ville, inter-quartiers, avec les communes voisines et le long du littoral
- Conforter et poursuivre le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville.
- Promouvoir l’identité maritime en poursuivant la mise en valeur des espaces littoraux, naturels, agricoles et son patrimoine bâti.
- Pérenniser le tourisme de proximité et familial, en préservant la qualité du cadre de vie.
- Adapter l’offre de logements, équipements, services et commerces aux besoins de la population.
- Promouvoir un urbanisme durable s’intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

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

## 1.2 Cadre juridique de l'enquête

Le PLU doit respecter les dispositions des articles du code de l'urbanisme, ( L 101-1, L 101-2, L 101-3, L 110, L 111-6, L 121, L 131-4, L 151-1 ...) et les orientations des documents supra-communaux, tel le SRADDET, le Plan de gestion des risques inondation, le SDAGE Loire-Bretagne, les SAGE du Blavet et Scorff, le SCoT du pays de Lorient, le Plan Climat -Energie de Lorient-Agglomération, le PDH du Morbihan, Le PLH de Lorient-Agglomération, le PDU de Lorient-Agglomération...

## 1.3 Contenu du PLU

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier comprend :

- **un rapport de présentation**, s'appuyant sur un diagnostic, analysant la consommation d'espace, expliquant les choix retenus, dressant un inventaire des capacités de stationnement.
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD**, définissant les orientations générales des diverses politiques telles celles d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et les orientations relatives notamment à l'habitat, aux transports et déplacements.
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP**, prévoyant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.
- **un règlement** fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, et comportant un règlement écrit déclinant les prescriptions par zones et 3 documents graphiques, un plan de zonage, un document relatif au « Petit Patrimoine et éléments de paysage », un document sur les « zones de submersion marine ».
- **11 annexes, comprenant les servitudes publiques, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau, la circulaire du 7 avril 2010 dite Xynthia.**

## 2 Les caractéristiques de la commune

### 2.1 La présentation administrative

D'une superficie de 738 hectares, Larmor-Plage est une commune littorale de 8 327 habitants, Elle est située au sud du pays de Lorient, à l'ouest du département du Morbihan. C'est une commune de la 1 ère couronne de l'agglomération lorientaise Elle possède une façade maritime de 8 kms à l'est et au sud. Elle est bordée à l'ouest par Ploemeur, au sud par l'océan atlantique, à l'est par la rade de Lorient, au nord par l'étang de Ter. Elle est traversée par la RD 29, voie de liaison et de transit entre Larmor-Plage et Lorient, et la RD 152, prolongement de la RD 29 en direction de Ploemeur avec un accroissement de trafic durant la saison estivale. Un maillage de liaisons régionales et inter-quartiers existe.



La commune de Larmor-Plage est intégrée au Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Lorient qui regroupe 30 communes. Elle fait partie de Lorient-Agglomération qui comprend 25 communes et compte plus de 209 360 habitants. L’intercommunalité exerce diverses compétences, que ce soit en matière de développement économique, de transports, de collecte des déchets, de production d’eau potable, de gestion des eaux usées, ou encore de protection de l’environnement, de développement touristique, d’habitat...

La commune de Larmor-Plage reste compétente dans le domaine de l’urbanisme.

## 2.2 La présentation physique et paysagère

La moitié est de la commune est urbanisée en partant du littoral vers l’intérieur des terres, constituant une centralité urbaine avec les secteurs denses du centre-ville et la pointe de Kernével , le reste étant pavillonnaire. Le côté ouest se compose de hameaux séparés par des champs. Des espaces boisés classés sont présents au nord, sur les rives de l’étang du Ter, dans le parc océanique de Kerguelen et le parc du petit bouchon, de Quélisoy. La commune est marquée par un relief de plaines.

## 2.3 Diagnostic paysager et urbain.

En se basant sur l’étude paysagère menée en 2016 par Lorient-Agglomération, et sur un état initial de l’environnement du 30 janvier 2018 complété le 6 février 2018, et en avril 2019, la commune de Larmor-Plage présente 3 unités de paysage, à savoir : les bords de ville, la ville-rade et les côtes de Guidel à Larmor-Plage.

- **L’unité paysagère « ville-rade »**, située entre le port de Kernével jusqu’au pont de Kermélo.

La rade se trouve en cœur de ville, créant de nombreux points de vue sur le dégagement du plan d’eau et sur les vallées convergentes. Les activités portuaires participent à la multitude d’ambiances paysagères. Ainsi, 3 sous-unités paysagères peuvent être dégagées : *l’entrée de rade*, porte de Lorient-Agglomération avec une perspective sur la citadelle de Port-Louis, l’îlot Saint-Michel ; *le cœur de rade* avec les activités portuaires ; *le Ter*, cité de la voile, véritable parc naturel et accessible.

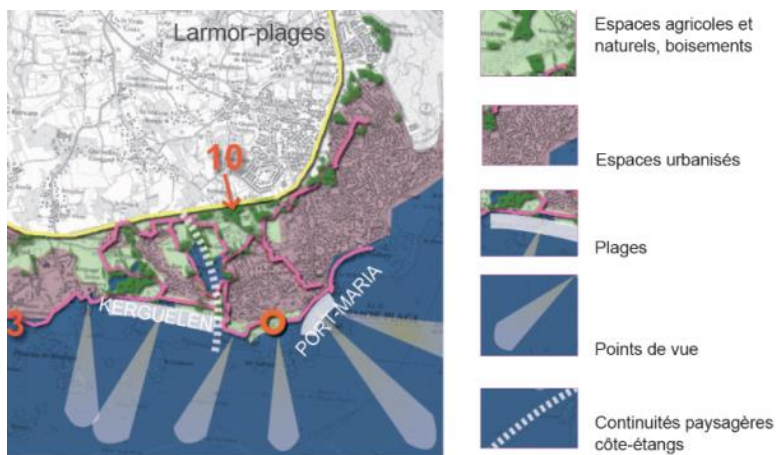


- **L’unité paysagère « bords de ville »,**

Ces paysages péri-urbains composés d’éléments standardisés de zones pavillonnaires, centres commerciaux, routes, concernent le quart nord-ouest de la commune, limitrophe de Ploemeur (la Vraie Croix, Keradehuen, Kergoulédec, ZA de Quehello-Congard...)

- **L’unité paysagère « côtes de Guidel à Larmor-Plage »,** située entre la Laïta et la rade.

La vue sur l’océan et l’île de Groix, le long du chemin côtier du RD 152, attire les regards avec une alternance sur les monuments militaires, les séquences naturelles composées de dunes, landes, étangs, carrières de kaolin, champs, parc océanique de Kerguelen et les séquences urbaines induites du développement touristique, avec les bourgs, résidences de vacances, campings.



- **La trame verte et bleue, TVB**

Dans le cadre de l’Etat Initial de l’Environnement de Larmor-Plage réalisé par Lorient-Agglomération en 2019, une trame verte et bleue a été identifiée.

12 enjeux de paysage sont recherchés, tels que le renforcement de la proximité des vallées et vallons, le maintien et la valorisation des paysages agro-naturels, la préservation des séquences de côtes naturelles.

358 ha dont 31 ha de zones humides et 95 ha d’espaces boisés classés sont protégés. Du côté ouest, de nombreux boisements sont présents, dont le parc de Kerguelen constitue l’élément le plus structurant. Du côté est, quelques secteurs de la TVB s’intègrent à la composition urbaine ; le secteur nord de Quélisoy par son bois et sa zone humide, le parc de 6 ha du petit bouchon, le boisement de 4,6 ha du Minio.

- **Les formes urbaines**

En sus du littoral de Kerpape à Kemélo, 3 grandes unités urbaines aux ambiances différentes se distinguent :

- *la ZA de Kerhoas, associée au quartier de Quélisoy-Les Bruyères, se caractérise par des poches d'habitat autour d'une zone d'activités avec des voies d'accès à usage hybride pour les lotissements et entreprises*

-*la large bande à dominante pavillonnaire de Kercavès à Kernével, présentant des formes différentes selon les années de construction et le traitement des abords, pouvant aller de logements sociaux de Kercavès au lotissement European Homes de 2003, près de l'anse de Zariflamme, aux pavillons généralement R+1 de la rue Pesketer ou aux 2 collectifs de Kervihan*

-*le centre-ville jusqu'à Locqueltas avec ses commerces et équipements, l'aménagement minéral autour de l'église, son rond-point servant de point d'entrée, le parc et la promenade côtière de Toulhars. Le tissu bâti se compose d'ilôts R+1 à des immeubles de 4 niveaux en front de mer.*

- **Les formes bâties du littoral**

Sur le territoire larmorien il existe une grande diversité architecturale du fait de longères en pierre, de constructions aux gabarits plus élevés en centre-ville, de villas des années 30, de restaurants et commerces en front de mer, de collectifs et de lotissements.

- **Les monuments historiques,**

3 monuments historiques sont recensés :

- L'église Notre Dame de Larmor, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 25 juin 1925, datant du XIV et XVI siècles, de style gothique de type breton avec sa tour des gardes carrée ; la chapelle du XII siècle est dédiée aux marins. La croix est inscrite depuis le 6 juin 1939.
- La fontaine Notre Dame, près du cimetière, est inscrite depuis le 9 septembre 1933. L'ensemble constitué par le muret, la niche, le fronton et l'escalier ont été classés le 8 août 1931
- La croix de Kergoulédec ; ce calvaire fait l'objet d'une demande de déclassement du fait de la destruction de l'édifice.
- Il convient d'ajouter le classement des ormeaux de la place de l'église.

- **Le petit patrimoine**

L'inventaire réalisé compte 39 éléments, soit des cales, des calvaires, soit des fontaines ou des points d'eau.

- **Les zones de protection archéologique**

4 sites ont été recensés par le service régional de l'archéologie de Bretagne :



I° site	Lieu-dit du site	Périodes	Structures	Section, parcelles	Degres de protection
1	Kerguélen	Néolithique	Dolmen	AR 252-253-272-322-324-325-341-405-405-470-471	2
2	Kernével	Néolithique	Occupation	AL 172-173	1
3	Kervaugan	Néolithique	Occupation	AB 1013-1109-1110-1111-1125-1126-159-171-172-174-175-176-177-594 ; AH 22-23-24-25-26-27-28-29-30-4-5-6-7	1
4	Quéhello-Congard	Gallo-romain	Habitat	AT 117-447-448-449-450-744-834-845	1

### • Les bâtiments remarquables

147 bâtiments remarquables dénombrés montrent la richesse patrimoniale de la commune. Ainsi, les *maisons de bourg* datant du XVII, XIX siècles, à simple volumétrie à un étage et toit à double pente, et peu de modénature, prouvent l’essor de la ville. Les *maisons agricoles* de la même époque, en moellons avec des encadrements en granit, sont insérées dans les hameaux absorbés par l’urbanisation. Les *maisons de maîtres* présentant des codes identiques aux maisons de bourgs, mais situées à proximité d’une exploitation agricole. Les *maisons de catalogue* du début du XX siècle, s’inspirant de styles régionaux avec jardins privatifs clôturés marquent l’accès à l’indépendance et à la position sociale. Les *villas balnéaires* comportant des éléments saillants sont construites par des familles bourgeoises désireuses de profiter des bienfaits de la mer. Les *maisons de la reconstruction* à partir de 1945 aux toitures souvent plates, mono-orientées, sous influence de Le Corbusier, développent les volumes intérieurs s’ouvrant sur l’extérieur, avec la maison spécifique de l’architecte Rogé Beauvir, en béton et aux larges baies. L’immeuble régional situé rue du port, en pierres et présentant une unité dans le dessin des fenêtres, date de l’après-guerre. Les *immeubles balnéaires* vers les années 1960, aux terrasses en escalier pour vue sur la mer, sont destinés à recevoir les touristes.



• **Les pavillons**

De nombreux lotissements se sont édifiés le long des RD 29 et 152 et représentent la dominante du tissu aggloméré du territoire larmorien.

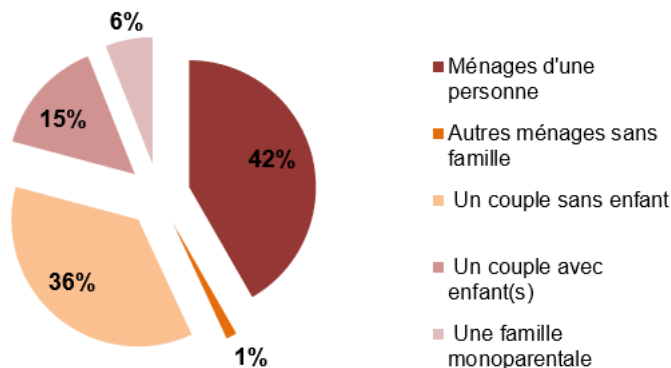
**2.4 Dynamiques de développement**

• **Evolutions sociodémographiques**

Selon le diagnostic du SCoT, approuvé en 2018, le taux de croissance de la population du pays de Lorient est de 0,4% par an sur la période de 2008-2013 et dépendante à 80% du solde migratoire. Il est constaté un vieillissement du pôle de centralité et des communes littorales, (les plus de 60 ans constituent 48% de la population en 2019), une augmentation dans les communes périphériques, une diminution globale de la taille des ménages (1,88 personnes par ménage). Le parc de logements est en hausse, 1,67% par an depuis 1968, mais avec une baisse de production annuelle depuis 2011. Les maisons individuelles représentent 57,2% de la production neuve. Les résidences secondaires ne constituent pas une part importante du parc.

Larmor-Plage est placée au 7<sup>e</sup> rang des communes de l’agglomération lorientaise en termes de population. Après une décroissance vers les années 1970, elle a connu une croissance qui a tendance à se stabiliser avec une légère hausse depuis 2015 due à son solde migratoire. Dès lors, bien que la population vieillisse, elle a tendance néanmoins à se stabiliser.

L’indice de jeunesse est très en deçà de celui de Lorient-Agglomération (respectivement 40 et 81). 42% des ménages sont constitués d’une personne et 36% des ménages sont sans enfant.



Dossier, RP, p. 46

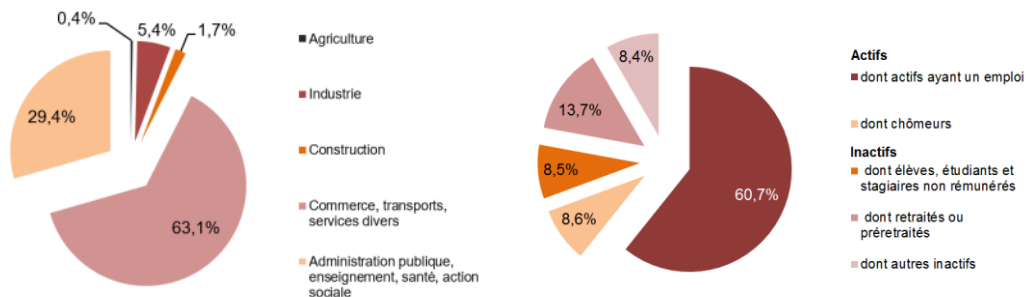
La part de résidences secondaires y est de 20% du parc. Le taux de vacance de 2,3 % est faible. Les maisons individuelles sont prépondérantes. 40% des logements ont été construits après 1980. 358 logements sociaux, soit 8,35% du parc, sont comptabilisés.

• **Dynamiques économiques**

Au niveau des *emplois*, avec 2 309 en 2018, Larmor-Plage se situe au 9<sup>e</sup> rang sur Lorient-Agglomération. Les activités se concentrent sur le centre-ville et la zone de Kerhoas. Les secteurs du commerce, transport et services, et l’administration publique, l’enseignement, la santé dominant.

Il est à noter un léger regain dans le domaine agricole avec 8 emplois en 2018 contre 5 en 2010, sachant qu’il n’y a plus d’agriculteurs exploitants sur la commune. Le secteur tertiaire est passé de 54 à 63%

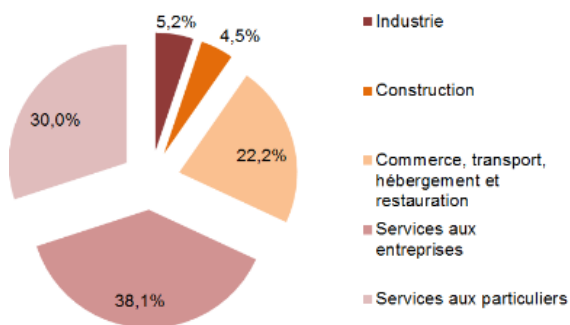
des emplois présents. Le secteur de la construction de l’ordre de 1,7% des emplois, baisse. C’est la part des cadres et professions intellectuelles supérieures qui augmente au détriment des ouvriers, les professions intermédiaires et employés restant stables.



Sur Larmor-Plage, sont recensés 2963 actifs et 369 demandeurs d’emplois, soit un taux de chômage de 12,4%. 25% des actifs résidents travaillent à Larmor-Plage.

Les zones d’emploi sont concentrées dans le centre-ville (commerces et services, avec 350 emplois), la ZA de Kerhoas sur 19,5 ha (diverses activités comme les services, construction, logistique... avec 700 emplois et 7 locaux vacants) et la ZA de Quéhello-Congard accueillant les services techniques municipaux.

Hors agriculture, 536 entreprises sont comptées dont 68% d’entreprises de services, 22% de commerces, 10% d’industrie et de construction.



Larmor-Plage est une des communes les plus touristiques du pays de Lorient grâce à sa façade maritime de 8 kms, ses ports dont le port de plaisance de Kernevel, ses 5 belles plages, ses activités balnéaires et nautiques, ses services et équipements, sa proximité avec d’autres lieux touristiques. Elle possède le label « station classée de tourisme ». Sa population augmente de 3 500 habitants durant la saison estivale ; Il existe plusieurs types d’hébergements comme 3 hôtels-restaurants de capacité de 110 chambres, une résidence loisirs de 134 lits, 1 camping, 182 lits en chambres d’hôtes. Le port de plaisance de Kernével propose 1010 places.

Les commerces se concentrent dans le centre-ville avec près de 50 boutiques d’une surface de vente de 2 150 m<sup>2</sup> et un marché hebdomadaire ainsi que deux grandes surfaces dans la zone commerciale de Quélisoy c sans oublier une dizaine d’autres commerces d’une surface de vente de 1000 m<sup>2</sup>.

