

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Plan Local d'Urbanisme



Ville de
Larmor-Plage
Station classée de tourisme

>> RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 2 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Mairie de Larmor-Plage
4, rue des quatre frères Le Roy-Quéret
56260 Larmor-Plage

Téléphone : 02 97 84 26 26
Télécopie : 02 97 84 26 27
Messagerie : contact@larmor-plage.com

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 9 juin 2023



LE MAIRE
Patrice VALTON

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

SOMMAIRE DU TOME 1

PRÉAMBULE	5
A. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	
B. CONTEXTE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU	
C. CONTENU DU PLU	
SECTION I. PORTRAIT DE TERRITOIRE	17
A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN	
B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT	
C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
SECTION II. JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU	101
A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD	
B. CONSOMMATION D'ESPACE	
C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	
SECTION III. COMPATIBILITÉ AVEC LES DONNÉES SUPRA-COMMUNALES	169
A. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME	
B. LOI DU 2 FÉVRIER 1995 DITE 'LOI BARNIER'	
C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	
SECTION IV. ÉVALUATIONS DU PLU	209
A. INDICATEURS	
B. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (TOME 2)	
Additif au rapport de présentation dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU	294

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

A. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

B. CONTEXTE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

C. CONTENU DU PLU

B. CONTEXTE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

I. POURQUOI ÉLABORER LE DOCUMENT ?

Historique des documents d'urbanisme de la commune

La commune de Larmor-Plage a approuvé son premier Plan d'Occupation des Sols le 26 octobre 1999 et son premier PLU le 19 janvier 2011.

Ce dernier document a été modifié le 11 juillet 2012 et le 11 mai 2016, mis à jour le 11 juillet 2012 et le 30 juillet 2013, et mis en compatibilité le 21 novembre 2018.

Lors de sa séance du 29 juin 2016, le conseil municipal a souhaité revoir son document d'urbanisme pour des raisons liées, d'une part au contexte local et aux nouveaux projets envisagés et soutenus par la municipalité ; d'autre part au contexte juridique et aux importantes évolutions législatives opérées depuis 2007 (notamment les lois Grenelle I et II, plus particulièrement la loi ALUR, la loi ELAN) ; enfin à l'évolution du contexte supra-communal (révision du SCoT, approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021).

Les objectifs de la révision générale

Le conseil Municipal de Larmor-Plage a prescrit la révision générale de son PLU par délibération en date du 29 juin 2016. Les objectifs énoncés lors de cette décision sont les suivants :

- 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.

II. LA DÉMARCHÉ DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Les études-sources

- Le diagnostic territorial de la commune (à savoir les volets socio-démographie, économie, déplacements, équipements, formes urbaines...) dont l'Etat Initial de l'Environnement ;
- Le diagnostic formes urbaines, architecture et patrimoine ;
- Le Recensement Général Agricole 2017 ;
- Etude paysagère Lorient Agglomération (2016) ;
- L'actualisation de l'inventaire des zones humides des cours d'eau par le SAGE Blavet ;
- Le zonage d'assainissement des eaux usées ;
- L'évaluation environnementale ;
- La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- L'étude de stationnement et de circulation (Agence ASCODE, 2017)

La concertation

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

- 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 ;

Toutes ces modalités de concertation ont été mises en œuvre par la commune ; ci-après quelques illustrations des temps d'échanges et d'information ayant eu lieu dans ce cadre :

Pays de Lorient

Le lancement de la procédure :

Le public a été informé du lancement de la procédure d'élaboration du PLU par un avis administratif dans la presse locale (cf. article ci-contre du Télégramme du 30 juin 2016) et dans le journal municipal.

Larmor-Plage

Ecole du Menez : les travaux revus à la hausse

Conseil municipal. La révision du Plan local d'urbanisme, la hausse des travaux de la nouvelle l'école du Menez et la modernisation du réseau de vidéo-protection étaient à l'ordre du jour.

Les membres du conseil municipal se réunissent hier soir, une dernière fois, avant la trêve estivale.

Une révision du Plu est lancée. La Ville entreprend une révision de son Plan local d'urbanisme (Plu) en concertation avec la population. Il s'agit d'envisager le futur Larmor-Plage, et la valorisation de ses espaces littoraux et ruraux.

Pendant toute la durée d'étude de ce futur Plu (de 2016 à 2019), les habitants, associations ou entreprises locales et toutes les personnes concernées seront invitées à donner leur avis sur un registre, à la mairie ou par mail. Ils seront informés de l'évolution de ce nouveau Plu via la presse locale, le site internet de la Ville, le journal municipal, et l'exposition qui se tiendra à l'hôtel de ville durant son étude.

Deux réunions publiques sont prévues sur le sujet, notamment au moment de la discussion du diagnostic territorial et du projet de Plan d'aménagement et de développement durable, chef de voûte du Plu.



Les travaux de la nouvelle école maternelle du Menez sont en voie d'achèvement, pour accueillir les élèves à la prochaine rentrée.

Saba Architectes augmente aussi le réseau de vidéo-protection à fait construire un mur de clôture à l'école primaire de la commune située à Menez.

L'exposition permanente :

Une première exposition a été mise en place à l'Hôtel de Ville, présentant le diagnostic territorial de la commune à partir de la réunion publique de présentation du diagnostic le 31 janvier 2019 ; cette première exposition a par la suite été complétée par des panneaux présentant les grandes orientations retenues dans le projet de PADD, après le débat de celui-ci en conseil municipal le 27 février 2019 ; panneaux ensuite actualisés au regard du nouveau débat de PADD ayant eu lieu le 13 octobre 2021.

Cette exposition permanente a été complétée avant l'arrêt du projet de PLU en conseil municipal, suite à la réunion publique de présentation du projet du 08 février 2022 (cf. paragraphe « les réunions publiques »).

Les réunions publiques :

Une première réunion publique, annoncée sur le site internet de la commune et par voie de presse locale, a eu lieu le 31 janvier 2019 à la salle des Algues de Larmor-Plage.

Cette réunion publique a permis de présenter au public une synthèse du diagnostic territorial réalisé sur la commune depuis la prescription de la révision, ainsi que les grandes orientations retenues dans le PADD.



Larmor-Plage. La commune veut densifier les zones urbanisées

Une réunion publique était organisée, mercredi 20 octobre 2021, à la salle des Algues de Larmor-Plage (Morbihan), pour présenter la nouvelle mouture du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).



La présentation du nouveau PADD, en vue de la rédaction du PLU, a réuni de nombreux Larmorien·s soucieux de l'avenir de leur commune. | OUEST-FRANCE

Une seconde réunion publique, elle-aussi annoncée sur le site internet communal et par voie de presse locale, a eu lieu le 20/10/2021, présentait une synthèse du diagnostic territorial mis à jour ainsi que les grandes orientations du PADD. Elle a réuni environ 75 personnes :

Une troisième réunion publique a eu lieu le 8 février 2022, en amont de l'arrêt du PLU. Celle-ci a consisté en la présentation de la déclinaison réglementaire des orientations retenues par la commune dans son PADD, ainsi que la présentation de la synthèse de l'évaluation environnementale du PLU par un bureau d'études indépendant (document obligatoire dans une procédure de révision de PLU). Un temps d'échange était prévue en seconde partie de réunion publique, laissant la parole aux habitants présents.

Réunion publique PLU

Mardi 8 février 2022 à 18h

Urbanisme Publié le mardi 25 janvier 2022

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, une nouvelle phase de concertation avec la population donnera lieu à une **réunion publique d'information**, mardi 8 février 2022 à 18 h à la salle des Algues.

Elle permettra de présenter les principales orientations réglementaires du projet d'aménagement de la commune pour les 10 ans à venir et de répondre aux questions générales du public.

Les Personnes Publiques Associées :

Les Personnes Publiques Associées ont participé à toutes les étapes importantes de la procédure, d'abord lors de la présentation du Porter à Connaissance de l'État et du SCoT le 03 juillet 2017, puis lors de la présentation du diagnostic et des orientations du PADD le 12 décembre 2018, enfin lors de la présentation du projet d'arrêt du PLU le 16 juin 2021. Après un nouveau débat de PADD, les Personnes Publiques Associées ont de nouveau été réunies le 19 janvier 2022 en mairie de Larmor-Plage. Enfin, en amont de l'approbation du présent document, le projet a été présenté à l'État le 28 avril 2023.

Certaines PPA ont par ailleurs pu être sollicitées ou tenues informées ponctuellement afin de guider la procédure de PLU, comme la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, l'Audélor (au titre du SCoT du Pays de Lorient), Lorient Agglomération (au titre du programme Local de l'Habitat ou du Plan de Déplacements Urbains), le SAGE Blavet...

En outre, pendant toute la procédure, les élus et les services de la commune étaient à disposition des habitants et les documents communicables étaient consultables en mairie ou sur le site internet de la commune. Les personnes intéressées auront une nouvelle fois l'occasion de s'exprimer sur le projet de PLU et de faire valoir leurs observations lors de l'enquête publique à venir.

L'enquête publique

Une enquête publique portant sur la révision du PLU s'est déroulée du 15 novembre 2022 au 3 janvier 2023 (50 jours consécutifs).

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

Les principales thématiques abordées par les contributeurs ont été les suivantes : les cheminements doux, les commerces et services, la consommation d'espace générée par le projet de PLU, la densification et la programmation de logements neufs, la mixité sociale dans les futurs projets, les différentes OAP sectorielles et thématiques (patrimoine), le projet de centralité augmentée qui a fait l'objet d'un complément à l'enquête publique, la qualité et le cadre de vie à Larmor-Plage, les risques de submersion marine, la trame verte et bleue et le secteur de Kernével. Des remarques de forme ont été déposées concernant le dossier de PLU et la publicité de l'enquête publique. Enfin, des demandes de particuliers ont été déposées, majoritairement sur la constructibilité de certains terrains ou demandes de précisions sur certaines dispositions du règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- un rapport de présentation ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- un règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques ;
- des annexes (périmètres divers) dont les servitudes d'utilité publique.

L'ensemble des pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles, et plus particulièrement s'articuler autour du PADD.

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

(art. L 151-4 du Code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

(art. L 151-5 du Code de l'urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre

l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD du PLU de Larmor-Plage a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 13 octobre 2021.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(art L 151-6 et L 151-7 du Code de l'urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...]

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

LE RÈGLEMENT

(art. L 151-8 et suivants du Code de l'urbanisme)

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques. Ces documents composant le règlement s'imposent aux projets dans un rapport de conformité, c'est-à-dire que les règles énoncées doivent être strictement respectées.

Le règlement écrit

Il décline les différents types de zones et la réglementation qui s'applique ; il comprend en outre 4 annexes qui viennent compléter le règlement (annexe A : liste des emplacements réservés ; annexe B : liste des espèces invasives ; annexe C : submersion marine—guide d'application de la circulaire Xynthia ; annexe D : liste des bâtiments remarquables au titre du patrimoine).

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones et inclut des prescriptions qui s'appliquent à certains terrains, notamment les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L. 113-1 du code de l'urbanisme) ainsi que les prescriptions visées aux articles L 151-14 et suivants du Code de l'urbanisme.

- **Les zones urbaines, dites « zones U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles ;
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

- **Les zones naturelles dites « zones N »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les documents graphiques

Le règlement graphique du PLU comprend trois documents :

- un règlement graphique : il précise et délimite des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou qui relèvent de dispositions particulières. Ils délimitent ou identifient des secteurs ou espaces faisant l'objet de prescriptions particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés...) ;
- un document graphique complémentaire intitulé « Petit patrimoine et éléments de paysage » : il localise les éléments naturels, bâtis ou culturels protégés au titre de la loi Paysage ;

Les annexes, le plan des servitudes d'utilité publique

(art. L 151-43 et R.151-51 et 52 du Code de l'urbanisme)

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier.

Leur utilité est triple, elles servent de :

- complément au rapport de présentation ;
- d'aide à la réalisation des projets ;
- de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Les servitudes d'utilité publique communiquées par le Préfet dans un but d'intérêt général telles que la liste des monuments historiques protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport de gaz et d'électricité, les servitudes de protection des transmissions radioélectriques, les servitudes relatives au voisinage des cimetières... sont placées dans ces annexes.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

1. STRUCTURATION DU TERRITOIRE
2. ENTITÉS PAYSAGÈRES
3. FORMES URBAINES & ARCHITECTURE
4. PATRIMOINE
5. SYNTHÈSE

B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

1. ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES
2. DYNAMISME ÉCONOMIQUE
3. ÉQUIPEMENTS & SERVICES
4. MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS
5. SYNTHÈSE

C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

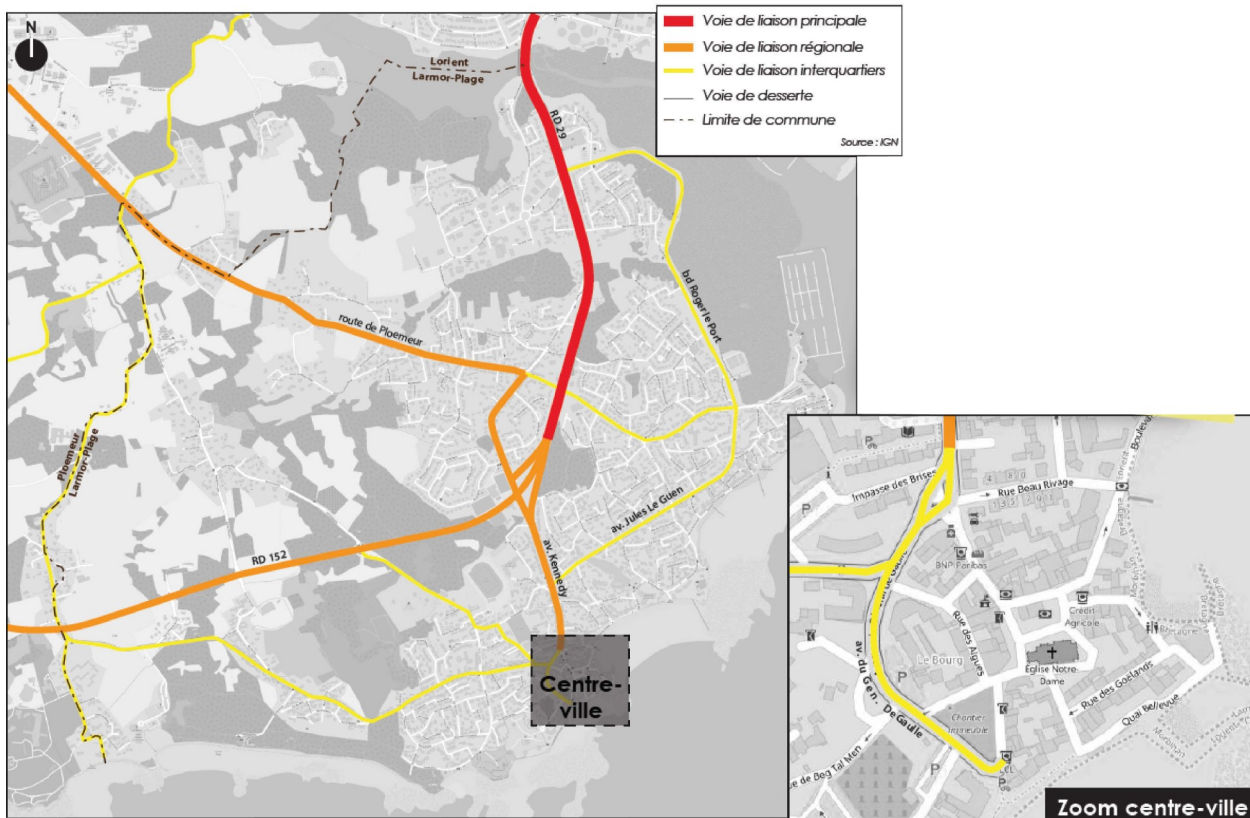
1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE
2. CLIMAT - AIR - ÉNERGIE
3. PATRIMOINE NATUREL
4. RISQUES & NUISANCES
5. SYNTHÈSE

1. STRUCTURATION DU TERRITOIRE

La commune de Larmor-Plage est bordée à l'Ouest par la commune de Ploemeur, au Sud par l'océan atlantique, à l'Est par l'entrée de la Rade de Lorient, et sur sa partie Nord par une frontière fluviale constituée de la rivière et l'étang du ter, ancien bras de mer endigué aujourd'hui.

Larmor-Plage s'étend sur une superficie de 738 hectares.

ARMATURE VIAIRE



La commune est traversée par deux routes départementales :

- **La RD 29 :**

Elle constitue une voie de liaison principale, avec un rôle d'entrée de ville structurante pour Lorient. Elle est le support d'usages de transit, en plus des échanges entre Larmor-Plage et Lorient.

- **RD 152 :**

Elle constitue le prolongement de la RD 29, et rejoint la route du tour de côte en direction de Ploemeur. Son trafic est sensiblement plus élevé en période estivale.

Ces voies structurantes sont complétées par un maillage de voies de liaisons régionales (axe Kennedy, Vieux Moulin) et interquartiers (rues Minio, Le Guen, Roger Le Port...).

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

La moitié Est de la commune est urbanisée, partant du littoral vers l'intérieur des terres, sous la forme d'une tâche urbaine continue identifiée comme centralité urbaine au SCoT de 2018.

Le centre-ville et la pointe de Kernével constituent les secteurs les plus denses, tandis que le reste de la tâche urbaine est majoritairement composé de secteurs à dominante pavillonnaire.

L'urbanisation de la moitié Ouest est moins étendue et se compose exclusivement de hameaux, séparés par des terres cultivées et prairies.

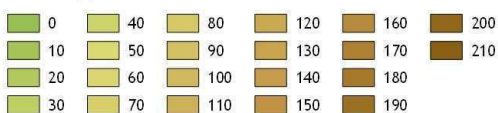
La commune est ponctuée d'espaces boisés, principalement au Nord sur les rives de l'Etang du Ter, dans le parc océanique de Kerguelen et les parcs boisés du petit bouchon, de Quélisoy.

TOPOGRAPHIE

LARMOR-PLAGE : relief



Altitude (m)



LORIENT
 AGGLOMÉRATION
 Pôle AET

Le relief de la commune de Larmor-Plage est relativement peu prononcé (relief de plaines), le point culminant de la ville s'élevant à 39 mètres au niveau du hameau de Kergoulédec (Nord-Ouest). La topographie de la commune s'organise en un plateau bas s'inclinant du secteur haut situé au Nord-Ouest du territoire communal au secteur bas au Sud, Sud-Est.

SECTION I A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

2. ENTITÉS PAYSAGÈRES ET ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

L'ÉTUDE PAYSAGÈRE INTERCOMMUNALE

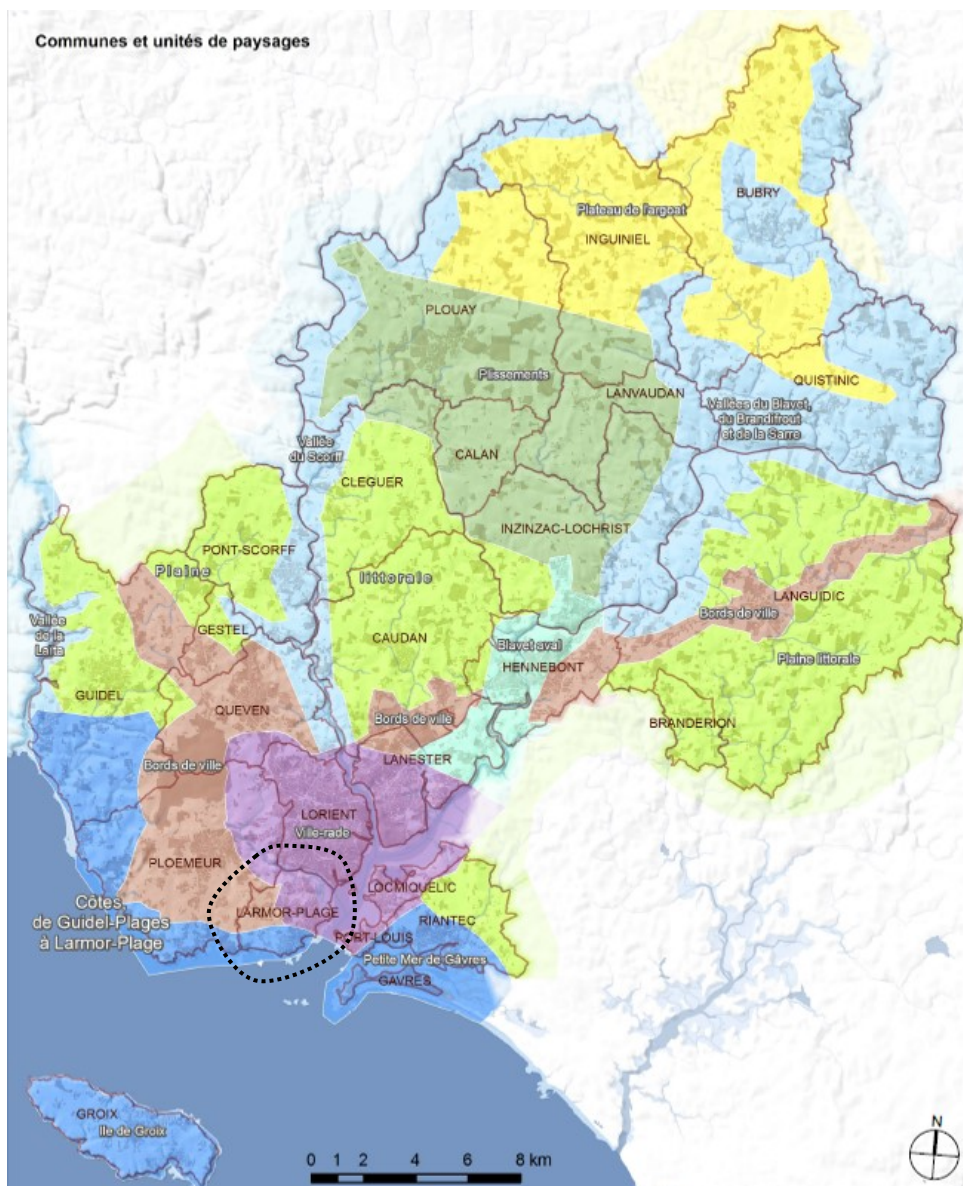
Une étude paysagère a été menée en 2016 par Lorient Agglomération sur l'ensemble de son territoire. Elle poursuivait les objectifs suivants :

- définir une vision partagée des paysages, à l'échelle du territoire, de l'unité paysagère, de la commune ;
- identifier et localiser les enjeux paysagers, notamment liés aux dynamiques urbaines et agricoles, et aux réseaux écologiques ;
- constituer un outil de dialogue et d'aide à la prise de décision au sujet de l'intégration des préoccupations paysagères dans les projets de territoire.

In fine, le but était de penser les futurs aménagements en anticipant leur impact paysager et ainsi construire les paysages de demain : l'urbanisation, par d'avantage d'architecture et de paysage, doit contribuer à la caractérisation, la différenciation et la variété des espaces constituant le territoire.

Cette étude a divisé l'agglomération en 12 unités de paysage.

Larmor-Plage se situe à la confluence de trois unités de paysage : les bords de ville, la Ville-rade et les côtes de Guidel-Plage à Larmor-Plage. Cette localisation entraîne une grande diversité d'ambiances paysagères sur le territoire communal.



L'UNITÉ PAYSAGÈRE « VILLE-RADE »



Cette unité paysagère concerne une séquence de la rade située entre le port de Kernével jusqu'au pont de Kermélo. Voici ses caractéristiques :

- Le site naturel de la confluence au cœur de la ville, décliné en une série de séquences
- Une multitude de sites et d'ambiances dominées par les diverses activités portuaires
- Des tissus urbains marqués par la reconstruction et les grands collectifs

Le site naturel de la confluence au cœur de la ville

La configuration naturelle de la rade, à la convergence de plusieurs rivières, offre plusieurs sites de havres, où se sont constitués les nombreux lieux de la ville.

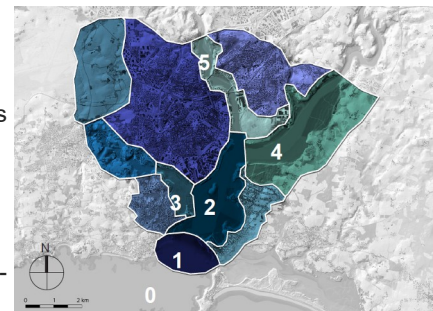
La rade est à la fois le cœur de la ville, sa raison d'être, et le principal motif de paysage. La ville a développé une grande part de son visage sur ses berges, qui offrent elles-mêmes de nombreux points de vue, ouverts sur le dégagement du plan d'eau et les perspectives des diverses vallées convergentes.

Une multitude de sites et d'ambiances

Les motifs des ports se combinent aux plans d'eau pour déterminer l'ambiance. Silos, grues, pour le port de commerce, hangars de l'arsenal, pontons et mâts de voiliers pour les ports de plaisance. Les bâtiments militaires (citadelles, forts, bunkers) contribuent beaucoup au paysage, à la fois comme éléments perçus, et comme points de vue. La perception est souvent limitée aux premiers plans sur la rade, mais les grands immeubles de logements collectifs viennent caractériser la silhouette de la ville à l'horizon.

Sous-unités de paysage :

Larmor-Plage est concernée par les séquences 1, 2 et 3 des sous-unités paysagères représentées ci-contre :



- La sous-unité « Entrée de rade ». Véritable porte de Lorient Agglomération sur l'océan, l'entrée est organisée en perspective. Flanquée par la citadelle de Port-Louis et la façade balnéaire de Larmor-Plage, l'ouverture de la rade donne sur l'îlot Saint-Michel et les silos du port de commerce. A l'arrière plan, l'horizon est fermé par le plissement boisé de Plouay-Lanvaudan.
- La sous-unité « Cœur de la rade » : Le centre de la rade apparaît comme un lieu fédérateur.



En face de la citadelle, et en contraste d'ambiance, Larmor-Plage présente une façade balnéaire, en dialogue direct avec les éléments de nature, plage et océan.

SECTION I

A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

teur et partagé, un paysage aux aspects multiples, où s'exprime la multiplicité des activités du port et l'identité des diverses communes en façade. Port de commerce, de pêche, de passagers, ports de plaisance, façades de Lorient, Larmor-Plage, Port-Louis, Locmiquélic, Lanester... Les aspects sont très variés, et traduisent la vitalité du site. Le paysage est perçu depuis la rade elle-même et une grande partie de ses berges, à l'exception du port de commerce, inaccessible au public.

Larmor-Plage et le port de plaisance de Kernevel marquent l'entrée de la rade, dans une ambiance de vacances et de loisirs.



- La sous-unité « Le Ter, la cité de la voile » : sur la frange Nord de Larmor-Plage la vallée du Ter offre aux habitants un paysage naturel et rural, marqué par le site de l'étang du Ter, sans présenter les caractères des "bords de ville". L'étang s'inscrit dans le contexte urbain comme un vaste parc au caractère naturel, accessible, équipé de chemins et de stationnement. Il se prolonge en amont par le parc de Kerihuer.

En bordure de la ville, entre Larmor-Plage et Lorient le site propose une ambiance de nature, abstraite de son cadre urbain.



L'UNITÉ PAYSAGÈRE « BORDS DE VILLE »



Cette unité paysagère concerne les espaces situés au contact de la partie urbaine et de son environnement. Voici ses caractéristiques :

- Des territoires éloignés des paysages naturels structurants
- Des ambiances marquées par les motifs non patrimoniaux et souvent standardisés : routes, les zones d'activités, les tissus péri-urbains
- Une ponctuation de centres-bourgs lisibles et reconnaissables

A l'écart des paysages naturels structurants

A Larmor-Plage, les paysages de bords de ville concernent le quart Nord-Ouest de la commune, limitrophe à Ploemeur (La Vraie Croix, Keradehuen, Kergoulédec, ZA de Quehello-Congard...). Ces paysages constituent des espaces marqués par le développement « périurbain » influencé par la ville de Lorient à l'Est et Ploemeur à l'Ouest.

Les secteurs en question se sont développés dans des situations d'interfluve, loin des structures de vallées, et présentent un "ancrage" moins décisif au socle géophysique du territoire. Comme ils sont, en outre, composés de motifs souvent standardisés (routes, centres commerciaux, zones pavillonnaires), ils souffrent d'un déficit d'identification, qui contribue à leur moindre qualité comme paysages.

Les pavillons de Keradehuen, petit hameau développé le long de la rue de Ploemeur, entre les bourgs de Larmor-Plage et Ploemeur.



L'UNITÉ PAYSAGÈRE « CÔTES DE GUIDEL-PLAGE À LARMOR-PLAGE »



Cette unité de paysages située entre la Laïta et la rade présente un faciès unique dans le territoire de Lorient Agglomération. L'unité paysagère intègre, au nord, les étangs, les landes et les dunes, et se limite à l'aire d'influence de la côte, avant de laisser place à la plaine d'arrière-côte, qu'elle soit agricole ou péri-urbaine. Elle se caractérise par :

- L'océan ouvert, lumineux, changeant, offert aux regards du chemin côtier
- Des enchaînements remarquables d'éléments de nature : côtes, dunes, landes, étangs, plaines cultivées, ponctués de motifs militaires
- Un développement touristique et résidentiel récent, difficilement inscrit dans le contexte naturel, une forte fréquentation des plages et des chemins

L'attraction de l'océan

Le paysage des côtes et de l'océan aime les regards. Le dégagement de l'horizon, souligné par la silhouette de l'île de Groix, l'immensité du ciel au contact de la surface libre de l'eau, offrent un spectacle animé sans cesse par le mouvement des vagues et des marées, les changements des lumières et des couleurs du ciel et de la mer.