Concernant l’activité agricole, il est à souligner que bien que l’agriculture soit présente par la reprise de parcelles par 8 agriculteurs de Ploemeur, dont 1 élevage bovin, il n’y a plus de siège d’exploitation agricole à Larmor-Plage. 185,5 ha, soit 25% du territoire, sont occupés par l’activité agricole.

De nombreux services et équipements administratifs, sociaux, sanitaires sont présents : la mairie, le bureau de poste, la Maison de l’Enfance, 2 foyers-logements, un centre communal d’action sociale, 10

médecins, 5 dentistes, 9 cabinets d'infirmiers, 6 kinésithérapeutes, 7 cabinets para-médicaux et 1 clinique psychiatrique.

La commune dispose d'écoles maternelles et primaires : l'école publique du Ménez avec 312 élèves et les écoles privées qui comptabilisent 258 élèves (ND de Larmor et ND de la Clarté). Les enfants larmoriciens fréquentent ensuite les collèges de Ploemeur et Lorient et les lycées de Lorient.

Le plateau du Ménez comprend un complexe sportif avec une salle de sports, 3 terrains de foot, une piste d'athlétisme. Et, dans la rue de Kerdeff, sont situés un terrain de foot, des courts de tennis et un plateau multi-sports. Une salle de sports existe dans la ZA de Quéhello-Congard et un équipement privé de squash dans la ZA de Kerhoas.

Du fait de sa position littorale, les équipements liés aux loisirs et au tourisme sont divers avec le parc océanique de Kerguélen de 84 ha, aux multi-fonctions de centre de biodiversité, de centre nautique, de centre équestre, et le port de plaisance, le casino.

70 associations de loisirs, culturelles, sportives peuvent se réunir dans différentes salles mises à disposition en plus de la médiathèque, la maison des associations, la maison de jeunes.

## 2.5 L'eau

Lorient-Agglomération est compétente pour la production et la distribution de l'eau potable. Une régie a été mise en place par marché de prestations de service ou par contrat de délégation de service public. A Larmor-Plage, c'est une prestation de service public qui est mise en œuvre.

La capacité de production journalière atteint 8 000 m<sup>3</sup>. Larmor-Plage est concernée par le forage de Kermadoye et l'usine de Beg Minio, à Ploemeur, d'une capacité totale de 3 600 m<sup>3</sup> par jour. 2 bornes de puisage existent sur le territoire larmoricien.

102 400 abonnés pour un volume de distribué de 12 460 852 m<sup>3</sup> sont dénombrés.

La qualité de l'eau est estimée conforme à la réglementation.

La collecte et le traitement pour l'exploitation du service assainissement sont également assurés en régie sur Larmor-Plage. Le réseau de collecte des eaux usées est composé d'un linéaire de 70 000 m. Le raccordement s'effectue par la station d'épuration de type boue activée, d'une capacité de 160 équivalents-habitants. 22 postes de relevage sont affectés à la commune dont un poste de refoulement privé.

La qualité des eaux traitées respecte les normes à l'exception de l'unique installation d'assainissement non collectif.

La gestion des eaux pluviales relève aussi de la compétence de Lorient-Agglomération depuis la loi GEMAPI de janvier 2018.

## 2.6 Les déchets

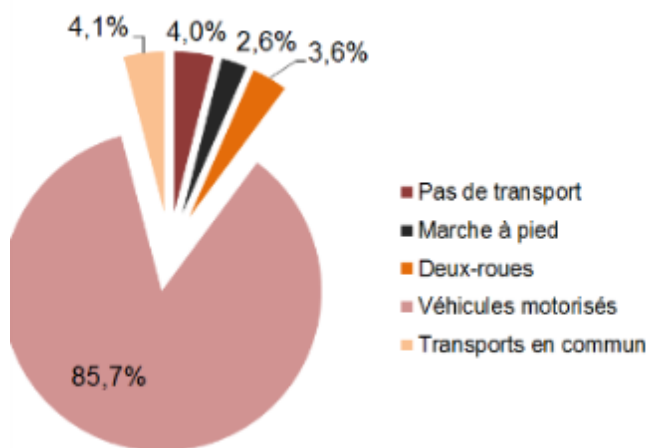
La gestion des déchets comprenant la prévention, la collecte, le tri, le traitement et la valorisation, relève de Lorient-Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Sur Larmor-Plage, la collecte du papier des administrations est gérée en régie communautaire. La collecte de proximité et des encombrants s'effectue par un marché de prestation de service. Les déchèteries les plus proches se trouvent à Ploemeur et Lorient.

## 2.7 Les mobilités et déplacements

Le trafic s'effectue essentiellement par la RD 29 reliant Lorient, 20 000 véhicules par jour, et la RD 152 vers Ploemeur, 12 000 véhicules par jour et la rue Kennedy, principale pénétrante, 9 000 véhicules par jour. Les autres entrées de ville connaissent un trafic relativement faible.

Il ressort de l'étude Mobilités menée en 2016 dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Lorient qu'en semaine, le nombre de déplacements par jour a augmenté, 900 000, que les modes actifs se développent malgré la part importante des véhicules motorisés, que la problématique du déplacement joue sur le choix du logement. Les objectifs du PCAET de Lorient-Agglomération est d'atteindre une part modale de 10% d'ici 2050 pour les modes actifs en favorisant notamment les transports collectifs.



Le graphique des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail montre que l'usage de la voiture est bien ancré. 87% des déplacements se font en véhicules motorisés. Lorient reste la destination principale des salariés et scolaires. Le transport collectif est peu utilisé bien que le temps de trajet soit compétitif, que la desserte est assurée par 2 lignes de bus, T 4 et 109, à amplitude horaire correcte.

Si les circuits pédestres et cyclistes sont plutôt bien maillés, leur réseau peut être amélioré, particulièrement autour des pôles structurants. Un « plan vélo » est à l'étude. Des emplacements réservés sont envisagés à cet effet.

Quant aux places de stationnement, le centre-ville en dispose de 571 dont 483 non réglementées et 88 en zone bleue avec un taux de congestion de près de 80% en journée, ce qui semble correspondre aux besoins.

## 2.8 L'environnement

### • La géologie

La commune de Larmor-Plage est située au sud de la formation ancienne du cisaillement sud-armoricain et à l'est du massif granitique de Ploemeur. Le sous-sol est essentiellement composé

de roches granitiques. La bordure côtière se distingue par des secteurs dunaires, des plages de sable fin et une large vasière.

- **Le relief**

La topographie s'organise en un plateau bas du fait du réseau hydrographique. Le point culminant atteint 39 m au nord-ouest à Kergouledec.

- **L'hydrographie**

Le territoire communal est situé sur 2 bassins versants : 39% sur le Ter et 61% sur le bassin versant côtier. L'imperméabilité du sous-sol varie selon la formation rocheuse. Le réseau est structurant, et composé d'une part de la rivière du Ter, ancien bras de mer endigué, formant une frontière fluviale au nord, d'autre part de plusieurs petits ruisseaux, et de 3 milieux récepteurs, l'étang du Ter, la rade de Lorient et le littoral jusqu'à l'anse de Kerguelen.

- **La qualité des eaux**

Le territoire de Larmor-Plage est compris dans les périmètres du SAGE Scorff et du SAGE Blavet. Les eaux du Blavet alimentent la rade de Lorient. Si les résultats physico-chimiques sont bons, les taux de macro-polluants par la présence de pesticides dépassent les normes. Il en est de même pour le Scorff avec des dépassements occasionnels. Le suivi du Ter fragilisé par l'artificialisation du lit et des berges est fragmentaire.

Les eaux estuariennes, particulièrement l'anse de Quélisoy, sont concernées par les apports en matières azotées et phosphorées.

Les 4 sites de baignade surveillés, l'anse de Kerguelen, Locqueltas, port Maria, Toulhars, sont classées en qualité excellence.

## 2.9 Le climat, l'air et l'énergie

Les précipitations sont en moyenne de 883,3 mm, soit 130 jours de précipitation. La température moyenne annuelle est de 11,9°. Par sa localisation géographique, Larmor-Plage bénéficie des influences océaniques, d'un ensoleillement élevé, parfois supérieur à 1900 heures, et est exposée aux vents d'ouest à sud-ouest dominants.

Larmor-Plage a atteint, en 2008, une consommation énergétique totale de 141.4 GWH, dont 38% issus des produits pétroliers, 30% de l'électricité, 30% du gaz naturel. 54% de la consommation provient du secteur résidentiel et 28% des transports. Les émissions de gaz à effet de serre représentent en 2015, 24 917 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, dont 42% dus à l'habitat et 52% aux transports.

La production d'énergies renouvelables assure 3,4% de la consommation communale et est majoritairement basée sur l'énergie thermique, bois bûche ou granulés, couvrant plus de 97% des productions communales.

## 2.10 Le patrimoine naturel

La majorité des *boisements*, constitués surtout de feuillus, sont situés à l'ouest et au nord, en bordure de la RD 152. Ils représentent 18,2% du territoire communal et sont souvent assez récents, depuis les années 1950, du fait de l'enfrichement d'espaces agricoles.

*Les paysages naturels* marins et estuariens sont variés, qu'il s'agisse au nord du secteur du Ter, accentué par la présence de la cité de la voile et de la base sous-marine et l'embouchure formant une vasière d'importance, ou au sud avec les espaces maritimes, les plages de sable, les zones rocheuses.

Selon l'inventaire des *milieux humides* de 2007, complété par les SAGE en 2010, 43 ha sont recensés, soit 5,76% du territoire en excluant les zones humides littorales.

La commune de Larmor-Plage est concernée par plusieurs zonages :

- la ZNIEFF II et la ZICO « Rade de Lorient », comprenant l'embouchure du Ter et le littoral larmorien jusqu'à Locqueltas, faisant partie des 12 sites les plus importants du littoral breton pour les petits échassiers et hébergeant 37 espèces végétales,
- ainsi que par plusieurs ZNIEFF I :
  - « le parc océanique de Kerguelen », constitué de divers milieux d'intérêt, plages, cordons dunaires, marais classés en Réserve de chasse et de faune sauvage et accueillant 6 espèces végétales, 130 espèces d'oiseaux
  - « l'anse de Quélisoy », vasière abritant un herbier à zostère naine, constituant un habitat d'intérêt
  - « les Roches des Saisies/Larmor », comprenant plusieurs espèces de limicoles et des zones d'herbiers de zostères marines.

Le conseil départemental n'a acquis aucun site au titre *des espaces naturels sensibles*. Cependant, le parc de Kerguelen est sous emprise foncière du Conservatoire du Littoral.

## 2.11 Les continuités écologiques

Larmor-Plage est incluse dans le grand ensemble de perméabilité « littoral morbihannais de Lorient à la presqu'île de Rhuys » impacté par l'urbanisation, les axes routiers. Les continuités s'exercent principalement vers le littoral.

Les petits boisements morcelés d'origine relativement récents, le long de la RD 152, contribuent à *la sous-trame verte*, à laquelle s'ajoutent tous les milieux ouverts comme les dunes, landes, prairies, jardins, et les fragments bocagers à l'ouest. Tous ces éléments constituent des réservoirs de biodiversité même si les connexions sont parfois difficiles à assurer et contribuent à la valorisation du couloir vert d'axe nord-sud reliant le littoral de Kerguelen et les rives du Ter.

*La sous-trame bleue* se compose de :

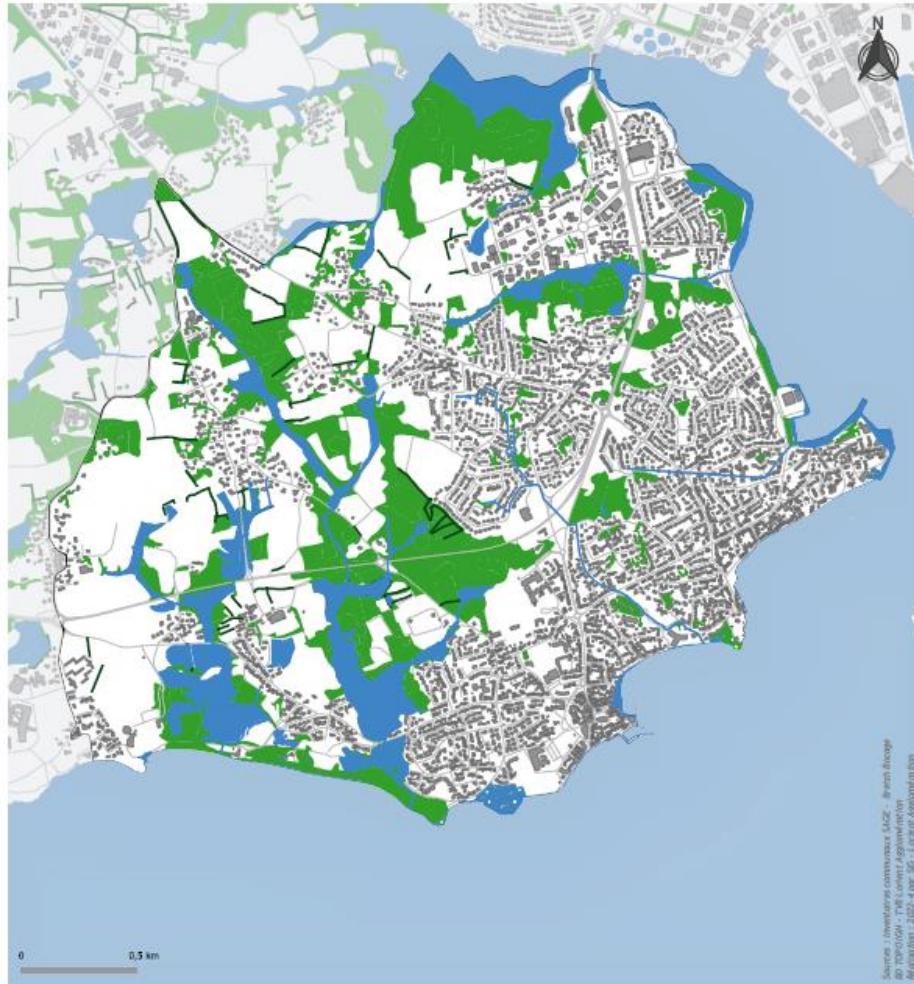
-la sous-trame aquatique, corridor et réservoir écologique pour les poissons migrateurs, les espèces pélagiques, constituée des eaux douces de l'étang du Ter et des petits ruisseaux, de la rade de Lorient, de l'océan, des marais de Kerdeff et Kerguelen

-la sous-trame des zones humides tant par les rives du Ter que les zones humides situées à l'ouest, présentant des degrés variés de salinité modulant les flux écologiques



-la sous-trame littorale est importante par la diversité d’espèces dans les zones aquatiques, l’embouchure du Ter, l’estran constituant une liaison terrestre continue de Kerpape à l’embouchure de la rade.

### LARMOR-PLAGE - SOUS TRAME VERTE ET BLEUE



- cours d'eau
- Sous-trame bocagère
- Sous-trame bleue
- Sous-trame verte



## 2.12 Les Risques et nuisances

Par sa configuration, le relief est exposé aux submersions et à l'érosion.

Les risques ont été recensés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2011.

Concernant *les risques naturels*, la commune de Larmor-Plage est concernée par :

- le risque tempête qui peut devenir récurrent avec le changement climatique



-le risque sismique, de niveau 2, faible, mais non nul, auquel il faut ajouter le risque créé par les cavités liées aux ouvrages militaires

-les mouvements de terrain pouvant surgir de glissements ou écroulements sur le littoral, mais essentiellement du retrait et gonflement des argiles auxquels il faut ajouter le risque créé par les cavités liées aux ouvrages militaires.

-le risque inondation lié au débordement des eaux, à l'insuffisance des réseaux d'évacuation des eaux usées, aux submersions marines. L'anse de Kerguelen est soumise au risque de submersion marine, les anses de la Nourriguel et Kernevel sont particulièrement concernées par l'érosion côtière. Une portion du bourg est concernée par le risque naturel d'érosion côtière, et deux secteurs sont potentiellement soumis au risque de remontée de nappes. Le Programme d'Actions de prévention des Inondation Littoral, PAPI, a été élaboré et est un outil de gestion de ce type de risque.

7 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris et concernaient des inondations, coulées de boues, chocs mécaniques liés à l'action des vagues, et un arrêté concernant la tempête de 1987.

La commune de Larmor-Plage n'est pas répertoriée dans les risques de Transport de Matières Dangereuses, ni dans un périmètre de Plan de Prévention des *Risques technologiques*. Aucun site SEVESO, aucun site pollué n'a été recensé. Seul un risque de rupture du barrage de Guerlédan est pris en compte dans les risques sanitaires.

Quant aux *nuisances*, les RD 29 et 152 qui desservent le territoire larmorien font l'objet de classement sonore. Et, 4 supports d'antennes radioélectriques ont été détectés au niveau des nuisances électromagnétiques, la rue du petit phare, sur le château d'eau, la rue de l'étang, au sein de la zone d'activités de Kerhoas.

## 3 Synthèse et choix retenus

### 3.1 Les enjeux territoriaux

5 grands enjeux ont été identifiés à partir du diagnostic et de l'évaluation environnementale qui a été conduite en vue d'analyser l'opportunité de tous les projets envisagés, leur cohérence, leur intégration environnementale par l'adoption, le cas échéant, de mesures selon l'approche « éviter, réduire, compenser. » (préservation des zones humides, des corridors écologiques, plantations d'arbres, infiltration des eaux de toiture ...) et par un suivi réalisé à partir d'indicateurs (superficies de zones naturelles, de secteurs artificialisés, nombre d'éléments patrimoniaux à protéger, consommation d'eau potable liée aux activités et habitat, linéaires de cheminements doux...)

- **Les enjeux urbains et paysagers**

Dans une optique de préservation du cadre de vie et de la biodiversité, les diverses unités paysagères composant le territoire larmorien, que ce soient le littoral, la ville-rade, les éléments patrimoniaux, les plaines agricoles, doivent être recensées et valorisées.

Pour éviter la banalisation des espaces bâtis et le grignotage des espaces naturels, un effort doit être porté sur la sobriété de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain et la densification dans le respect de l'objectif « zéro artificialisation nette ». Il convient de préserver les ensembles bâtis homogènes en évitant les constructions neuves ou en instituant des cahiers des charges stricts, en préconisant des formes urbaines adaptées au contexte local, (maisons en bande,

petits collectifs mitoyens), en préservant l'environnement végétal. La sauvegarde du patrimoine bâti est traitée par l'OAP patrimoine.