Du fait des reliefs peu accusés, l'horizon côté terre reste limité aux premiers éléments rencontrés renforçant la polarisation des regards vers la mer et les plages.



La plage de Kerguelen, ouverte sur l'océan, laisse place à la dune naturelle, offrant, à proximité de la ville, un enchaînement d'éléments de nature.

Le "chemin de côte", principal point de vue, l'alternance des séquences

La RD 152 et un chemin piétons/vélos offrent un parcours côtier, point de vue essentiel sur les rivages, les unités urbaines, les séquences naturelles. Ces parcours accentuent une lecture parallèle à la côte, et l'alternance des séquences naturelles et urbaines qui s'y présentent, cette succession constituant un des traits paysagers les plus caractéristiques.

De superbes séquences naturelles qui caractérisent le paysage

Trois séquences naturelles viennent rythmer les paysages de la côte et leur apportent un caractère paysager de grande qualité. Les deux premières concernent davantage les communes de Guidel-Plage et Ploemeur (dunes, landes, étangs, carrières de Kaolin...) tandis que la troisième est constituée par le parc océanique de Kerguelen, combiné aux quartiers de Larmor-Plage (voir carte des paysages page suivante).

Ces "enchaînements" de paysages naturels et agricoles apportent une qualité remarquable à la côte, notamment à l'heure où la recherche de paysages "préservés" de l'urbanisation est très appréciée.



Le marais de Kerderff, un des motifs du parc de Kerguelen, inscrit dans l'urbanisation de Larmor-Plage que les horizons boisés du marais ne laissent pas percevoir.

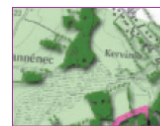
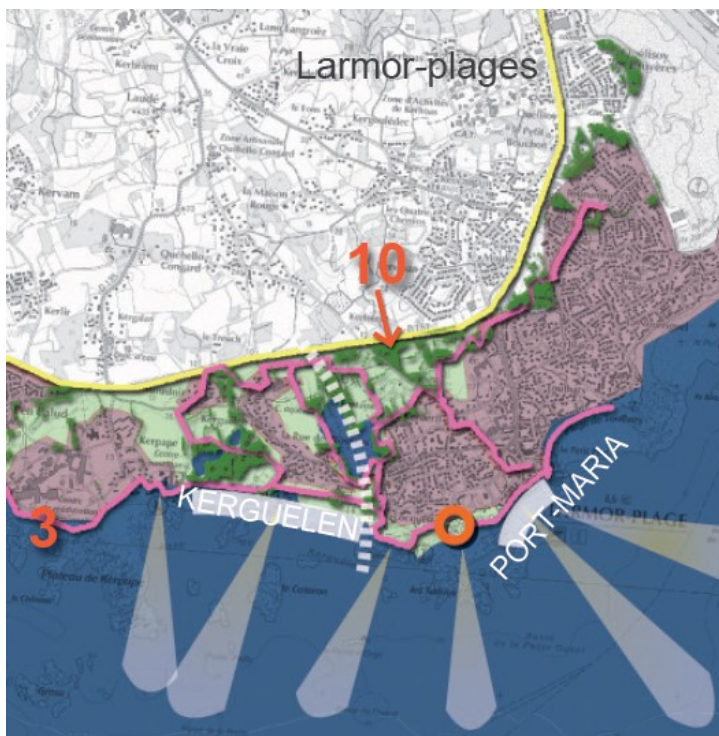
Entrelacé avec les quartiers côtiers de Larmor-plage, le parc océanique de Kerguelen associe les dunes côtières, les plans d'eau, les boisements, pour former un "jardin urbain naturel" en contact avec la côte.

Une ambiance fortement marquée par les développements touristiques

Les plages ont attiré les vacanciers dont les logements et les équipements sont désormais d'importants éléments du paysage. Outre les bourgs touristiques qui constituent les séquences urbanisées de la côte, les résidences de vacances, les campings et les ensembles commerciaux se sont parfois aussi installés dans le paysage.

Le dialogue entre les composantes bâties et naturelles

Larmor-Plage offre un paysage lisible de façades balnéaires dialoguant avec la plage, les centres historiques et monuments militaires trouvent leur place au sein du littoral, dans ce contexte de reliefs faibles et de végétation rase.



Espaces agricoles et naturels, boisements



Espaces urbanisés



Plages



Points de vue



Continuités paysagères côte-étangs

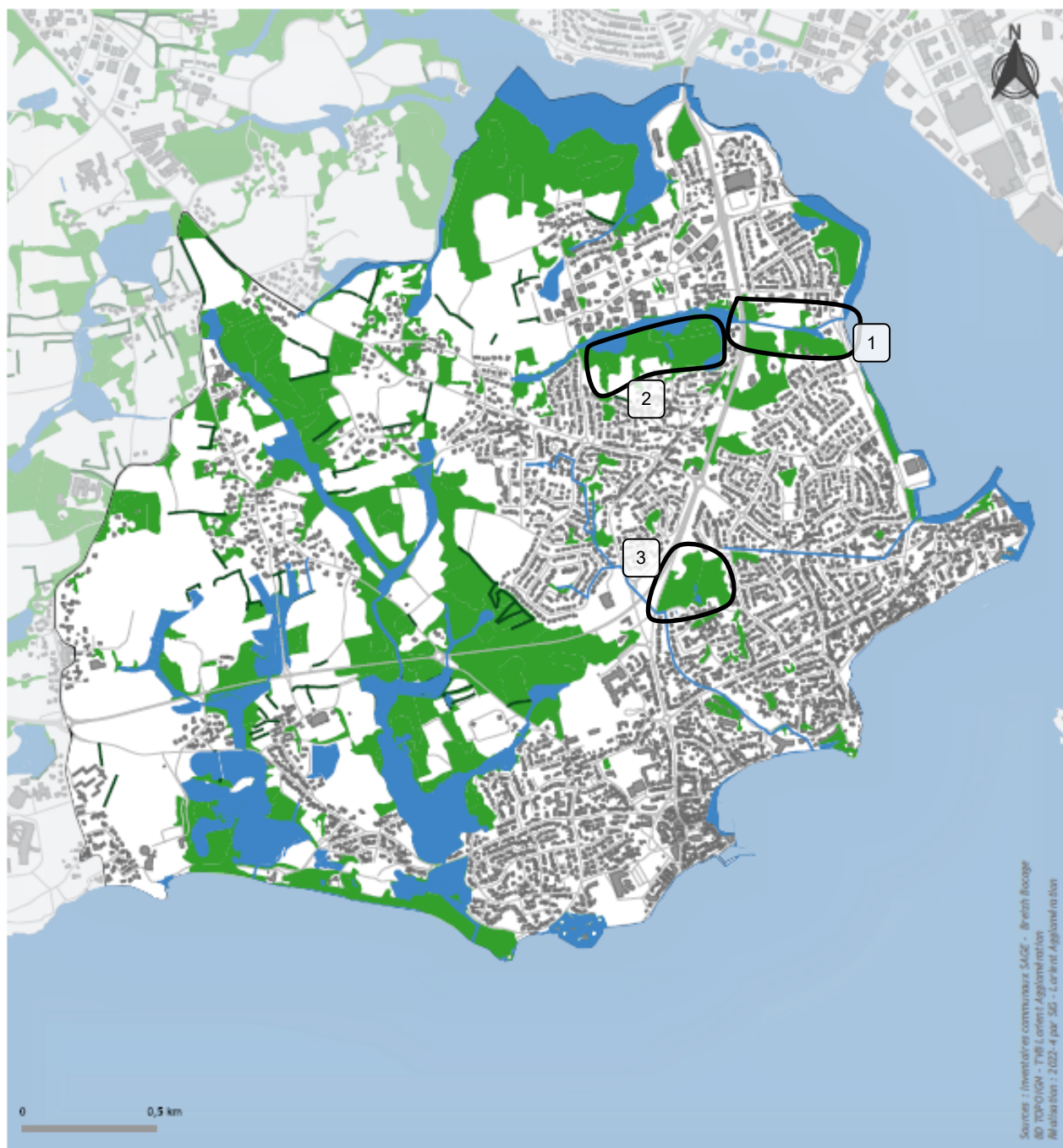
Sous-unité 3 : Une côte ourlée de plages, ponctuée de bâtiments militaires, parcourue par un chemin et une route offrant de superbes points de vue sur l'océan et l'île de Groix.

Sous-unité 10 : A Larmor-Plage, les espaces paysagers du parc de Kerguelen s'inscrivent dans les quartiers, en dialogue avec l'océan. La route RD 152 ferme la séquence au nord, pour laisser place aux développements spécifiques du sud de Ploemeur

SECTION I A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
Reçu en préfecture le 16/06/2023
Affiché le
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

LARMOR-PLAGE - SOUS TRAME VERTE ET BLEUE



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

La carte ci-contre a été réalisée dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement (EIE) de Larmor-Plage, par Lorient Agglomération (2019), et sera détaillée plus explicitement au paragraphe C. de la présente section.

Celle-ci explique la configuration des entités naturelles en termes de paysage à Larmor-Plage. L'entité « Ouest » est la plus développée, avec une alternance de boisements (anciens et plus récents, issus de l'enrichissement de terres agricoles) de milieux humides et de cours d'eau. Le Parc océanique de Kerguélen est l'entité la plus structurante dans cette partie Ouest, à la fois en termes d'intérêts écologiques qu'en termes paysagers.

Conformément aux orientations du PADD débattu le 13 octobre 2021, la grande majorité de la trame verte et bleue identifiée dans le cadre de l'EIE est protégée dans le cadre du PLU, via différents outils qui parfois se superposent : les zonages Naturels (358 ha donc 31 ha de zones humides) et 95 ha d'Espaces Boisés Classés notamment ;

Seuls les secteurs des OAP du Plateau du Ménez (OAP 1) et Quélisoy-les-Bruyères (OAP 2) prévoient l'artificialisation d'une faible emprise de cette trame verte (cf. *Section II—B. Consommation d'espace—3. Justification de la consommation d'espace*) ; aucune trame bleue n'est concernée par une artificialisation, un zonage spécifique Nzh étant affecté à l'intégralité de ces zones sensibles.

L'objectif de préservation de la trame verte et bleue est donc bien atteint ici.

Dans une moindre mesure mais de manière structurante, la tâche urbaine à l'Est est elle-aussi innervée de structures naturelles, de surfaces plus ou moins importantes. Voici les éléments de la trame verte et bleue intégrés à la tâche urbaine de Larmor-Plage :

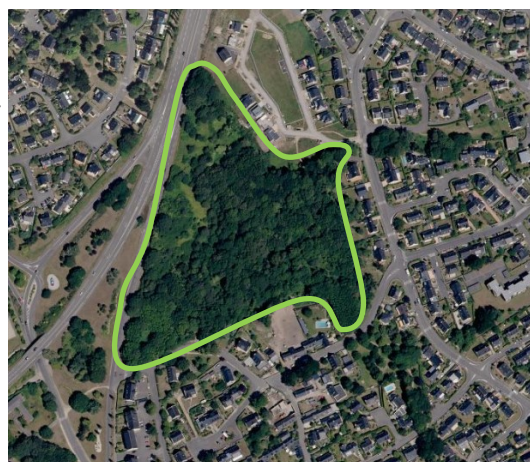
1. **Le secteur Nord de Quélisoy** est un support à la fois de boisements significatifs à l'échelle de la commune (Parc boisé de Quélisoy) et d'une zone humide étendue, allant du cœur de la commune au littoral, au niveau de l'anse de Quélisoy.



2. **Le secteur du Petit bouchon** : ce parc d'une superficie d'environ 6 hectares constitue une continuité avec les bois humides de Quélisoy, vers l'intérieur de la commune. A l'inverse, il constitue une rupture de l'urbanisation entre les quartiers de la rue de Ploemeur et la zone d'activités de Kerhoas.



3. **Le secteur du Minio** est caractérisé par un boisement significatif d'une surface d'environ 4,6 hectares, et constitue une respiration boisée en cœur d'urbanisation, entre la RD 29, le quartier pavillonnaire de Kerblaisy et le Ménez.

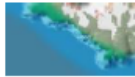


CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DE PAYSAGE (SOURCE : ÉTUDE PAYSAGÈRE LORIENT AGGLOMÉRATION)



Renforcer la proximité des vallées et vallons

En articulation aux lieux de vie, développer l'accessibilité, la lisibilité, les continuités paysagères. Retrouver les ouvertures des fonds de vallée. Valoriser la présence de ce capital paysager à l'échelle de l'agglomération.



Préserver les précieuses séquences de côtes naturelles

Ne pas urbaniser, atténuer et intégrer la place de la voiture, renforcer les usages à pied et à vélo, les continuités paysagères avec l'intérieur, protéger les ambiances naturelles (marais, landes côtières...)



Maintenir et valoriser les paysages agro-naturels en ville

Pérenniser la vocation agricole et naturelle de ces secteurs, renforcer leur accessibilité pour les populations, la qualité de leurs ambiances, traiter les articulations des franges bâties.



Construire la beauté des côtes urbanisées

Maîtriser la qualité des perceptions lors des évolutions et des transformations des tissus côtiers, guider les transformations, dans le sens d'un paysage voulu et de la valorisation des paysages des rivages.



Tisser les parcours paysagers du territoire

Développer le réseau des chemins de randonnée pour connecter les atouts paysagers du territoire (côtes, vallées, vallons, rebords), et les articuler aux lieux de vie (continuités, bords de ville)



Articuler l'urbanisation aux contextes agro-naturels

Positionner et traiter les bords de ville, y inscrire des usages de promenade et la lisibilité de l'environnement non bâti, renforcer la qualité architecturale des façades urbaines sur le paysage.



Repenser le paysage des grands axes routiers

Concevoir la qualité paysagère des séquences urbanisées, des activités commerciales et industrielles, définir les seuils des séquences agro-naturelles et ouvrir davantage leur perception, atténuer les effets de coupure,



Concevoir le paysage des développements urbains

Intégrer aux projets des zones AU les enjeux de perception, d'usages, d'articulation aux contextes, les continuités paysagères, la présence et la gestion des éléments de nature, la qualité du cadre de vie.



Constituer le paysage des zones d'activité

Développer les aménagements répondant aux enjeux paysagers d'articulation aux espaces agro-naturels, de qualification du cadre de vie, de présence des éléments de nature, de caractérisation par la qualité architecturale.



Caractériser le paysage des secteurs pavillonnaires

Développer les liens et les articulations avec les contextes agro-naturels et les autres tissus, la qualité des espaces publics, des usages de promenade et de plein-air, des clôtures, accompagner les évolutions par la qualité architecturale.



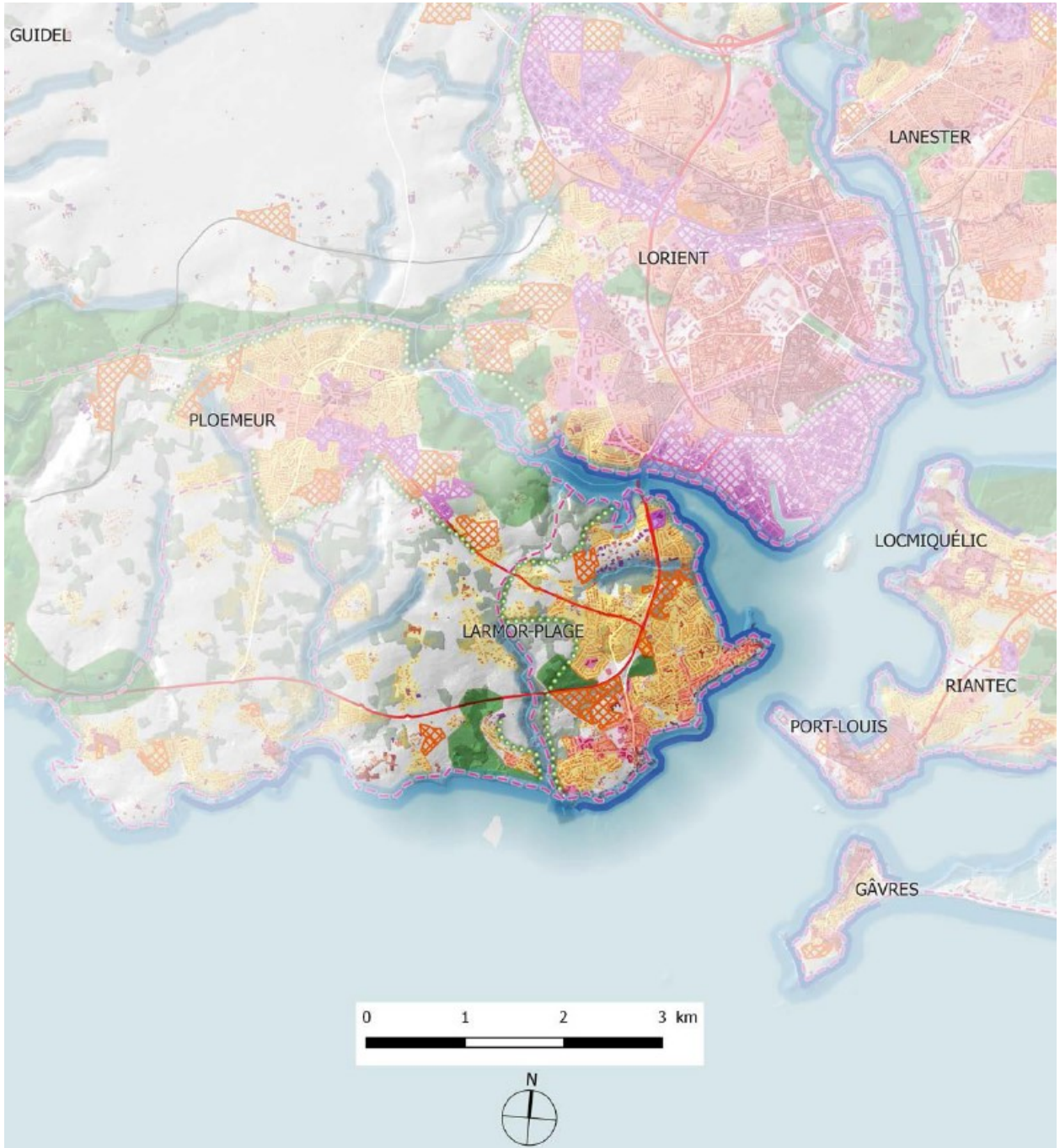
Confirmer le caractère paysager des centres urbains constitués

Valoriser le patrimoine bâti et celui des espaces publics, enrichir la qualité architecturale lors des transformations, développer les articulations et les continuités avec les espaces agro-naturels et les autres tissus.

Non représenté :

Garantir la qualité paysagère des zones cultivées

Entretien du bocage et le patrimoine bâti, concevoir la qualité architecturale et paysagère des bâtiments agricoles et agro-industriels, renforcer le lien des produits agricoles du territoire avec ses habitants, restaurer l'agriculture des fonds de vallée, mettre un terme au mitage des paysages agricoles par l'habitat péri-urbain.



SECTION I A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

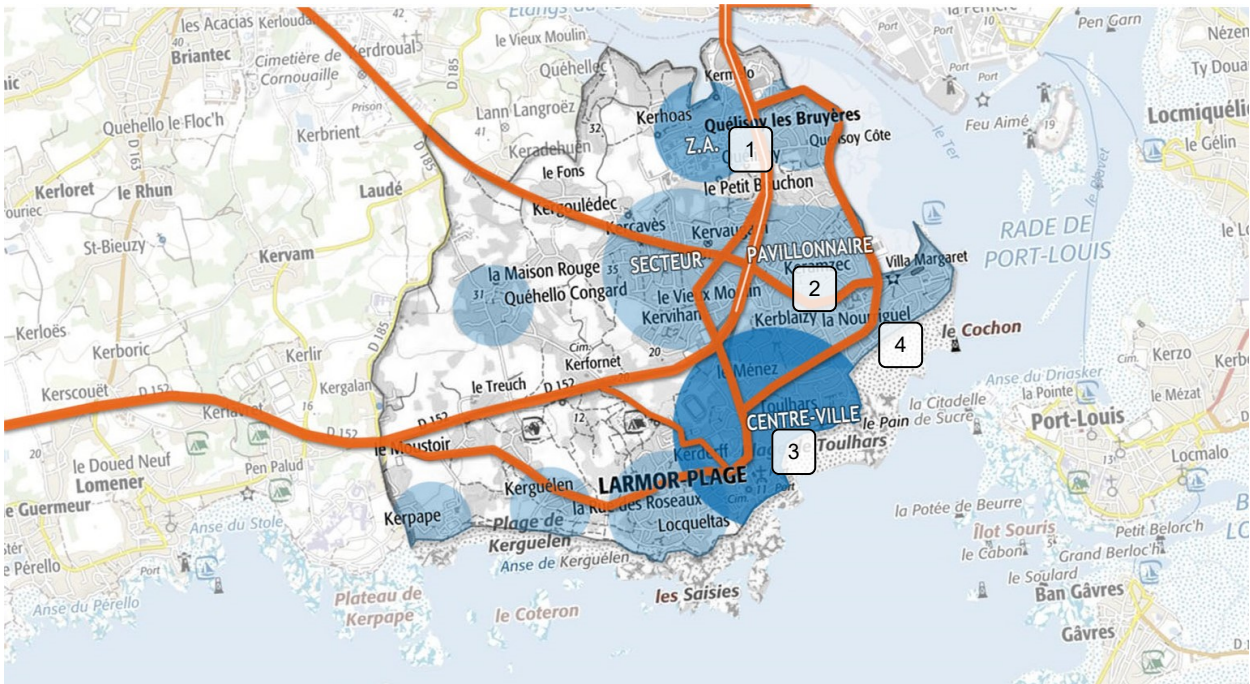
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

3. FORMES URBAINES

La commune de Larmor-Plage est caractérisée par trois grandes entités urbaines aux ambiances différentes, comme le montre la cartographie ci-dessous :

1. la ZA de Kerhoas associée au quartier Quélisoy-les bruyères : un secteur composite à l'habitat minoritaire à l'ouest et majoritaire à l'est ;
2. une large bande à dominante pavillonnaire de Kercavès à Kernével ;
3. le centre-ville jusqu'à Locquetas.
4. le littoral de Kerpape à Kermélo

Bien que certaines coupures d'urbanisation soit minces, on identifie des entités secondaires telles que le village de Quéhello-Congard, Kerpape ou encore Kerguélen, qui gardent une identité propre.



1. LE SECTEUR COMPOSITE DE KERHOAS/QUÉLISOY



Le secteur Nord de la commune articule des poches d'habitat autour d'une zone d'activités qui s'étend jusqu'au centre commercial, sur la rive Est de la route départementale 29.

Ces poches d'habitat sont organisées en impasse, nichées entre des espaces naturels ou accolées à la départementale. Elles sont desservies par un réseau routier principal traversant la ZA de Kerhoas, ce qui en fait un axe d'accès à l'usage hybride, donnant accès à la fois aux lotissements de longères ou pavillons, et aux entreprises aux formes industrielles de la zone.

Rue de Kerhoas, une opération de logements en face de la ZA



1

Boulevard Antoine Lavoisier, des constructions aux formes industrielles caractéristiques



2

Derrière le Leclerc Bricolage, un bâtiment industriel juxta une maison



3

Rue Quélisoy-Village, des longères en pierre structurées en petit village



4

SECTION I A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

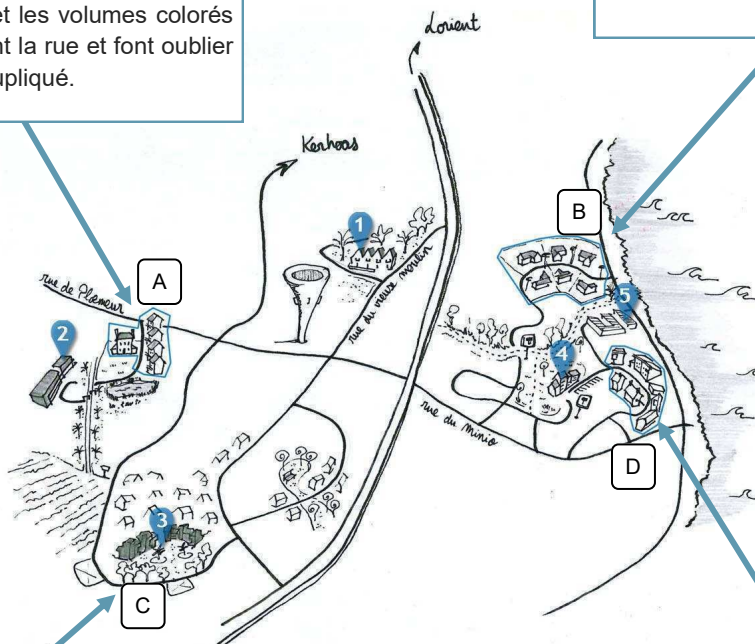
2. LES SECTEURS PAVILLONNAIRES

Le tissu urbain de Larmor-Plage est composé majoritairement de secteurs à dominante pavillonnaire. Toutefois, ces secteurs peuvent prendre des formes différentes, selon leur année de construction, leur emplacement et le traitement des abords.

À Kercavès les logements sociaux bordent et structurent la rue de Kerdonis ; leur gabarit en R+1 évite des volumes tassés et répond à la maison des années 30 qui leur fait face.

Le trottoir planté et les volumes colorés en façade rythment la rue et font oublier l'unique modèle dupliqué.

Datant de 2003, le lotissement European Homes bénéficie d'une situation à quelques pas de l'anse de Zanflamme ; les habitations se déclinent sur un seul modèle dont la couleur des volets varie.



Quelques collectifs au milieu du tissu pavillonnaire :

1. rue Eric Tabarly (2009)
2. rue Penfret (2008)
3. rue Ar Menez (1979)
4. résidence l'Océanide (1976)
5. les jardins d'Erell (2009)

Au milieu du lotissement de Kervihan, 2 collectifs à l'architecture atypique mais intégrés dans le site grâce à un équilibre entre le bâti et le grand par cet sa fontaine qui profite à tout le lotissement.

La rue Pesketer représente un modèle de diversité architecturale par opposition aux rues plus récentes ; les constructions ont toutefois un point commun, leur gabarit d'un R+1 minimum.



3. LE CENTRE-VILLE

Par opposition au tissu à dominante pavillonnaire qui s'étend d'Est en Ouest de la route départementale, un secteur de centralité est identifiable sur le territoire communal. Ce sont les commerces et équipements qui balisent le périmètre de ce centre-ville (le casino au Sud-Ouest, le stade de football Ar Ménez au Nord-Ouest) ;

Le tissu bâti du centre-ville est constitué d'îlots dont les gabarits évoluent progressivement du R+1 (rez-de-chaussée puis un étage, par exemple rue Jules Le Guen), à des constructions pouvant aller jusqu'à 4 niveaux sur le front de mer.

1. Par ses aménagements, le rond point assume son rôle d'entrée dans le centre-ville depuis Lorient.

2. Le parc puis la promenade de Toulhars sur le front de mer délimitent un secteur plus central.

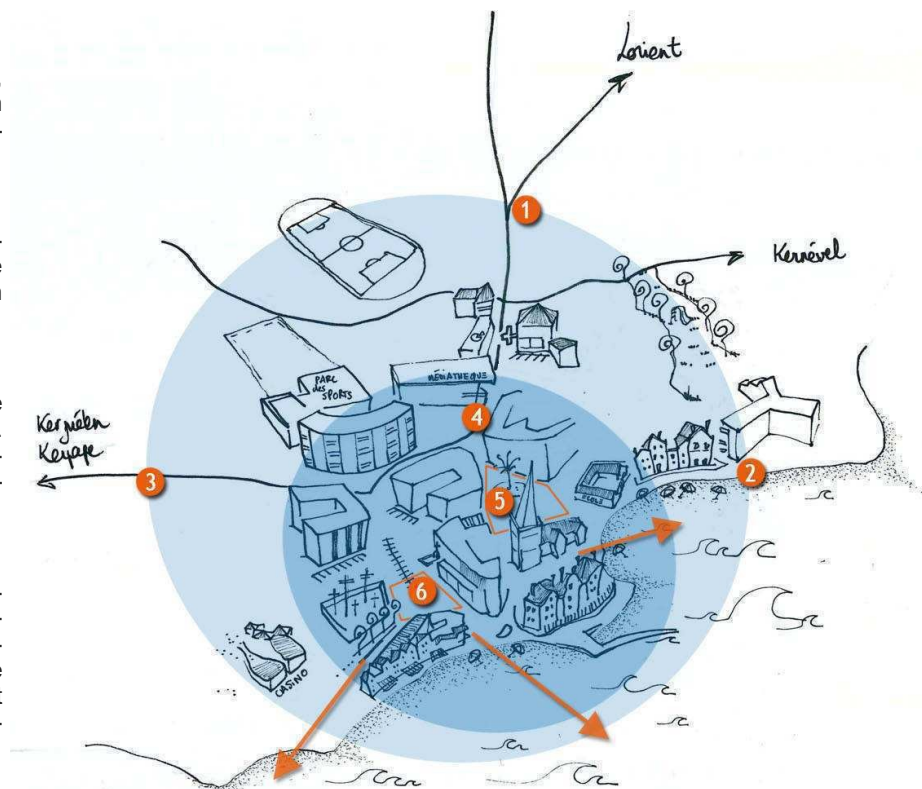
3. La limite du centre-ville est moins franche à l'Ouest. On peut la situer approximativement à l'entrée du quartier de Kerderff.

4. Au-delà des îlots qui entourent l'église, des équipements comme la médiathèque, l'école Notre-Dame ou le cimetière s'assimilent à la pratique de l'hyper-centre.

5. Les abords de l'église définissent un espace public à l'aménagement minéral, qui constitue une place haute au sein du centre-ville.

6. Le contrepoint de cette place de l'église est la place basse, située le long de l'avenue Charles De Gaulle, dédiée majoritairement au stationnement.

Au sein du centre-ville, ces deux espaces publics maillent le noyau de services et commerces, praticable à pied, chacun d'eux permettant un accès à la route et un accès à la mer (Port Maria et plage de Toulhars).



4. LES FORMES BÂTIES DU LITTORAL

La commune de Larmor-Plage bénéficie d'une grande diversité architecturale, qu'il est important de préserver et mettre en valeur (un inventaire des bâtiments remarquables à titre architectural, patrimonial et/historique est consultable au règlement écrit de ce PLU).

Au sein du tissu aggloméré larmorien, quelques noyaux de type villageois sont présents de manière ponctuelle : ces secteurs sont constitués de longères en pierre, les formes bâties sont assez basses et génèrent des petites centralités.

Longères, rue de Quéhello



En centre-ville, les parcelles deviennent plus étroites et les gabarits sont plus hauts, atteignant le plus souvent 3 niveaux (rez-de-chaussée et 2 étages) ; On observe ici une juxtaposition de modèles très variés.

Boulevard des dunes : des gabarits, formes, et styles architecturaux variés



Sur le front de mer et dans les rues adjacentes, la mitoyenneté est la règle. Les architectures dépareillées témoignent d'époques variées. Pour autant, les villas balnéaires et les maisons des années 30 constituent la majorité de ce patrimoine bâti littoral. Au niveau du Port Maria, le linéaire bâti en front de mer est complété par un linéaire de restaurants et cafés en rez-de-chaussée dont les terrasses se déploient à quelques mètres de la plage.

Boulevard de la Nourriguel : un front de mer continu mais diversifié



Les architectures collectives ont aussi vue sur mer. Ces opérations de plus grande échelle peuvent perturber la lecture de la côte mais participent de la diversité des typologies d'habitat sur le littoral de la commune. Dans le secteur de Locqueltas, plus éloigné du cœur de ville, les gabarits sont plus mesurés (R+2 maximum) mais dupliqués sur un périmètre plus important ; les façades blanches dénotent la dimension balnéaire de l'opération et la rendent très visible pour les riverains. À Toulhars, le bâtiment monte jusqu'en R+6 (7 niveaux) et son architecture fait signal d'un bout à l'autre de la plage.



Logements collectifs à Locqueltas



Le « Tripode » à Toulhars, repère dans le paysage littoral larmorien (architecte : René Delayre)

4. PATRIMOINE ET ARCHITECTURE

LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Les Monuments Historiques

Au 1er janvier 2019, la commune de Larmor-Plage compte 3 monuments historiques sur son territoire :



Source : GéoBretagne

1. L'église Notre-Dame

L'église Notre Dame de Larmor a été construite dans un secteur servant par le passé de poste de guet avancé. Elle a été classée édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 25 juin 1925. Datant des XIV^{ème} et XVI^{ème} siècles, cet édifice est marqué par de nombreux traits caractéristiques de l'architecture gothique de type breton (par exemple, la tour des gardes carrée aux formes massives et ayant eu une vocation militaire) ; En 1666, cette tour de guet fortifiée, construite sur les ruines d'une maison forte, devint un clocher.

La chapelle, quant à elle, est dédiée aux marins et fut construite à partir du XII^{ème} siècle ;

La croix derrière l'église est un édifice inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 06 juin 1939.



Façade Nord de l'Eglise

2. La fontaine Notre Dame

Cette fontaine est située près du cimetière ; elle est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 9 septembre 1933. Par ailleurs, l'ensemble formé au XVIII^{ème} par cette fontaine avec l'escalier qui y donne accès est un site classé depuis le 08 août 1931. Il est particulier en raison de ses murets avec mur dosseret comportant niche et fronton et la vasque placée à gauche.



La Fontaine Notre-Dame, dans le centre

3. La croix de Kergouledec

Ce calvaire est concerné par une demande de déclassement auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, du fait de la destruction de l'édifice faisant initialement l'objet du classement. Cet éventuel déclassement sera annexé au PLU lors de sa mise en vigueur.

SECTION I A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
Reçu en préfecture le 16/06/2023
Affiché le
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Le petit patrimoine

Les éléments du petit patrimoine de la commune ont fait l'objet d'un inventaire dans le PLU de 2011 ;

L'inventaire du présent dossier de PLU, qui compte 39 éléments, reprend les mêmes éléments, et les détaille sur une cartographie mise à jour (voir règlement complémentaire « *Petit patrimoine et éléments de paysage* » du règlement graphique).

1	Cale de Loqueltas
2	Calvaire de Kerhoas
3	Calvaire du Fons
4	Calvaire de Kercavès
5	Calvaire de Kercavès
6	Calvaire de Toulhars
7	Fontaine de Kerderff
8	Point d'eau de Labec
9	Fontaine du Moustoir-Le Treuch
10	Fontaine de Quéhello-Congard
11	Fontaine de Quéhello-Congard
12	Fontaine de Kercavès
13	Fontaine de Saint Thurién
14	Fontaine de Kermélo
15	Fontaine du Petit Bouchon
16	Fontaine de Kervaugam
17	Fontaine de Kervaugam
18	Fontaine de Beg Tal Men
19	Fontaine du Ter

20	Fontaine de Quélisoy
21	Fontaine du Boulour
22	Fontaine Ar Menez
23	Lavoir de Kercavès
24	Lavoir de l'Impasse du Ruisseau
25	Lavoir de Keramzec
26	Lavoir de Kerblaisy
27	Puits de Kergouledec
28	Puits de Quéhello-Congard
29	Puits de Kernével
30	Fort de Locqueltas
31	Fort de Toulhars
32	Eglise Notre Dame de Larmor
33	Chemin de Quéhello-Congard
34	Chemin des Fougères
35	Chemin de Kerderff
36	Chemin des Goémoniers
37	Chemin des Pommiers
38	Fontaine de la Croix de Toulhars



Fontaine de Kercavès



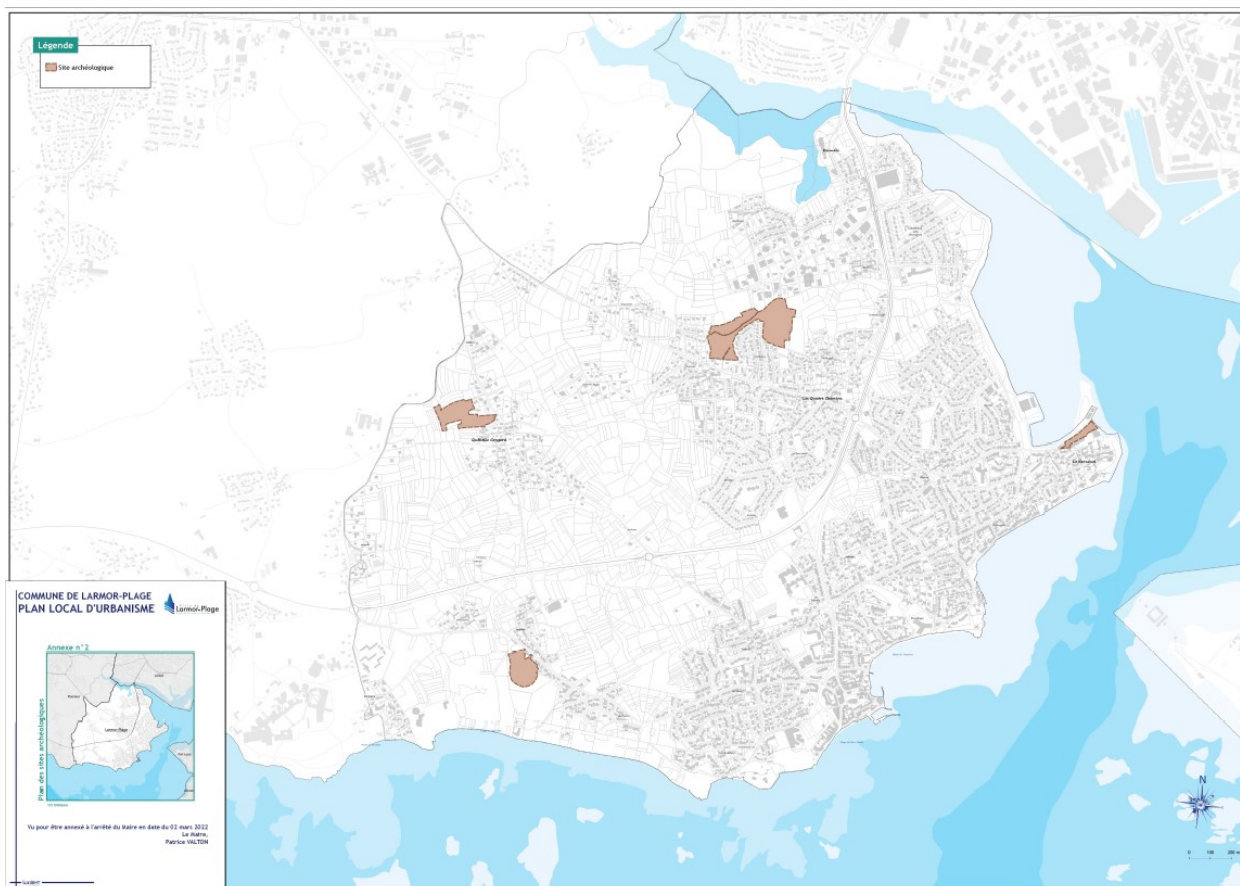
Fontaine du Boulour



Fontaine de Saint Thurién

Les zones de protection archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne a recensé 4 sites sur la commune de Larmor-Plage. Ils figurent sur l'annexe n°2 du dossier Annexes du présent PLU : « *Plan des sites archéologiques* ».



N° site	Lieu-dit du site	Périodes	Structures	Section, parcelles	Degrés 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

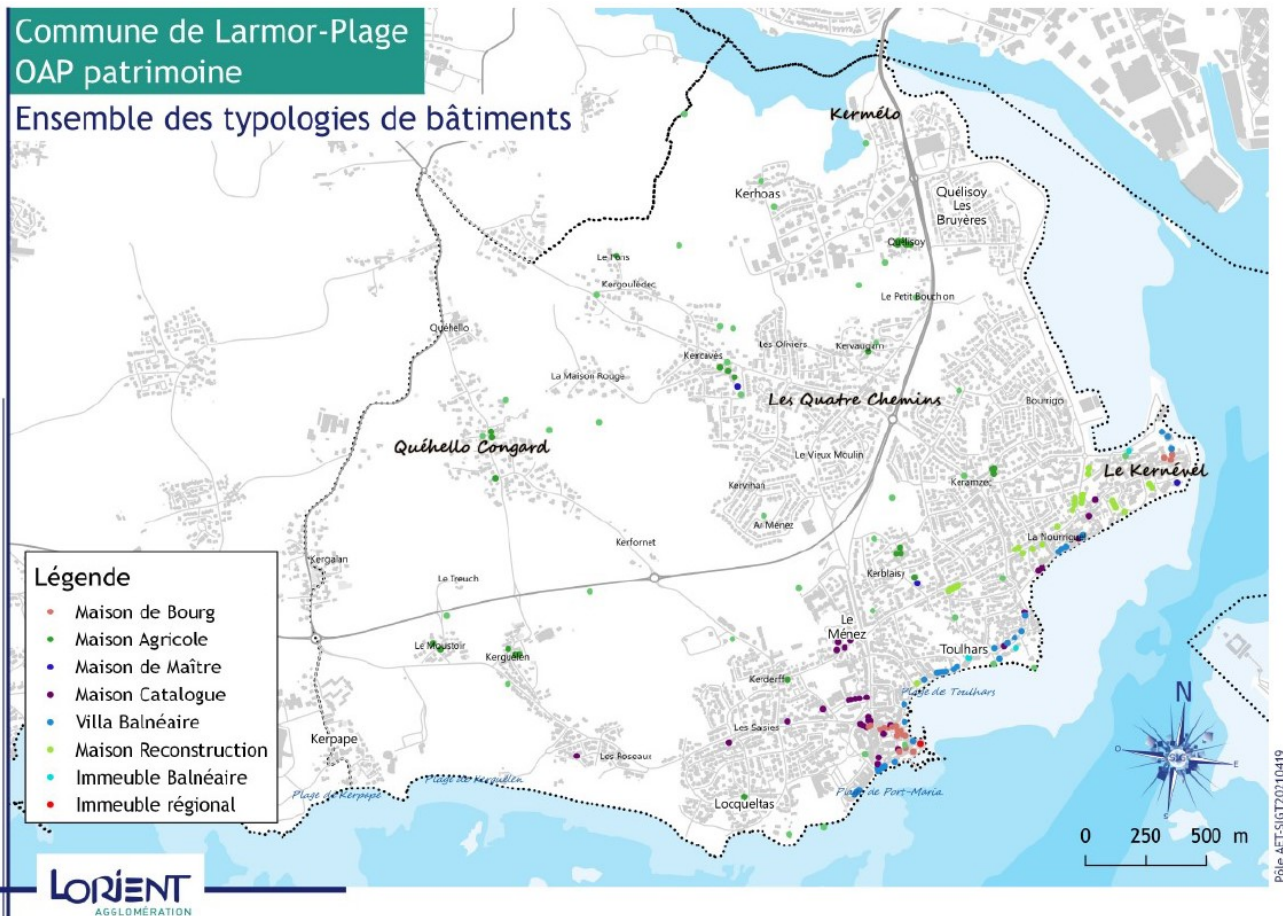
Leur présence implique de tenir compte du décret 77-755 du 7 juillet 1977 (Article R111-4 du CU), « *lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis ne sont délivrés qu'après consultation du Conservateur Régional de l'archéologie* ».

SECTION I A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
Reçu en préfecture le 16/06/2023
Affiché le
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

UNE ARCHITECTURE REMARQUABLE ET DIVERSIFIÉE

Le patrimoine bâti de Larmor-Plage dispose d'une riche diversité, comme le montre le repérage ci-dessous qui localise 147 bâtiments « remarquables » au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.



A. Les maisons de bourg (XVIII^{ème}-XIX^{ème} siècles) :

Les maisons de bourg présentent une architecture simple qui témoigne de l'essor des villes et des centres bourgs à travers le développement des habitations individuelles dans le centre des villes. Les maisons sont situées en alignement sur rue, caractérisées généralement par une volumétrie simple, à un étage et avec un toit à double pentes en ardoises rarement mansardé. Les façades se composent le plus souvent d'une porte et d'une ou 2 fenêtres au rez-de-chaussée, et de deux fenêtres à l'étage, alignées avec les ouvertures du rez-de-chaussée. Les façades enduites comportent très peu d'éléments de modénatures, mais l'on retrouve une richesse dans les entourages de granit taillé des ouvertures. Pour les maisons les plus modestes, il s'agit de linteaux droits. Pour les maisons plus sophistiquées, les linteaux peuvent être plus élaborés, à plates-bandes avec claveaux. Les ouvertures sont également caractérisées par la présence de volets battants.



- **B. Les maisons agricoles (XVIII^{ème}-XIX^{ème} siècles) :**

Ces constructions peuvent avoir des éléments datant du XVIII^e siècle, voire du XVII^e mais datent plus généralement du XIX^e siècle. Elles se situent le plus souvent aujourd'hui au sein d'anciens hameaux, depuis absorbés par le développement urbain (Kercavès, le Fons, Kerblaisy...) et caractérise l'histoire de la ville, au croisement entre terre et mer.

Ces bâtiments sont construits en moellons laissés apparents ou enduits. Les encadrements de portes et de fenêtres sont généralement réalisés en granit taillé. Les corps de maisons principaux peuvent comprendre un étage, là où les dépendances sont en rez-de-chaussée. L'ensemble des constructions est couvert de toitures ardoise à doubles pentes dans lesquelles peuvent être intégrées des lucarnes. Les souches de cheminées sont généralement en pignon. Les fenêtres sont équipées de contrevents bois peints. Les fenêtres bois sont à deux vantaux recoupés en carreaux dont la plus grande dimension est la hauteur.



- **C. Les maisons de maîtres :**

Les maisons de maître reprennent les codes de la maison de bourg mais sont situées généralement à proximité d'une exploitation agricole, sur une plus grande parcelle.

Ces immeubles en moellons enduits de deux ou trois étages s'inscrivent dans le tissu urbain comme des éléments structurants d'une ville qui se densifie. Ils sont caractérisés par la superposition de leurs fenêtres, les chaînages d'angles, les fenêtres mansardées en toiture qui peuvent être en pierre et à frontons, jusqu'aux souches de cheminées. Les toitures sont le plus souvent en ardoises à double pentes à 45° sur lesquelles on retrouve parfois des lucarnes.

Les fenêtres sont verticales avec des allèges basses, ce qui nécessite des appuis de fenêtres en fer forgé. Ces immeubles sont généralement munis de volets en bois peints qui se rabattent sur la façade. Les fenêtres sont généralement à deux vantaux composés de carreaux dont la plus grande dimension est la verticale.

Certaines de ces maisons présentent des encadrements de baies associant la brique à la pierre de taille. Généralement enduits et sans balcons sur les rues des faubourgs à Larmor-Plage, ils sont construits en pierres taillées et agrémentés de garde-corps en fer forgé et de linteaux ouvragés, de corniches et de bandeaux en pierres de taille.



SECTION I A. DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

• D. Les maisons de catalogue (début du XXème siècle) :

A la fin du XIXème siècle, la maison individuelle commence à devenir une alternative à l'immeuble de rapport. La maison individuelle est présentée comme un accès à l'indépendance ; elle devient un marqueur social et une possibilité de se distinguer individuellement.

Les catalogues qui apparaissent et se développent au début du XXe siècle seront le moyen le plus adapté à la nouvelle demande qui viendra avec les lotissements et la loi Loucheur de 1928. Le catalogue permettra différentes personnalisations à partir d'une gamme de modèles éclectiques déjà importante.

La maison individuelle est pensée à l'origine comme une unité isolée sur un jardin privatif. Ce jardin est souvent entouré de clôtures qui deviennent côté rue également un élément de représentation et de transition. La clôture sur rue est plus ouvragée que les autres, avec l'utilisation de murets en pierre apparente ou enduits et de grilles en fer forgé ou, plus tard, d'éléments ajourés en béton préfabriqué qui réinterprètent les rustiques du XIXème siècle.

Le jardin sur l'avant marque une mise à distance, un retrait par rapport à la rue. C'est un élément d'agrément mais aussi de mise en valeur de la maison en la plaçant dans un cadre à l'image idyllique. Les façades avant et arrière n'ont pas la même fonction ni le même statut. La façade avant fait l'objet d'un travail de volumétrie, d'ordonnement et de décoration poussé. L'usage d'habillages en pierre, d'enduits travaillés à la tyrolienne et de moulures décoratives, les faux colombages et des badigeons de couleur sont quasi-systématiques. La façade arrière et les pignons sont quant à eux traités de façon plus modeste. C'est la disposition intérieure de la maison qui détermine la position des ouvertures. Les enduits sont lisses et simples, sans décoration.

Les maisons sur catalogue s'inspirent de nombreux styles régionaux (bretonnes, normandes, alsaciennes, basques...), sans souci de vérité historique ou régionale.



- **E. Les villas balnéaires (début du XX^{ème} siècle) :**

Avant le XIXe siècle, les rivages maritimes sont considérés comme dangereux ; l'émergence de la pratique de bains de mer va de pair avec le développement de la construction de vastes demeures alors érigées pour la villégiature des classes aisées, à proximité de la mer. Les villas balnéaires sont donc nées de la volonté de la bourgeoisie de se rapprocher de la mer pour profiter de ses vertus. Il s'agit de pieds à terre construits par les familles bourgeoises afin de profiter de la proximité de l'océan et de ses bienfaits thérapeutiques pour de périodes de congés. Tout comme les maisons de catalogue, elles s'inscrivent dans un style éclectique avec de nombreuses inspirations régionales mais profitent quant à elle d'une proximité et d'une mise en scène par rapport à l'océan. La mode passe, à la fin du XIXe siècle, des styles historicistes (médiéval, gothique...), aux styles régionalistes du début du XXe siècle (basque, provençal, anglo-normand...) teintés de temps à autres d'Art-Déco.

De dimensions plus ou moins imposantes, ces villas sont caractérisées par l'éclectisme des références, matériaux, couleurs, et volumétries employés. Cette variété correspond aussi à la volonté des propriétaires d'origine de différencier leurs maisons des constructions traditionnelles.

Les villas balnéaires sont organisées plus librement que les villas traditionnelles, tant en volume qu'en plan. La majorité d'entre elles présentent des éléments saillants : tours ou tourelles, belvédères, différentes formes d'avancées de fenêtre... Elles sont caractéristiques du front de mer bâti larmorien.



- **F. Les maisons de la reconstruction (à partir de 1945) :**

Les maisons individuelles de la reconstruction sont totalement différentes des maisons construites dans les années 30. Celles-ci se caractérisent par des toitures plates ou à faible pente, mono-orientées ou à pentes inversées débordantes.

L'objectif est le même : faire en sorte que le volume intérieur se développe, s'ouvre vers l'extérieur. Cela permet des séjours plus amples avec des baies vitrées montant jusqu'à la soupende des toitures. Les lignes horizontales en relation avec le sol sont privilégiées. Les pignons peuvent être en pierre et l'on retrouve encore l'influence de Le Corbusier qui a été un des premiers, dès les années 30, à rompre avec l'abstraction des surfaces blanches du mouvement moderne en réintroduisant des matériaux bruts tels la pierre et le bois. Ces maisons s'implantent souvent en R+1 en mitoyenneté, s'adaptant au contexte urbain. Les pièces de vie sont alors à l'étage et s'ouvrent sur de grandes loggias ou des balcons filants.

Un édifice se détache en termes d'écriture architecturale, c'est la maison de l'architecte Rogé Beauvir (photographie ci-contre). Le bâtiment est édifié en béton et emprunte ses formes au style moderne (toit terrasse, surfaces blanches, volumes géométriques entre angles droits et courbes). L'étage est percé de larges baies, dont une de 7 m de large en un seul vitrage qui donne sur le séjour.



• G. L'immeuble régional (post-1945) :

Les immeubles régionaux se distinguent par une simplicité de composition, des modénatures, des décorations et des toitures. Celles-ci sont systématiquement en ardoises, à double pente à 45° sans brisis. Le rapport entre la façade et la toiture est ainsi identique à ce qu'il est pour les maisons traditionnelles. Les façades peuvent être soit enduites et peintes, généralement en blanc, ou en pierres de taille.

A Larmor-Plage, une seule construction entre dans cette catégorie, et emprunte ces habillages en pierres, rue du Port. Cet immeuble se caractérise par une écriture de façade ordonnancée qui privilégie une unité dans le dessin des fenêtres. Celles-ci font systématiquement l'objet d'un entourage saillant, carré, qui rappelle la modernité (linteaux en béton).

Les façades se composent de plusieurs types de fenêtres, distinctes en fonction des niveaux et des travées verticales. Les fenêtres sont sur allèges hautes, lorsqu'elles n'ouvrent pas sur un balcon. Les angles sont mis en valeur au moyen de balcons filants ou de loggias. Les garde-corps sont en métal peint. La sobriété d'une composition classique reste cependant ce qui est recherché en premier lieu. De même, cette typologie de construction reste très sobre quant aux éléments de modénatures tels les corniches ou les bandeaux. A l'origine des volets roulants bois, peints de différentes couleurs à ouverture demi projection venaient égayer ces façades blanches.



• H. Les immeubles balnéaires (à partir des années 60) :

L'architecture du bord de mer a connu une évolution rapide et constante, en particulier au XXe siècle. Après les villas balnéaires de la fin XIXe et début XXe, apparaissent donc les immeubles balnéaires d'après-guerre. Ces constructions, qui se développent surtout à partir des années 70, sont le résultat de l'adaptation des villes au tourisme galopant, au détriment parfois des côtes françaises.

L'objectif principal de ces constructions est, à l'époque, d'accueillir les populations de touristes, et que chacun puisse profiter d'un espace extérieur et de la vue sur la mer. Cet objectif est traduit par les structures de ces constructions : on retrouve certaines dispositions de terrasses en escalier, qui optimisent et garantissent l'ensoleillement et la vue mer à chaque occupant (voir image ci-contre, immeuble Boulevard de Toulhars dessiné par René Delayre).

Les constructions sont donc résolument tournées vers la mer, chaque appartement bénéficiant de sa propre baie et balcon ou loggia. Les façades orientées vers la mer sont quasi-intégralement composées de vitres, s'ouvrant sur ces balcons. Le béton est le matériau privilégié pour la structure de ces constructions. L'architecture globale est très simple et présente peu d'éléments de modénature. Les garde-corps des balcons se trouvent sous différentes formes : ils peuvent être maçonnés, composés de vitres de verre fumé, ou plus simplement d'appuis métalliques, souvent de couleur claire.



Cette diversité et richesse architecturales doivent être conservées et valorisées, à l'aide d'outils réglementaires spécifiques permettant de réglementer les évolutions futures des constructions à l'intérêt patrimonial, historique et/ou architectural forts pour la commune.

5. LE DÉVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE

Le développement de l'urbanisation s'est fait progressivement du centre-bourg jusqu'au pont de Kermélo, qui sépare Larmor de Lorient, en longeant le littoral ;

Les années 2000 ont notamment vu l'émergence de la zone d'activités de Kerhoas, le long de la départementale 29, qui lie Larmor à Lorient, dont l'extension est toujours d'actualité.

En parallèle, le nombre de lotissements a augmenté autour de cette route départementale et de la route départementale 152 qui lie Larmor à Ploemeur, marquant significativement le paysage à plusieurs endroits.

Les paragraphes précédents ont montré une architecture communale riche et variée, mêlant constructions anciennes préservées et ensembles contemporains. Le développement urbain des années 50,60 est caractéristique de cette architecture hétérogène.

Toutefois, les anciens hameaux (Kerderff, Le Minio...), dont les constructions de granite traditionnelles sont garantes d'une mise en valeur paysagère, architecturale et patrimoniale, sont aujourd'hui totalement absorbés par le tissu urbain. Le développement d'habitations plus récentes perturbe à certains endroits l'harmonie des constructions plus anciennes, et banalise parfois ces ensembles patrimoniaux. Les lotissements apparus à partir de la fin des années 70 sont caractérisés par ces constructions plus uniformes, constituant un ensemble homogène, à l'architecture souvent plus sobre.

Aujourd'hui, les espaces agglomérés du territoire communal larmorien est majoritairement composé de ce tissu à dominante pavillonnaire.

A noter, quelques exceptions, notamment celle du Bourg, n'ont pas ou peu subi de modifications de l'architecture des constructions anciennes, et ont pu harmoniser l'extension de leur urbanisation.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER & URBAIN

Un paysage naturel unique à préserver et valoriser :

- Une commune a la confluence de plusieurs unités paysagères avec :
 - le littoral, bien sûr, de la plage de Kerguélen à celle de la Nourriguel, caractéristique de la ville, incluant également les paysages spécifiques du parc océanique de Kerguélen
 - la ville-rade, caractérisée à Larmor-Plage par sa façade balnéaire, le port de plaisance de Kernével et les rives de l'étang du Ter
 - les bords de ville, marqués par des éléments moins patrimoniaux, des secteurs pavillonnaires aux zones d'activités
- Un littoral spécifique et diversifié : front bâti balnéaire, marais maritimes, plaines littorales et longues plages
- Un petit patrimoine qui caractérise les entités naturelles de la commune à conserver et valoriser à l'aide d'outils spécifiques

Un paysage urbain à maîtriser pour limiter la banalisation des modèles et l'urbanisation des espaces naturels :

- Une tâche agglomérée continue aux ambiances, configurations et enjeux divers (zones pavillonnaires, villas de front de mer, centre-ville dense...)
- Des espaces bâtis majoritairement représentés par du tissu pavillonnaire développé le long des axes de transports principaux, à l'architecture standardisée
- Des possibilités d'optimisation foncière pour densifier l'habitat en centre-ville et pour favoriser le renouvellement urbain
- La moitié Ouest du territoire ponctuée de hameaux aux tailles et configurations inégales, au sein de grandes parcelles agro-naturelles à protéger
- Un patrimoine architectural riche et diversifié (maisons de bourg, villas balnéaires, maisons de maître, reconstruction...) à protéger et valoriser à l'aide d'outils spécifiques adaptés

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

1. ÉVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

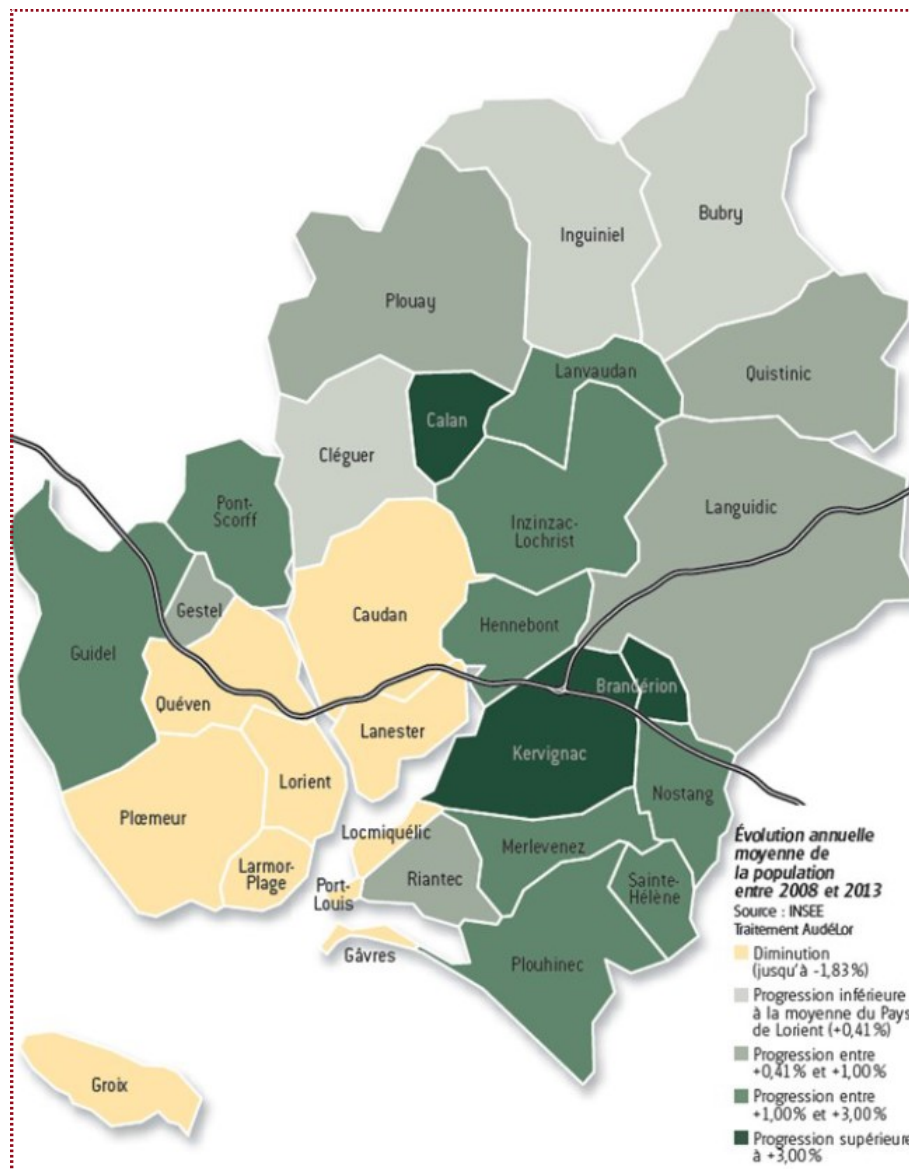
DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DU PAYS DE LORIENT

Le diagnostic établi dans le cadre du SCoT approuvé en 2018 sur le Pays de Lorient explicite les dynamiques à l'œuvre en matière de démographie et d'habitat (données INSEE 2014) :

Atteignant 223 526 habitants au 1^{er} janvier 2019 (population en vigueur le 1er janvier 2022), la population du Pays de Lorient est en croissance ininterrompue depuis les années 1960, une croissance cependant modeste (environ 0,4% par an sur la période 2008-2013) et dépendante à 80% du solde migratoire. S'ensuit un phénomène de redistribution interne de la population qui profite aux communes périphériques au détriment du centre de l'agglomération ; le pôle de centralité et les communes littorales vieillissantes sont en effet en décroissance démographique.