- **Les enjeux socio-démographiques**

Compte-tenu du vieillissement de la population qui se stabilise, et de la prépondérance des maisons individuelles, il convient d'adapter l'offre de logements aux différentes catégories de la population, notamment les jeunes ménages.

- **Les enjeux économiques**

Le dynamisme économique existant par la présence de commerces et équipements doit être maintenu et correspondre aux nouveaux besoins des habitants et touristes. De plus, la limitation du mitage doit permettre de sauvegarder l'activité agricole. La zone d'activités de Kerhoas est destinée à recevoir des installations non susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat. Le projet d'établissement de thalassothérapie peut promouvoir l'économie touristique en prenant en considération les incidences environnementales.

- **Les enjeux de déplacement**

En application du PCAET, les alternatives au « tout-voiture » doivent être proposées. L'habitat doit être renforcé dans les secteurs bien desservis par des modes doux. Des emplacements réservés sont à déterminer. Il s'agit de prévoir des aménagements d'itinéraires sécurisés, de structurer des voies cyclables dans les nouveaux quartiers, de résorber les points noirs aux principales intersections, d'offrir des places de stationnements sécurisés, de former et éduquer le public et en particulier les jeunes. L'exposition de la population aux nuisances sonores le long des axes principaux, RD 29 et 152, doit être limitée, par exemple par l'installation de merlons anti-bruit.

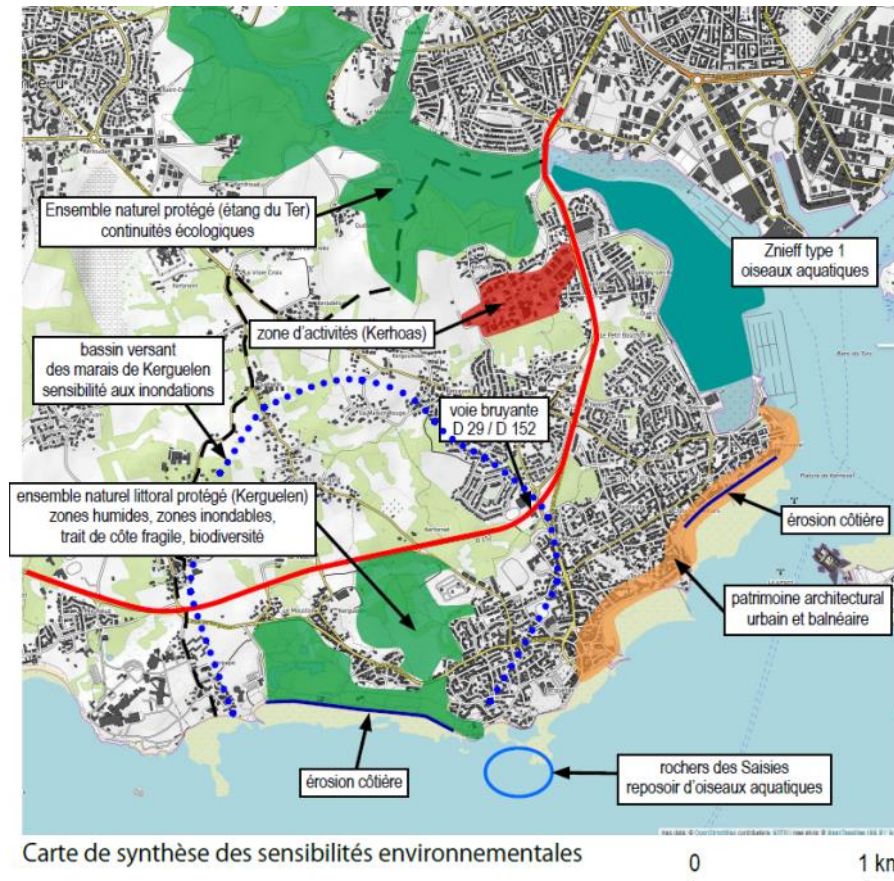
- **Les enjeux environnementaux**

En vue de la protection de la biodiversité, la préservation et la valorisation des espaces naturels doivent devenir une priorité grâce à des protections réglementaires, du type classement en zones Nds, NzH et Azh des zones humides, de l'institution d'une marge de recul de 35 m en zones N et A par rapport à l'axe des cours d'eau, des créations d'espaces-tampons entre l'urbanisation et ces espaces sensibles, la préservation des continuités écologiques, l'intégration de la trame verte et bleue identifiée dans le cadre du SCOT.

Et, face au changement climatique, des orientations sont à définir pour la prise en compte de la problématique énergétique, comme les autorisations d'habitat économe, les dispositifs de production d'énergie, au moins 20% de l'électricité ou la chaleur consommée.

La qualité des milieux aquatiques doit être améliorée face à la dégradation de la qualité des eaux et de dispositifs d'assainissement non conformes. Une gestion des eaux à la parcelle via l'infiltration et la limitation des débits est à mettre en place comme une limitation des surfaces imperméabilisées. Lors de la réalisation de tout projet, la réutilisation des eaux de toiture dans une cuve d'un volume minimum de 1 m<sup>3</sup> est imposée. Le débit de fuite maximal autorisé de 3L/s/ha satisfait aux orientations du SDAGE. Les structures existantes sont en mesure d'intégrer les flux générés par une augmentation démographique tant en production que distribution. Le zonage d'assainissement est annexé au PLU.

En outre, bien que ne disposant pas de plan de prévention des risques d'inondation et de submersion, ces risques doivent être intégrés dans la délimitation des zones. Une planche graphique représente l'aléa de submersion.

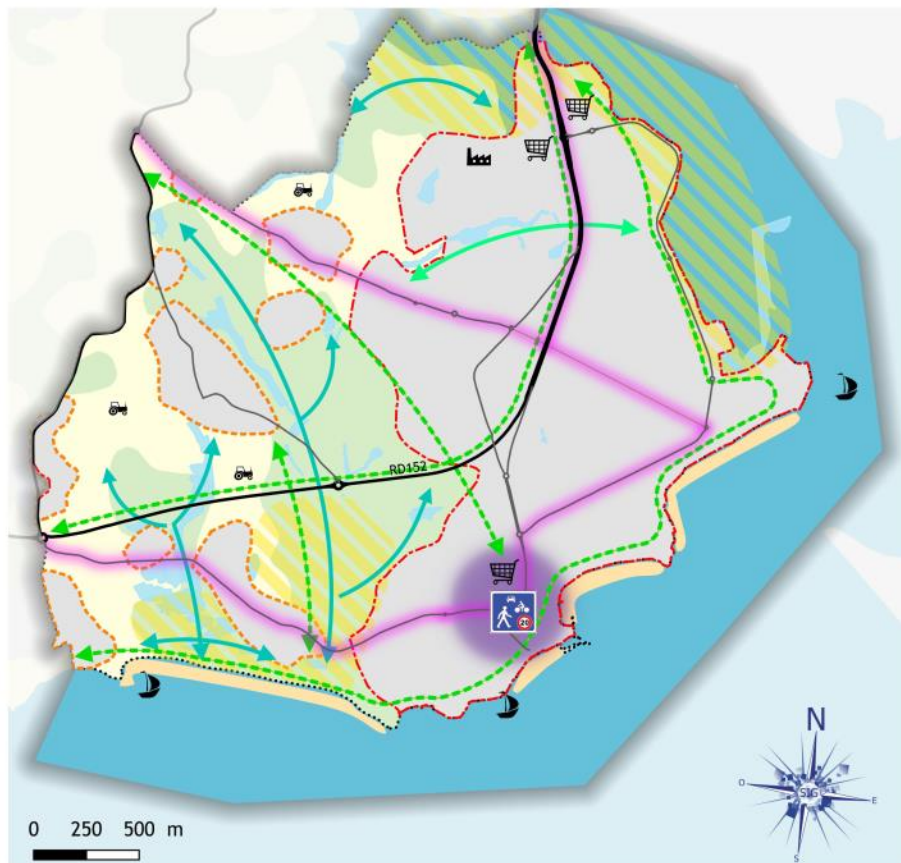


### 3.2 Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables, PADD

Partant du bilan du diagnostic et de la concertation menée durant la procédure de révision du document, dans sa délibération du 27 février 2019, ajustée par un nouveau débat le 13 octobre 2021, le conseil municipal a retenu 3 axes pour le PADD, déclinés en orientations et objectifs, dans une perspective de développement durable et dans le souci de l’intérêt général.

Il est à préciser que ces orientations sont traduites dans les diverses pièces constituant le dossier du PLU, règlement écrit, règlement graphique, emplacements réservés, OAP

## CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



### Développer un modèle urbain mesuré et harmonieux

- Conforter les espaces déjà urbanisés
- Privilégier l'urbanisation au sein de l'agglomération principale existante
- Conforter le cœur de ville, centre de la vie économique et sociale

Localiser des extensions en continuité de l'urbanisation existante, dans le respect de la loi littoral

### Améliorer la qualité de vie

- Aménager une ville confortable en favorisant la mobilité de tous
- Aménager des mobilités douces
- Permettre une desserte par les transports en commun

### Conforter le tissu économique

- Protéger les espaces agricoles productifs et encourager les circuits courts
- Pérenniser les zones d'activités de Kerhoas
- Conforter l'attractivité du port de Kernevel et les activités nautiques
- Conforter les centralités commerciales

### Protéger la biodiversité et les milieux naturels

- Préserver les espaces littoraux remarquables
- Valoriser la trame verte et bleue
- Protéger les cours d'eau et zones humides
- Valoriser la trame verte urbaine

Espaces d'habitat et d'activités	Espaces à dominante naturelle
Espaces à dominante agricole	Plages

Lorient Agglomération - Pôle AET-SIGT2021-10-05

- **Axe 1 : Larmor-Plage, ville aux paysages multiples et au cadre de vie de qualité**

-Mettre en valeur les séquences paysagères et leurs spécificités,

-Conforter les spécificités des paysages urbanisés

-Valoriser et protéger le patrimoine bâti, constitutif de l'identité de la ville et des quartiers :

\*Préserver l'identité des secteurs présentant une valeur patrimoniale.

\*Valoriser les qualités architecturales de la commune en s'appuyant sur l'inventaire du patrimoine remarquable.

\*Révéler le petit patrimoine, les éléments les plus remarquables du patrimoine rural et en assurer la conservation. (ex : les murs en pierre sèches, croix, fontaines...).

-Mettre en valeur la nature en ville :

\*Poursuivre la valorisation du paysage urbain par l'aménagement d'espaces de respiration dans la ville.

\*Requalifier les espaces publics (places, parcs, espaces verts...) de proximité dans les quartiers et le centre-ville.

-Maîtriser l'évolution des paysages urbanisés :

\*Veiller et limiter la consommation d'espaces naturels et le mitage des espaces agricoles en maîtrisant le développement urbain de la commune.

\*Apporter un soin particulier à l'intégration des futurs projets d'aménagement dans le site (topographie, éléments du paysage) et dans leur environnement.

\*Soigner les transitions entre l'espace bâti et l'espace rural et naturel.

\* Favoriser le renouvellement urbain pour créer de nouveaux logements et en réhabilitant le bâti existant.

-Mettre en valeur les composantes naturelles de la commune

-Préserver le caractère littoral de la commune :

\*Permettre un développement de l'urbanisation dans le respect de la loi littoral

\*Protéger les sites naturels du littoral et préserver le potentiel touristique paysager.

\*Préserver les coupures d'urbanisation entre les principaux sites urbanisés : marais de Kerderff, les rives de l'étang du Ter,...

-Mettre en valeur un paysage naturel de qualité :

\*Confirmer les liaisons naturelles entre le littoral et l'intérieur de la commune.

\*Mettre en avant les richesses naturelles comme support récréatif et touristique en :

✓poursuivant l'aménagement des chemins de randonnée en s'appuyant sur les différentes entités paysagères de la commune,

✓améliorant l'accès à la nature par la mise en oeuvre d'aménagements légers (signalétique, information, ...).

#### ***-Protéger la biodiversité et les milieux naturels***

-Valoriser la trame verte et bleue de la commune

\*Poursuivre la protection des espaces remarquables d'intérêt écologique en collaboration avec le Conservatoire du Littoral et Lorient Agglomération. (rives du Ter, parc océanique de Kerguelen, vasière de Quélisoy).

\*Valoriser les boisements de qualité.

\*Communiquer sur les espèces végétales invasives et réduire leur implantation.

\*Protéger les zones humides et les cours d'eau.

\*Permettre la préservation et la remise en bon état des continuités écologique

-Préserver la qualité de l'eau

\*Exiger des projets d'urbanisation une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

\*Limiter l'imperméabilisation des sols et contrôler l'emprise de surfaces imperméabilisées au sein des nouvelles opérations d'aménagement .

\*Traiter la gestion de l'eau comme un élément structurant des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain

\*Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

\*Prévenir les risques de pollution des milieux naturels par un suivi et une amélioration des rejets.

***-Prendre en compte les risques naturels et les nuisances***

-Prévenir les risques naturels :

\*Soumettre les nouvelles constructions ou projets d'aménagement à des prescriptions réduisant le risque au sein des zones à risque d'érosion côtière et de submersion marine.

\*Tenir compte des résultats des travaux d'élaboration du PPRL en cours d'élaboration avec les services de l'État.

-Limiter les nuisances sonores :

\*Prendre en compte le bruit dès la conception des projets d'aménagement.

\*Diminuer les 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).

-Améliorer la qualité de l'air

\*Promouvoir le développement des modes de transport peu ou pas polluants

\*Promouvoir l'installation de bornes de recharge électriques.

***-Favoriser des aménagements durables***

-Favoriser la réduction des consommations énergétiques :

\*Encourager l'utilisation de matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique (isolation extérieure, végétalisation des toitures, bois, panneaux solaires...).

\*Privilégier les expositions favorables aux apports solaires.

\*Encourager les déplacements doux sur la commune et vers les communes voisines.

-Permettre la production d'une énergie renouvelable

\*Favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable (solaire...) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et en respectant les contraintes architecturales et patrimoniales.

-Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets

\*Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apport volontaires adaptés aux besoins des résidents

\*Intégrer la problématique des déchets dans tous les projets d'aménagement.

● **Axe 2 : Larmor-Plage, ville des proximités**

***-Maintenir une population résidentielle et accueillir de nouveaux habitants***

-Maintenir la population actuelle et projeter un retour progressif de la croissance démographique à l'horizon 2031, soit un taux de croissance annuelle de 0,16%

\*Permettre l'accueil de nouveaux habitants (principalement des familles, des jeunes ménages et des actifs) grâce à une croissance démographique retrouvée.

\*Accompagner cette croissance démographique et prendre en compte la décohabitation des

ménages et la part de résidences secondaires en construisant environ 630 logements, dont au moins 75% en densification.

-Mettre en place une gestion économe de l'espace pour l'habitat :  
\* Consacrer environ 3,5 hectares pour la construction de nouveaux logements en extension d'urbanisation.

\*Améliorer les densités résidentielles des tissus urbanisés existants et futurs.

-Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements :

\*Consacrer une part de logement social dans les projets de constructions futures conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Lorient, c'est à dire jusqu'à 2022, 30% de la production neuve seront des logements sociaux.

\*Prévoir la construction de différentes typologies et formes d'habitat : collectifs, individuels, locatifs, accession à la propriété, ... pour s'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages : jeunes, familles, séniors,...

### ***-Développer un modèle urbain mesuré et harmonieux***

-Donner la priorité au renouvellement urbain et à l'intensification urbaine :

\*Favoriser le renouvellement urbain au sein de la tache urbaine.

\*Exploiter les opportunités foncières en intensification urbaine afin de créer des logements sans porter atteinte aux espaces naturels et agricoles.

\*Favoriser une utilisation rationnelle du foncier en encadrant la production en logements avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

\*Rénover les logements vétustes.

-Maîtriser l'urbanisation des hameaux hors agglomération principale :

\*Concevoir une extension urbaine respectueuse des espaces naturels environnants au Plateau du Menez.

\*Contenir les extensions de l'urbanisation afin de rester dans une réduction de la consommation d'espace d'environ 1/2 par rapport à la décennie précédente (2009-2019).

\*Permettre aux habitations existantes d'évoluer sans construction de nouveaux logements dans les secteurs d'urbanisation diffuse.

### ***-Améliorer la qualité de vie et l'offre de services et d'équipements***

-Valoriser la qualité du cadre de vie :

\*Prendre en compte en compte la fonction sociale des aménagements en renforçant leur convivialité : lieux de rencontres, de promenade ou de repos, ...

\*Agrémenter la ville d'espaces publics de proximité, des lieux rencontre et d'espaces verts de qualité en les rendant plus accessibles et attractifs.

\*Construire la ville en aménageant des liens de proximité entre zones résidentielles, services et équipements, générateurs de déplacement.

\*Faciliter l'accès à la nature pour tous.



- Offrir des services et équipements adaptés aux besoins des habitants :
- \*Assurer une offre de services et d'équipements de proximité facilement accessibles pour une majorité d'habitants.
- \*Intégrer ou anticiper le développement numérique dans tous les nouveaux projets d'aménagement.
- \*Accompagner le vieillissement de la population par la mise à disposition d'équipements adaptés (projet d'EHPAD à Kerhoas notamment).
- \*Poursuivre le développement du Plateau du Menez par des équipements culturels et sportifs.
- \*Doter la commune d'un équipement d'accueil des gens du voyage afin de se conformer avec les réglementations nationales et locales

### ***-Favoriser la mobilité pour tous***

- Améliorer la qualité des déplacements sur la commune :
- \*Sécuriser la circulation aux abords des lieux publics ou équipements en limitant la vitesse.
  
- \*Favoriser un partage de la voirie et de l'espace public pour encourager et sécuriser l'usage des modes actifs (piétons, vélos).

#### **-Favoriser les alternatives à la voiture :**

- \*Conforter et développer les circulations douces
- ✓ Intégrer les liaisons douces dans les projets d'aménagement de la commune.
- ✓ Préserver les sentiers de randonnée au sein des espaces naturels de la commune
- ✓ Favoriser les liens entre les quartiers afin de rapprocher les secteurs résidentiels, les équipements, les commerces, les sites d'attractivité touristique et de loisirs
- ✓ Conforter et développer les mobilités actives vers les communes limitrophes (scolaires, travail, accès aux commerces et équipements, activités de loisirs...).
- \*Accompagner l'usage des transports collectifs pour relier Larmor-Plage à Lorient, ville centre d'agglomération, ainsi que les établissements scolaires et la zone d'activités communale en collaboration avec l'autorité compétente, Lorient Agglomération.