Cette croissance s'accompagne d'une diminution globale de la taille des ménages (pour atteindre 2,12 personnes en 2011), avec une augmentation de la part des personnes seules.

Les projections de population en 2040 se situent ainsi entre 230 000 et 260 000 habitants ; par ailleurs le vieillissement de la population devrait se poursuivre si les phénomènes migratoires n'évoluent pas. Il est en outre possible d'imaginer qu'à l'horizon 2040, le nombre d'actifs diminue de sorte à ce que le territoire offre alors davantage d'emplois qu'il n'y aura d'actifs résidents, ce qui pourrait constituer un élément d'attractivité pour le Pays de Lorient.



Le parc de logements est également en croissance, (1,67% par an depuis 1968) avec une production annuelle à la baisse depuis 2011. Près des deux tiers des logements sont composés de maisons individuelles, une part qui est plus faible dans le cœur de l'agglomération. Cette typologie reste très présente puisqu'elle constitue encore 57,2% de la production neuve. Il est à noter que les résidences secondaires ne représentent encore qu'une part mineure du parc des communes littorales.

Le parc de logement est relativement récent (seules 4 communes se distinguent par une part importante de logements d'avant-guerre), et la vacance globale est assez faible (à 5,7% en 2012) mais elle cache de forts contrastes entre le nord et le sud du territoire. De même, le Pays de Lorient compte un peu plus de 19 000 logements sociaux, répartis de manière inégale (près des trois quarts sur trois communes : Lorient, Lanester, Hennebont) bien que cette répartition tende désormais à se modifier.

Les prix de l'immobilier sont contrastés : les rapports varient de 1 à 4,3 pour les maisons entre la partie nord et la partie littorale, tandis que l'écart pour les appartements continue de croître entre secteur urbain et secteur littoral. Le marché de la promotion immobilière est en retrait mais reste apparemment sain.

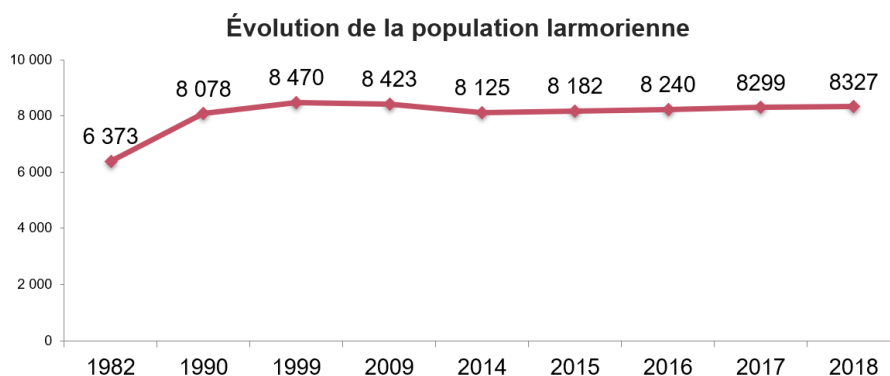
Les besoins en logements au cours de la période 2017-2037 varieront avec la décohabitation et avec la taille des ménages.

LA POPULATION ET LES MÉNAGES À LARMOR-PLAGE

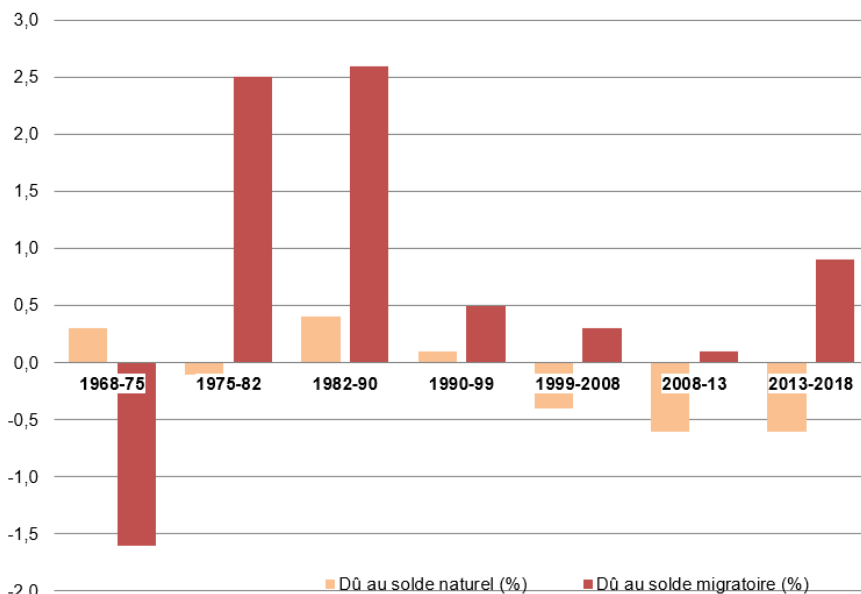
NB : le diagnostic présente les données disponibles au stade de l'approbation de PLU. Toutefois, le document « PADD » a été réalisé selon les données disponibles lors de son débat en conseil municipal (2021).

La population légale de Larmor-Plage est de 8319 habitants (INSEE, population municipale légale 2019, ce qui la place au 7ème rang des communes de l'agglomération en termes de population sur 25.

La commune a connu une décroissance au début des années 70, qui a laissé placé à une forte croissance entre 1975 et 1990. Depuis 1999, la population a tendance à se stabiliser, avec une légère hausse depuis 2015.



Taux de variation annuelle moyen



Le graphique ci-contre montre le rôle majeur que le solde migratoire joue dans les variations de population. Il apparaît comme le facteur principal d'augmentation de la population à Larmor-Plage.

Au contraire, le solde naturel, négatif depuis 1999, participe davantage ces dernières années à la stagnation de la population.

Finalement, c'est le solde migratoire dû à l'attractivité de la ville qui permet à la commune de stabiliser et faire augmenter son nombre d'habitants.

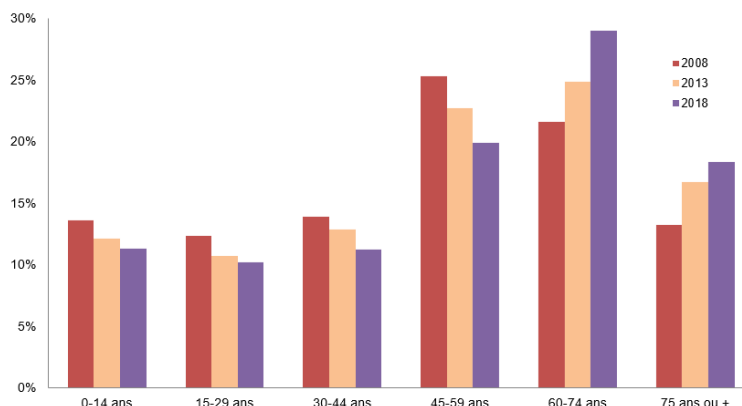
SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Comme pour une majorité de communes de Lorient agglomération, la population de Larmor-Plage est vieillissante.

Comme le montre le graphique ci-contre, entre 2008 et 2018, les populations jeunes (0-29 ans) et actives (29-59 ans) ont diminué. A l'inverse, la proportion d'habitants de plus de 60 ans et plus ont beaucoup augmenté.

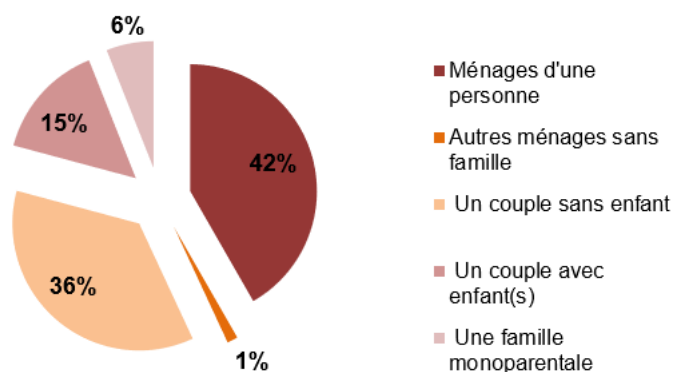
En témoigne également l'indice de jeunesse, bien au-deçà de la moyenne de l'agglomération (40 pour Larmor-Plage contre 81 pour Lorient Agglomération).

Evolution de la population par tranches d'âge



Par ailleurs, le nombre de ménages et leur taille a évolué en décalage avec les variations de population. En effet, en 1999, le nombre de ménages était de 3715 pour 8450 habitants, soit une moyenne d'environ 2,3 personnes par ménage. En 2007, la taille moyenne des ménages descend à 2,1 personne par ménage. Le dernier recensement de l'INSEE indique une taille des ménages passant sous la barre de 2, avec 1,88 personne par ménage (4410 ménages pour 8324 habitants).

A Larmor-Plage, 42 % des ménages sont constitués d'une personne, et 36% sont des couples sans enfants, soit un total de 78% de ménages sans enfants (INSEE 2019).



Ces chiffres sont à mettre en relation avec plusieurs phénomènes :

- le vieillissement de la population d'une part ;
- la décohabitation et le desserrement des ménages, d'autre part : étudiants ou jeunes actifs quittant le domicile familial, séparations...

L'HABITAT À LARMOR-PLAGE

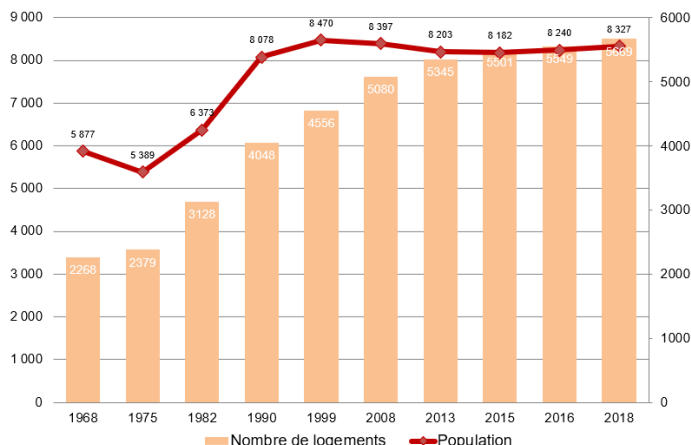
La commune de Larmor-Plage compte actuellement (INSEE 2018) 5669 logements sur son territoire.

La part de résidences secondaires, qui avait diminué en 1990-1999, est significative sur la commune avec 20 % de l'ensemble des résidences construites sur le territoire. Cette tendance a néanmoins tendance à stagner depuis 2013.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2015	2016	2018	2019
Résidences principales	1777	1791	2310	3208	3720	4009	4150	4287	4317	4403	4439
Résidences secondaires et logements occasionnels	434	485	613	663	610	920	1056	1088	1104	1134	1143
Logements vacants	57	103	205	177	226	151	139	126	128	132	133
% Résidences secondaires et	19,1%	20,4%	19,6%	16,4%	13,4%	18,1%	19,8%	19,8%	19,9%	20,0%	22,3%
ENSEMBLE	2268	2379	3128	4048	4556	5080	5345	5501	5549	5669	5715

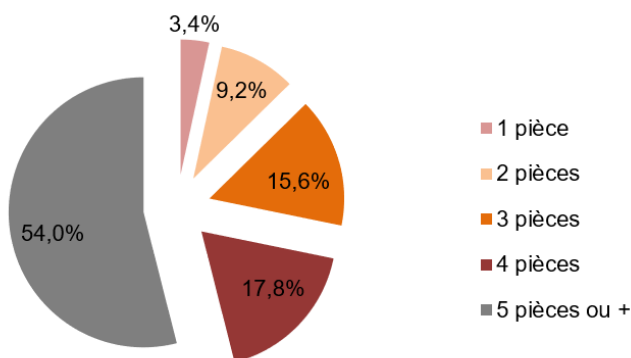
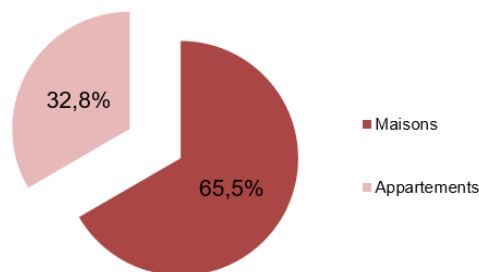
Par ailleurs, la vacance est très faible (2,3 %) et en baisse depuis 1999, signe d'un marché immobilier tendu.

Evolution comparée de la population et du parc de logements à Larmor-Plage



La forte proportion de résidences secondaires (19,9 % en 2016) et le desserrement des ménages explique le fait que le nombre de logements poursuit son augmentation tandis que la population a plutôt tendance à se stabiliser.

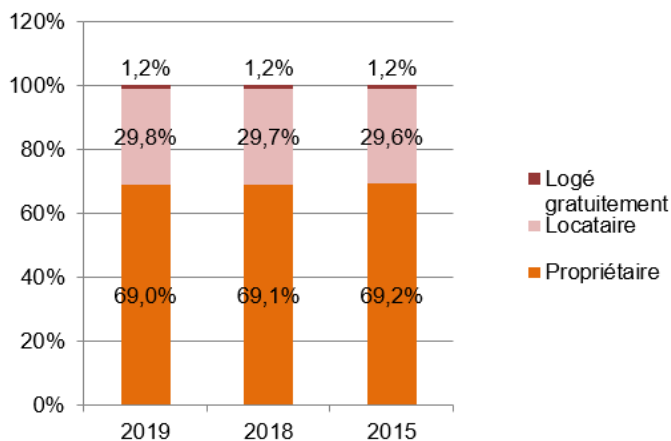
La part des maisons individuelles à Larmor-Plage reste dominante par rapport à l'habitat collectif, présent malgré tout sur l'ensemble du territoire mais plus particulièrement dans le centre aggloméré. La part des maisons est assez faible au regard des dynamiques intercommunales, de par la proximité de Larmor-Plage avec le cœur d'agglomération.



Les logements de 4 ou 5 pièces et plus restent largement prédominants, représentant près de 3 logements sur 4 dans le parc total (72% à Larmor-Plage, pour 65% en moyenne dans l'agglomération).

Ces chiffres semblent en inadéquation avec la configuration actuelle des ménages, dont la taille ne cesse de diminuer.

Le parc de logements larmorien est plutôt récent : 40% du parc a été réalisé après 1980.



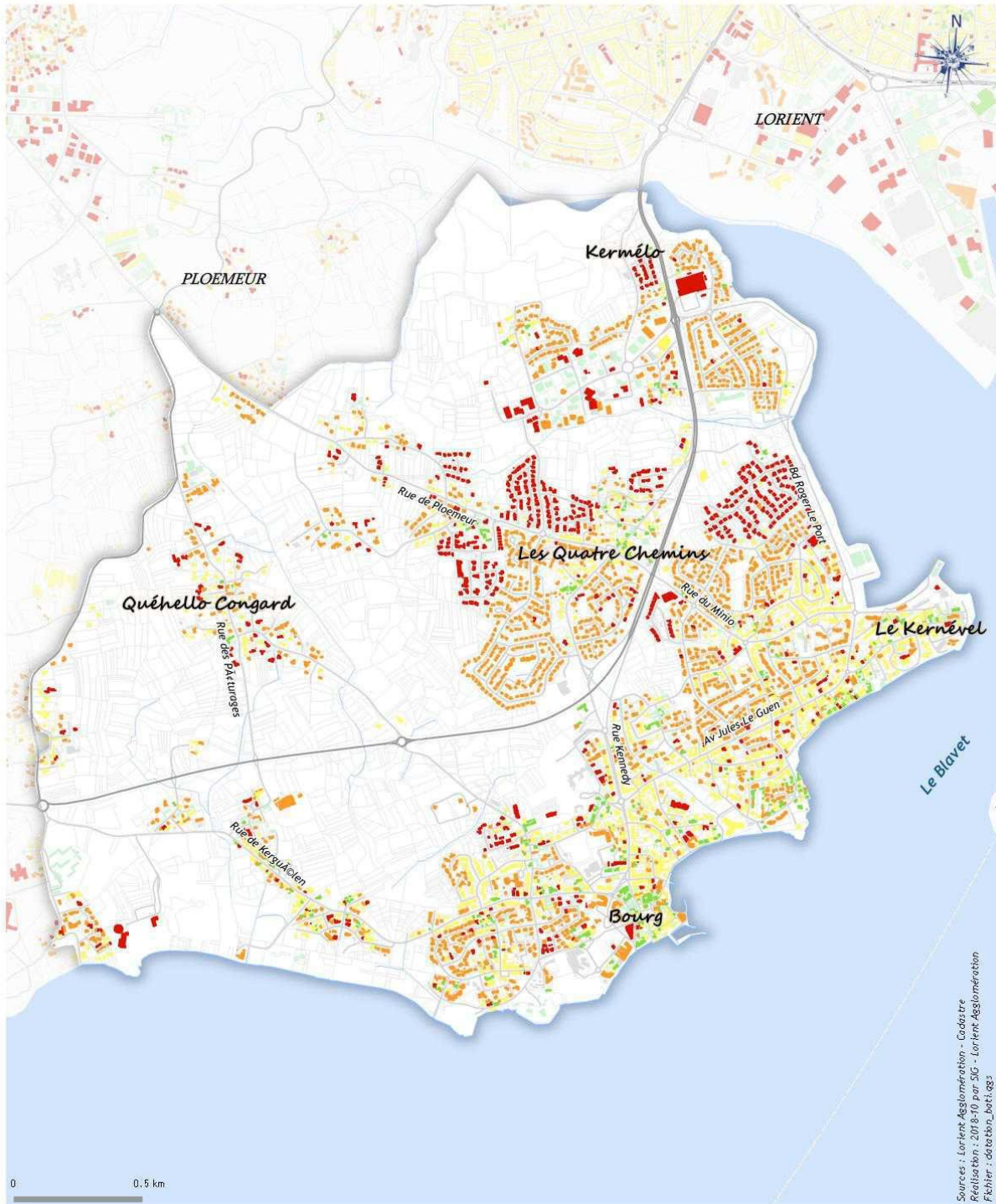
À Larmor-Plage, la part des propriétaires de leur résidence principale a à peine évolué entre 2010 et 2018 (environ 70% de propriétaires pour 30% de locataires). Cette moyenne est cependant au-dessus des 62% de propriétaires sur Lorient agglomération.

Le parc des logements sociaux représente quant à lui 358 unités au 1er janvier 2015, soit environ 8,35% du parc total.

SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

LARMOR-PLAGE : datation du bâti



Légende

- | | |
|--|--|
| Non renseigné | 1945 - 1975 |
| < 1900 | 1975 - 2000 |
| 1900 - 1945 | > 2000 |

Attention : les données correspondent soit à la date de construction du bâtiment soit à la date des derniers travaux

Sources : Lorient Agglomération - Cadastre
 Réalisation : 2018-10 par SIG - Lorient Agglomération
 Fichier : datatbn_bati.gis

2. DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

L'EMPLOI ET LA POPULATION ACTIVE

L'INSEE recense 2314 emplois, tout statut professionnel confondu, sur le territoire larmorien (INSEE 2019), contre 2041 en 2010, faisant passer l'indicateur de concentration d'emploi de 72,3 à 87,3 (l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone).

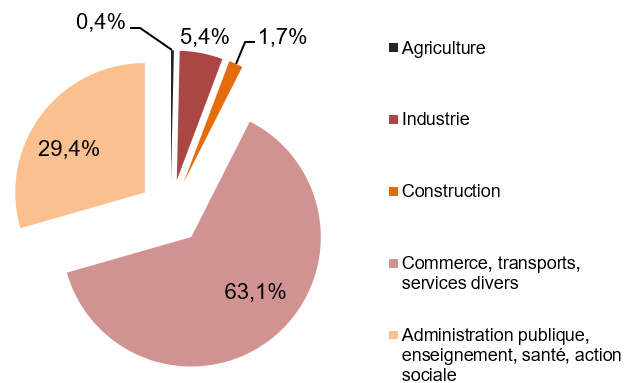
Ces emplois se concentrent sur le centre-ville et la Zone d'Activités de Kerhoas, et placent Larmor-Plage au 9^{ème} rang en termes d'emplois sur Lorient Agglomération.

A Larmor-Plage, les emplois se concentrent en deux secteurs prédominants :

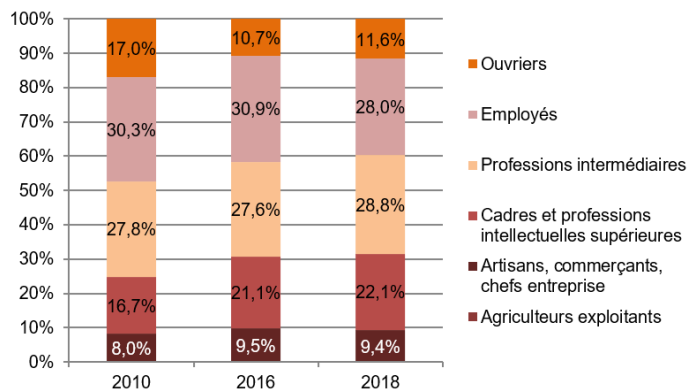
- les commerces, transports et services divers, secteur qui représente à lui seul 63% des emplois ;
- L'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale, atteignant pratiquement le tiers des emplois.

Ces deux secteurs constituent, en cumulé, environ 92% des emplois présents sur le territoire communal.

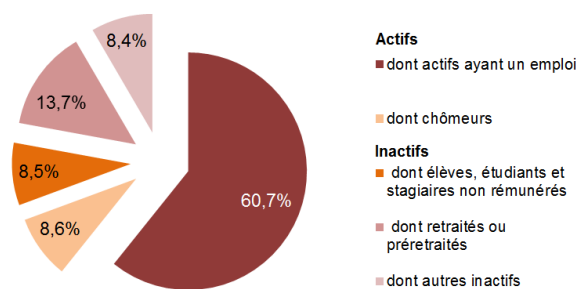
Par rapport à 2010, on observe un léger regain dans le domaine agricole, avec 8 emplois en 2018 contre 5 en 2010 (il s'agit en réalité d'agriculteurs ploemeurois exploitant les terres agricoles larmorienes). Le secteur tertiaire s'est également un peu plus développé, passant de 54 à 63 % des emplois présents. En revanche, le secteur de la construction a subi une baisse significative, passant de 7% en 2010 à 1,7 % des emplois larmoriens en 2018.



De manière générale, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures augmente, ainsi que celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, au détriment de la proportion d'emplois ouvriers. La part de professions intermédiaires et celle d'employés ont quant à elles stagné entre 2010 et 2018. Il n'y a désormais plus d'agriculteurs exploitants sur la commune.



La commune de Larmor-Plage compte 2948 actifs (INSEE 2019).



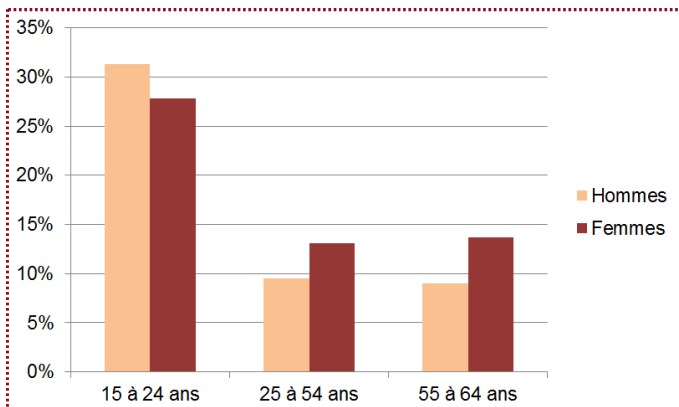
La proportion d'actifs au sein de la population totale des 15-64 ans a un peu augmenté depuis 2010 en passant de 66% à 69,3% en 2016. En parallèle, le taux de chômage a lui aussi augmenté en atteignant les 8,6% en 2016 (+ 1,7 points par rapport à 2010).

La population d'actifs ayant un emploi reste stable.

Parmi les inactifs de la population de 15-64 ans, on observe une légère diminution de la part des étudiants, ainsi qu'une plus nette décroissance de la part des retraités (16,3% en 2010 contre 13,7% en 2016).

SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



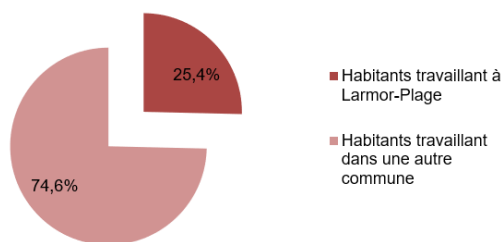
Selon le recensement, on compte 368 demandeurs d'emploi en 2019 sur la commune, soit un taux de chômage de la population active de 12,5%, contre 323 en 2010 (soit 10,4% de la population active). Ce chiffre reste toutefois inférieur au taux de chômage de l'agglomération qui est de 14,7%.

Le chômage touche inégalement les hommes et les femmes en fonction de leur âge : sur les tranches 25-54 ans et 55-64 ans, les femmes sont plus défavorisées que les hommes.

En 2019, un peu plus de 25% des actifs de Larmor-Plage travaillent sur leur commune de résidence. Ce chiffre est en augmentation, ils étaient seulement 20% à travailler sur leur commune en 2010.

Les déplacements larmoriens se font principalement au sein de la commune, vers Lorient et Ploemeur mais aussi vers Lanester/Caudan qui constitue un pôle majeur d'activités au niveau de l'agglomération lorientaise (zone de Kerpont notamment).

Ces déplacements se font à presque 87% en véhicule motorisé.



LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les zones d'emploi :

- 1) dans le centre-ville (commerces et services principalement) qui représente environ 350 emplois ;
- 2) dans la Z.A de Kerhoas, 19,5 hectares, qui accueille diverses typologies d'activités (services, construction, logistique...) et représente plus de 700 emplois ; et la zone commerciale de Quéli soy.
- 3) dans une moindre mesure, la zone artisanale de Quéhhello-Congard qui accueille les services techniques municipaux. Elle accueillait par le passé des entreprises liées au secteur du bâtiment qui n'existent plus désormais (environ 2,3 hectares).



Zoom sur la zone d'activités de Kerhoas :



Comme l'indique la carte ci-dessus, la zone d'activités de Kerhoas accueille une majorité d'entreprises liées aux services (services aux particuliers et services aux entreprises) : expertise-comptable, éditeur de logiciels, équipements audiovisuels, hôtel. Des commerces s'y sont également installés, en lien avec la zone commerciale de Quéli-soy. Dans une moindre mesure, la Z.A. accueille également des entreprises liées à la logistique, un laboratoire

Sous réserve d'une actualisation, 7 locaux sont vacants sur l'ensemble de la zone d'activités.

SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

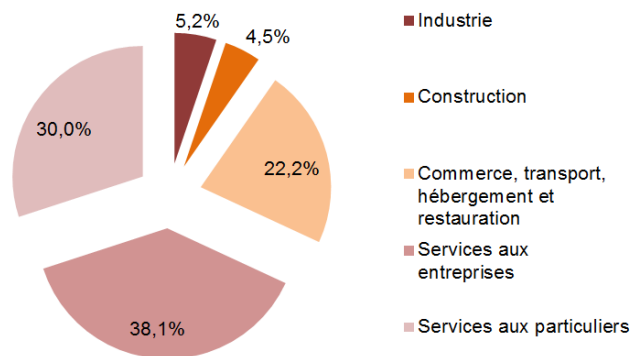
Les entreprises

Au 31 décembre 2020, on compte 668 entreprises à Larmor-Plage (activités marchandes hors agriculture).

Comme indiqué ci-contre, les entreprises de services (aux entreprises comme aux particuliers) représentent à elles seules 68% des entreprises larmoriennes.

Les commerces représentent eux aussi environ 22% des entreprises présentes sur la commune, expliquée notamment par la structure commerciale du centre-ville touristique.

Les 10% d'entreprises restantes se partagent entre industrie et construction.



L'activité touristique

Larmor-Plage est parmi l'une des communes les plus touristiques du Pays de Lorient.

Elle a obtenu le label « station balnéaire classée » en 2009, puis en 2018, le label « station classée de tourisme », sur la base d'un certain nombre de critères liés à l'attractivité touristique de la ville (aménagement urbains, accueil du visiteur, équipements, environnement...).

A Larmor-Plage, l'offre touristique est portée en premier lieu par son littoral, d'un linéaire de 8 km sur la façade atlantique, offrant des sentiers de promenade avec vue sur la citadelle de Port-Louis, la rade de Lorient et l'île de Groix.

La commune jouit également de la présence de 5 belles plages (Toulhars, Port-Maria, Locqueltas, Kerguélen et Kerpape) très fréquentées particulièrement en période estivale, à la fois par ses propres habitants, les habitants de l'agglomération, et les touristes.

La fréquentation touristique s'étale approximativement d'avril à octobre, mais connaît logiquement une période de pointe pendant les vacances d'été, lors desquelles sa population se voit augmenter de 3500 nouveaux arrivants.

Les activités proposées sur la commune sont aussi facteurs d'attractivité. Ces activités sont majoritairement balnéaires et nautiques : le centre Nautique de Kerguélen (voile, plongée, canoë-kayak...) est la première école française de voile.

Le centre-ville, situé à proximité directe de la mer, participe également à l'esprit balnéaire et touristique de la commune, avec notamment des restaurants tout au long de la promenade de Port Maria qui donne une vue imprenable sur toute la rade lorientaise.

La commune bénéficie également de son positionnement stratégique à l'entrée de rade grâce aux infrastructures de transport qui la placent à proximité d'autres lieux touristiques : le bateau pour l'île de Groix, la gare SNCF à 15 minutes de voiture, le centre d'agglomération à 5 minutes, le bateau-bus entre le port de plaisance de Kernével et la citadelle de Port-Louis pendant l'été.

L'hébergement touristique

La commune propose plusieurs types d'hébergement sur son territoire. Elle compte :

- 3 hôtels, représentant une capacité de 110 chambres ; (un hôtel 2 étoiles, un 3 étoiles et un 4 étoiles)
- Une résidence loisirs de 134 lits à proximité du centre nautique de Kerguélen ;
- 1 camping 2 étoiles ;
- Des chambres d'hôtes et des logements meublés qui représentaient 182 lits en 2014 ;

- Il est rappelé également qu'environ 22% des logements de la commune sont des résidences secondaires, souvent habitées en période estivale ;
- Enfin, le port de plaisance de Kernével avec ses 1010 places, est le plus important du Pays de Lorient.



SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

LE COMMERCE A LARMOR-PLAGE

Les commerces larmoriens se concentrent principalement sur deux secteurs :

Sur la zone commerciale de Quélisoy, au Nord-Est avec :

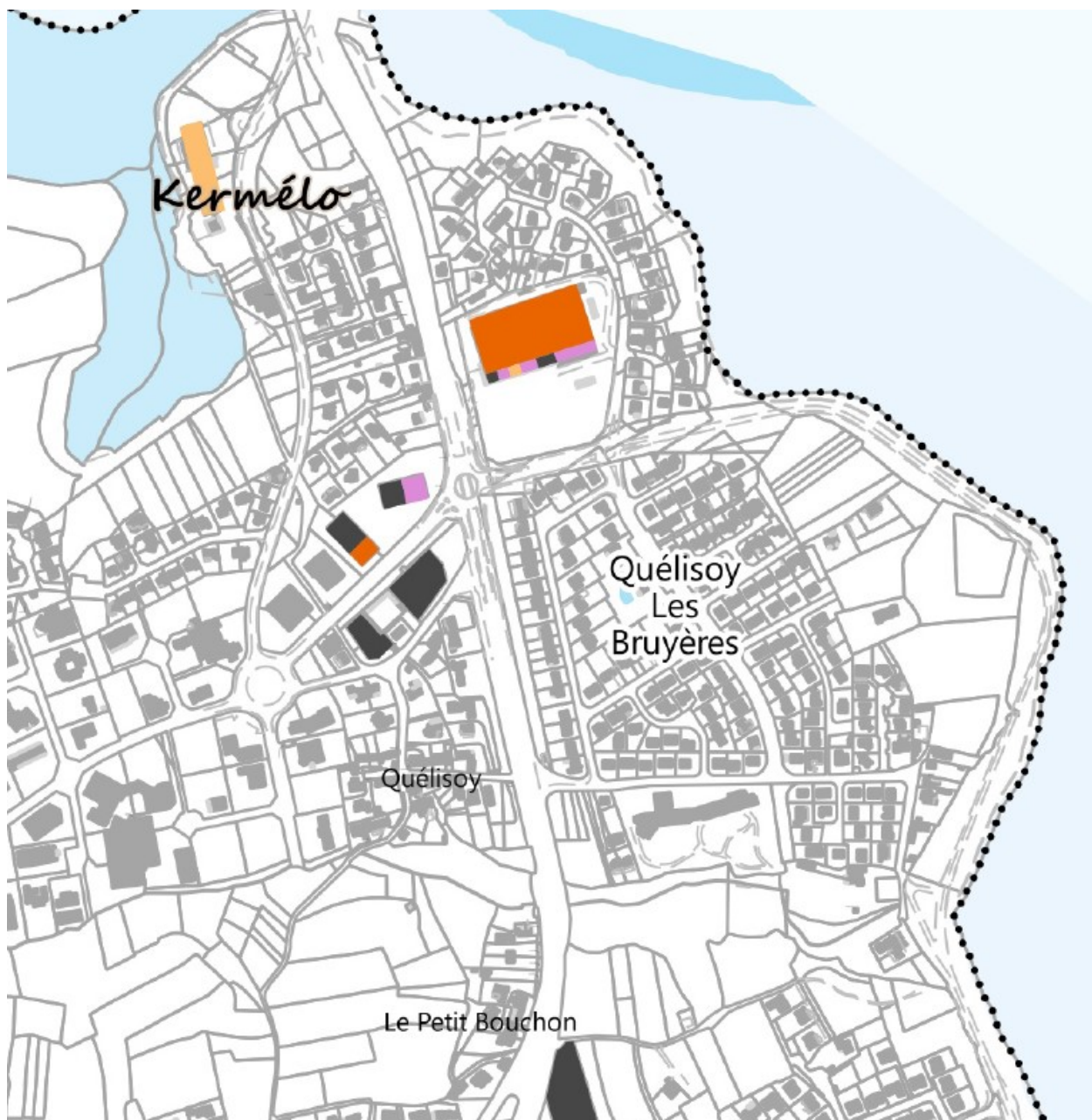
- L'hypermarché Leclerc, qui accueille lui-même une galerie de 6 commerces (surface de vente d'environ 2200 m²) ;
- Le Leclerc Bricolage et jardinage (environ 1400 m²), accolé au Leclerc Sport (environ 350 m²) ;
- Le supermarché Breizh Bio (environ 400 m²).

Dans le centre-ville :

On retrouve environ 50 commerces dans le centre-ville, avec une forte densité autour de l'église et les rues voisines (la rue des frères Leroy Quéret, Port-Maria...) . Ces commerces représentent une surface de vente d'environ 2150 m². A noter également la tenue d'un marché hebdomadaire tous les dimanches matins. Enfin, on retrouve une dizaine de commerces en dehors de ces 2 périmètres, représentant en cumulé environ 1000 m² de surface de vente.



Zoom sur le secteur Quélisoy/Kerhoas :



Légende

Commerces et services

- Alimentaire
- Bar, hôtellerie, restauration
- Hygiène, santé, beauté
- Services tertiaires
- Autres services

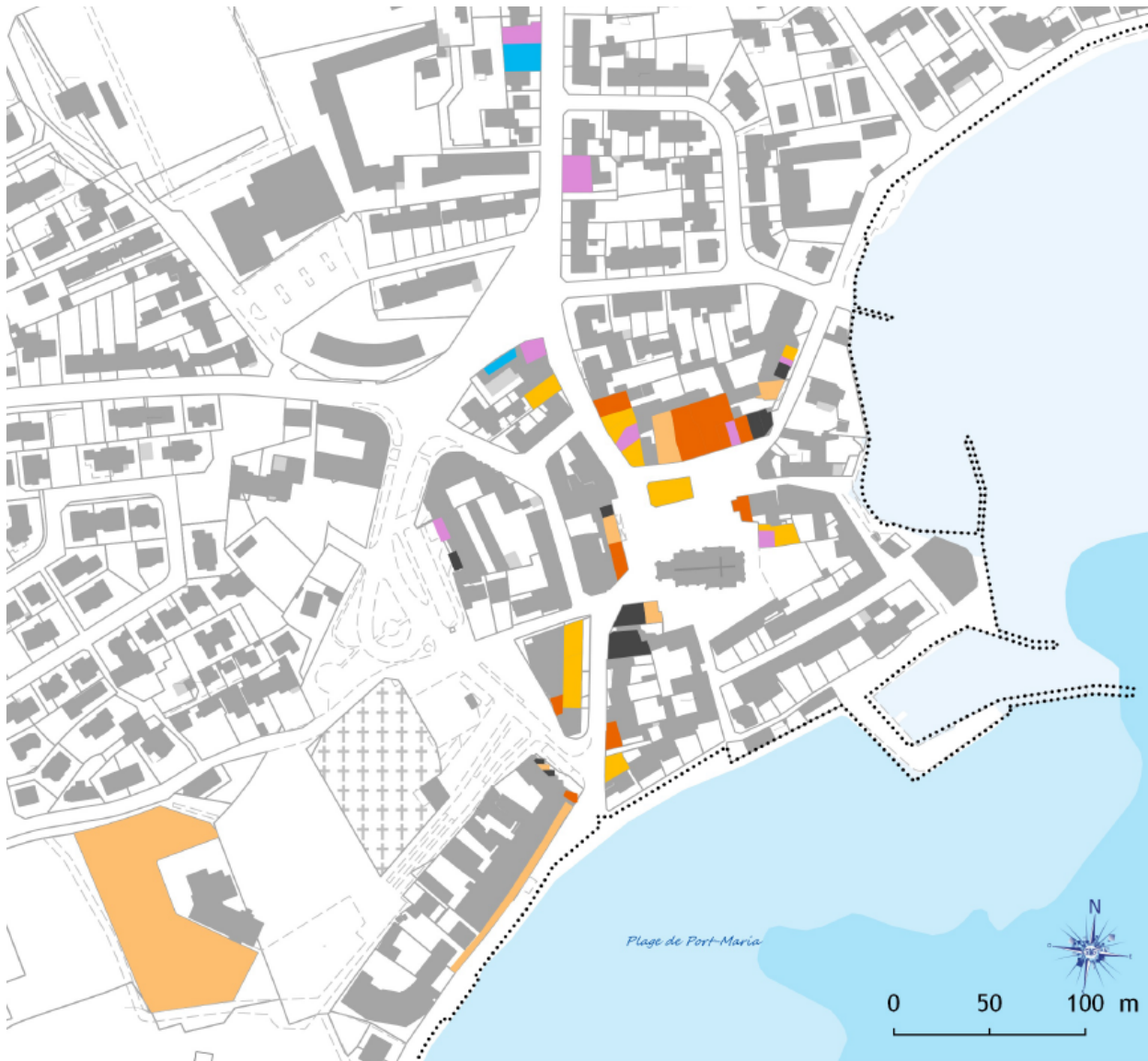
Médical et paramédical

- Médical & Paramédical

SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
Reçu en préfecture le 16/06/2023
Affiché le
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Zoom sur le centre-ville :



Légende

Commerces et services

- Alimentaire
- Bar, hôtellerie, restauration
- Hygiène, santé, beauté
- Services tertiaires
- Autres services

Médical et paramédical

- Médical & Paramédical

L'ACTIVITÉ AGRICOLE A LARMOR-PLAGE

Exploitations à Larmor-Plage

Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole à Larmor-Plage (9 exploitations étaient recensées en 1998).

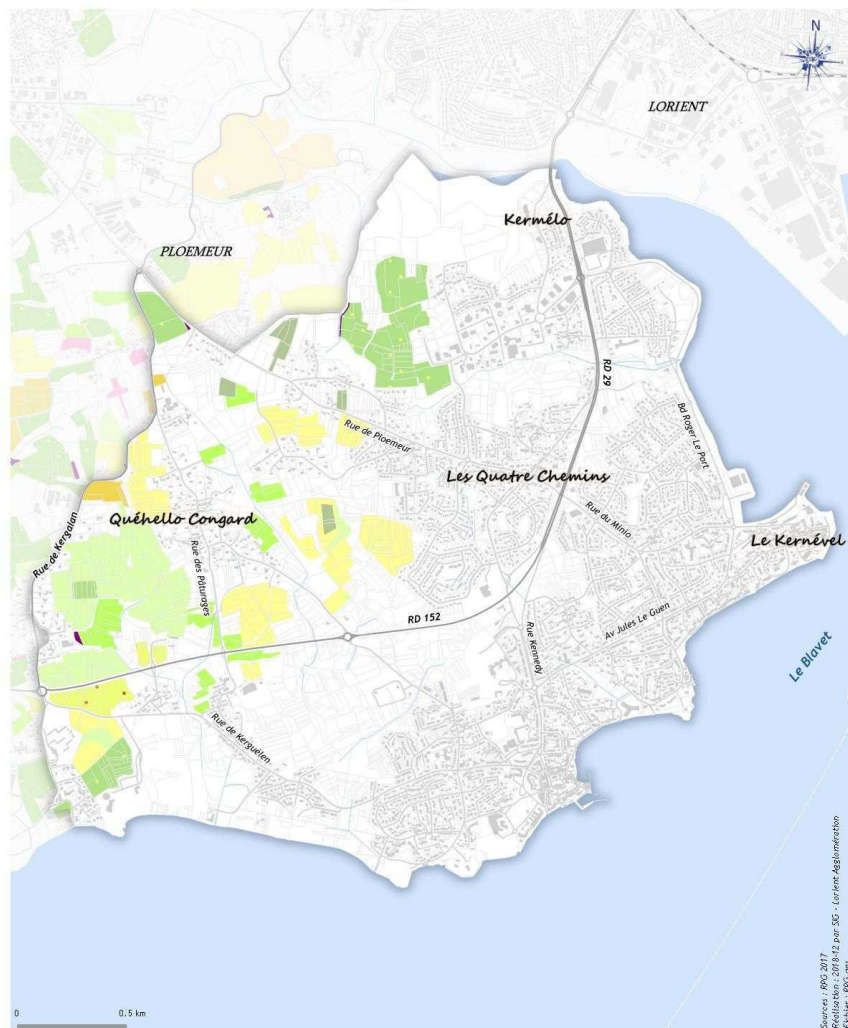
L'agriculture reste toutefois présente sur le territoire, les parcelles ayant été reprises par 8 agriculteurs de Ploemeur (*à la date d'écriture du présent document*). Ce sont les cultures de céréales et de fourrage (maïs, blé, herbe) qui représentent les principales productions de la commune.

La perte de vitesse de l'activité agricole a des conséquences sur la structure et l'évolution des paysages : les espaces se transformant progressivement en friches ont tendance à fermer les paysages (cf. paragraphe spécifique page suivante « *Inventaire des friches agricoles* »). Un zonage A (agricole) conforte la vocation agricole de ces espaces et incite à maintenir cette activité sur la commune.

Malgré tout, les sols occupés par l'activité agricole (terres arable, prairies agricoles et horticulture) totalisent encore aujourd'hui 185,5 hectares soit environ 25% du territoire.

A noter également qu'un élevage bovin, dont le siège est en limite de commune à Ploemeur, occupe des champs larmorien (pâturage).

LARMOR-PLAGE : surface agricole utile



Légende

■ Prairies temporaires	■ Blé tendre	■ Orge	■ Divers
■ Maïs grain et ensilage	■ Prairies permanentes	■ Fourrage	
		■ Autres céréales	

SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Inventaire des friches agricole

[source : AudéLor | Friches agricoles : 478 hectares à reconquérir pour l'agriculture | Décembre 2021]

Sur le territoire du SCoT du Pays de Lorient, la tension sur le foncier est importante ; la surface agricole connaît une diminution depuis de nombreuses années, et comme évoqué précédemment, ce phénomène touche également Larmor-Plage. Dans ce contexte, l'Agence d'Urbanisme de Lorient a réalisé une étude ayant pour objectif d'évaluer le potentiel foncier agricole non exploité sur le territoire pouvant être remobilisé pour l'agriculture :

« Reconquérir des friches agricoles présente plusieurs intérêts pour le territoire ; Cela permet de :

- proposer du foncier pour l'installation d'agriculteurs ou d'agricultrices ;
- rendre possible l'échange de parcelles pour limiter le morcellement des exploitations,
- disposer de surfaces potentielles pour la compensation des impacts agricoles des projets d'aménagement,
- limiter la fermeture progressive des prairies, favorables à la biodiversité et à la qualité paysagère du territoire

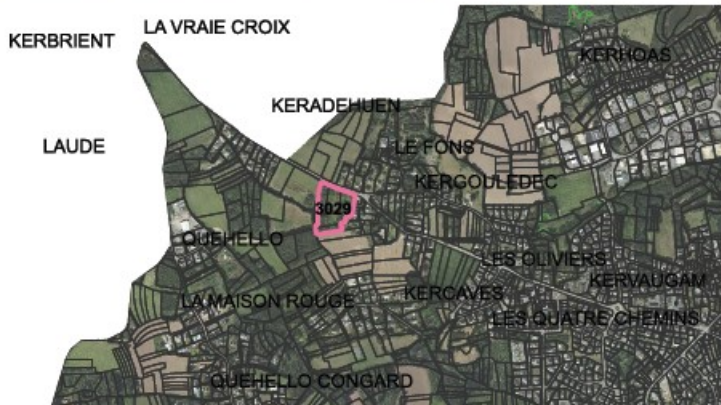
A Larmor-Plage, deux friches ont été recensées :

CARACTÉRISTIQUES DE LA FRICHE

Identifiant de la friche	3029
Commune	Larmor-Plage
Epci	Lorient Agglomération
Surface	1.45 ha
Terrain	10/06/21

PRÉCONISATIONS

Potentiel agronomique de la friche	fort
Revalorisation agricole possible	pâturage
Echelle temporelle	

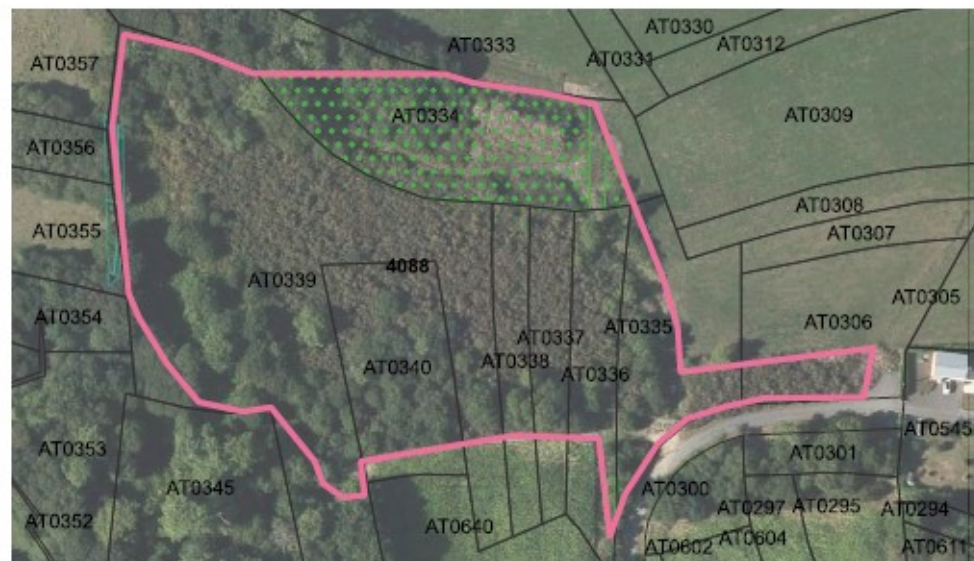


CARACTÉRISTIQUES DE LA FRICHE

Identifiant de la friche	4088
Commune	Larmor-Plage
Epci	Lorient Agglomération
Surface	1.42 ha
Terrain	10/06/21

PRÉCONISATIONS

Potentiel agronomique de la friche	fort
Revalorisation agricole possible	pâturage
Echelle temporelle	



KERLIR



Ces deux friches agricoles seront fléchées en zonage « Agricole » afin de maintenir leur vocation et d'y permettre l'implantation de projets type micro-fermes (la constructibilité agricole est maintenue ici, ces deux friches se situant en dehors des Espaces Proches du Rivage).

3. LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

LES ÉQUIPEMENTS

Les équipements administratifs, sociaux, sanitaires

Le centre-ville de Larmor-Plage accueille la Mairie ainsi qu'un bureau de poste.

Plusieurs structures sociales se répartissent sur le territoire communal :

Une Maison de l'enfance, située sur le plateau du Ménez, qui regroupe 3 structures :

- le multi-accueil « Les Moussaillons » ;
- le relais assistantes maternelles (RAM) ;
- Le centre de loisirs sans hébergement.

La commune dispose également de deux structures permettant d'accueillir les personnes âgées :

- le foyer logement de Kerderff, situé à proximité du centre-ville, d'une capacité de 66 places ;
- Le foyer du phare, situé près du port de plaisance de Kernével, destiné aux personnes âgées autonomes de minimum 60 ans et d'une capacité de 51 appartements (45 T1 et 6 T2).

Un centre communal d'action sociale est également à disposition des larmorien.

La commune est assez bien pourvue en termes de services et équipements médicaux :

La commune compte 10 médecins généralistes, 5 dentistes, 9 cabinet d'infirmiers libéraux et 6 cabinets de masseurs-kinésithérapeutes. Il existe également des cabinets paramédicaux : 3 psychiatres, 1 orthophoniste, 1 psychologue, 2 ergothérapeutes.

Enfin, la clinique psychiatrique Saint Vincent, est située à Quélisoy.

Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école publique : l'école publique du Ménez (5 classes de maternelle et 7 classes d'élémentaire), dont les effectifs sont d'environ 312 élèves (effectif total 2018).

Elle compte également deux écoles privées : l'école Notre Dame de Larmor (maternelle et primaire) et Notre Dame de la Clarté (primaire) qui comptabilisent à elles deux 258 élèves.

Il n'y a pas d'établissement d'enseignement secondaire sur la commune, les enfants de Larmor-Plage fréquentent les collèges de Ploemeur et Lorient, et les lycées de Lorient.

Les équipement sportifs

Les équipements sportifs larmorien se concentrent sur deux secteurs :

- le plateau du Ménez : il comprend un complexe sportif, une halle des sports (qui permet notamment de pratiquer la danse, des sports de combat...), 3 terrains de football (de compétition, d'entraînement, et de football à 7) et une piste d'athlétisme complète ; Le terrain de football de compétition en synthétique, inauguré fin 2011, est identifié comme majeur au sein de l'agglomération avec la vocation d'accueillir des matchs et compétitions de niveau régional. *Ce secteur fait l'objet d'un projet de renouvellement et revalorisation des équipements sportifs.*
- la rue de Kerderff : elle dispose d'un terrain de football et des tribunes, deux courts de tennis couverts et trois courts de tennis de plein air. Le quartier de Kerderff dispose également d'un plateau multisports.

Une petite salle de sports (danse, judo) est également présente au sein de la zone artisanale de Quéhelligard. Il existe également un équipement privé, un club de squash, en limite de la zone d'activités de Kerhoas.

Les équipements culturels

La commune de Larmor-Plage bénéficie d'une vie associative dynamique avec environ 70 associations sur son territoire (loisirs artistiques, sportifs...);

Ces nombreuses et diverses associations peuvent se réunir dans les salles mises à disposition par la commune (salle des fêtes, salle polyvalente des algues, salle des saisies, salle du colibri...).

Les habitants peuvent également profiter d'une médiathèque en centre-ville, une maison des associations et une maisons des jeunes.

Les habitants et touristes peuvent aussi bénéficier, particulièrement en période estivale, de diverses animations, notamment sur le littoral.

Les équipements liés aux loisirs et/ou au tourisme

Ce type d'équipement est très présent sur le territoire communal, de par son positionnement sur le littoral atlantique et son statut de station balnéaire. On les retrouve sur différents secteurs :

Le Parc Océanique de Kerguelen, d'abord, est identifié comme corridor écologique à l'échelle du SCoT. Ce grand parc de 84 hectares, ouvert au public, a plusieurs fonctions :

- Il permet dans un premier temps de sensibiliser et faire découvrir à la population la diversité des biotopes qui y sont présents (cordons dunaires, marais salés, landes...), à travers les circuits de promenades et les animations qui peuvent y être proposées.
- Il abrite également le centre nautique de Kerguelen, première école de voile française, où la majorité des activités nautiques maritimes sont possibles : planche à voile, optimiste, catamaran, kayak, paddle etc.). Ce centre accueille environ 6000 stagiaires à l'année.
- En lisière Nord-Ouest du parc océanique, on retrouve enfin le centre équestre de Kerguelen.

Le port de plaisance est aussi un équipement majeur dans l'agglomération, ses 1010 places le plaçant au premier rang de la rade de Lorient en termes de capacité.

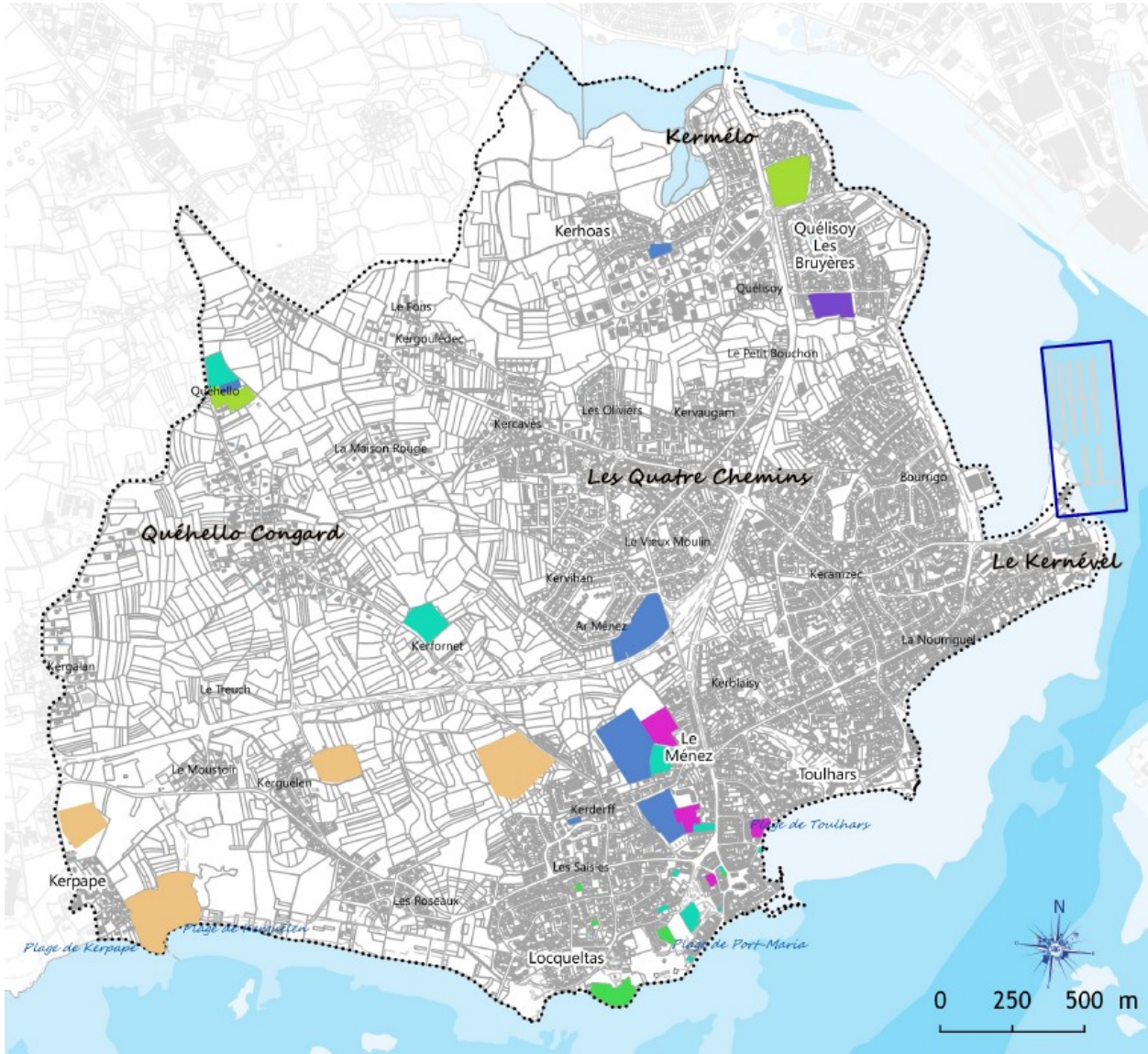
Enfin, le casino situé en centre-ville et inauguré en 2015, structure davantage orientée « *station balnéaire* », complète cette offre en équipements.