#### **-Optimiser et repenser l'offre en stationnement automobile et en stationnement vélo :**

- \*Poursuivre l'organisation des stationnements à proximité des sites attractifs de la commune (centre-ville, équipements, lieux touristiques).
- \*Maintenir une offre de stationnement suffisante pour les habitants et les visiteurs.
- \*Aménager les aires de stationnements de façon qualitative et améliorer leur signalétique.
  
- \*Améliorer le stationnement spécifique pour les vélos, prévoir des emplacements à aménager.
  
- \*Créer une zone dédiée à l'accueil de camping-car.

## **• Axe 3 : Larmor-Plage, ville dynamique et attractive**

### ***-Conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité***



-Maintenir les activités primaires sur le territoire larmorien :

\*Soutenir les activités agricoles en protégeant autant que possible les espaces agricoles

\*Encourager le développement des circuits courts.

-Pérenniser l'offre commerciale et de services

\*Soutenir et préserver le dynamisme commercial et de services du centre-ville en s'adaptant aux besoins des habitants et des visiteurs tout au long de l'année.

\*Accompagner la complémentarité des commerces et des services des quartiers avec ceux du centre-ville.

-Conforter la zone d'activités de Kerhoas :

\*Poursuivre le développement et le renouvellement du Parc d'activités de Kerhoas

\*Accueillir de nouvelles entreprises en tenant compte de leur intégration dans leur environnement.

\*Améliorer l'accessibilité et la signalétique de la zone par :

✓ les transports collectifs afin d'offrir des modes de déplacement alternatifs à la voiture aux employés ainsi qu'aux visiteurs.

✓ Faire vivre la signalétique en tenant compte de l'évolution du parc d'activités.

-Promouvoir l'implantation d'entreprises en lien avec les schémas directeurs inter-communales :

Favoriser la mise en œuvre d'une desserte numérique performante en fibre optique pour :

\*Favoriser l'installation d'activités.

\*Permettre le télétravail dans de bonnes conditions.

### ***-Valoriser le statut de Station de tourisme***

-Améliorer l'accès à la nature par la mise en œuvre d'aménagements légers (signalétique, information, cheminements, ...) en s'appuyant sur les différentes entités paysagères de la commune.

-Valoriser les liaisons campagne–mer.

-Renforcer la dynamique des pôles d'attractivité de la commune

\*Maintenir une offre d'animations attractive toute l'année.

\*Conforter le tourisme de proximité et le tourisme familial.

\* Favoriser l'accessibilité des sites et lieux attractifs de la commune et leur connexion entre eux.

-Valoriser le classement récent de station de tourisme de la commune

\*Réaliser de nouveaux équipements pour maintenir l'attractivité touristique en recherchant la meilleure intégration paysagère des projets.

\*Permettre l'évolution et le renforcement des équipements structurants de tourisme ou de loisirs.

-Développer des activités liées au tourisme et aux loisirs :

\* Accompagner en la maîtrisant, la mutation nécessaire de l’hébergement touristique. \*Offrir des espaces récréatifs de qualité notamment par l’aménagement du parc de l’océan ainsi que les équipements sportifs de la commune ...

-Conforter l’attractivité du port de Kernével et favoriser le développement des activités nautiques.

-Favoriser l’installation d’activités liées à la mer

### Évaluation environnementale du PLU de Larmor-Plage - Évaluation du PADD

	Axe 1 Cadre de vie paysages	Axe 1 Cadre de vie biodiversité, TVB, eau	Axe 1 Cadre de vie risques et nuisances	Axe 1 Cadre de vie aménagement durables	Axe 2 Proximités démographie	Axe 2 Proximités modèle urbain	Axe 2 Proximités équipements services	Axe 2 Proximités mobilité	Axe 3 Dynamisme Atouts économiques	Axe 3 Dynamisme Tourisme
<b>Thèmes environnementaux</b>										
1. Hydraulique, ressource en eau (au plan quantitatif)										
2. Préservation des sols										
3. Habitats, flore, faune										
4. Continuités écologiques										
5. Qualité des eaux										
6. Energie										
7. Emissions de GES										
8. Autres pollutions atmosphériques										
9. Nuisances sonores										
10. Risques naturels										
11. Risques technologiques										
12. Santé publique										
13. Accès à la nature										
14. Déplacements										
15. Patrimoine										
16. Paysages										

néfaste ■

vigilance ■

sans effet notable ■

tendance positive ■

très positif ■

### 3.3 La consommation d’espace

Pour justifier la consommation d’espace dans l’optique de réaliser de nouveaux projets de développement et d’aménagement, il importe de se référer à des postulats d’évolutions envisageables sur le territoire larmorien.

A ce propos, il est rappelé que le territoire communal présente 4 types d’espaces agglomérés, à l’est, l’agglomération principale le long de l’entrée de la rade de Lorient, au sud-ouest, le village de Kerguelen-Kerpape, sous réserve de la juridiction administrative, le village densifiable de Kerguelen-les-Roseaux et le secteur urbanisé de Quéhello-Congard., le reste étant en espaces naturels ou agricoles.

Outre ces secteurs, 3 Secteurs de Taille et Capacité Limitées, STECAL, sont délimités.

<p><b>Synthèse des hypothèses retenues à l’horizon 2031 :</b></p> <p>Objectif de population : <b>8500 habitants</b> soit +173 habitants (+0.16% de croissance annuelle)</p> <p>Desserrement : <b>1,75 personne/ménage</b></p> <p>Taux de <b>résidences secondaires</b> : <b>20,6%</b> (stabilisation)</p> <p>Taux de <b>logements vacants</b> : <b>2,2%</b> (stabilisation)</p> <p>Un taux de renouvellement de <b>0 logements</b></p> <p>Ces hypothèses conduisent à un besoin de logements total d’environ <b>628 logements</b> pour la période 2021-2031, répartis comme suit :</p> <p>523 logements pour maintenir la population actuelle ;</p> <p>105 logements pour répondre à la croissance démographique.</p>
---

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

Et, un total d’environ 491 logements en densification/renouvellement a été identifié dans les secteurs situés en OAP, ou dans les 4 secteurs agglomérés de la commune.

Projet et localisation	Densité moyenne	Nombre moyen de logements
OAP 2 : Quélisoy-les-Bruyères	30 logements/ha	147
OAP 3 : Garage (quatre chemins)	42 logements/ha	40
OAP 4 : Chaton (entrée de centre-ville)	80 logements/ha	25
Déjà programmés (source : SITADEL)	/	53
Densification spontanée	/	226
<b>TOTAL habitat en densification/ renouvellement</b>	<b>/</b>	<b>491</b>

**Il résulte que sur le besoin de 628 logements, 137 logements restent à prévoir en extension d'urbanisation.**

A cette fin 2 sites ont été retenus : le Plateau du Ménez, OAP 1, pour la réalisation de logements collectifs, et à Kerhoas, OAP 6, par le renforcement de la vocation médico-sociale en créant du logement permanent, 65-70 places. De plus, le secteur de Kerpape-Kerguélen est propice pour le renforcement de l'offre touristique et de loisirs.



Projet et localisation	Emprise du projet (ha)	Densité moyenne	Nombre max. de logements
OAP 1 : Plateau du Ménez	1,36	60 logements/ha	80
<b>Total habitat en extension urbaine</b>	<b>1,36</b>		<b>80</b>
OAP 5 : Kerguélen	2,3	/	/
OAP 6 : Kerhoas	1,85	/	65 (places EHPAD)
<b>TOTAL en extension</b>	<b>5,51 ha</b>	<b>/</b>	<b>145 (dont places EHPAD)</b>

## BILAN FINAL EN LOGEMENTS

Bilan :	212 + 226 + 145
Renouvellement + densification + extension urbaine	= 583 logements
Déjà programmés	53 logements
Objectif de production de logements du PADD	Environ 630 logements

**A ces calculs, il faut ajouter la consommation d'espace induite des STECAL.***\*les terrains familiaux des gens du voyage*

La commune de Larmor-Plage s'inscrivant dans la démarche intercommunale d'accueil des gens du voyage, le site localisé entre la Vraie Croix et Quéhello-Congard, de 2 423 m<sup>2</sup>, classé en Nv au règlement, permet l'implantation de 4 projets familiaux de 460 m<sup>2</sup> chacun, dont des espaces verts, des locaux et espaces de stationnement, ce qui porte la consommation d'espace à 1 492 m<sup>2</sup>, soit 60% de la parcelle.

*\*L'extension du cimetière de Quéhello-Congard*

Compte-tenu de la saturation du cimetière du centre-ville, une extension de 7 530 m<sup>2</sup> est prévue, la parcelle est classé Nie au règlement.

*\*L'évolution mesurée du camping de la fontaine.*

Près de l'agglomération principale et face au Plateau du Ménez, une extension du camping, classé en Nil au règlement, de 500 m<sup>2</sup> permet de satisfaire les besoins des usagers.

Projet et localisation	Consommation d'espace	Remarques
Zones 1AUd (extension, OAP 1 et 6)	3,21 hectares	
Zones 1AUilr (extension, OAP 5)	2,3 hectares	Emprise du projet (périmètre d'OAP = 4ha)
STECAL Nv	1492 m <sup>2</sup>	
STECAL Nil	550 m <sup>2</sup>	
STECAL Nie	7530 m <sup>2</sup>	
Emplacements réservés	/	Les autres ER : <ul style="list-style-type: none"> <li>– soit ne sont pas destinés à être urbanisés sur la période du présent PLU</li> <li>– Soit sont inclus dans des secteurs urbanisés</li> <li>– Soit concement des aménagements n'engendrant pas de consommation foncière</li> </ul>
<b>TOTAL</b>	<b>6,46 hectares</b>	

L'ouverture à l'urbanisation pouvant engendrer un impact sur l'agriculture, un partenariat s'est mis en place entre Lorient-Agglomération et la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Bretagne pour verser des compensations financières aux exploitants pour la constitution de réserves foncières, des mesures agro-environnementales, la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité.

Projet et localisation	Emprise du projet	Emprise agricole du secteur
Zone 1AUd	3,21 hectares	1,85 hectare
Zone 1AUilr	2,3 hectares	4 hectares
Total espace agricole consommé en zone AU		5,85 hectares soit 5,3% de la SAU.

**Le projet actuel prévoit la consommation de 6,46 ha en extension, soit 0,65 ha/an, correspondant à la réduction de moitié de la consommation foncière de la dernière décennie.**

### 3.4 Le règlement

Le règlement traduit les orientations du PADD, les diagnostics et inventaires réalisés sur le territoire communal.

Zonage / PLU	Présent PLU	PLU 2011
Naturel	440,73 ha (355,9 ha sans le zonage du domaine public maritime)	343,8 ha
Agricole	104,4 ha	87,5 ha
Urbain	381,3 ha	380,4 ha
A Urbaniser	12,8 ha	37,9 ha

#### 3.4.1 Le règlement écrit








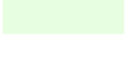
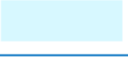

Le règlement écrit prescrit des règles plus qualitatives que quantitatives en faveur d’un urbanisme qualitatif de projet. Il intègre les dispositions du décret de modernisation du contenu du PLU du 28 décembre 2015. Il se compose d’un mode d’emploi contenant notamment le lexique, des généralités, des dispositions générales s’appliquant à tout le territoire et des dispositions complémentaires à chaque zone.

ARTICLE	DISPOSITIONS GÉNÉRALES
<b>1</b> <b>DESTINATIONS</b>	Rappel des 5 destinations et 20 sous-destinations du Code de l’Urbanisme Trame Protection de captage d’eau potable : Interdictions et autorisations particulières
<b>2</b> <b>ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSO, REJETS</b>	Accès et voies Réseau d’alimentation en énergie et réseaux de communication Abduction d’eau potable Gestion eaux usées et assainissement - gestion eaux usées non domestiques Gestion eaux pluviales et ruissellement - gestion des eaux pluviales non domestiques Collecte des déchets ménagers - collecte des déchets non domestiques
<b>3</b> <b>ÉNERGIE</b>	- Efficacité énergétique des bâtiments : favoriser la rénovation thermique du bâti ancien (travaux d’isolation thermique par l’extérieur, rappel des obligations de travaux d’isolation en cas de rénovation lourde), prise en compte de la loi Climat et résilience et de la nouvelle réglementation thermique (réglementation énergétique 2020). - Production d’énergie renouvelable : rendement minimal pour les installations solaires photovoltaïques et de règles de pose pour le solaire thermique ; couverture d’une part de la consommation électrique ou de chaleur pour l’habitat neuf, les équipements publics et les projets de rénovation lourde ; conception et équipement du bâti permettant la pose ultérieure de panneaux solaires pour les constructions d’activités, étude de faisabilité technico-économique des raccordements aux réseaux de chaleur urbains ; dispositifs de production d’énergie sur les parkings aériens. - Adaptation au changement climatique : promouvoir l’utilisation de matériaux naturels ou biosourcés dans la construction.
<b>4</b> <b>IMPLANTATIONS</b>	Les implantations doivent prendre en compte de manière optimale le paysage, la topographie, les ombres portées Certaines implantations pourront être autorisées ou imposées pour raisons d’intégration ou opération d’ensemble Marges de recul par rapport aux GUP, ICPE, cours d’eau, haies et talus, constructions agricoles
<b>5</b> <b>GABARITS</b>	Appréciation des gabarits et hauteurs métrique max (niveau – niveau perçu, exemple : R+combles = 2 niveaux) Une hauteur supérieure ou inférieure pourra être autorisée pour raisons d’intégration Cas particuliers : abris de jardin 2,5m et 15m <sup>2</sup> emprise au sol
<b>6</b> <b>PAYSAGE BÂTI</b>	Architecture règle générale d’intégration à l’environnement : prendre en compte la morphologie du terrain, ne pas faire fortement référence à des archis typiques d’autres régions, pas de pastiche, ne pas présenter un caractère précaire ou inachevé Bardages d’aspect PVC blanc interdits en façade, pignon et souches de cheminée Croupes, pointes en diamant et autres Imbrications de toitures interdites. Clôtures Ne sont pas obligatoires Clôtures de qualité (murets pierres, ferronneries...) doivent être conservées et entretenues Interdits : aspect plastique blanc/beige/jaune, bâches toiles et films plastiques, brises-vue, parpaings non enduits, matériaux d’aspect précaire...
<b>7</b> <b>ESPACES LIBRES</b>	Maintenir bocage existant ; mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaires Pourcentage d’espaces de pleine terre, exemples : 25% en Ub, 30% en AU
<b>8</b>	Préalable: nombre de places arrondi à l’entier supérieur Cyclées : rappel OCH ; modalités de calcul; local vélo couvert et en rdc avec 1,5m <sup>2</sup> par place vélo Véhicules motorisés : rappel OCH règle voitures électriques ; si possibilité de mutualisation, elle peut être imposée

Le règlement distingue différentes zones.

Chaque zone du PLU est soumise au règlement qui se compose du règlement écrit et du règlement graphique, à la fois aux chapitres « Dispositions Générales » et « Dispositions complémentaires à chaque zone », construit sur le modèle suivant :



	Secteurs urbanisés structurants	<b>Ua</b> : secteur présentant un caractère historique, patrimonial et de densité (cœurs de centralité)
	Secteurs urbanisés non structurants	<b>Uba, Ubb</b> : secteurs constitués de quartiers résidentiels diffus ou lotis, sans caractère patrimonial particulier <b>Uca, Ucb</b> : secteurs urbanisés à vocation résidentielle hors zone agglomérée (le zonage Ucb désigne les Secteurs Déjà Urbanisés) <b>Un</b> : 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
	Autres secteurs urbanisés	<b>Ude, Udf, Udg</b> : secteurs affectés à de l'habitat collectif et/ou à des équipements <b>Ue</b> : secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectif
	Secteurs à urbaniser	<b>1Aub</b> : secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat <b>1Aud</b> : secteurs destinés à de l'habitat dense et/ou à des équipements <b>1AUil</b> : secteurs destinés affecté à des activités de loisirs et de tourisme
	Secteurs urbanisés d'activités	<b>Uia</b> : secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, industrielles, et artisanales non susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat <b>Uic</b> : secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, artisanales et commerciales exclusivement destinés à l'accueil d'équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité <b>Uip</b> : destinés aux activités portuaires, logistiques, fluviales, maritimes, à la construction et la réparation navale et à la plaisance <b>Uil</b> : secteurs destinés aux activités et installations de loisirs
	Zones militaires	<b>Um</b> : secteur aggloméré de la commune destiné aux équipements et activités militaires
	Secteurs agricoles	<b>Aa</b> : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique des terres autorisant les installations et constructions liées à l'activité agricole <b>Azh</b> : secteurs destinés à la protection des zones humides
	Secteurs naturels	<b>Na</b> : secteurs affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages <b>Ne</b> : secteur affecté aux aménagements et aux équipements publics ou d'intérêt collectif spécifiques <b>Nv</b> : secteur (STECAL) destiné aux terrains familiaux d'accueil des gens du voyage <b>Nie</b> : secteur (STECAL) destiné à l'extension du cimetière de Quêhello-Congard <b>Nil</b> : secteur (STECAL) destiné à l'accueil d'hébergement de plein air <b>Nl</b> : secteur destiné à des installations et équipements sportifs, de loisirs, et autres équipements en plein-air, intégrés dans des espaces naturels <b>Nlp</b> : secteur destiné aux activités et équipements de loisirs spécifiques aux plages <b>Nmer</b> : secteur destiné à la mer et aux activités maritimes
	Zones humides	<b>Nzh</b> : secteurs situés hors zones Nds et destinés à la protection des zones humides
	Secteurs naturels remarquables	<b>Nds</b> : secteurs destinés à la préservation des espaces terrestres et marins (incluant le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques en application des articles L121-23 à 26 et R121-4 à 6 du code de l'urbanisme

-les zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.



Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Tableau de synthèse des principales règles des zones N :

Zonage	Surface	Destination	Implantation/voie (art. 4)	Implantation/limite séparative (art. 4)	Hauteurs (art. 5)	Architecture et paysages (art. 6)	Espaces libres (art. 7)
Na	172,32 ha	Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages	Aucune obligation sauf pour les bâtiments d'activité : marge de 5 m par rapport aux limites de propriété		1 niveau minimum, 3 niveaux maximum	Règles d'intégration pour bâtiments agricoles	/
Nzh	31 ha	Zones humides inconstructibles	Aucune construction autorisée				
Nmer	84,8 ha	Activités compatibles avec le domaine public maritime	/				
Nie	3,3 ha	Cimetière	Dispositions selon l'usage				
Nil	4 ha	STECAL loisirs	Aucune obligation		10,50 m maximum	Dispositions générales	/
Nv	0,24 ha	STECAL terrains familiaux			1 niveau max.		

RP, p. 137

-Les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions y sont réglementées. Les extensions doivent rester mesurées, dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, accolées à la construction principale, sans créer de nouveaux logements.

Tableau de synthèse des principales règles des zones A :

Zonage	Surface	Destination	Implantation/voie (art. 4)	Implantation/limite séparative (art. 4)	Hauteurs (art. 5)	Architecture et paysages (art. 6)	Espaces libres (art. 7)
Aa	100,4 ha	Activités agricoles Secteur constructible	Aucune obligation sauf pour les bâtiments d'activité : marge de 5 m par rapport aux limites de propriété		1 niveau minimum, 3 niveaux maximum	Règles d'intégration pour bâtiments agricoles	Coefficient minimum de pleine terre : 50%
Azh	3,93 ha	Zones humides inconstructibles	Aucune construction autorisée				

p.139

-les zones urbaines correspondent aux espaces déjà urbanisés. Les règles sont destinées à éviter la banalisation du milieu avoisinant, à garantir les caractéristiques architecturales et patrimoniales, à assurer une insertion dans l'environnement, à concourir à une ambiance paysagère de qualité, à constituer des lieux de vie et de lien social, à améliorer le stationnement.

Zonage	Surface	Destination	Implantation/voie (art. 4)	Implantation/limite séparative (art. 4)	Hauteur et gabarit (art. 5)	Architecture et paysages (art. 6)	Espaces libres (art. 7)	
Ua	13,5 ha	Centre-ville et Kernével	En limite de voie ou sur la ligne d'implantation dominante	Pas d'obligation	4 niveaux max. (14 m) Extensions limitées au gabarit existant.	Volumes secondaires contrastés Imbrication de toiture interdite	Coefficient minimum de pleine terre de 15 %	
Ub	254 ha	Secteurs pavillonnaires ou périphériques	/	Sur une des limites séparatives	3 niveaux max. (10,50 m) Extensions limitées au gabarit existant.		Coefficient minimum de pleine terre de 25 %	
Uc	24,45	Secteurs urbanisés hors zone agglomérée	/	Sur une des limites séparatives	3 niveaux max (10,50 m) Extensions limitées au gabarit existant.		Coefficient minimum de pleine terre de 25%	
Ud	10.15 ha	Habitat dense, secteurs de projet	Sur la ligne d'implantation dominante si elle existe	Pas d'obligation	Ude : 12,50m Udf : 14 m Udg : 18 m		Coefficient minimum de pleine terre de 20 %	
Ue	11,5 ha	Secteur d'équipements publics	Pas d'obligation					
Un	18,7 ha	Secteurs habités	Non constructible Prescriptions pour les projets d'extension					

*-les zones urbaines à vocation principale économique, correspondant aux zones d'activités le règlement cherche à améliorer la qualité des espaces publics, à assurer le traitement de l'interface entre les secteurs, à développer les mobilités douces, à favoriser la densification, à optimiser le foncier.*

Tableau de synthèse des principales règles des zones Urbaines

Zonage	Surface	Destination	Implantation/voie (art. 4)	Implantation/limite séparative (art. 4)	Hauteur et gabarit (art. 5)	Architecture et paysages (art. 6)	Espaces libres (art. 7)
Uia	18,3 ha	Zones d'activités sans nuisances	Recul minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques	Recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de zones urbaines (zones d'habitat)	Hauteur max. 12,50 m (dérogation possible en secteur Uip)  Hauteur max. de 9,50 m pour les sous-zonages indicés « r ».	Matériaux et couleurs sobres pour le paysage	Création d'une bande paysagère en interface avec la voirie
Uic	3,93 ha	Secteur d'activités commerciales					
Uil	6,22 ha	Activités de loisirs					
Uip	18,85 ha	Activités portuaires					

-les zones à urbaniser, correspondant aux secteurs en extension urbaine, destinés essentiellement à l'habitat. Le règlement est souple, du fait des prescriptions contenues dans les OAP, tout en évitant une banalisation des formes urbaines.

Zonage	Surface	Destination	Implantation/voie (art. 4)	Implantation/limite séparative (art. 4)	Hauteur et gabarit (art. 5)	Architecture et paysages (art. 6)	Espaces libres (art. 7)
1AUb	5,57 ha	Habitat et activités compatibles avec l'habitat	Les conditions d'implantation sont précisées dans les OAP.		3 niveaux max. (10,50 m)	Volumes secondaires contrastés  Imbrication de toiture interdite	Coefficient minimum de pleine terre de 30 %
1AUd	2,45 ha	Habitat dense et équipements majeurs			14 m max.		
1AUilr	4,07 ha	Activités de loisirs			4 niveaux max. (12,50 m)		

### 3.4.2 Le règlement graphique

Le règlement graphique est constitué par un plan de zonage, un plan « Petit patrimoine et éléments de paysage » et un plan « submersions marines », auxquels il convient d'ajouter quelques prescriptions complémentaires relatives à certains éléments

-Les emplacements réservés. 26 ER sont délimités à destination de créations ou d'extension de voies, d'ouvrages publics, d'espaces verts afin de faciliter la faisabilité des opérations par une acquisition future.

-les *espaces boisés classés* pour conserver, protéger ou créer des boisements. Suite à un inventaire réalisé à partir de relevés de terrain, de photographies aériennes, de diverses données, le classement de ces EBC évolue pour affiner leur délimitation en excluant certains jardins arborés des habitations, des vasières des landes. Ainsi que ceux situés dans les zones humides recensées par le Syndicat mixte du Blavet, pour assurer la fonction écologique de ces milieux.

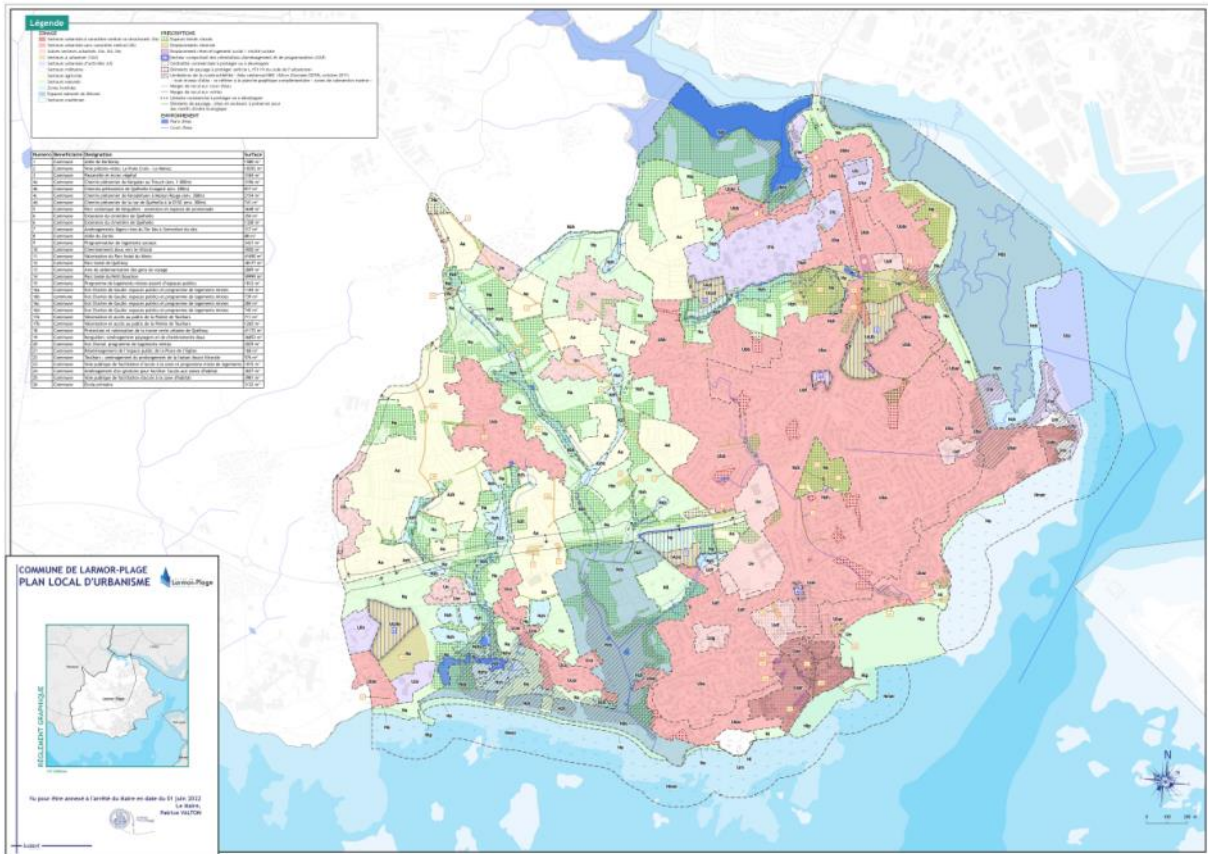
	<b>EBC au présent PLU</b>	<b>PLU 2011</b>
<b>Surface</b>	95 ha	88 ha
<b>Part de la superficie communale</b>	12,9 %	11,9 %

-les *zones de protection au titre de l’archéologie*, reportées sur le règlement graphique complémentaire « Petit Patrimoine et éléments de paysage ».

-les *espaces proches du rivage*, identifiés par des sous-secteurs indicés « r » en cas de constructibilité limitée.

-les *éléments protégés au titre des articles L 151-19 et 23 du code de l’urbanisme*, concernant des éléments du patrimoine naturel comme des arbres, des haies, des parcs ou du patrimoine bâti comme des lavoirs, fontaines, des bâtiments remarquables. Ces éléments sont cartographiés dans le règlement graphique complémentaire « Petit Patrimoine et éléments de paysage ». En outre, l’OAP Patrimoine vise les 127 bâtiments identifiés et dresse des préconisations pour chaque typologie de bâti.

-les *centralités commerciales et linéaires commerciaux* aux contours desquels certains commerces peuvent être autorisés ou interdits, et qui sont dessinés par une trame graphique. Et, la zone commerciale périphérique de Quélisoy, ZACOM de type 3, classée en Uc est également reportée. En-dehors de ces périmètres commerciaux délimités, aucune nouvelle activité commerciale n’est admise, et les commerces existants ne peuvent se développer que dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente...



### 3.5 Les Orientations d’Aménagement et de Programmation, OAP

En application de la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, le PLU prévoit 6 OAP sectorielles présentant une capacité d’environ 630 logements et 1 OAP thématique. Celles-ci traduisent les orientations du PADD, sont à échéance pré-opérationnelle, sont opposables dans leurs principes, permettent d’encadrer les projets d’aménagement, favorisent la négociation entre les acteurs intéressés.

	OAP 1 Plateau du Menez	OAP 2 Quélisoy	OAP 3 Garage	OAP 4 Chaton	OAP 5 Kerguelen	OAP 6 Kerhoas
<b>Thèmes environnementaux</b>						
1. Hydraulique, ressource en eau (au plan quantitatif)						
2. Préservation des sols	1,3 ha	2,86 ha			4,07 ha	1,7 ha
3. Habitats, flore, faune						
4. Continuités écologiques						
5. Qualité des eaux						
6. Energie						
7. Emissions de GES						
8. Autres pollutions atmosphériques						
9. Nuisances sonores						
10. Risques naturels						
11. Risques technologiques						
12. Santé publique						
13. Accès à la nature / aux espaces verts						
14. Déplacements						
15. Patrimoine						
16. Paysages						

négatif	
vigilance	
sans effet notable	
tendance positive	
très positif	

**Grille d’évaluation des OAP par secteurs, après modification de certains points suite à avis de l’évaluation environnementale.**

#### 3.5.1 L’OAP thématique patrimoine

En concordance avec l’axe 1 du PADD, « Valoriser et protéger le patrimoine bâti », cette OAP règlemente les 147 bâtiments remarquables identifiés sur le territoire larmorien et l’ensemble des constructions appartenant aux 8 typologies retenues, à savoir les maisons de bourg, les maisons agricoles, les maisons de maître, les maisons de catalogue, les villas balnéaires, les maisons de la reconstruction, les immeubles régionaux, les immeubles balnéaires

Le projet d’OAP thématique « patrimoine » de la Ville de Larmor-Plage a pour objectif de :

- ◆ garantir l’entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- ◆ considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages de la ville, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers de Larmor-Plage
- ◆ favoriser et encourager des objectifs qualitatifs dans la réalisation des travaux soumis à autorisation.



Cette OAP thématique « patrimoine » porte sur la totalité du territoire communal, soit sur des éléments individuels (tout type ou partie de bâtiment), soit sur tout élément de paysage (arbres, haies, étangs...)

Le PLU identifie tout d’abord les bâtiments remarquables, qui sont localisés au règlement graphique (planche complémentaire « petit patrimoine et paysage ») ; chaque bâtiment étoilé fait également l’objet d’une fiche détaillée en annexe D du règlement écrit. Sont donc concernés les bâtiments remarquables (protégés au L151-19) et toute construction ou éléments comportant des éléments architecturaux caractéristiques des typologies recensées.

Pour établir le classement des bâtiments remarquables, 3 critères ont été retenus sur la commune de Larmor-Plage :

-Le critère architectural et urbain

Ce premier critère porte principalement un intérêt esthétique aux bâtiments et à son intégration au tissu urbain, tels que la volumétrie, la composition architecturale, la façade ainsi que les modénatures qui la composent (chaînage, enduits, bow-windows...).

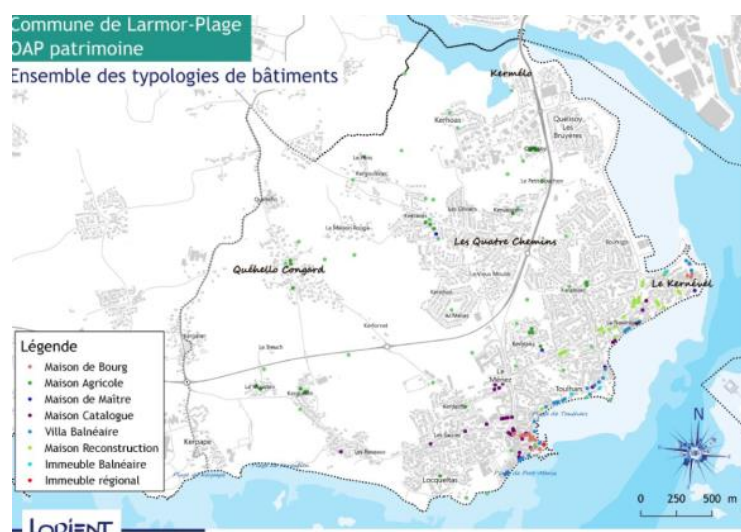
-Le critère historique

Ce second critère prend en compte la valeur de témoin de l’histoire urbaine de la commune d’un bâtiment. Il mettra en avant des techniques constructives ainsi que des pratiques et mode d’habiter propres à une période, ou encore le caractère de souvenir propre à quelques constructions ou situations sans qualité particulière mais dont la mémoire qu’il évoque est importante.

-Le critère ambiance urbaine

Ce troisième critère porte sur le caractère atypique d’un ensemble de bâtiments ou un espace public. Il s’agit de retenir la qualité du lieu ou du paysage, à travers le regard de chacun. Il est basé sur la rareté de certains ensembles construits ou espaces publics.

Pour chaque typologie de constructions, 5 types de prescriptions et/ou préconisations s’appliquent pour les démolitions, la rénovation thermique, l’extension et la surélévation, l’aspect extérieur, le traitement des abords. Il peut s’agir d’une demande préalable d’autorisation de travaux ou de permis de construire.



### 3.5.2 -Les OAP sectorielles

Le SCoT impose qu'au-minimum, une OAP comporte 80 logements en cœur de centralité, que la densité environnante soit de plus de 30% que dans le reste des secteurs agglomérés, et 35 logements/ha en extension.

A Larmor-Plage, les OAP concernent des secteurs de renouvellement urbain, d'extension ou de futurs projets d'intérêt collectif. Celles-ci doivent intégrer différents critères lors de leur conception.

Volet relationnel	Volet paysager & bien-être	Volet territoire et biodiversité
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de l'intimité (implantation architecturale, gabarits...);</li> <li>Lieux de création du lien social (emplacement de placettes, de liaisons douces);</li> <li>Mixité sociale et typologie des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès à un espace de nature préservé ou artificialisé, dans le cadre du projet ou à proximité immédiate du secteur de projet s'il existe;</li> <li>Prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur, notamment en entrées de ville;</li> <li>Place des déplacements actifs;</li> <li>Éléments végétaux à préserver;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualifier la valeur écologique des haies et talus présents et autres espaces de nature à créer (talus, clôtures...);</li> <li>Eau dans la ville : récupération de l'eau, réduction de l'imperméabilisation, création de noues paysagères le long des voiries etc.</li> </ul>

#### 3.5.2.1 OAP 3- Garage

OAP 3 : Garage	
Projet	Projet de renouvellement urbain d'un ancien garage en cessation d'activité au cœur d'un quartier résidentiel et à proximité de commerces et services (nouvelle opération en lieu et place de l'ancien bowling). Comme l'OAP 2, l'objectif ici est de compléter le quartier par une typologie de petit collectif, et de valoriser une parcelle à la position stratégique (proximité des axes routiers, commerces/services, espaces verts).
Programmation	Emprise = 0,7 hectares ;
Modalités de calcul	La densité envisagée est d'environ 42 logements par hectare, en accord avec la densité minimum exigée par le SCoT (32 logements par hectare dans les quartiers environnants, + 30% soit 41,6 logements par hectare).

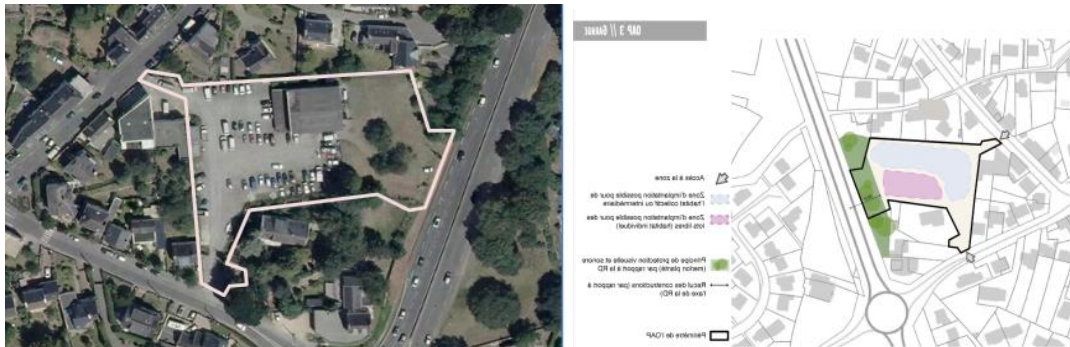
#### Principaux points positifs

- Opération en renouvellement urbain, donc économe en espace.
- La réalisation d'un merlon à l'Est de l'opération permettra de limiter les émissions sonores de la route départementale pour les futurs habitants. De plus, ce merlon végétalisé offrira une protection visuelle.
- Les espaces non imperméabilisés constituent une part importante des orientations d'aménagement de l'OAP. Ceci permettra ainsi de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et les limiter les débits des eaux de ruissellement.



### Principaux points problématiques

- La parcelle objet de l’OAP est aujourd’hui constituée d’un garage automobile présentant, à ce titre, des risques significatifs de pollution des sols par les hydrocarbures et les métaux lourds. Aussi, avant tout aménagement, un diagnostic sur l’état de pollution des sols devra être élaboré.



#### 3.5.2.2 OAP 1 Plateau du Menez

OAP 1 : Plateau du Menez	
<b>Projet</b>	Projet de logements collectifs aux typologies peu présentes sur le territoire communal, en continuité des petits collectifs de la rue de Quéhello et à proximité d’équipements structurants et à distance raisonnable des commerces/services du centre-bourg. Projet déjà identifié à l’ancien PLU, faisant partie intégrante de la politique de renforcement et diversification du parc de logements sur la commune. 80 logements environ sont attendus sur ce secteur.
<b>Programmation</b>	<b>Emprise = 1,36 ha ;</b>
<b>Modalités de calcul</b>	La densité envisagée est de 60 logements par hectare, sous forme d’habitat collectif à la mesure des tranches Sud déjà réalisées (R+3 en majorité, maximum de R+4). Cette densité respecte le seuil plancher de 35 logements/ha, et se veut volontairement élevée pour optimiser cette seule parcelle en extension urbaine consacrée à l’habitat.

### Principaux points positifs

- L’OAP prévoit la protection de la majeure partie de la zone pour motifs écologiques (zone humide, coulée verte au nord, station d’asphodèle d’Arrondeau qui est une espèce végétale protégée).
- La proximité des espaces naturels publics de Kerguelen est un avantage pour les futurs habitants de la zone.
- L’OAP prévoit la mise en oeuvre d’espaces verts entre la zone humide et le cours d’eau recensés au Sud-Est de l’opération et la zone urbanisée. Cet espace tampon constitue ainsi un élément supplémentaire de protection de la zone humide, à la condition bien entendu que des déblais ne soient pas déversés dans l’emprise de la zone humide.
- Le recul important de l’urbanisation par rapport à la D152 permettra de limiter les incidences sonores de la route départementale pour les futurs habitants de ce quartier.
- La réalisation de cheminements doux offrira aux habitants une nouvelle desserte vers le bourg et les équipements publics.

### Principaux points problématiques

- Artificialisation de 1,3 ha d’espace actuellement à l’état semi-naturel (vieilles friches principalement).

- Impact écologique globalement modéré (suppression d’habitats semi-naturels auxquels sont associées diverses espèces d’oiseaux).
- Relatif éloignement par rapport au centre de Larmor-Plage (plus de 900 m donc au-delà d’une distance de marche). Les conditions de desserte par bus (ligne 10) sont assez médiocres (actuellement pas d’arrêt à proximité immédiate). La ligne 15 dispose d’un arrêt («Sittelles») à 300 m des limites du site, mais il s’agit d’un service de transport à la demande et non d’une ligne régulière. La ligne T4 rejoignant directement Lorient comporte un arrêt («Roseaux») à 750 / 800 m du projet, une distance qui peut être contraignante pour certains publics. Les conditions de desserte à vélo sont a priori acceptables, mais elles pourront être améliorées. L’OAP indique un «principe de liaison douce à aménager» qui permettra, une fois l’aménagement réalisé, de rejoindre le centre de Larmor-Plage en passant par le secteur d’équipements du Ménez. La distance au centre (mairie) est ainsi de 900 à 1000 m soit moins de 5 mn à vélo. Ce mode de déplacement sera donc très compétitif.



Vue d’ensemble de l’OAP du Plateau du Ménez, photo prise vers l’Est. En orange, la partie à construire.



### 3.5.2.3 OAP 2 Quélisoy-Les-Bruyères

OAP 2 : Quélisoy-les-Bruyères	
<b>Projet</b>	Projet lui aussi déjà identifié au précédent PLU, complète la tâche urbaine de Larmor-Plage par une densification urbaine mesurée, justifiée par des aménagements de qualité. Ce projet a aussi pour objectif d’assurer la valorisation et la préservation du boisement présent au nord du site. Environ 147 logements sont attendus.
<b>Programmation</b>	<b>Emprise = 5,4 hectares ;</b>
<b>Modalités de calcul</b>	La densité envisagée est d’environ 30 logements par hectare, en accord avec le SCoT qui impose une intensité minimum de 22 logements/ha dans ce secteur aggloméré (densité environnante particulièrement lâche avec 17 logements par hectare).

#### Principaux points positifs

- Les eaux de ruissellement seront évacuées vers des canalisations d’eaux pluviales du réseau public. Afin d’éviter la saturation des réseaux, le zonage d’assainissement des eaux pluviales prévoit la mise en œuvre d’ouvrages de rétention dimensionnés sur la base d’une pluie de période de retour T=30ans. Ces ouvrages assureront ainsi un bon niveau de dépollution sachant que l’exutoire des réseaux dans lesquels le projet rejettera ses eaux est la vasière de Quélisoy qui est répertoriée en ZNIEFF de type 1. Il convient de noter que l’OAP prévoit la mise en œuvre d’une noue paysagère associée à la voirie. Ceci participera ainsi à la gestion alternative des eaux pluviales du projet.

- L’OAP prévoit l’aménagement de cheminements doux au travers du projet, pouvant permettre d’aller vers le centre-ville de Larmor-Plage au Sud et vers Lorient, au Nord, via les cheminements existants sur le littoral. Toutefois, le principe d’implantation du «cheminement actif» proposé par l’OAP présente

un tracé très sinueux du fait qu'il suit le front d'urbanisation actuel et ce dispositif, s'il peut présenter un intérêt pour les piétons, ne semble pas permettre une desserte efficace pour les vélos.

- L'OAP va de pair avec un projet (emplacement réservé n° 20) de préservation du secteur naturel au nord de la zone en tant que continuité écologique et espace accessible aux habitants. Cette continuité naturelle, malheureusement coupée en partie haute par la RD29, descend jusqu'au littoral.

### Principaux points problématiques

- Artificialisation de 2,86 ha d'espace actuellement à l'état naturel (fourrés, friches...)
- Impacts écologiques de cette artificialisation, qui pourront toutefois être réduits ou partiellement compensés par la mise en valeur du corridor écologique au nord.
- Secteur éloigné par rapport au centre-ville (1,8 km), avec un risque de dépendance à la voiture pour les déplacements quotidiens. Ce secteur est en principe desservi par les bus (la ligne T4 emprunte la D 29), mais il n'y a pas d'arrêt à proximité, celui dit de Quélisoy semble excessivement éloigné. Il peut être correctement relié à la ville de Larmor ainsi qu'à Lorient par des pistes cyclables. Sur ce dernier point, l'OAP ne prévoit pas pour les vélos un trajet efficace, c'est à dire direct et évitant les changements de direction. Cette voie cyclable devrait être structurante pour tout le quartier.
- Exposition aux nuisances sonores de la D 29. Toutefois, la réalisation d'un merlon à l'Ouest de l'opération permettra de limiter les incidences des émissions sonores de la route pour les futurs habitants. De plus, ce merlon végétalisé offrira une protection visuelle.



### 3.5.2.4 OAP 4 : Chaton

OAP 4 : Chaton	
Projet	Le projet de renouvellement urbain Chaton permet de valoriser une parcelle à la position stratégique, en centre-ville, à proximité des commerces et services, en lien également avec le parc de Toulhars, lui-même donnant accès à la plage. Il s'agit ici de proposer une opération de densification cohérente avec la densité de la centralité, et de soigner visuellement l'entrée en centre-ville par des aménagements de qualité.
Programmation	Emprise = 0,3 hectares ;
Modalités de calcul	La densité envisagée est d'environ 80 logements par hectare, densité compatible avec la densité minimum indiquée dans le SCoT au sein des cœurs de centralité.



### Principaux points positifs

- Secteur très bien placé par rapport aux équipements et services.
- Bien placé également pour inciter à utiliser les modes actifs de déplacement, y compris le bus.
- Opération en densification, très favorable à l'économie d'espace et de réseaux.
- Opportunité d'un aménagement de qualité à un point d'entrée de ville.

### Principaux points problématiques

- L'offre d'espaces verts et espaces de nature (à part la plage) semble faible à distance de marche. Toutefois, l'entrée du parc de Toulhars, qui donne accès à la plage, est à 240 m du projet.



### 3.5.2.5 OAP 5 Kerguelen

OAP 5 : Kerguelen	
<b>Projet</b>	Le projet est situé au sein du village de Kerpape-Kerguelen qui constitue un des pôles d'équilibre naturel de l'agglomération. Ce secteur tourné vers le bord de mer est propice aux objectifs de renforcement de l'offre touristique et de loisirs du site.
<b>Programmation</b>	<b>Emprise = 4 hectares ; emprise du projet = 2,3 ha</b>
<b>Modalités de calcul</b>	L'OAP s'inscrit dans la continuité du Règlement Ecrit sur la zone 1AUilr, permettant l'implantation d'équipements liés à l'activité touristique (le règlement écrit précise qu'elles ne doivent pas générer de nuisances) ainsi que l'implantation d'équipements tirant parti des atouts du lieu.

### Principaux points positifs

- Proximité d'un ensemble d'équipements publics.
- Existence d'une desserte par bus (arrêt Kerpape).
- L'OAP se caractérise par un faible niveau d'imperméabilisation des sols : les stationnements paysagers (matériaux drainants), les espaces non imperméabilisés et les espaces publics paysagers sont dominants par rapport à la zone d'implantation de l'équipement.

### Principaux points problématiques

- Le projet nécessite d'artificialiser 1,5 ha d'espace agricole, d'où un impact sur les sols.
- Impacts spécifiques liés à un établissement de thalasso/balnéothérapie de 120 chambres : consommations énergétiques, consommation d'eau potable et rejet d'eaux usées dans le réseau public... Ces impacts ne peuvent pas être évalués dans le cadre du PLU, ils le seront précisément dans le cadre du régime juridique applicable au projet d'aménagement, lequel nécessitera une étude d'impact.
- Génération de flux de voitures et importants besoins de surfaces de stationnement pour lesquels une attention particulière devra être apportée (en utilisant des matériaux drainants et en prévoyant une partie des stationnements dans l'emprise des bâtiments), afin de ménager la consommation foncière et de limiter les ruissellements des eaux pluviales.



Le marais de Kerguelen et les terres basses avoisinantes, à l'arrière du cordon littoral, sont soumis à un risque d'inondation.



### 3.5.2.6 OAP 6 Kerhoas

OAP 6 : Kerhoas	
<b>Projet</b>	En continuité des espaces urbanisés cosmopolites existants (activités et habitat), le projet a pour objectif de renforcer l'offre en termes d'équipements destinés à la population larmorienne vieillissante, en figeant la vocation médico-sociale du secteur.
<b>Programmation</b>	<b>Emprise = 1,85 hectare ;</b>
<b>Modalités de calcul</b>	L'OAP s'inscrit dans la continuité du Règlement Ecrit sur la zone 1AUd, permettant l'implantation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements d'intérêt collectif.

### Principaux points positifs

- Une zone humide borde la limite Sud de l'opération. L'OAP prévoit un espace tampon qualifié de «vallon humide» (classé en secteur Na. Ce vallon humide n'est pas classé humide dans l'inventaire des zones humides de la commune) qui assurera une protection supplémentaire de la zone humide vis à vis des travaux et aménagement projetés.

### Principaux points problématiques

- Artificialisation de 1,7 ha d'espace agricole.

- Médiocre desserte par les bus (ligne 109 Larmor-Ploemeur : l’arrêt est à plus de 450 m ; ligne T4 Lorient-Larmor : l’arrêt est à plus de 800 m donc au-delà d’une distance de marche). Il s’agit là d’un réel problème pour l’accès à un équipement à vocation médico-social (Ehpad ou autre), implanté au fond d’une zone d’activités éloignée du centre de la commune et du réseau de transport en commun. De même, cette implantation et son environnement risquent de limiter les possibilités de promenades ou de sorties des personnes accueillies dans ce futur établissement et souffrant déjà d’une sensation d’isolement.

- Génération de flux de voitures et importants besoins de surfaces de stationnement, nécessitant d’imposer des dispositions permettant de limiter l’artificialisation des sols et l’échauffement des locaux : il est en effet préconisé de «réaliser une partie des stationnements dans l’emprise des constructions (exemple : parking du personnel dans l’emprise, parking visiteurs en extérieur), afin de limiter au maximum l’artificialisation des sols et l’augmentation du réchauffement généré par les surfaces d’enrobé lors de périodes de chaleur. Cette mesure permet également de préserver du foncier pour la réalisation d’un espace vert de taille acceptable et de qualité, en lien avec les espaces boisés inclus à l’ouest et au sud de l’OAP.



## 4 Concertation préalable

### 4.1 Les objectifs

La concertation a pour but de permettre l’information de l’ensemble de la population, des personnes publiques associées, des professionnels, des associations et de recueillir leurs remarques sur le projet de révision du PLU tout le long de la procédure.

### 4.2 Les modalités

Les modalités de la concertation ont été précisées dans la délibération de prescription du 29 juin 2016 :

- Organisation d’au moins deux réunions aux stades importants de la procédure, notamment lors de la discussion du diagnostic territorial et du projet de PADD
- Exposition à l’hôtel de ville toute la durée de la concertation
- Ouverture en mairie d’un registre à la libre disposition des habitants afin qu’y soient recueillies leurs observations, ainsi qu’une adresse e-mail « boîte à idées » ;
- Possibilité d’adresser des courriers postaux au maire à l’adresse suivante : Mairie de Larmor-Plage— 2 rue des 4 frères Le Roy-Quéret—56260 LARMOR-PLAGE

- Mise en place d'une information régulière pour chaque phase importante de la procédure à travers la presse locale, l'affichage en mairie, la publication sur le site internet de la commune et dans le journal municipal

Un avis dans la presse locale annonçant le lancement de la procédure a été publié dès le 30 juin 2016.

Une exposition permanente présentant le diagnostic territorial, les grandes orientations du PADD mises à jour régulièrement après les débats s'est tenue en mairie.

Des réunions publiques annoncées par la presse locale et sur le site internet se sont déroulées le 31 janvier 2019, le 20 octobre 2021, le 8 février 2022.

Les personnes publiques associées ont participé aux différentes étapes de la procédure.

Les documents étaient consultables en mairie, sur le site internet de la commune. Les élus et techniciens étaient à la disposition de tout intéressé.

### 4.3 Le bilan

Lors de la délibération du conseil municipal du 1 juin 2022, un bilan de la concertation a été tiré. Les remarques de la population ont porté ponctuellement sur la constructibilité de certaines parcelles privées, sur la protection d'espaces naturels et du patrimoine bâti, sur la mise en application de certaines dispositions, sur les pistes cyclables, sur l'évolution à long terme de la commune et de l'agglomération lorientaise. De façon générale, les orientations envisagées n'ont pas été remises en cause, mais le projet a suscité des quelques réactions, débats...

## 5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comporte :

- **des pièces administratives**, notamment les délibérations du conseil municipal relatives à la procédure, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, la note complémentaire sur la centralité augmentée
- **les avis des PPA**, personnes publiques associées
- **un rapport de présentation, comprenant 2 volumes dont l'évaluation environnementale**, s'appuyant sur un diagnostic, analysant la consommation d'espace, expliquant les choix retenus, dressant un inventaire des capacités de stationnement.
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD**, définissant les orientations générales des diverses politiques telles celles d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et les orientations relatives notamment à l'habitat, aux transports et déplacements.
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP**, prévoyant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.
- **un règlement** fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, et comportant un règlement écrit déclinant les prescriptions par zones et 3 documents graphiques, un plan de zonage, un document relatif au « Petit Patrimoine et éléments de paysage », un document sur les « zones de submersion marine ».

**-11 annexes**, comprenant les servitudes publiques, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau, la circulaire du 7 avril 2010 dite Xynthia.

## 6 Déroulement de l'enquête

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 22 juillet 2022, M. le maire de la commune de Larmor Plage a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant plusieurs objets dont la révision générale du PLU de sa commune. En effet, dans un souci d'harmonisation et de cohérence, cette enquête est organisée conjointement avec les procédures de révision du RLP et du zonage des eaux pluviales et usées de la commune de Larmor-Plage et leur évaluation environnementale.

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](mailto:plu@larmor-plage.com).

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**.

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

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.

## 7 Synthèse des avis des PPA

### 7.1 L'avis de RTE

Dans son message électronique du 15 juin 2022, cet organisme informe qu'aucun ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension n'est exploité sur le territoire larmorien. Quant aux réseaux électriques il convient de se rapprocher des autres gestionnaires et de respecter les servitudes d'utilité publique correspondantes.

### 7.2 L'avis de Morbihan Energies

Par envoi reçu le 11 juillet 2022, ce syndicat a fait savoir que le projet de révision du PLU de Larmor-Plage n'appelle pas de remarque particulière sur les thématiques relevant de sa compétence.