Le détail des hébergements liés à ces activités et équipements de loisirs et touristiques sont répertoriés au paragraphe « LES ACTIVITES ECONOMIQUES—les hébergements touristiques » de cette section.



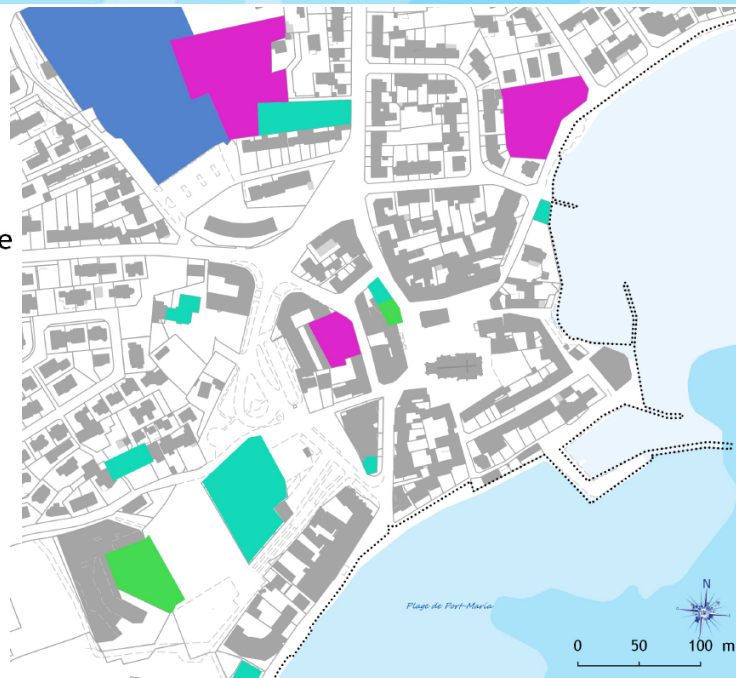
SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



Légende

- Equipement de loisirs et touristique
- Port de plaisance
- Equipement public
- Equipement Social-Sanitaire
- Equipement sportif
- Etablissement scolaire
- Loisirs/Culture
- Zones d'activités et commerces



L'EAU ET LES DÉCHETS

(sources : RPQS Eau Assainissement 2017 et Rapport d'Activité Déchets 2016, Lorient Agglomération)

La gestion de l'eau

La Direction Eau et Assainissement (DEA) de Lorient Agglomération est compétente pour la production et la distribution d'eau potable, cette compétence étant assurée en régie, par marché de prestation de service ou par contrat de délégation de service public. Larmor-Plage est concernée par une prestation de service (production et distribution).

Sur le territoire de l'agglomération, trois types de ressources en eau sont accessibles : les eaux de surfaces, les eaux souterraines et les apports de syndicats d'eau voisins par réseaux interconnectés.

En matière de production, la capacité de production journalière atteint les 80000 m³. Les volumes prélevés ont été en 2017 de 14 146 220 m³ et les volumes produits de 12 799 898 m³. Le site de prélèvement le plus proche de Larmor-Plage est localisé à Ploemeur : il s'agit du forage de Kermadoye et de l'usine de Beg Minio d'une capacité de 3 600 m³/j et 1 314 000 m³/an.

En matière de distribution, on compte dans l'agglomération 102 004 abonnés en 2017 pour un volume distribué de 12 460 852 m³. Ainsi, 206 836 habitants ont été desservis par le réseau d'eau potable de l'agglomération.

Il existe en outre deux bornes de puisage (sur un parc total de 9) localisées à Larmor-Plage, une au giratoire de Kergalan et une deuxième rue du Vieux Moulin.

Le rendement du réseau d'eau potable est de 89% à l'échelle de l'agglomération en 2017.

La qualité de l'eau potable distribuée s'est avérée en 2017 conforme à la réglementation en vigueur tout au long de l'année sur l'ensemble des secteurs de distribution au regard des analyses pratiquées au titre de la surveillance des réseaux et des usines de production. Les quelques dépassements observés n'ont pas été de nature à porter atteinte à la santé des consommateurs.

La même Direction Eau et Assainissement de l'Agglomération assure également la gestion de l'ensemble des ouvrages et réseaux d'assainissement collectif. L'exploitation des ouvrages est différente selon les communes : pour Larmor-Plage, l'exploitation du système d'assainissement est une prestation de service (collecte et traitement).

En 2017, 191 693 habitants ont été desservis à l'échelle de l'agglomération par un réseau de collecte des eaux usées pour une production totale de 3484.4 tonnes de boues. Le SPANC (Service public de l'Assainissement non collectif) est quant à lui assuré en régie sur la totalité du territoire communautaire. En 2017, 26 457 habitants disposent d'un système non collectif et 59.8% des filières sont conformes.

En ce qui concerne Larmor-Plage, le réseau de collecte d'eaux usées est composé d'un linéaire d'environ 70 000 mètres.

Larmor-Plage est raccordée à la station d'épuration de type boue activée (capacité totale de 160 équivalents-habitants). Elle compte 22 postes de relevage affectés à Larmor-Plage, dont un poste de refoulement privé.

En 2017, les volumes assujettis à la redevance assainissement collectif étaient de 396 067 491 m³ (volumes d'eau potable consommés) pour la commune.

Globalement, en 2017, la qualité des eaux traitées est restée à un très bon niveau (normes respectées).

D'autre part, la commune compte 1 seule installation d'Assainissement Non Collectif classée ; son état est non acceptable.

Enfin, la loi GEMAPI a transféré depuis janvier 2018 la compétence de Gestion des eaux pluviales à Lorient Agglomération.

SECTION I

B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

La gestion des déchets

La lutte contre les décharges sauvages a eu un impact positif sur l'environnement. On constate que l'imprégnation des déchets sur des sols non ou mal protégés et l'entraînement à la rivière de substances éventuellement toxiques restent malgré tout possibles.

Depuis le 1er janvier 2014, Lorient Agglomération a la compétence de la gestion des déchets. En matière d'élimination des déchets ménagers et assimilés, elle assure la prévention, la collecte, le tri, le traitement et la valorisation des déchets.

Deux modes de gestion coexistent aujourd'hui sur le territoire de Lorient Agglomération : une partie de la collecte est assurée en régie, une autre en prestation.

Sur le territoire de Larmor-Plage, la collecte du papier des administrations est gérée en régie communautaire. Les collectes de proximité (biodéchets, emballages, et déchets ménagers et assimilés) et la collecte des encombrants sont gérées par l'intermédiaire d'un marché de prestation de service.

Parmi les 13 déchèteries que compte le territoire de l'Agglomération, les plus proches de Larmor-Plage sont localisées à Ploemeur (Route de Larmor, zone d'activités de Kerdroual) et Lorient (Port de pêche, rue Emile Marcesche). Les déchets collectés en porte à porte ne sont pas acceptés en déchèterie (biodéchets, emballages et déchets ménagers résiduels).

4. MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

AXES ET FLUX (source diagnostic circulation ASCODE mai 2017)

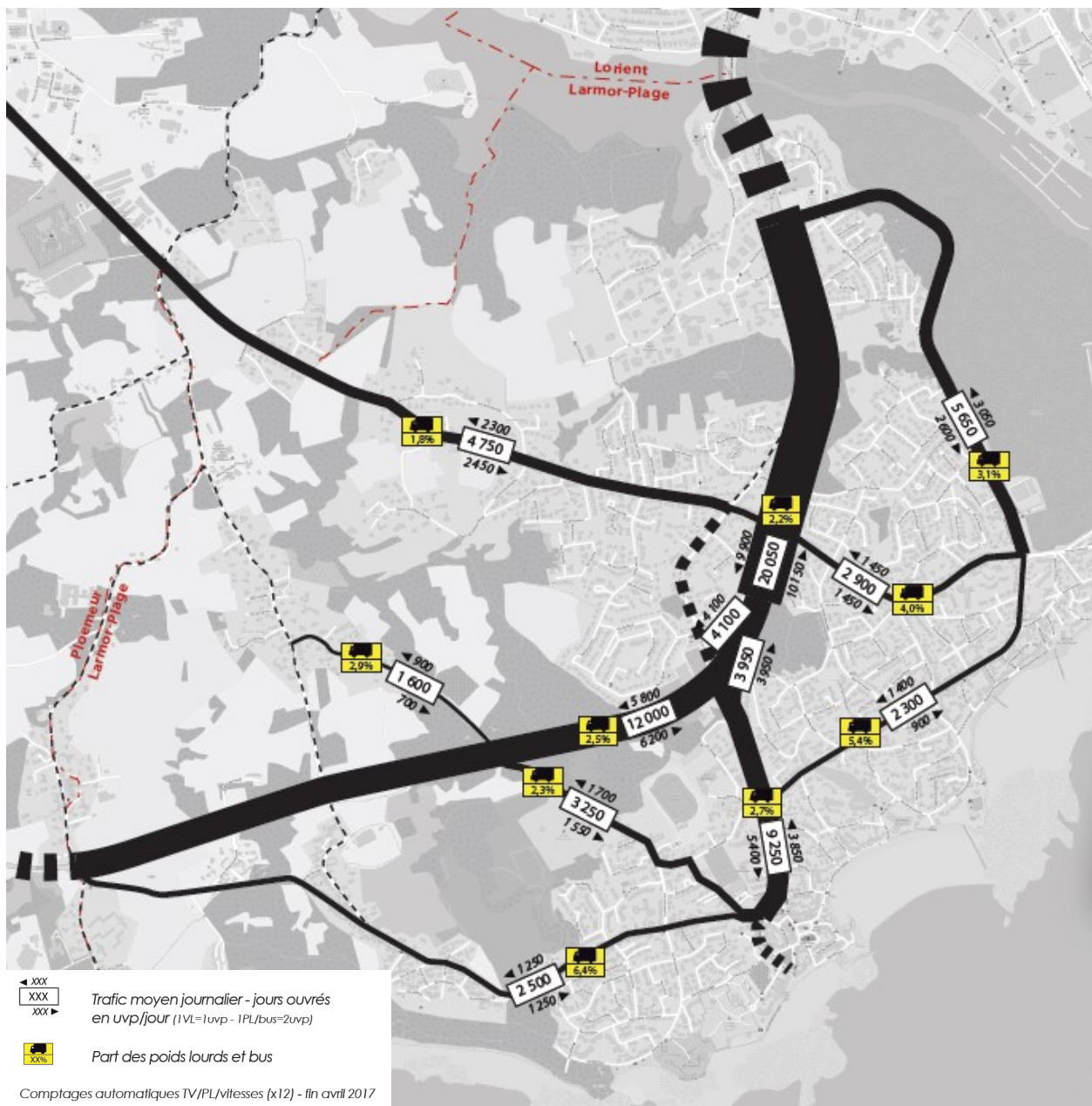
La commune de Larmor-Plage est très liée à ses voisines Ploemeur et Lorient en termes de déplacements, eux-mêmes structurés par les routes départementales et intercommunales qui traversent la ville.

La voie la plus empruntée est la RD 29, qui lie Larmor-Plage à Lorient : 20 000 véhicules par jour la fréquentent. Ce trafic se diffuse en grande majorité entre la RD 152 (12 000 véhicules/jour) allant vers Ploemeur, et l'avenue Kennedy qui fait office d'entrée en centre-ville de Larmor-Plage (environ 9000 véhicules/jour).

L'avenue Kennedy est la principale pénétrante, très fréquentée particulièrement aux heures de pointe.

L'intersection entre l'avenue Kennedy et la RD 29 se fait par l'intermédiaire d'un demi-diffuseur, favorisant la fluidité du trafic, aux dépens parfois des échanges interquartiers ou des usagers des modes actifs.

En dehors de cette avenue, les entrées de ville connaissent un trafic relativement faible (de l'ordre de 3000-4000 véhicules par jour).



MOBILITÉS QUOTIDIENNES

L'enquête Mobilités menée en 2016 dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Lorient, associée aux données INSEE 2015 et au Plan Climat Air Energie Territoire en cours d'élaboration sur Lorient Agglomération, constituent la base du diagnostic du PLU.

Les constats généraux de l'enquête Mobilités

- Sur le Pays de Lorient et en semaine, 900 000 déplacements/jour contre 736 000 en 2004 ;
- La part de la voiture et des TC a diminué au profit de celle des modes actifs (marche à pied, vélo) ;
- Près d'1 ménage sur 2 déclare que la question des déplacements quotidiens influence le choix de la localisation d'un logement ;

Les constats généraux du PCAET

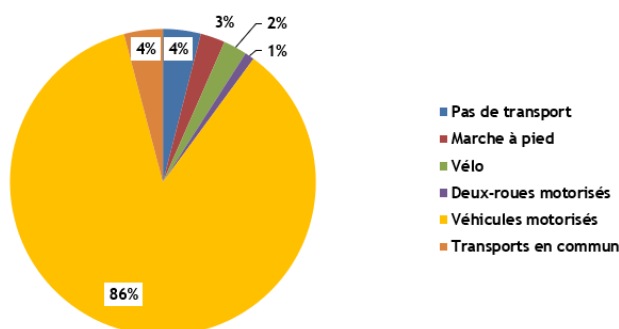
Les transports sont le 2^{ème} secteur consommateur d'énergie avec 31% des consommations du territoire. Les énergies consommées sont quasi exclusivement d'origines fossiles ; en conséquence, le secteur des transports est le premier émetteur de gaz à effet de serre avec 31% du bilan, d'oxydes d'azote et parmi les principales causes d'émissions de particules fines.

La part modale dominée par la voiture

Le graphique ci-contre représente les moyens de transport utilisés par les larmorien pour se rendre à leur travail (INSEE 2019).

Les véhicules motorisés (voiture, fourgonnette, camion) sont très majoritaires dans cette répartition, avec 85,7% des déplacements, malgré une petite diminution (la voiture représentait 87% de ces trajets en 2013). Les transports collectifs, quant à eux, ne représentent que 4,1 % des moyens transports utilisés (chiffre en baisse). Cette légère baisse, qui a profité aux autres moyens de transport, peut indiquer une certaine inadéquation de l'offre avec les besoins des habitants.

Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



Pour rappel, les transports constituent l'une des orientations prioritaires du PCAET de Lorient Agglomération, en cours d'élaboration. Les objectifs affichés sont, entre autres, d'atteindre une part modale pour les modes actifs (vélo, piéton), de 10% d'ici 2050, pour les communes hors cœur d'agglomération. Des efforts sont donc requis pour faciliter l'usage de ces modes actifs par les larmorien. En termes de transports collectifs, il est visé une augmentation de 1 million de voyages par an d'ici 2022 (soit un gain de 6%). De manière plus générale, l'objectif est de « transformer les modes de mobilité » avec davantage de transports collectifs, de marché et vélo, un meilleur taux de remplissage des véhicules, des motorisations propres.

En voiture :

Plus les déplacements sont longs, plus l'utilisation de la voiture individuelle est privilégiée.

Lorient est la destination principale des salariés et des scolaires, suivie par Larmor-Plage, Ploemeur puis la zone de Lanester/Caudan qui constitue un pôle majeur d'activités au sein de l'agglomération (zone de Kerpont, notamment).

La voiture individuelle est profondément ancrée dans les foyers larmorien : 88% des ménages larmorien possèdent au moins une voiture, et 80% possèdent l'emplacement de stationnement associé.

En transports en commun :

Les déplacements en transport en commun se font, pour les deux tiers, vers Lorient ; Ploemeur est une destination « scolaire ». Peu de larmorien utilisent l'offre en transports collectifs pour se rendre sur leur lieu de travail ou pour leurs loisirs.

Les temps de déplacements :

La durée du trajet entre les centres de Larmor-Plage et Lorient en transport en commun est compétitive avec le même trajet effectué en voiture, si l'on prend en compte le temps de trouver une place de stationnement.

	En voiture	En bus	A vélo
Larmor centre—Lorient centre	12-15 minutes	20 minutes	22 minutes

TRANSPORTS COLLECTIFS

Il est à noter que ce diagnostic fait état du réseau de transports collectifs dans sa nouvelle architecture, entièrement refondue, au 7 janvier 2019.



SECTION I B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Du lundi au samedi

Larmor-Plage est desservie par 2 lignes de bus :

La ligne T4, qui fait partie des 4 lignes Haute Fréquence du nouveau réseau, qui lie Ploemeur (Pen Palud) à Quéven (Bel-Air) en passant par le littoral de Larmor-Plage, son centre-ville et la zone d'activités de Kerhoas avant de poursuivre son trajet vers Lorient :

- Dans le sens Larmor-Quéven : la ligne a une forte amplitude horaire de 5h51 à 20h20 (horaires de départ à l'arrêt Parc océanique de Larmor, à Kerguélen); Aux heures de pointe (entre 6h et 9h15 puis entre 15h30 et 18h), un bus passe environ tous les 10-15 minutes. En journée, la fréquence est d'un bus toutes les 20 minutes environ.
- Dans le sens Quéven-Larmor : l'amplitude est un peu plus grande. Le premier bus part à 6h23 (arrêt Quatre chemins à Larmor-Plage) et le dernier en part à 22h00. Les heures de pointe sont également rythmées par un bus toutes les 10-15 minutes, puis toutes les 20 minutes le reste de la journée.

La ligne 109, faisant partie des 12 lignes de correspondance du réseau, qui lie le quartier de Quéhello-Congard au bourg de Ploemeur (Ploemeur Eglise), en doublant la ligne T4 sur son tronçon entre Kerguélen et le Château d'eau, sur tous les arrêts. Cette ligne permet de relier Ploemeur à Larmor-Plage sans systématiquement devoir passer par Lorient, et est particulièrement destinée aux scolaires (vers les collèges de Ploemeur) :

- Dans le sens Quéhello-Ploemeur : trois bus partent le matin, respectivement à 7h20, 7h37 puis 8h23, desservant alternativement les collèges publiques et privés de Ploemeur.
- Dans le sens Ploemeur-Quéhello : trois bus passent entre 16 et 19h pour permettre aux enfants de rentrer des cours.

D'autres trajets peuvent être effectués sur demande. Le samedi, tout trajet doit faire l'objet d'une demande, ce qui confirme la vocation scolaire de cette ligne.

Le dimanche et les jours fériés

La ligne T4 circule avec une fréquence et une amplitude plus faibles, mais conserve son itinéraire.

La ligne 109 ne circule pas le dimanche.

En soirée (vendredi et samedi)

La ligne 109 ne propose pas d'horaires de soirées.

Concernant la ligne T4, dans le sens Larmor-Quéven, le dernier bus part du centre-ville de Larmor-Plage à 22h16.

Dans l'autre sens, le dernier bus arrive au centre de Larmor à 23h06.

MOBILITÉS DOUCES

Tous les circuits de randonnées et chemins de promenade à vocation récréative ont été recensés sur la carte « *Plan des itinéraires piétons* » ci-après. Le territoire communal est plutôt bien maillé par ces circuits qui permettent de joindre les pôles structurants (naturels ou équipements) tout en traversant les paysages caractéristiques de la ville (plaines agricoles, plages, front bâti balnéaire, étang du Ter...). Le règlement graphique du présent PLU prévoit par ailleurs des emplacements réservés destinés à l'amélioration et/ou au prolongement de certains de ces itinéraires existants ; ces emplacements réservés apparaissent également sur la carte ci-après.

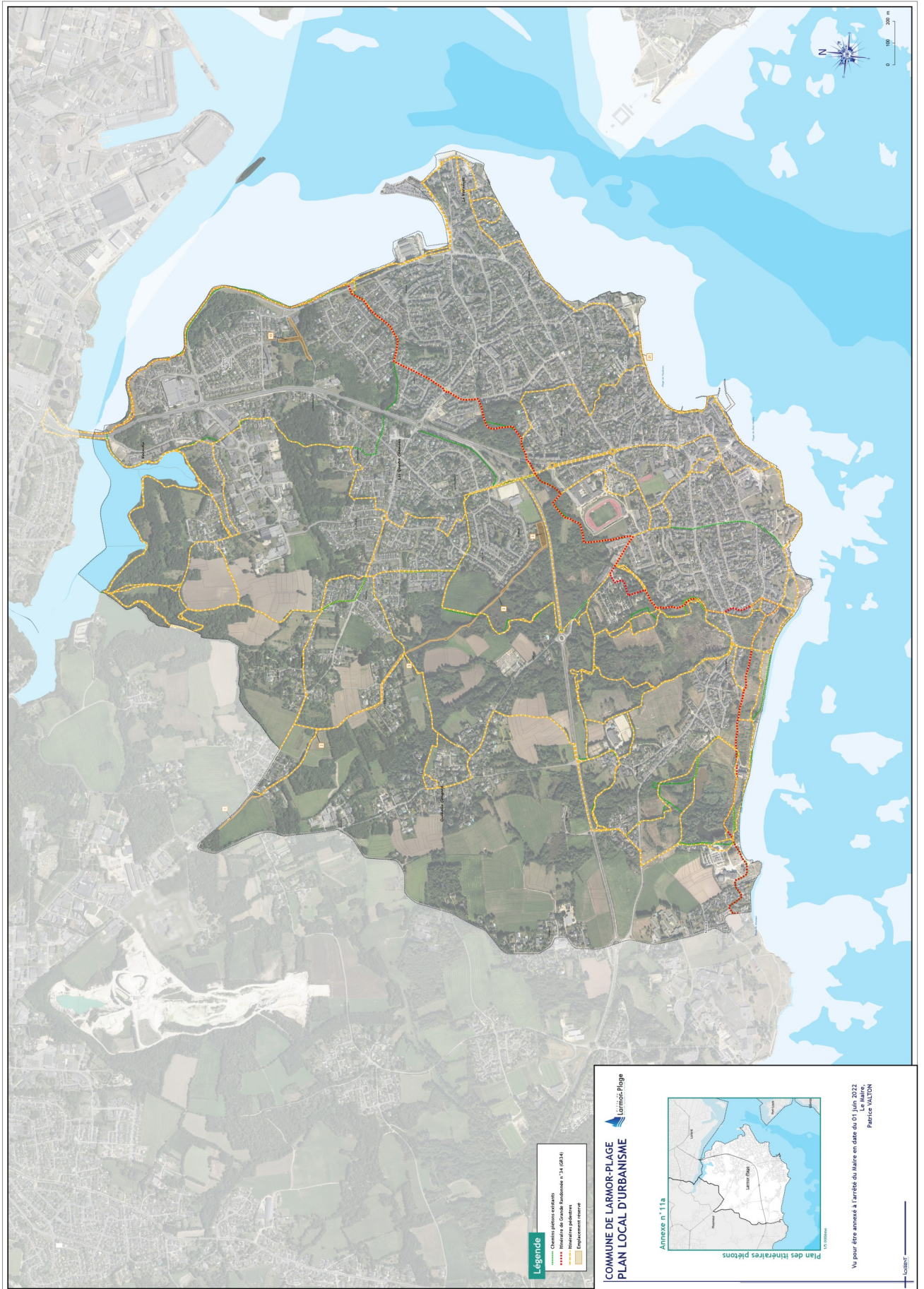
De la même manière, les voies permettant aux cyclistes de circuler ont été recensées sur la deuxième carte qui suit « *Plan des itinéraires cyclables* ». Même si des aménagements existent déjà (voies vertes et voies partagées), ce réseau reste insuffisant pour la pratique à la fois utilitaire, récréative et touristique. Pour ce faire, un « plan vélo » a été réalisé par la Ville, afin de développer ce maillage autour des pôles structurants ; la carte fait apparaître les itinéraires projetés ainsi que les emplacements prévus au présent PLU pour l'aménagement de voies cyclables.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

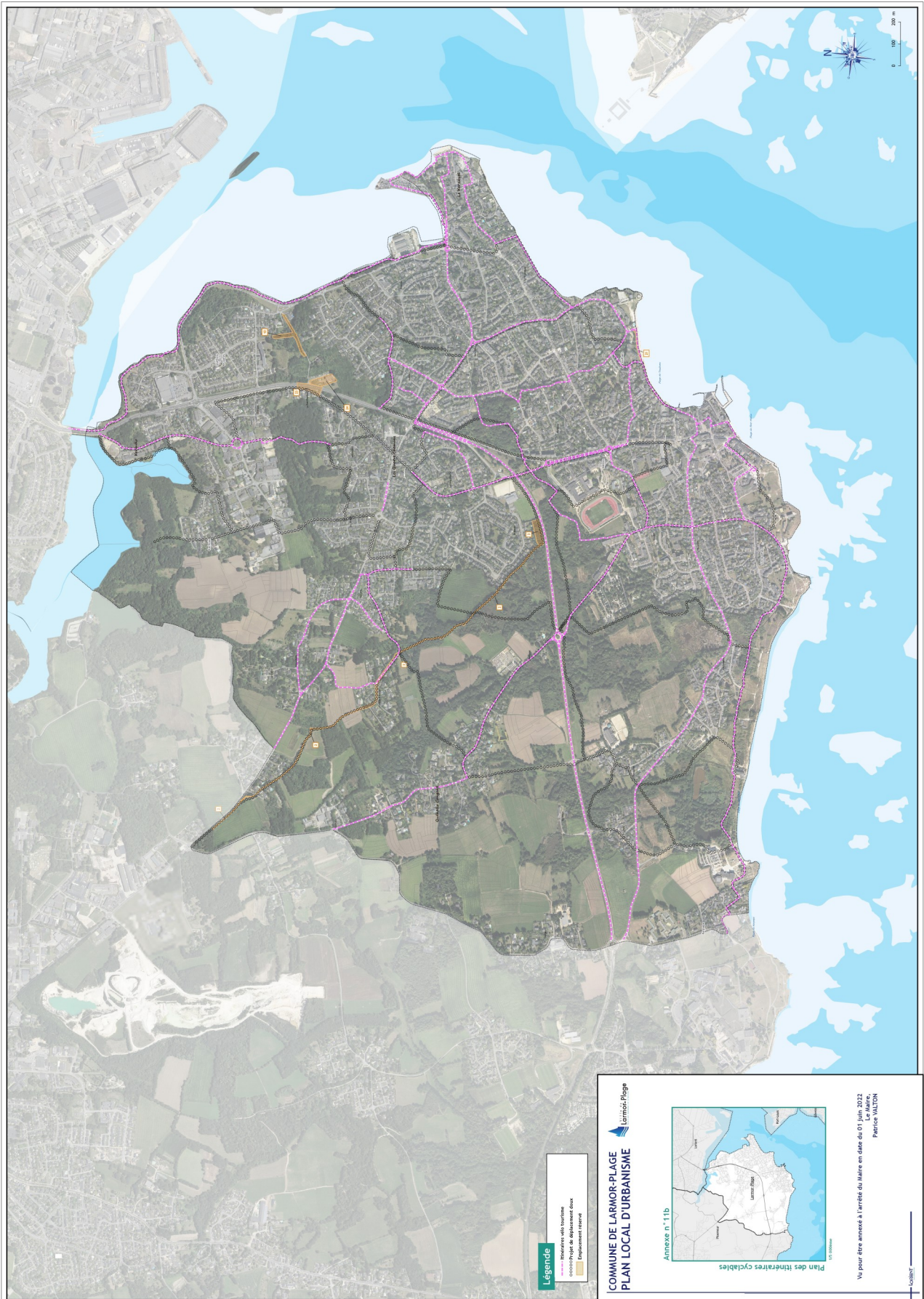


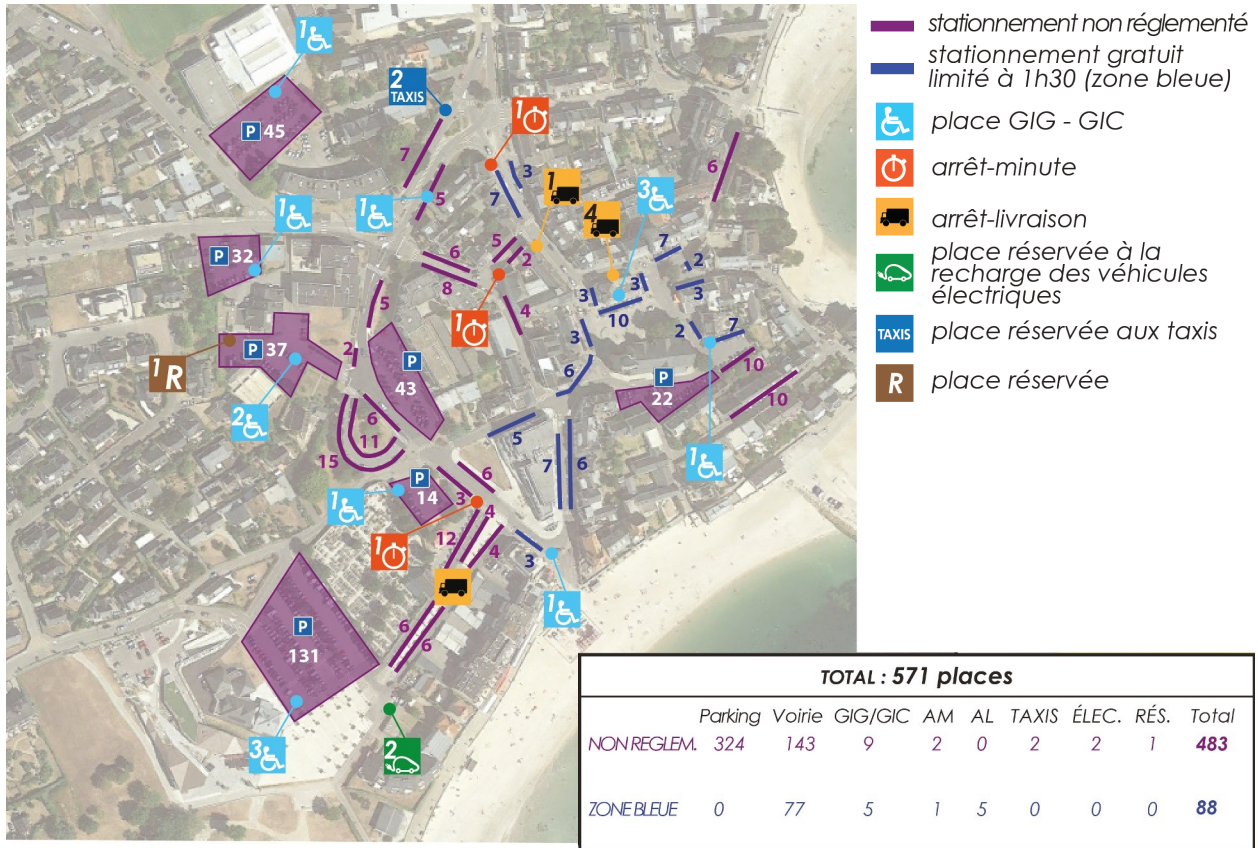
Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE





CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

L'évaluation des capacités de stationnement doit permettre d'estimer les poches ou parkings qui pourraient être réduites ou supprimées au profit d'autres usages, les secteurs où il est possible de limiter la création de nouveaux parkings en raison de l'offre existante, ou encore les parkings pouvant être optimisés pour accueillir le stationnement de futurs programmes. Le détail des capacités de stationnement est indiqué uniquement sur le périmètre du centre-ville, les autres aires de stationnement de la commune étant destinées aux usagers des équipements hors centre-ville.