### 7.3 L'avis du Département du Morbihan

Par lettre du 29 août 2022, réceptionnée le 1er septembre, la Direction des Routes et de l'Aménagement a rappelé les conditions d'accès aux routes départementales lors de projets d'aménagements et leur compatibilité de ceux-ci avec les infrastructures existantes en ce qui concerne les débits de rejet des eaux pluviales.

Ce service a insisté sur les obtentions préalables d'autorisations de voirie pour l'OAP N°2 Quélisoy-Les Bruyères et la protection visuelle et sonore à charge de l'aménageur pour l'OAP N° 3 Garage.

Afin de garantir la protection de ces réservoirs de biodiversité ainsi qu'une souplesse de gestion des procédures administratives lors des interventions d'urgence, il serait préférable de privilégier un classement des premières rangées de massifs boisés situés à proximité immédiate de route en élément de paysage et de patrimoine. Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec les dispositions bocage du SAGE concerné ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager validé par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU. Il en va de même pour la compatibilité du document avec l'inventaire du SAGE concerné, et de la cohérence entre les inventaires des cours d'eau et des zones humides validés par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.

### 7.4 L'avis du SCoT du Pays de Lorient

Par réponse en date du 1 septembre 2022, reçue le 5 septembre, au courrier du 21 juin 2022, de la commune de Larmor-Plage transmettant, pour avis, son projet de révision du PLU, arrêté par délibération du conseil municipal du 1 juin 2022, le Syndicat Mixte du Pays de Lorient a émis un avis favorable.

Cette entité reconnaît le souci d'optimisation foncière, transcrit dans le PADD, par la densification des espaces situés au sein de la centralité et par des opérations d'extensions mesurées, une production et une implantation de logements satisfaisant aux critères du SCoT, qu'il s'agisse de la taille des ménages, de la reconquête des logements vacants, de l'évolution du nombre de résidences secondaires ou de la continuité de l'urbanisation. Il est admis que le rythme de consommation foncière de 0,65 ha par an est légèrement supérieur au rythme prévu par le SCoT pour 20 ans, mais est en forte diminution et répond aux besoins de logements.

Celle-ci demande simplement de compléter la partie du rapport de présentation consacré aux espaces agricoles (p. 133) par des éléments issus de l'étude menée pour le Syndicat mixte du SCoT par AudéLor concernant l'identification en 2021 de 6 friches remobilisables pour un potentiel de 6 ha détenues par des acteurs publics.

La délimitation de la centralité commerciale au cœur du bourg et la protection du linéaire commercial sur certains axes satisfait aux objectifs du DAAC. Quant au secteur de Kerpape, le Syndicat Mixte soutient le maintien du classement en 1AUilr.

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

## 7.5 L'avis de la Préfecture du Morbihan.

Les services de l'Etat ont adressé leur avis favorable le 7 septembre 2022.

Après divers échanges avec les services de l'Etat, le projet du PLU, prescrit le 21 juin 2016, a évolué en vue d'un ajustement avec les évolutions législatives et réglementaires. Toutefois, certaines remarques portent sur :

*-la loi littoral.*

En application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, pour garantir la continuité immédiate avec les agglomérations et villages existants, les zones à urbaniser devront être ouvertes en plusieurs tranches. La référence à la création d'équipements d'intérêt collectif dans le règlement de la zone UCb devra être supprimée ainsi que le schéma de la page 21 autorisant la création de secteurs déjà urbanisés dans les espaces proches du rivage. Et, le règlement des zones Nie, Nv et NI devra être modifié quant à l'acceptation de constructions nouvelles dans ces zones d'urbanisation diffuse comme pour le secteur de Kerpape dans l'attente de la décision juridictionnelle administrative. Le secteur de Kerpape est qualifié par le schéma cohérence territoriale du Pays de Lorient comme village ou agglomération. Dans le rapport de présentation, page 117, il est fait état du contentieux en cours (*attente de la décision du Conseil d'État*) sur ce secteur mais par décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 20 juillet 2021 (n°20NT01323 — *commune de Ploemeur*), le lieu-dit a été qualifié de zone d'urbanisation diffuse. Ainsi la zone 1AUilr n'est pas localisée en continuité d'une agglomération ou d'un village existant et constitue une extension de l'urbanisation au sein d'une zone d'urbanisation diffuse. Dans l'attente de la décision du Conseil d'État, la création de cette zone est entachée d'illégalité au regard de la décision de la cour administrative d'appel.

Concernant les espaces proches, une harmonisation entre le règlement graphique et le rapport de présentation devra être effectuée pour les secteurs UCa de la rue de la victoire à Kerguellen , Udf de

la clinique Saint-Vincent, Uip pour l'Anse de Zanflamme. Des règles de hauteur et de gabarit pourront être fixées pour respecter le gabarit du quartier environnant pour les projets d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour respecter l'article L.121-22 du CU et garantir la compatibilité du plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territorial, une modification du règlement écrit devra intervenir pour éviter toute urbanisation nouvelle dans les coupures d'urbanisation qui ne peuvent autoriser d'urbanisation nouvelle.

La carte des espaces remarquables, notamment la zone Na de la plage de Kerguelen, doit être reprise intégralement.

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

#### *-la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.*

La distinction densification / extension est obsolète. Le calcul de trajectoire en matière de consommation foncière doit se baser sur la consommation d'ENAF au sein ou en dehors des enveloppes urbanisées actuelles sur la période de référence 2011 - 2021 en tenant compte des surfaces tant en densification qu'en extension. Le document fait apparaître des emprises d'ENAF prévues pour être artificialisées non prises en compte : OAP n°2 « Quélissoy-Les-Bruyères » d'une superficie de 5,4 ha. Ces 5,4 hectares cumulés aux 6,46 hectares prévus en extension amènent à une consommation totale d'ENAF de 11,8 hectares qui représentent une diminution de la consommation foncière de 20,4 % par rapport à la consommation sur la période 2011-2021 et non de 50 % comme présenté dans le document. Il vous appartient de vous inscrire dans cette trajectoire de réduction de la consommation foncière. Dans l'optique d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette introduit par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, la distinction entre densification et extension est devenue obsolète. En conséquence, la superficie de 5,4 ha de l'OAP N° 2 « Quélissoy-les-Bruyères » doit être intégrée au calcul de la modulation foncière, ce qui porte la consommation totale à 11,8 ha, soit, sur la période 2011-2021, une réduction de la consommation foncière à 20,4% et non à 50% comme annoncé.

#### *-la compatibilité du PLU avec la loi SRU-Logements sociaux.*

Le PLU devra garantir l'augmentation de son parc de logements locatifs sociaux notamment à destination des ménages les plus modestes. Pour cela il devra s'appuyer dans un premier temps et a minima sur les préconisations du SCoT du pays de Lorient et du PLH de Lorient Agglomération. Une concertation avec le PLH de Lorient Agglomération est donc nécessaire pour vérifier la conformité avec ses objectifs, tant sur ceux du PLH actuel qui arrive bientôt à échéance, que sur celui en cours d'élaboration qui se traduira par l'obligation de produire 159 LLS en moyenne par période triennale (2023-2025, 2026-2028, 2029-2031), soit environ 3 fois plus que les objectifs assignés par le PLH actuellement opposable. Le PLU devra prendre toutes dispositions utiles permettant de construire suffisamment pour maintenir son parc locatif social propre par l'inscription d'emplacements réservés.

## 7.6 L'avis de la Région Bretagne

Dans sa lettre du 7 septembre 2022, reçue le 13 septembre, la Région Bretagne invite à anticiper et intégrer dès aujourd'hui, dans le PLU, les objectifs et règles générales du SRADDET approuvé le 16 mars 2021 pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

## 7.7 L'avis du SMBSEIL Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta

Par courrier du 15 septembre 2022, le SMBSEIL a émis un avis favorable sur le projet de PLU de Larmor-Plage en demandant cependant la prise en compte de certains points et sous réserve des résultats des zonages des eaux usées et pluviales.

Concernant la prise en compte du bocage, le projet de PLU prévoit bien le principe d'évitement en indiquant que seuls les projets justifiant « l'impérative nécessité » pourront impacter des éléments de bocage. En revanche, en ce qui concerne les compensations, la rédaction qui figure à la page 29 peut engendrer des situations dans lesquelles la destruction partielle ou totale d'éléments de bocage protégés s'accompagnerait de mesures compensatoires insuffisantes, voire ne ferait pas l'objet de compensation. Il est donc demandé une modification du règlement en cas de destruction partielle ou totale de ces éléments, la mise en œuvre d'une compensation par la recréation d'un linéaire de bocage au moins égal à celui impacté, et que dans le cadre des OAP, les haies d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacées par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues...) », ce qui peut être rédigé comme suit : « les haies d'arbres et continuités végétales ... et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues)

Concernant les zones humides, le syndicat souhaite une mise à jour de la cartographie par la délimitation d'une petite zone sur le secteur de l'OAP du plateau du Ménez, (une zone humide ne figure pas dans la cartographie du règlement graphique sur ce secteur. Il semble que cette zone humide ne sera pas impactée par la construction des bâtiments. En l'absence de report de la délimitation de la zone humide sur le règlement graphique et l'OAP, un doute persiste.). En outre, deux zones humides inventoriées et figurant au règlement graphique du PLU actuellement applicable et à celui du projet de PLU sont partiellement urbanisées : une parcelle se situe à proximité de la rue des lavoirs, l'autre est située dans la ZA de Kerhoas. Les travaux qui concernent la partie Est de cette parcelle sont récents. La délimitation de la partie Ouest semble trop étendue. Du fait de l'urbanisation partielle de la parcelle et de l'incertitude sur le zonage Ouest, une mise à jour de la cartographie est à réaliser sur cette zone.

## 7.8 L'avis de la CCI du Morbihan

Par courrier du 6 septembre 2022, reçu le 19 septembre, la CCI du Morbihan a souligné l'intérêt de l'axe 3 du PADD, « Larmor-Plage, ville dynamique et attractive ». Toutefois, elle fait part de quelques remarques.

- *Quant au rapport de présentation*, elle observe à la page 143 du rapport, une différence entre les chiffres indiqués pour les surfaces dédiées aux zones Uip et Uil ainsi que le classement du zonage Uia sur la pointe de Kernével et non dans le secteur de Kerguélen. De plus, elle estime qu'une précision sur la surface en extension prévue à Kerhoas aurait été souhaitable comme un tableau comparatif des surfaces des zonages du PLU en vigueur et le projet de PLU.

*-Quant au règlement graphique, cet organisme agréé le périmètre de diversité commerciale du centre-ville, le classement du zonage Uic de la ZACOM de Quélisoy, la préservation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée en centre-ville. Cependant, la zone d'activités économiques de Kerhoas est identifiée en zone Uia dans le règlement graphique ». Il s'agit d'une erreur car le règlement graphique prévoit un zonage Uia sur la Pointe de Kernével (hors zones portuaires classées « Uip ») et non dans le secteur de Kerhoas. Le petit secteur de Kerguélen est identifié en zone Uia dans le règlement graphique ». Il s'agit d'une erreur car le règlement graphique prévoit un zonage Uia sur la Pointe de Kernével (hors zones portuaires classées « Uip ») et non dans le secteur de Kerguélen. La CCI regrette l'absence d'identification d'autres linéaires commerciaux dans d'autres secteurs de la commune. Le linéaire commercial proposé au sein du périmètre de centralité commerciale correspond avec l'implantation réelle de locaux à vocation commerciale, artisanale ou de services. Pour compléter ce linéaire, de manière très ponctuelle, des locaux commerciaux actifs implantés dans d'autres secteurs de la commune et dont le maintien de l'activité commerciale présente un enjeu pour la vie de quartier auraient pu être identifiés afin d'éviter un changement de destination ultérieur vers de l'habitation. En effet, il convient d'être parcimonieux sur ce pastillage en dehors des localisations préférentielles définies pour le commerce car les possibilités d'évolution des activités commerciales y sont limitées à 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT ce qui peut pénaliser un projet de cession et de reprise d'activité*

*-Quant au règlement écrit, la CCI demande d'inclure la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle » parmi les activités soumises à autorisation et de clarifier la notion « prioritairement » pour assurer le maintien de la destination « commerce et activités de service » des rez-de-chaussée. Des activités ne peuvent pas s'implanter en dehors de la centralité commerciale mais la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme n'est pas mentionnée parmi les activités soumises à ces dispositions. Or, le SCOT en vigueur prévoit à travers le DOO et le DAAC que les activités de service avec clientèle soient concernées par ces dispositions. Il conviendrait donc d'inclure cette sous-destination parmi les activités soumises à ces règles d'implantation. Dans l'article U1 du projet de règlement écrit, il est indiqué que « dans le cas de rez-de-chaussée de constructions [...] repérées au règlement graphique comme linéaire commercial à protéger ou à développer, celui-ci doit prioritairement être affecté à des activités commerciales, artisanales ou de services ». La CCI estime que la mention « prioritairement » ne permet pas d'affirmer le maintien de la destination « commerce et activités de service », des rez-de-chaussée concernés. Il conviendrait de clarifier ce point afin d'assurer la mise en oeuvre complète de cette disposition.*

## 7.9 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, MRAE

Dans son avis du 19 septembre 2022, après avoir synthétisé le contexte territorial, la présentation et enjeux du PLU, l'AE recommande :

- d'insérer un résumé non technique présentant la démarche d'évaluation environnementale et le projet du PLU dans le but de faciliter l'accès au dossier pour le public.

-de développer la description de l'état initial de l'environnement sur certains points comme les aspects paysagers et environnementaux pour une meilleure prise en compte des enjeux liés aux milieux aquatiques, continuités écologiques, exposition de population à des risques et à des nuisances, bien que le diagnostic territorial ainsi que les enjeux socio-économiques et environnementaux soient bien présentés. Les solutions alternatives doivent être présentées et étudiées, notamment concernant le choix des sites ouverts à l'urbanisation. Le suivi du PLU mérite aussi d'être renforcé, notamment sur le choix des indicateurs ou encore la manière dont le suivi sera réalisé.

- d'annexer une carte montrant les habitations exposées aux nuisances sonores.
- de présenter les options alternatives aux choix des sites démontrant que la solution retenue prend bien en considération l'ensemble des aspects économiques, sociaux, environnementaux, techniques. Le dossier n'étudie pas de projets alternatifs, que ce soit sur les hypothèses démographiques, économiques, les formes d'habitat, ou encore le choix des sites d'extension, tout en reconnaissant que la compatibilité du projet avec le SCoT du pays de Lorient est suffisamment analysée. Concernant le choix des sites, l'extension du village de Kerpape-Kerguélen tend à créer une dent creuse de 2,5 ha. Dans ce cas, le découpage parcellaire n'apparaît pas être approprié pour créer une enveloppe urbaine cohérente.
- d'approfondir l'analyse des incidences concernant les enjeux de préservation et d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques, de préservation et d'amélioration de la trame verte et bleue, en incluant une approche des effets indirects et cumulés.
- d'assurer un suivi des fonctionnalités de ces espaces sensibles par des indicateurs appropriés permettant à la commune de répondre à d'éventuels constats d'incidences environnementales négatives.
- de renforcer les justifications relatives aux hypothèses démographiques et d'habitat, l'étude du besoin en logement par une analyse plus approfondie concernant l'évolution de la taille des ménages envisagée en 2032, (taux de croissance démographique, desserrement des ménages, pourcentage de résidences secondaires), d'explicitier les calculs des besoins en logements et de mesurer la sensibilité des résultats aux hypothèses prises.
- de compléter la mise en place d'outil de veille foncière par un outil d'acquisition foncière pour la préservation de l'activité agricole. Il est nécessaire d'intégrer dans le PLU des dispositifs visant à doter la commune d'outils lui permettant de maîtriser les opérations de constructions nouvelles (zonage 2AU, priorisation des opérations de densification).
- de corriger le dossier sur la consommation foncière exacte des STECAL. Le PLU définit trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant une consommation foncière totale de 1,8 ha10 (zonages Nie, Nil, Nv). Il convient de corriger le dossier qui affirme qu'uniquement un hectare est consommé dans les STECAL.
- de prioriser la densification du bourg et des hameaux densifiables vis-à-vis des extensions projetées, en privilégiant l'utilisation du zonage 2AU pour les extensions. Entre 2009 et 2019, 13 ha ont été consommés, et 560 logements construits. Le projet de PLU permet la consommation de 7,3 ha selon le mode de calcul retenu par la MRAe à partir des données du dossier, chiffre ne respectant pas tout à fait l'obligation de réduction de 50 % de la consommation foncière figurant dans la loi « climat et résilience ».
- d'identifier les fonctionnalités associées à la trame verte et bleue de la commune en complément des cartographies des haies, boisements et zones humides.
- de mettre en œuvre des dispositions visant à maintenir les fonctionnalités de la trame verte urbaine de Quélisoy-les-Bruyère, notamment lors de l'urbanisation du secteur de Kerhoas.
- de compléter le règlement écrit par l'interdiction de constructions en zone agricole au sein des réservoirs de biodiversité.
- de préciser les critères de classement en EBC. 11,9 ha sont classés en espaces boisés classés (EBC) et font donc à ce titre l'objet d'une protection importante. Les écarts sont notables entre les EBC et la sous-trame boisée identifiée dans l'état initial de l'environnement. Il conviendrait que la commune



apporte des justifications concernant les éléments qu'elle a choisis ou non de protéger via le classement en EBC.

- de renforcer la protection des Znieff pour éviter l'atteinte aux espèces et milieux ayant amené à la reconnaissance de la zone. Le règlement ne protège pas de manière stricte les Znieff. Leur destruction est permise sous réserve « d'absence d'espèces protégées ». Il convient de renforcer cette prescription pour éviter l'atteinte aux espèces et milieux qui sont identifiés comme spécifiques à ces Znieff.

-de renforcer l'analyse des effets de l'urbanisation du Plateau du Ménez sur la zone humide et l'absence de modification des écoulements d'eaux.

- de joindre une carte territorialisant les différentes sensibilités paysagères identifiées. (paysage naturel unique à préserver et valoriser, paysage urbain à maîtriser pour limiter la banalisation des modèles et l'urbanisation des espaces naturels).

-de préciser la méthode d'identification des espaces proches.

-de renforcer dans l'OAP 4 « Chaton » la prise en compte des périmètres des monuments historiques Fontaine Notre-Dame et Église Notre-Dame.

- de réaliser une étude de dépollution avant le projet de PLU pour le secteur « Garage » qui comporte des sols potentiellement pollués.

-d'intégrer au sein des OAP des dispositions visant à la qualité paysagère et patrimoniale des constructions nouvelles.

- de présenter les systèmes d'assainissement (collectif, non collectif), leur performance et effets sur les milieux récepteurs.

-d'étudier les effets de l'évolution des effluents d'assainissement sur le milieu récepteur afin d'assurer le maintien ou l'amélioration de la qualité de ce dernier, en prenant en compte la saisonnalité des effluents et de débits du cours d'eau, et ce dans une approche de cumul avec les projets des communes concernées par des sous-bassins versants identiques.

-de généraliser la réalisation de noues destinées à ralentir l'écoulement des eaux aux OAP non seulement de Quélisoy-les-Bruyères, mais aussi au Plateau du Ménez, Kerguélen et Kerhoas.

-de prendre immédiatement en compte le risque inondation au marais de Kerguélen du fait de l'urbanisation. Le dossier renvoie à la procédure (déclaration au titre de la loi sur l'eau) pour la bonne gestion du risque inondation. Ce renvoi à une procédure ultérieure est peu acceptable en termes de planification, en particulier si l'analyse ultérieure montre une incompatibilité du risque avec l'urbanisation. Il convient de préciser comment la commune compte s'adapter dans ce cas.

-de joindre une carte montrant les marges d'isolement acoustique au titre de la loi sur le bruit à l'état initial de l'environnement. Il conviendrait également d'apporter des informations relatives aux niveaux de bruit permettant de caractériser l'enjeu (nombre et localisation des habitations concernées, niveaux de bruit observés). Le diagnostic met en avant la fréquentation de la RD 29 reliant Lorient à Larmor-Plage. Il conviendrait de préciser si des difficultés sont rencontrées, comme des congestions ou des accidents de la route

-de généraliser à toutes les zones les prescriptions relatives aux travaux de rénovation thermique, au développement de la production d'énergie renouvelable.

-de faire apparaître les linéaires correspondant aux 8 emplacements réservés pour la création de liaisons douces. (marche, vélo...) en distinguant itinéraires piétons et cyclables.

### 7.10 L'avis de la CDPENAF

La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers a émis, le 13 septembre 2022, réceptionné le 22 septembre.

- un avis favorable pour les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N sous réserve que ces annexes soient accolées à l'habitation, que leur hauteur soit limitée à 3,50 m au faitage et leur emprise à 40 m<sup>2</sup>

-un avis favorable pour les STECAL Nie, Nv, Nils sous réserve de fixer une emprise au sol maximale pour les extensions et nouvelles constructions.

### 7.11 L'avis de la CDNPS

Le 13 décembre 2021, la CDNPS a sollicité la modification du classement des EBC, non pour la partie ouest, mais 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.

### 7.12 L'avis de Lorient Agglomération

Le 3 octobre 2022, l'avis de Lorient-Agglomération du 27 septembre, a été reçu et admet la compatibilité du PLU avec le PDU.

-le rapport de présentation met en avant les enjeux des mobilités douces.

-le règlement permet de prévoir un aménagement sécurisé piétons/vélos, particulièrement entre Larmor et Ploemeur, un stationnement adapté pour assurer la sécurité et le confort des déplacements à pied.

- cette intercommunalité note des difficultés d'utilisation des transports collectifs au quotidien pour l'OAP du plateau du Ménez, l'OAP de Kerhoas avec la nécessité de prévoir un chemin de contournement. Concernant l'OAP1 Plateau du Ménez : Si la perméabilité et les cheminements doux sont bien pris en compte dans le principe de cet OAP, ce secteur est situé à près d'un kilomètre de la ligne régulière T4 ce qui est peu favorable à l'utilisation des transports collectifs au quotidien pour les futurs habitants de ce secteur. Pour l'OAP 6 Kerhoas, le type de structure envisagé (EHPAD) mériterait une plus grande proximité avec la centralité de façon à favoriser le lien social et l'inclusion des seniors dans la cité pour le maintien de l'autonomie dans les déplacements. Le secteur est situé entre 700 et 900 m d'un arrêt de bus à fréquence adaptée pour des trajets domiciles travail ce qui interroge sur la possibilité pour les usagers et les personnes travaillant sur le site d'utiliser les transports collectifs. De plus, il serait souhaitable de prévoir un chemin de contournement piéton du secteur pour permettre aux salariés des entreprises de la zone d'accéder au secteur boisé situé à proximité notamment des activités d'agrément.

Par ailleurs, Lorient-Agglomération apporte quelques éléments concernant la compatibilité du document avec le PLH approuvé le 7 février 2017.

Bien que cette intercommunalité admette la cohérence de l'objectif de 628 logements, il est demandé de préciser que la commune présente un déficit de 475 logements sociaux par rapport au taux objectif de 20% de logements sociaux, impliquant une tension de 6,7 demandes pour une attribution, et une

évaluation de la densité moyenne. La commune ne bénéficie pas d'exemption à l'application de la loi SRU selon le décret 2019-1577 du 31 décembre 2019.

Il est rappelé que le PLH indique non pas des densités moyennes par OAP, mais des densités planchers, soit 80 logements/ha en centralité et 35 logements/ha en extension. Le PLH prévoit que les objectifs de densité peuvent être modulés à travers plusieurs OAP mais que la moyenne pondérée de la densité de ces OAP ne pourra pas être inférieure à la densité inscrite dans le PLH. Dans ce cadre, pour vérifier la compatibilité du PLU, une évaluation de la densité moyenne serait utile. La densité intermédiaire introduite dans le PLU de Larmor-Plage est conforme au DOO du SCOT et semble intéressante pour concilier intégration paysagère, acceptation sociale, et sobriété foncière. On peut regretter que cet objectif aboutisse à une densité inférieure à la densité de 35 logements/ha en extension, objectif du PLH, même si elle est en conforme au DOO du SCOT.

Il est regretté que le PADD n'ait pas mis plus en avant le besoin d'accroître la mixité sociale (notamment par l'accueil de jeunes ménages accédant à la propriété) au sein de la commune et ce d'autant plus que ce principe est repris dans les OAP. Ces quatre OAP auraient par ailleurs gagné à s'engager pour davantage de mixité de produits à travers une production de LLS plus importante au regard du déficit SRU (objectif relevé à 40 voire 50% de logement locatif social) et d'autant plus pour des opérations sous maîtrise d'ouvrage publique complète ou partielle sur ces OAP. Le projet de centralité augmentée présenté en conseil municipal de juillet 2022 aurait pu faire l'objet d'une OAP en affichant un objectif volontariste de production de logement locatif social familial et d'accession aidée ou qu'un ou plusieurs secteurs de mixité sociale soient inscrits sur ce périmètre de projet, de façon à asseoir la dynamique engagée par la commune en matière de rattrapage par rapport à la loi SRU sur des secteurs sous maîtrise foncière communale importante. Enfin, le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés identifiés pour du « logement social / mixité sociale ». Le pourcentage attendu de logement social dans les OAP et dans le secteur en centralité autour de l'îlot de Gaulle pourrait être plus lisible.

## 8 Synthèse des observations du public, des associations et professionnels

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 larmorien.

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** (annexe 2 du rapport d'enquête)

#### Observations relatives aux cheminements doux

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.

#### Observations relatives aux commerces et services

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.

#### Observations relatives à la consommation d'espace

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.

#### Observations relatives aux demandes des particuliers en matière d'urbanisme

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 ».

### Observations relatives à la densification et aux logements neufs

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.

#### Observations relatives au dossier PLU

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 oeuvre 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 Kerderff, 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.

#### Observations relatives à la publicité de l'enquête publique

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

#### Observations relatives à la mixité sociale

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 ».

#### Observations relatives à l'OAP Chaton

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.

#### Observations relatives à l'OAP Garage et au projet du 15 rue du Vieux Moulin

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.

#### Observations relatives à l'OAP Kerguelen

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.

#### Observations relatives à l'OAP de Kerhoas

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 entrainera 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.

#### Observations relatives à l'OAP Patrimoine

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 Kerguélien.

#### Observations relatives à l'OAP Plateau du Ménez

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.

#### Observations relatives à l'OAP de Quélisoy les Bruyères

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 Quelisoy 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 Quelisoy. 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 Quelisoy, 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 Quelisoy 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 Quelisoy. 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 Quelisoy (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.

### Observations relatives au projet de centralité augmentée

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 22/07/202022 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 ».



### Observations relatives à la qualité et au cadre de vie

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.

### Observations relatives aux risques

#### **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 observation 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). Elle 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

#### Observations relatives à l'aire de sédentarisation des Gens du Voyage

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

#### Observations relatives au cimetière de Quehello

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.

#### Observations relatives à la trame verte et bleue

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 Quelisois 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 Quelisois 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-communaux ». 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 ».

## 9 Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commission d'enquête a rencontré le 13 janvier 2023 :

M. JOUANJEAN, adjoint à l'urbanisme, mairie de Larmor-Plage  
M. FLATRES, conseiller délégué à l'urbanisme  
Mme LE NABAT, DGS  
M. VUAROQUEAUX, DST  
Mme PLESSIS-DESMARET, chef de cabinet  
Mme LE SCAON, chargée d'études PLU Lorient Agglomération

pour leur communiquer les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse (annexe 1 du rapport d'enquête), accompagnées d'une liste de questions qui sont reproduites ci-après.

## 10 Questions et remarques de la commission d'enquête

### Cheminements doux

- Quelles sont les modalités de transposition du plan-vélo dans le plan des itinéraires piétons, cyclables et lignes de transport par bus du PLU arrêté ? Cette transposition est-elle complète ?
- Pouvez-vous préciser le tracé de la future liaison vélo entre Larmor-Plage et Lorient ?
- En partenariat avec les services gestionnaires des voies, avez-vous programmé des aménagements sécurisés des pistes pédestres et cyclables ?
- 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 ?
- Avez-vous estimé le coût des opérations, comme dans le secteur de Maison Rouge, ou à

Toulhars ?

- 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 ?

#### Commerces et services

- 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 ?
- L'implantation d'un Mac Donald est-elle réellement abandonnée ?

#### Consommation d'espace

- Quels seront, en matière de réduction du rythme de la consommation foncière, les objectifs du PLU révisé ?
- Quelles sont les pistes envisagées en matière de réduction de la consommation foncière ?

#### Demandes particuliers – Urbanisme

- Alors que la commune est classée en station labellisée tourisme, pour quelles raisons une aire pour l'accueil des camping-cars ne figure pas dans le PLU arrêté ?
- Quelle est la destination de la parcelle mentionnée dans l'observation M33, friche des Toquins ?

#### Densification – logements neufs

- 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 ?
- Est-ce que la cible des 8500 habitants constitue un totem pour la commune de Larmor Plage ?

#### Dossier PLU – Améliorations – Précisions

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

- 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 ?
- Avez-vous connaissance d'un échéancier pour l'élaboration d'un PPRL ?
- Pourquoi n'avoir pas déjà intégré les données connues du PLH en cours d'élaboration sur Lorient-Agglomération ?
- Ne vous semblait-t-il pas judicieux d'attendre le PLUi pour une harmonisation des règles sur Lorient-Agglomération ?
- Envisagez-vous l'insertion dans les pièces du PLU :
  - d'un paragraphe sur les algues vertes ?
  - d'un explicatif sur les équipements sportifs du plateau du Menez ?
  - de l'actualisation des données de flux routiers ?
- La charte Urbanisme et de l'Arbre sera-t-elle prochainement élaborée ? Quelle en sera sa portée juridique ?
- 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 ?
- 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 Quélisoy pour éviter une trop grande ouverture à l'urbanisation ?
- Un changement de zonage en faveur de l'installation de micro-projets en zone agricole pourrait-il être accepté ?

### Mixité sociale

- 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 ?

### OAP Chaton

- Comment comptez-vous vous mettre en conformité avec les exigences du PLH à venir, toujours en respectant les prescriptions architecturales ?

### OAP Garage et projet 15 rue du Vieux Moulin

- Hormis une zone d'implantation possible pour de l'habitat collectif ou intermédiaire et une zone d'implantation possible pour des lots libres destinés à de l'habitat individuel (source : Chapitre 4, OAP, page 13), disposez-vous d'une esquisse des implantations et des circulations (ou d'un plan provisoire) susceptible d'illustrer les orientations affichées du PLU arrêté pour l'OAP3, en matière d'urbanisme, de paysage, de développement durable et d'architecture ?
- Beaucoup d'observations évoquent le devenir de l'ancien garage Penvern, quelles sont les perspectives envisagées ?
- Avez-vous estimé les impacts cumulés de ces 2 projets (trafic, densité, cadre de vie) ?
- Comment comptez-vous vous mettre en conformité avec les exigences du PLH à venir

#### OAP Kerguelen

- Quels sont, pour la commune, les bénéfices escomptés relatifs à la création du centre de thalasso-thérapie, notamment en matière d'emplois et de valorisation du classement récent en station de tourisme ?
- 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 ?
- Quelles sont les perspectives de desserte par les transports collectifs et par des cheminements doux de l'OAP de Kerguelen ?

#### OAP Kerhoas

- Pourriez-vous préciser les étapes clés et les éventuels points d'arrêt (financements, décisions, ...) de la construction de l'EHPA/EHPAD de Kerhoas ?
- Quelles sont les perspectives d'emplois pour un EHPAD dont la capacité annoncée est de 65 places ?
- Quelles sont les perspectives de desserte par les transports collectifs et par des cheminements doux de l'OAP de Kerhoas ?
- Quels sont les autres projets de la commune en matière de gestion de la dépendance, et pour les différents niveaux de dépendance ?
- 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 ?
- 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 ?

### OAP Patrimoine

- Pouvez-vous compléter l'inventaire réalisé et ajouter ces éléments ?

### OAP Plateau du Ménez

- Qu'en est-il de l'identification de la zone humide et des classements complémentaires en EBC ?
- Comment l'OAP sera desservi par les transports collectifs ?
- Comment comptez-vous vous mettre en conformité avec les exigences du PLH à venir ?
- Est-il prévu la réalisation de noues paysagères ?

### OAP Quélisoy Les Bruyères

- Où en est le projet en termes de maîtrise foncière ?
- Est-il envisageable de prévoir des accès indépendants des autres secteurs agglomérés pour la desserte de cette OAP ?
- Est-ce qu'il existe un ou plusieurs plans B (variantes) en cas de non maîtrise foncière ?
- Compte-tenu de leur état actuel, est-il prévu d'améliorer/renforcer les réseaux ? Quel financement ?
- Quel est le planning envisagé pour la création du rond-point ?
- Est-ce que le merlon planté prévu pour atténuer les nuisances sonores et visuelles sera à la charge du promoteur ?
- 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 ?
- Est-il prévu des espaces de respiration au sein et à la périphérie de l'OAP2 ?

### Projet de centralité augmentée



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

### Qualité et cadre de vie

- 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 ?
- 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 ?
- Pouvez-vous engager des démarches en partenariat avec Lorient Agglomération pour l'amélioration des dessertes en transports collectifs ?
- Prévoyez-vous des espaces de transition entre les constructions existantes et les futurs projets d'aménagements ?
- 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 ?

### Risques

La circulaire Xynthia, mentionnée dans le règlement page 34 et le guide méthodologique d'application de l'article R 111-2 avec éléments de doctrine à l'usage des maires sont bien versés au dossier. La circulaire Xynthia de 2010 est dans le volume 5 dédié aux annexes, non dans les pièces directement annexées au règlement écrit. Quant au guide, il y a erreur sur la numérotation p.34, il ne s'agit pas de l'annexe E, mais de la C du fascicule Règlement écrit.

En revanche la carte modélisant la submersion marine selon l'élévation de 20 cm n'est pas jointe, seule la carte complémentaire au règlement graphique d'élévation de 60 cm est versée au dossier.

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

- En vertu du principe de précaution, des restrictions relatives à la constructibilité peuvent-elles être appliquées sur des parcelles incluses dans des zones urbanisées ?
- Les communes voisines étant dotées de PPRL, espérez-vous disposer d'un tel document ?

#### Aire de sédentarisation des Gens du Voyage

- Est-ce que la maîtrise d'ouvrage de ce projet d'aire de sédentarisation dispose de la maîtrise foncière ?
- 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, ...) ?
- 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 ?
- Est-il envisageable de renoncer à une aire de sédentarisation pour une aire d'accueil, en compatibilité avec le schéma directeur départemental ?
- 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, ...) ?

#### Camping de la Fontaine

- Est-il envisageable de construire les 4 espaces habitables d'environ 55m<sup>2</sup> (source : rapport de présentation, volume 1, page 129) des terrains familiaux d'accueil des gens du voyage en extensions des locaux du camping ?
- Est-il envisageable de prévoir une aire d'accueil pour les camping-cars au sein ou à proximité du camping ?

#### Cimetière de Quehello

- Le cimetière de centre-ville semble délaissé. Quel est son devenir ?
- 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 ?

La commission d'enquête constate une évolution généralisée des pratiques funéraires.

- Comment se traduisent ces évolutions (crémations, inhumations) au niveau de la commune, sur une période de 5 ou 10 ans ?
- 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 ?
- 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 ?

#### Trame verte et bleue

- 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 ?
- En cas de destruction partielle ou totale de linéaire bocager, quelles sont les compensations que vous envisagez de mettre en place ?
- Un point de rupture de la continuité écologique de la TVB le long du Quélisoy 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 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 ?

## 11 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d'enquête a été transmis par voie électronique le vendredi 03 février 2023, (Cf annexe 2 du rapport d'enquête).

## 12 Clôture de la Partie 1 – Rapport d'enquête publique

La commission d'enquête clôt ce jour la partie 1 – Rapport d'enquête publique.

La partie Conclusions et Avis sur le Projet de Révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Larmor-Plage fait l'objet d'un document séparé, clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Plougastel-Daoulas le 17 février 2023

La commission d’enquête

Jean-Luc ESCANDE



Nicole QUEILLE



Christian ROBERT



## ANNEXES

ANNEXE 1 : PV de synthèse

ANNEXE 2 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

ANNEXE 3 : Tableau des observations avec réponses du Maître d'ouvrage

ANNEXE 4 : Publications légales

ANNEXE 5 : Procès-verbal d'affichage

ANNEXE 6 : Article de presse