On retrouve 3 typologies d'offre (hors places spécifiques) dans le centre-ville :

- Du stationnement non réglementé sur voirie, à la sortie du bourg, notamment le long de l'avenue Général de Gaulle et le long du mail paysager qui desservent la plage et la promenade de Port Maria ;
- Du stationnement non réglementé sur parking en ouvrage, notamment à proximité des équipements présent en centre-ville, à savoir la salle des algues et le casino, le cimetière, les terrains de sport, la poste...
- Du stationnement courte durée (zone bleue limitée à 1h30) sur une grande partie de l'hyper-centre : elle favorise la rotation du stationnement à proximité des commerces du centre.

En périphérie du bourg et ses commerces, les aires de stationnement plus étendues peuvent pour certaines d'entre elles, jouer le rôle de parkings relais ou plateformes multimodales (notamment pour le parking des algues, d'une capacité de 131 places).

A noter également la présence de 3 places de stationnement minute, ainsi que 2 points de recharge pour véhicules électriques.

Le centre-ville dispose donc d'un total de **571 places**, dont 483 non réglementées et 88 en zone bleue.

SECTION I

B. DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Le taux de congestion global est d'environ **80% en journée**. L'adéquation entre l'offre et la demande est globalement bonne en centre-ville :

- Le matin, la zone bleue connaît une demande plus importante que la zone non réglementée (accès aux commerces du bourg, ce qui indique une bonne accessibilité du centre à la voiture.
- L'après-midi, l'occupation de la zone non réglementée est plus importante, tandis que la zone bleue connaît une fréquentation nettement moindre.
- Enfin, l'offre en stationnement est largement dimensionnée pour répondre à la demande en stationnement résidentiel nocturne.

Globalement, tous les usages sont bien représentés au cours de la journée. Les usages résidentiels nocturnes laissent la place en journée à des usages de longue durée (pendulaires), et surtout à des usages de courte durée (visiteurs) qui représentent en journée 50 % de la demande. La part des véhicules ventouses est d'environ 10% des usages en journée.

Le diagnostic urbain du centre-ville a souligné l'aménagement très minéral de ce secteur, à la fois de par ses espaces publics que de par ses espaces de stationnement. Néanmoins, l'analyse capacitaire de stationnement a montré que l'offre actuelle est indispensable pour répondre à la demande, d'autant plus en période estivale lors de laquelle la fréquentation touristique vient largement augmenter la demande existante.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

ENJEUX SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Une population vieillissante, qui se stabilise

- Depuis 1999, la population a tendance à se stabiliser (8125 habitants en 2014, 8182 en 2015, 8299 en 2017, 8319 en 2019) permettant de rester optimiste sur le maintien de la population larmorienne ;
- L'indice de jeunesse diminue et la part des + de 60 ans augmente, ce qui nécessite d'adapter l'offre en logements et équipements tout en maintenant et accueillant des populations plus jeunes et des familles ;
- Le parc de logements est largement dominé par la maison individuelle, et la part de résidences secondaires représente désormais plus de 20%.

> Larmor-Plage doit pouvoir faciliter l'accueil et le maintien des jeunes ménages, par exemple en proposant des typologies de logement différentes de l'existant.

ENJEUX ÉCONOMIQUES, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Une économie variée et des équipements tournés vers le tourisme

- L'activité agricole existe encore sur Larmor-Plage, même s'il n'y a plus de sièges d'exploitations sur la commune ;
- Le secteur des commerces et services est surreprésenté à Larmor-Plage, avec 65% des emplois sur la commune ;
- L'activité commerciale en centre-bourg est dynamique, et nécessite d'être confortée en limitant l'implantation de commerces de proximité en périphérie ;
- La commune est bien équipée, en particulier en équipements tournés vers le sport, les loisirs, la nature et le tourisme (équipements sportifs du Ménez, centre nautique de Kerguelen, parc océanique, casino...)

> Larmor-Plage doit maintenir son bon taux d'équipements tout en s'adaptant à de nouveaux paramètres (vieillessement de la population, attractivité touristique).

ENJEUX DE DÉPLACEMENTS

La voiture toujours dominante pour les trajets quotidiens

- Malgré une offre plutôt concurrentielle en transports collectifs vers Lorient, la voiture reste le moyen de transports le plus largement utilisé pour se rendre au travail : 85,7% ;
- Son positionnement stratégique en première couronne lui donne facilement accès à tous les services, équipements et commodités.
- Les circuits de randonnée et de promenade existants sont nombreux, et doivent être maintenus ;
- Le développement des voies vélo, déjà bien initié, est encore insuffisant au vu du caractère touristique de la commune et n'offre pas encore une alternative assez sécurisante pour les déplacements. Ces efforts seront traduits dans le règlement du PLU.

> Les alternatives à la voiture doivent être encouragées : cela passe notamment par le maintien et le développement des voies pour modes actifs.

SECTION I C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

LA GÉOLOGIE

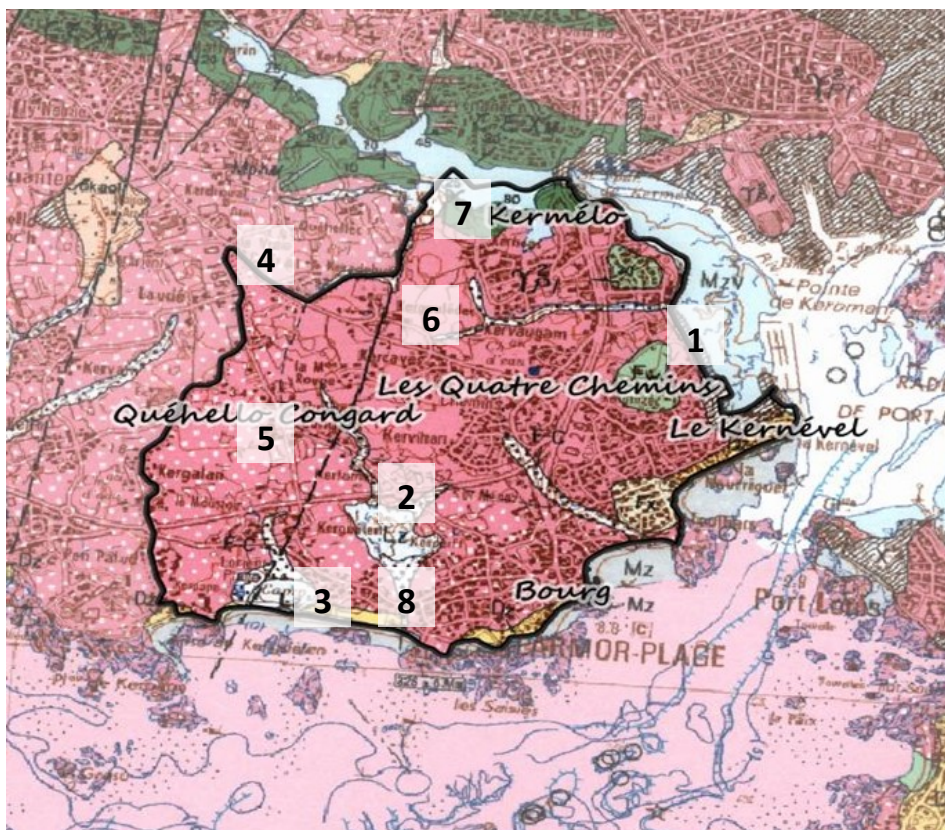
La commune de Larmor-Plage est située au Sud du cisaillement Sud-armoricain, et à l'Est du massif granitique de Ploemeur. Le socle géologique présente sur cette zone des déformations et métamorphismes importants, témoins de la chaîne montagneuse cadomienne, puis de la chaîne hercynienne.

Le sous-sol est composé pour l'essentiel de roches magmatiques (granites) et métamorphiques sur l'ensemble de la région lorientaise. Ces roches dures organisées en bandes parallèles au littoral, font partie de l'anticlinal de Cornouaille orienté Nord/Nord-Ouest – Sud/Sud-Est.

Le territoire communal est situé sur un substrat quasiment homogène de leucogranites à gros grains (semblable au faciès de Ploemeur) plus ou moins altérés.

Au Nord, le bassin versant du Ter s'inscrit dans un socle métamorphique présentant un milieu de roches fissurées (granite, micaschistes et gneiss). Au Sud, le bassin versant côtier, repose sur un socle à 2 niveaux superposés et connectés : les altérites et les roches fissurées.

La bordure côtière se distingue quant à elle, par deux secteurs dunaires dans la partie Sud communale, plusieurs secteurs de sable fin et une large vasière dans la Partie Nord-Est.



Légende :

- 1 – Formations superficielles : Dépôts anthropiques
- 2 – Formations superficielles : Dépôts fluviaux
- 3 – Formations superficielles : Dépôts marins littoraux
- 4 – Formations d'altération – Altérites kaoliniques
- 5 – Domaine Varisque Sud-Armoricain (Sud) : Granite de Ploemeur – Faciès à grain moyen/grossier, à biotite et muscovite subordonnée
- 6 – Domaine Varisque Sud-Armoricain (Sud) : Granite de Ploemeur – Faciès à grains moyens.

- 7 – Unité du Pouldu – groupe de Merrien – Paragneiss micacés leucocrates
- 8 – Terrains sédimentaires – plages actuelles
- 9 – Terrains magmatiques : Leucogranite de Ploemeur à muscovite dominante, biotite, quartz, albite
- 10 – Plateau continental : Socle métamorphique

RELIEF ET TOPOGRAPHIE

La topographie de la commune s'organise en un plateau bas s'inclinant du secteur haut situé au Nord-Ouest du territoire communal au secteur bas au Sud, Sud-Est. Le point culminant de la commune, à Kergoulédec atteint 39 m au Nord-Ouest.

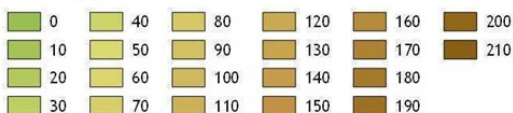
Cette topographie est en partie liée au réseau hydrographique, les paysages sont plus marqués par les rives du Ter plus pentues que les vallons, aux pentes douces, creusés par les ruisseaux.

La commune de Larmor-Plage est bordée à l'Ouest par la commune de Ploemeur, au Sud par l'océan atlantique, à l'Est par l'entrée de la rade de Lorient, et sur sa partie Nord par une frontière fluviale constituée de la rivière et l'étang du Ter, ancien bras de mer endigué aujourd'hui.

LARMOR-PLAGE : relief



Altitude (m)



SECTION I C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

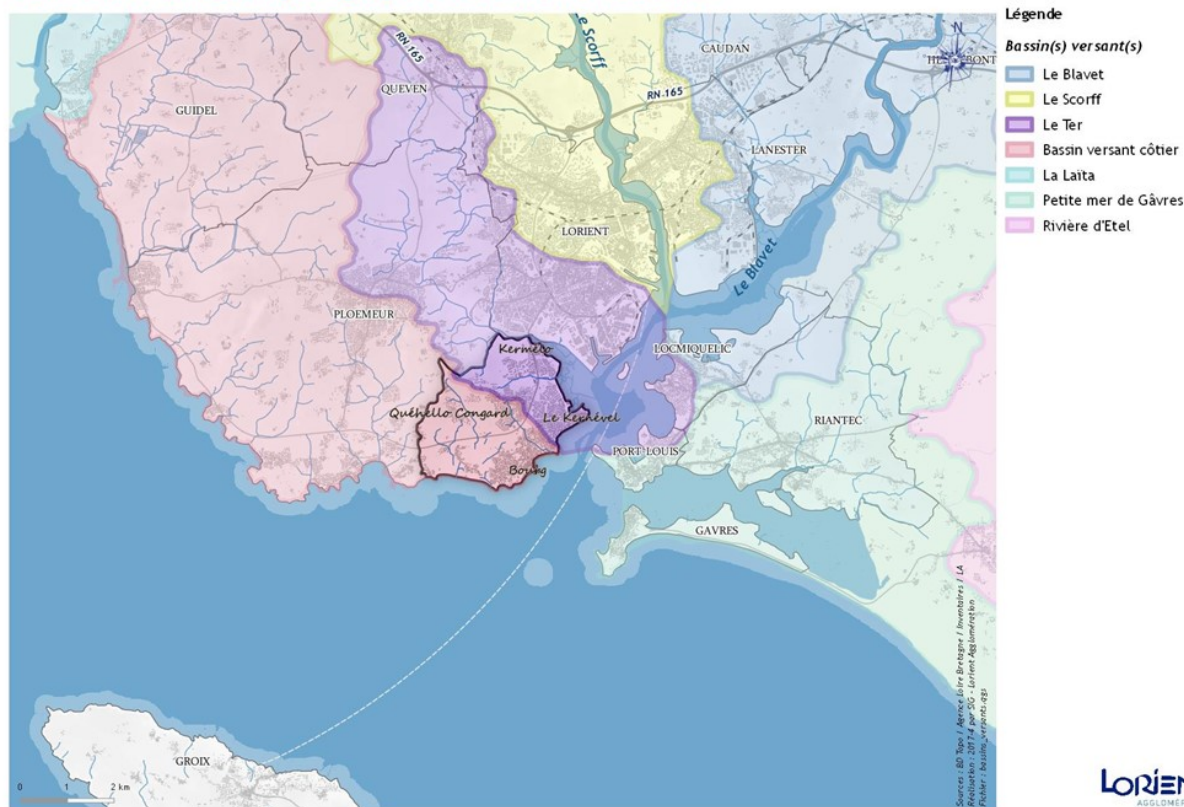
HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Les bassins versants

Le territoire communal est situé sur deux bassins versants majeurs : 39 % sur le Ter et 61 % sur le bassin versant côtier (constitué de plusieurs petits bassins versants côtiers).

L'écoulement des eaux superficielles est fortement conditionné par la structuration géologique formant le relief.

LARMOR-PLAGE : hydrographie et bassins versants



Les cours d'eau

Le réseau hydrographique de Larmor-Plage, est peu ramifié mais structurant sur le territoire communal (voir cartographie ci-après).

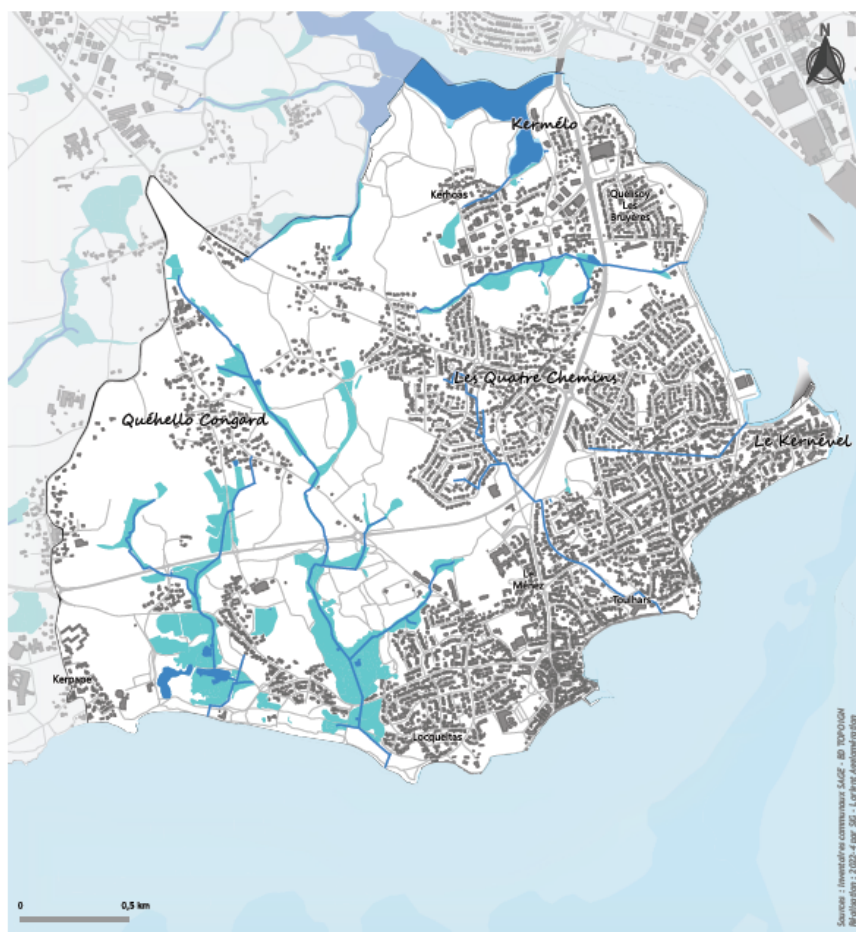
Le sous-sol de Larmor-Plage est plutôt imperméable, limitant les infiltrations d'eaux de pluies, à semi-perméable selon la formation rocheuse. Les parties supérieures sont susceptibles de contenir des quantités d'eau qui alimentent des sources nombreuses mais de débit faible et irrégulier.

Des circulations d'eau peuvent se produire en profondeur par les fractures du sous-sol granitique.

Les principaux composants sont :

- la rivière du Ter, ancien bras de mer endigué, formant une frontière fluviale au Nord,
- quelques ruisseaux temporaires, d'orientation Nord/Sud, et d'une structuration radiale des petits ruisseaux,
- trois milieux récepteurs : l'étang du Ter, la Rade de Lorient et le littoral jusqu'à l'anse de Kerguelen.

LARMOR-PLAGE - Réseau hydrographique



- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Zone humide

QUALITÉ DES EAUX DE RIVIÈRES

Le territoire de Larmor-Plage est à la fois compris dans les périmètres du SAGE Scorff et du SAGE Blavet. Des mesures de suivi de la qualité des eaux sont réalisées sur ces deux cours d'eau en amont de la commune. Le Ter présente également un suivi de certains paramètres.

Les points de mesure du Blavet ne sont pas situés sur la commune : les plus proches sont à Languidic, mais l'analyse des eaux estuariennes apportent des données fragmentaires à proximité de la commune.

Le Scorff est suivi au niveau de Cléguer/Pont-Scorff, et présente également un suivi des eaux estuariennes.

Le Ter possède un point de suivi partiel à Ploemeur.

Le Blavet

Les eaux du Blavet alimentant la rade de Lorient sont globalement bonnes d'un point de vue physico-chimique, mais présentent plusieurs paramètres dégradés.

Les taux de macropolluants respectent les normes DCE axées sur une optique sanitaire. Cependant, les valeurs de nitrates dépassent les objectifs plus exigeants du SAGE, provoquant une eutrophisation du cours d'eau. La qualité au regard des enjeux écologiques est dégradée par ce paramètre « azote ».

SECTION I C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

La présence de pesticides reste problématique car récurrente et à des taux dépassant les normes établies par le SAGE, à savoir les normes retenues pour l'eau potable. La détection récurrente du glyphosate, de son dérivé l'AMPA, et de molécules interdites depuis plus de 10 ans soulève des enjeux de prévention des risques écologiques et sanitaires, mais également des enjeux de sensibilisation des usagers et utilisateurs de pesticides à leurs impacts.

Les indicateurs biologiques corroborent ces données et permettent de cibler des enjeux prioritaires : l'IBMR atteste d'une eutrophisation des milieux à corrélérer aux taux de nitrates importants ; l'Indice Poissons de Rivière, médiocre à mauvais, met en valeur la problématique de continuité écologique sur le cours d'eau, la vulnérabilité des écosystèmes aux aléas de la ressource en eau, ainsi que l'impact de pollution continue en pesticides (impact plus important sur les espèces de « haut de chaîne alimentaire »).

Le Scorff

Les eaux du Scorff, avant la confluence avec le Blavet, présentent une physico-chimie bonne selon les normes de la Directive Cadre sur l'Eau, excepté pour les pesticides pour lesquels les taux sont sujets à des dépassements occasionnels. Du fait de sa position très estuarienne, ce constat sur le Scorff est utile pour identifier les pressions en amont, auxquelles la commune est indirectement soumise.

Le Ter

Le suivi du Ter, bien que régulier, est fragmentaire : aucune évaluation des pesticides ni des matières organiques n'y est menée. Les autres paramètres décrivent un cours d'eau répondant aux normes sanitaires, mais fragilisé par l'altération de son lit et de ses berges, notamment par leur artificialisation.

LA QUALITÉ DES EAUX ESTUARIENNES ET DES EAUX DE BAINNADE

En termes de **qualité physico-chimique** des eaux estuariennes et maritimes, les apports en matières azotées et phosphorées provoquent une dégradation des parties hautes des estuaires, notamment à cause du phénomène d'eutrophisation et aux « blooms » d'algues associés. Sur la commune de Larmor-Plage, l'anse de Quélisoy est particulièrement sujette à cette problématique. Le Blavet et le Scorff sont les principales sources (représentant respectivement plus de 45% et 24% des apports) de ces matières ; le Ter est également une source importante (18%).

Concernant les eaux de baignade, Larmor-Plage comprend quatre sites de baignade surveillés :

- Anse de Kerguélen : Kerguélen les mouettes et Kerguélen les roseaux,
- Locqueltas,
- Port Maria,
- Toulhars.

Depuis 2013, chacun des quatre sites est classé en qualité excellente (*source : baignades.sante.gouv.fr*).

2. CLIMAT AIR ENERGIE

LE CLIMAT

Pluviométrie : les précipitations sont en moyenne de 883,3 mm/an, soit un peu plus de 130 jours de précipitations (Normales annuelles moyennes – période 1981 – 2010). Des précipitations nettement plus basses en juin en font généralement le mois le plus sec, suivis des mois de juillet et août. A contrario, les données montrent qu'à partir d'octobre et plus particulièrement novembre et décembre, les précipitations sont en moyenne les plus importantes sur ces deux derniers mois de l'année.

Températures : la température moyenne annuelle à Larmor-Plage est de 11,9°C. Commune côtière littorale, Larmor-Plage bénéficie des caractéristiques de la zone océanique Sud du Pays de Lorient. Le mois de Juillet enregistre les températures en moyenne les plus élevées, ce qui en fait le mois le plus chaud de l'année, suivi du mois d'août (températures moyennes proches de 18°C). Janvier, quant à lui, apparaît comme le mois le plus froid de l'année, avec des températures moyennes de 6,5 °C durant la période hivernale. Les températures moyennes enregistrées en février sont de l'ordre de 8°C.

Ensoleillement : les données météorologiques de Météo France ont enregistré pour la période 1981-2010 une moyenne globale de 1822 heures à la station de Lorient Lann Bihoué située sur la commune de Ploemeur. Larmor-Plage bénéficie de par sa localisation géographique, d'un ensoleillement élevé, parfois supérieur à 1900 heures pouvant dépasser les 2000 heures par an (sources : Normales annuelles moyennes – période 1981 – 2010, Météo-France). Les mois où il y a le plus de journées ensoleillées correspondent à la période d'avril à septembre.

Vents : la frange littorale sur laquelle est située la commune est exposée à des vents d'Ouest à Sud-Ouest dominants, entraînant une forte humidité (pluies modérées mais fréquentes). Bien que soufflant toute l'année, ils sont plus forts pendant la période hivernale.

L'autre secteur dominant mais moins puissant est le Nord-Est, où les vents sont souvent enregistrés au printemps, froids et secs.

Des phénomènes de brises de terre et de mer peuvent aussi se mettre en place lors des journées calmes d'été. Il se produit une convection entre l'air chaud sur les terres et l'air plus frais en mer créé un courant d'air de faible intensité de la mer vers la terre, accompagné de formation de cumulus. La nuit, le phénomène s'inverse et une brise de terre se met en place. (Source : Météo - France, 2012).

LA QUALITÉ DE L'AIR

Voir Etat Initial de l'Environnement complet en annexe du présent rapport de présentation.

L'ÉNERGIE

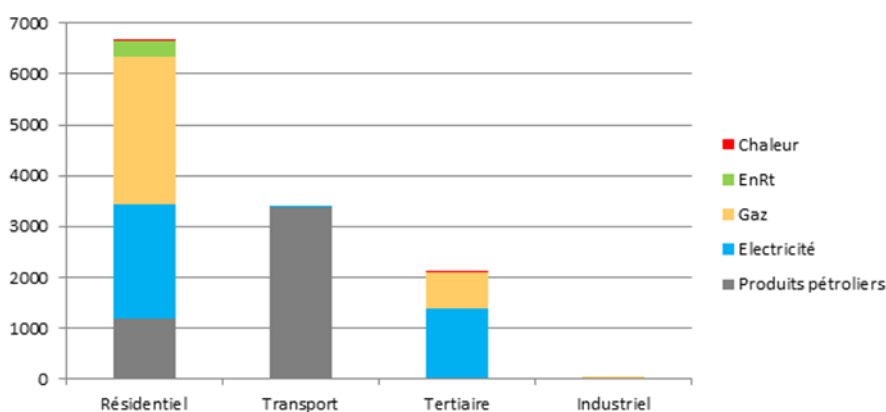
Consommation énergétique

Larmor-Plage atteint une consommation énergétique totale de 12160.2 tep (141.4 GWh) en 2008.

Le secteur résidentiel est le secteur principal de consommation, représentant à lui seul plus de 54% de la consommation totale. Le transport est le second avec 28%.

Larmor-Plage consomme majoritairement des produits pétroliers (38% de la consommation totale), de l'électricité (30%) et du gaz naturel (30%).

Secteur	Résidentiel	Transport	Tertiaire	Industrie	Agriculture	Total
Consommation totale (en tep)	6650.0	3405.1	2089.1	16	NR	2972.7
Pourcentage	54.7%	28.0%	17.1%	0.1%	-	



Consommation énergétique par secteur et par source d'énergie à Larmor-Plage (source : EQUITEE 2018)

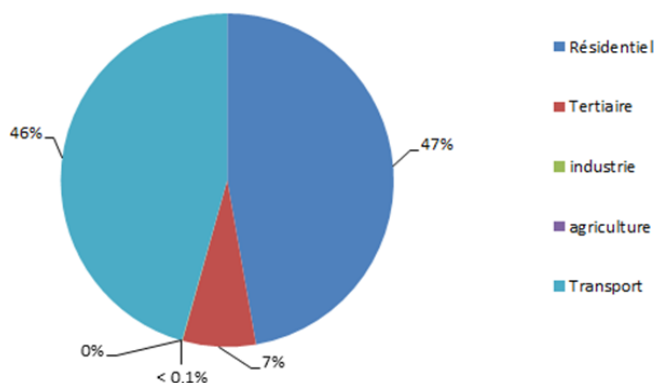
Emission de gaz à effet de serre

En 2015, les émissions de gaz à effet de serre (GES) sur la commune représentent, tous secteurs confondus, 24 917 tonnes équivalent CO₂ (t_{eq}CO₂). Les proportions d'émissions dues à l'habitat et aux transports sont les plus élevées (respectivement 42 et 52%).

Les émissions sont décomposées entre émissions directes et indirectes :

- les émissions directes sont produites par des sources fixes et mobiles appartenant ou détenus par l'entité source. Sont notamment comprises les émissions provenant des installations de combustion (notamment chauffage à combustion), des procédés industriels de fabrication, des véhicules.
- les émissions indirectes de GES sont au contraire associées à l'utilisation d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée ou achetée. Ces émissions provenant d'une autre entreprise dépendent de l'énergie primaire utilisée pour la production de cette énergie secondaire.

émissions totales de GES par secteur sur la commune de Larmor-Plage

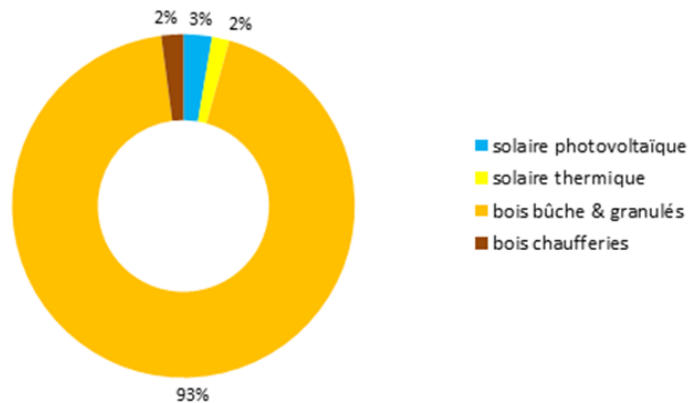


Production d'énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables sur la commune de Larmor-Plage est très majoritairement basée sur l'énergie thermique, qui couvre plus de 97% des productions communales. La source principale est le bois bûche ou granulés. Les enjeux d'amélioration des systèmes de chauffage identifiés sur l'agglomération sont également valables pour la commune.

En 2008 (valeurs les plus récentes au sujet de la consommation d'énergie), la production d'énergies renouvelables assurait 4.83GWh, soit 3.4% de la consommation totale sur la commune.

ENR électrique			
Filière	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)
Solaire photovoltaïque	33	0.12	0.13
Sous-total			0.13
ENR thermique			
Filière	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)
Solaire thermique	39	0.18	0.08
Bois bûche/granulés	Non déterminé	Non déterminé	4.53
Bois chaufferie	1	Non déterminé	0.10
Sous-total			4.71
Total			4.84



Production d'énergies
 renouvelables sur Larmor-Plage en 2015

2015)

renouvelables sur Lar-
 mor-Plage en 2015 (Source : OREGES,

3. PATRIMOINE NATUREL

LES ENTITÉS NATURELLES

Les boisements

Larmor-Plage est une commune inégalement boisée. La surface cumulée des différents types de boisements représentant 18.2% du territoire communal (landes non comprises, car le degré de boisement des espaces regroupés sous cette nomenclature est très variable). A titre de comparaison, les forêts représentent 19.5% du territoire pour le Morbihan, 11% pour la Bretagne, et près de 30% à l'échelle nationale.

Les boisements communaux regroupent majoritairement des ensembles de feuillus, représentant plus de 65% des surfaces boisées (84% si les landes sont exclues).

La majorité des bois sont situés à l'Ouest et au Nord, notamment en bordure de la RD152. Ils ont l'avantage direct de créer un écran entre cette voie très fréquentée et les secteurs d'habitation.

L'âge des boisements est un paramètre important pour évaluer les dynamiques et enjeux du patrimoine naturel. Ceux-ci présentent en effet des âges et des origines variées :

- Les éléments boisés anciens (< 1950), très minoritaires, sont présents à l'état de fragments, notamment au niveau de l'anse de Quélisoy.
- Les boisements dits « récents » sont le fruit d'une évolution (enrichissement) d'espaces agricoles ou semi-naturels ouverts depuis les années 1950.

Les embouchures de cours d'eau et le littoral

Du fait de sa situation à la jonction entre la Rade de Lorient et l'océan, la commune de Larmor-Plage est marquée par un contexte littoral au Sud et d'estuaire au Nord-Est.

Le patrimoine naturel de la commune comprend ainsi des faciès marins et estuariens variés :

- Au Nord, le Ter est un lieu d'une transition brutale entre le caractère fluvial et le caractère estuarien de cette limite communale ; le pont Kermélo délimite les étangs du Ter à l'Ouest, et l'anse à l'Est. Deux paysages en résultent, le caractère estuarien étant accentué par la présence immédiate de la Cité de la Voile et de la base des sous-marins sur l'anse. L'embouchure forme également une vasière d'importance, accueillant des herbiers de zostères naines.
- Le faciès littoral change dès Kernével, où le caractère estuarien propre à la rade s'efface au profit d'espaces maritimes alternant les plages de sable et les zones rocheuses. Du Nord-Est au Sud-Est, ce sont l'anse du Nourriguel, les plages de Toulhars, de Port-Maria, de Locqueltas et de Kerguelen qui composent un littoral ouvert, propice aux activités balnéaires et qui présentent également un intérêt écologique.

Les milieux humides

L'inventaire des zones humides de Larmor-Plage le plus récent a été réalisé en 2007 par le bureau d'études Hardy, amendé ensuite par les SAGE Blavet et Scorff.

Larmor-Plage comprend plus de 43 ha de zones humides (5.76% de la superficie communale). Les boisements et prairies humides sont les plus présents, regroupant respectivement plus de 42% et 29% de l'ensemble des zones humides inventoriées.

La répartition des zones humides sur la commune suit le tracé du réseau hydrographique et compose une mosaïque de milieux variés sur leurs bordures.

Il est à noter que les zones humides littorales ne sont que peu comprises dans l'emprise d'inventaire. Cela entraîne une sous-évaluation de leur surface et de leur importance, notamment pour l'anse de Quélisoy qui constitue une des zones humides les plus importantes de la commune.

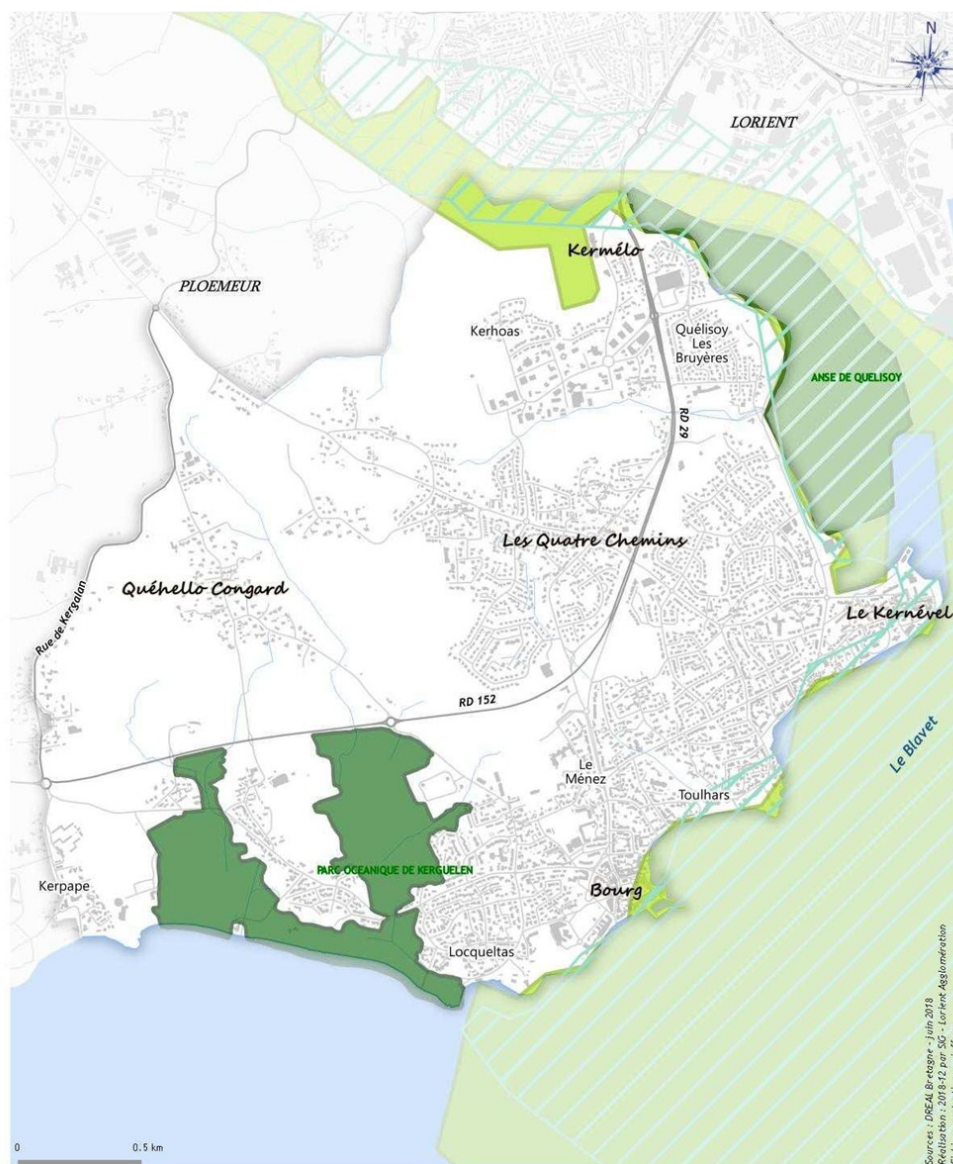
Les marais de Kerguelen et de Kerderff sont également des zones humides d'importance, tant par leur surface que pour leurs intérêts écologique et paysager.

LES OUTILS DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

La commune est inscrite dans un contexte naturel unique, très riche. Elle est par conséquent concernée par plusieurs zonages d'inventaire :

- la ZNIEFF II « Rade de Lorient » et la ZICO du même nom, comprenant l'embouchure du Ter et le littoral larmorien jusqu'à Locquetas.
- Plusieurs ZNIEFF I : le « Parc océanique de Kerguelen », « l'Anse de Quélisoy », et les « Roches des Saisies / Larmor ».



Légende

■ ZNIEFF 1 ■ ZNIEFF 2 ■ ZICO

SECTION I C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
Reçu en préfecture le 16/06/2023
Affiché le
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

ZNIEFF « Anse de Quélisoy » : cette zone est l'une des dernières vasières d'importance de la rade, elle héberge un herbier à zostère naine, qui constitue un habitat d'intérêt. C'est aussi une zone de nourrissage et de repos pour l'avifaune littorale. Ce type d'écosystème est fragile, notamment en cas de dérangement et destruction provoqué par une possible activité de ramassage de coquillages (qui sont sujets à des risques sanitaires sur cette zone).

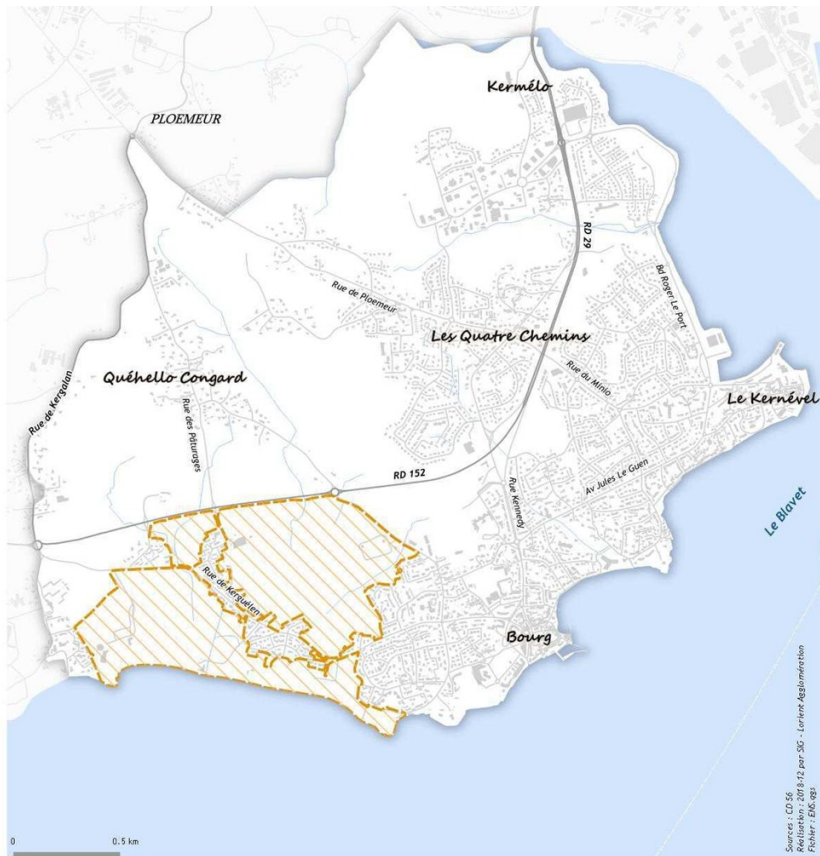
ZNIEFF I « Roches des Saisies / Larmor » : ce secteur comprend une partie terrestre, une tidale, et une marine. Elle est basée sur la présence de plusieurs espèces de limicoles. Il est à noter que ce site comprend des zones d'herbier de zostères marines, une espèce différente de celle observée dans l'anse de Quélisoy.

ZNIEFF I « Parc océanique de Kerguelen » : ce zonage comprend la plage de Kerguelen, son cordon dunaire, ainsi que de vastes espaces arrière-littoraux, dont les marais de Kerguelen et de Kerderff. Le site est une mosaïque de milieux d'intérêt (prés salés, dunes grise et blanche, landes sèches, roselières, jonchaies) qui accueille au moins six espèces végétales protégées (une à échelle nationale, 5 à échelle régionale). La richesse d'habitat permet une diversité faunistique d'ampleur : 130 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site, notamment l'Echasse blanche et le Phragmite des joncs. Les marais sont classés en Réserve de chasse et de faune sauvage.

ZNIEFF II « Rade de Lorient » : ce zonage d'ampleur se base sur le site de confluence du Blavet et du Scorff. Cet espace d'estuaire et de rivières tidales présente un intérêt lié à ses habitats naturels et les espèces qu'ils hébergent (37 espèces végétales de très hautes valeurs patrimoniales en Bretagne y sont recensées), et il fait partie des 12 sites les plus importants du littoral breton pour le stationnement des petits échassiers. Il représente un refuge climatique pour les anatidés (canards, notamment les canards siffleurs). Cet intérêt avait déjà été repéré auparavant par la mise en place d'une ZICO sur cet espace.

Les Espaces Naturels Sensibles

Aucun espace naturel sensible acquis par le Conseil Départemental du Morbihan n'est présent sur la commune, cependant une zone de préemption du Conseil Départemental cible les espaces du Parc océanique de Kerguelen, celles-ci étant sous emprise foncière du Conservatoire du Littoral.



Légende

 Zone de préemption dans un EHS

Sites classés et inscrits

En Larmor-Plage, les ormeaux de la place de l'église sont classés (site dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministre de l'Écologie, ou du Préfet de Département après avis de la DREAL, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.)

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le contexte régional dans lequel s'intègre les trames vertes et bleues des communes de l'agglomération, dont Larmor-Plage, est synthétisé par le SRCE Bretagne.

Larmor-Plage est comprise dans le grand ensemble de perméabilité « littoral morbihannais de Lorient à la presqu'île de Rhuys ». Cette unité est marquée par une connexion faible entre les milieux naturels : leur fragmentation par l'emprise urbaine et par les axes de déplacements routiers et ferrés fragilise les voies de déplacements des espèces. Larmor-Plage est ainsi impactée par la route littorale. Les continuités sont principalement orientées vers le littoral qui constitue une grande continuité naturelle, et la connexion vers le Nord est basée sur les grands fleuves et rivières (Laïta, Scorff, Blavet...). La continuité aquatique avec la rade est immédiate, celle avec l'amont du Ter est plus problématique, car fragilisée par la présence d'ouvrages induisant une fragmentation.

La commune présente ainsi des liens forts avec toute la bande littorale et bordant la rade. L'île de Groix est aussi en interface indirecte potentielle, notamment pour la faune volante et les espèces marines.

Larmor-Plage est comprise dans le secteur le plus dense de l'agglomération lorientaise, mais aussi à proximité immédiate de la rade et du littoral, deux interfaces primordiales dans les continuités du territoire. La commune et ses continuités écologiques sont très marquées par le contexte estuarien et marin, ainsi que par les nombreuses activités humaines qu'elles accueillent.

Sous-trame verte

La sous-trame « verte » regroupe les éléments naturels **forestiers, ouverts et bocagers**.

- Larmor Plage possède une **surface boisée non négligeable** (18,2% du territoire). La sous-trame forestière ne présente pas de grand ensemble, mais plutôt un réseau de petits boisements morcelés. La répartition des boisements sur la commune n'est cependant pas uniforme : ils sont surtout présents à l'intérieur des terres.

Très peu de ces boisements sont antérieurs à 1950, la plupart des boisements actuels étant issus de l'enrichissement ou la plantation d'espaces ouverts variés. L'intérêt des boisements récents sur la commune est indéniable : d'un point de vue écologique, ils densifient les espaces boisés et permettent des jonctions entre les boisements plus anciens. Les parcelles larges qu'ils forment, notamment au Nord de Kerderff, forment les boisements les plus amples de la commune. Pour partie, ces bois sont situés le long de la RD152 et assurent un service écosystémique notable en atténuant les nuisances (bruits, particules, vues) de cet axe pour les logements à proximité.

- Larmor-Plage possède une **sous-trame des milieux ouverts** fragmentée mais bien représentée. Ces surfaces sont en majeure partie bordées ou incluses dans la matrice sylvestre. Cette sous-trame regroupe des habitats variés (pelouses dunaires, landes, prairies permanentes, cultures, prairies en friche, espaces de fourrés...). Les espaces ouverts littoraux du Parc Océanique de Kerguelen sont remarquables par leur ampleur, permise par une maîtrise foncière précoce de ce site d'exception. Cet ensemble discontinu maintient une liaison « en pas japonais » de Kerguelen à la Vraie Croix, selon un axe Nord-Sud. En ville, les fonds de parcelles et jardins peuvent constituer des micro-habitats ouverts, sur réserve de gestion vertueuse.

Les milieux naturels ouverts, même s'ils sont de surfaces restreintes, peuvent être considérés comme réservoirs pour l'entomofaune, l'avifaune, les micro-mammifères et les végétaux qui constituent une grande partie de la richesse écologique présente sur ces sites.

- Larmor-Plage ne possède que **quelques fragments bocagers** vestigiaux à l'Ouest de la commune (le long des axes routiers ou anciennes parcelles), sans qu'un réseau soit identifiable. Les secteurs de bocage plus dense présents dans les années 50 ont évolué vers du boisement.

La très faible représentation de ces constituants ne permet pas de déterminer de corridors strictement bocagers, car aucun secteur n'est déterminable par sa densité ou ses connexions.

En Larmor-Plage, cette synergie des sous-trames vertes est primordiale pour la compréhension de l'ensemble naturel Ouest, le plus conséquent de la commune. Ce dernier comprend une mosaïque de milieux ouverts ou forestiers homogènes en termes de taille, parfois bordés de fragments bocagers. Ces trois sous-trames permettent de mettre en valeur ce couloir vert d'axe Nord-Sud reliant le littoral de Kerguelen et les rives du Ter.

Larmor-Plage possède une trame ouverte rivalisant en surface avec la trame boisée, situation rare sur Lorient Agglomération, ce qui en fait un des atouts écologiques de la commune. L'enjeu concernant ces espaces est leur maintien dans le temps, notamment pour les espaces enclavés dans la trame forestière qui sont susceptibles de s'enfricher rapidement.

Sous-trame bleue

La sous-trame bleue comprend la sous-trame aquatique (cours d'eau), la sous-trame des zones humides et la sous-trame du littoral.

La **sous-trame aquatique** de Larmor-Plage peut être segmentée en plusieurs entités :

- les eaux douces : l'étang du Ter principalement et quelques ruisseaux ne dépassant par la commune ;
- La rade de Lorient qui constitue une interface entre le Ter et l'océan et permet la liaison des milieux aquatiques communaux aux réseaux du Scorff et du Blavet ;
- L'océan, partie majeure de la trame aquatique larmorienne : la zone côtière est un corridor reliant les milieux marins côtiers et la zone pélagique permettent les flux à plus grande échelle.
- Quelques masses d'eau statiques sont présents sur la commune : les marais de Kerderff et de Kerguelen notamment, séparés du littoral par les dunes de Kerguelen.

Les eaux côtières et estuariennes de Larmor-Plage représentent à la fois un corridor et un réservoir écologique important pour la commune car permettent une diversité d'habitats propice à une riche biodiversité, tandis que les eaux plus profondes sont des corridors importants pour les poissons migrateurs et l'habitat d'espèces pélagiques. Marquée par un gradient de salinité, la rade est une masse d'eau riche des nutriments provenant du Blavet et du Scorff et constituant un corridor-réservoir pouvant accueillir les espèces tolérantes à la fois aux eaux salées et aux eaux douces. Les cours d'eau de la commune, même s'ils sont minoritaires, présentent d'autres types de milieux favorables aux espèces intolérantes à la salinité.

La **sous-trame des zones humides** présente plusieurs ensembles :

- les rives du Ter sont situées sur les bords d'étang et à l'embouchure reliant le cours d'eau et la rade. Cet ensemble communique avec l'amont du cours d'eau.
- les zones humides situées à l'Ouest comprennent les marais et les bordures de quelques ruisseaux mineurs ; elles sont relativement isolées du reste de la trame humide.

Cette sous-trame est diversifiée par le degré de salinité. Les zones humides littorales présentes à Quélisoy sont constituées de vasières hébergeant des herbiers de zostères naines, tandis que celles de Kerguelen comprennent des marais rétro-littoraux, ouverts et bordés d'un pourtour de boisements humides d'ampleur restreinte. Les zones humides présentes à l'intérieur des terres, liées aux ruisseaux d'eau douce, forment des habitats différents : l'absence de salinité permet le maintien d'autres espèces, intolérante au sel.

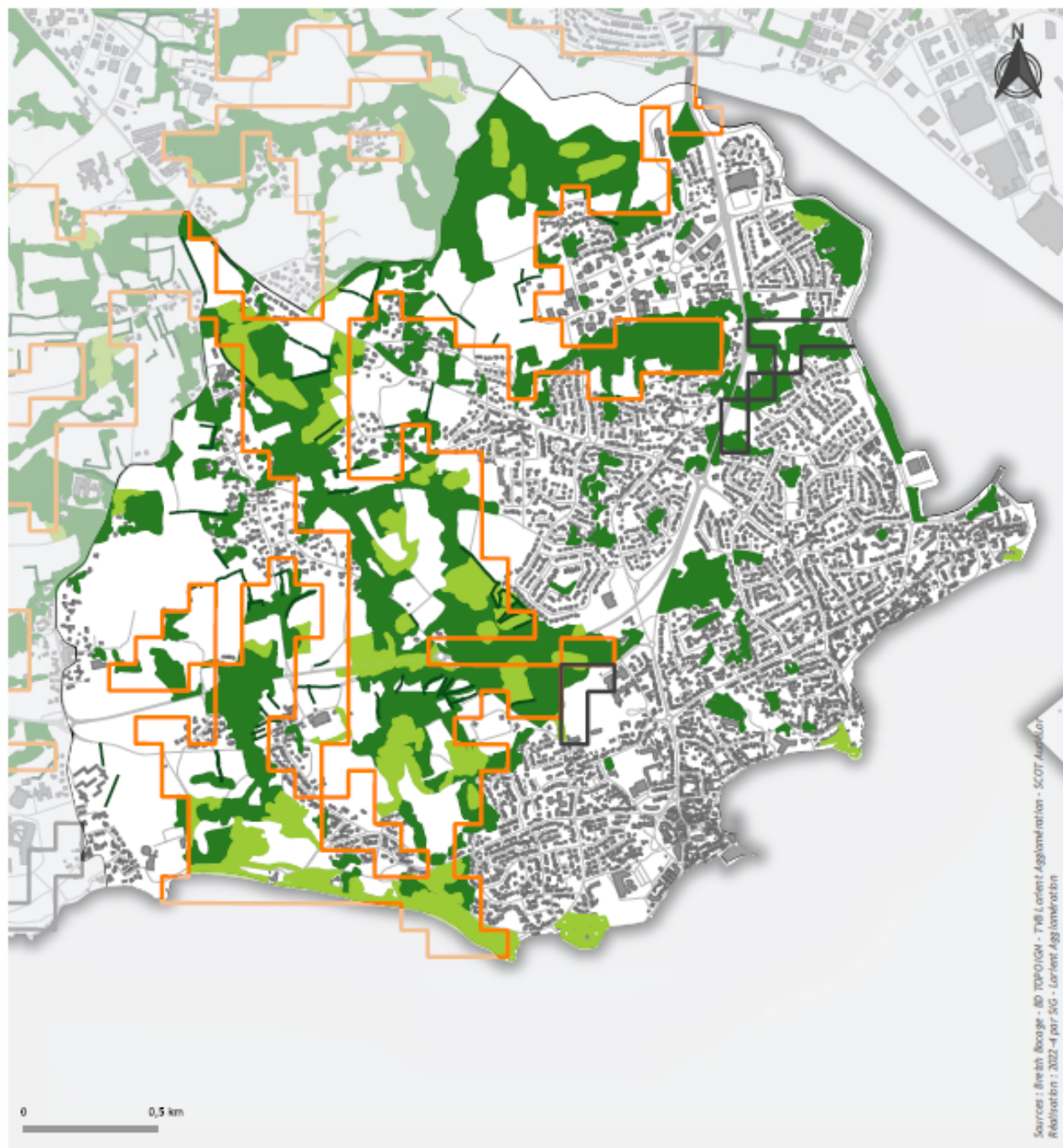
Cette diversité liée à l'influence marine module les flux écologiques : les espèces intolérantes au sel se déplacent par le réseau d'eau douce, tandis que les autres espèces pourront utiliser l'espace littoral comme corridor. L'urbanisation du front de mer à l'Est limite cependant ce type de déplacement pour certaines espèces.

La **sous-trame littorale** est importante pour Larmor-Plage, plusieurs secteurs se démarquent :






- les zones aquatiques de mer et d'estuaires hébergent une diversité importante ;
- le Parc océanique de Kerguelen maintient un espace naturel sur l'Ouest du littoral larmorien ;
- l'embouchure du Ter où les eaux douces se mêlent aux eaux saumâtres de la Rade de Lorient ;
- les plages et affleurements rocheux de l'estran sont indissociables de cette sous-trame. Ils constituent une liaison terrestre continue de Kerpape à l'embouchure de la rade.

Les sous-trames aquatiques, des milieux humides et littorales sont complémentaires et facilitent des continuités écologiques en Larmor-Plage en composant une mosaïque d'espaces naturels, pour les espèces qui survivent à tous ces types d'habitat.

LARMOR-PLAGE - SOUS TRAME VERTE



Sources : Brezih Boage - BD TOPOIGN - TMI Lorient Agglomération - SCOT Agglomération
Réalisation : 2022 - par SIO - Lorient Agglomération

-  Sous-trame bocagère
-  Sous-trame milieux ouverts
-  Sous-trame forêt
-  SCOT - Trame verte urbaine
-  SCOT - Corridors écologiques

SECTION I C. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

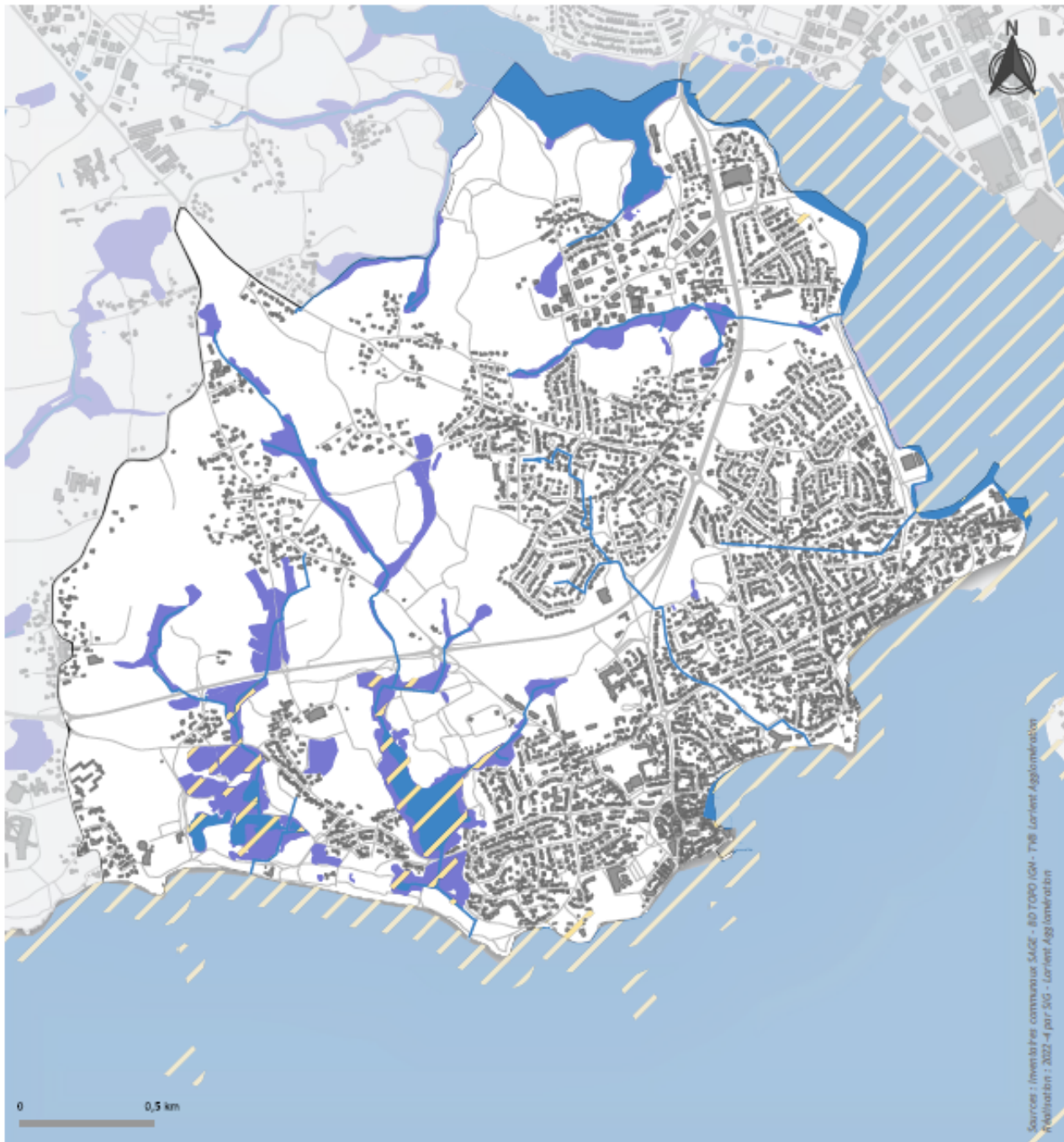
Envoyé en préfecture le 16/06/2023





Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

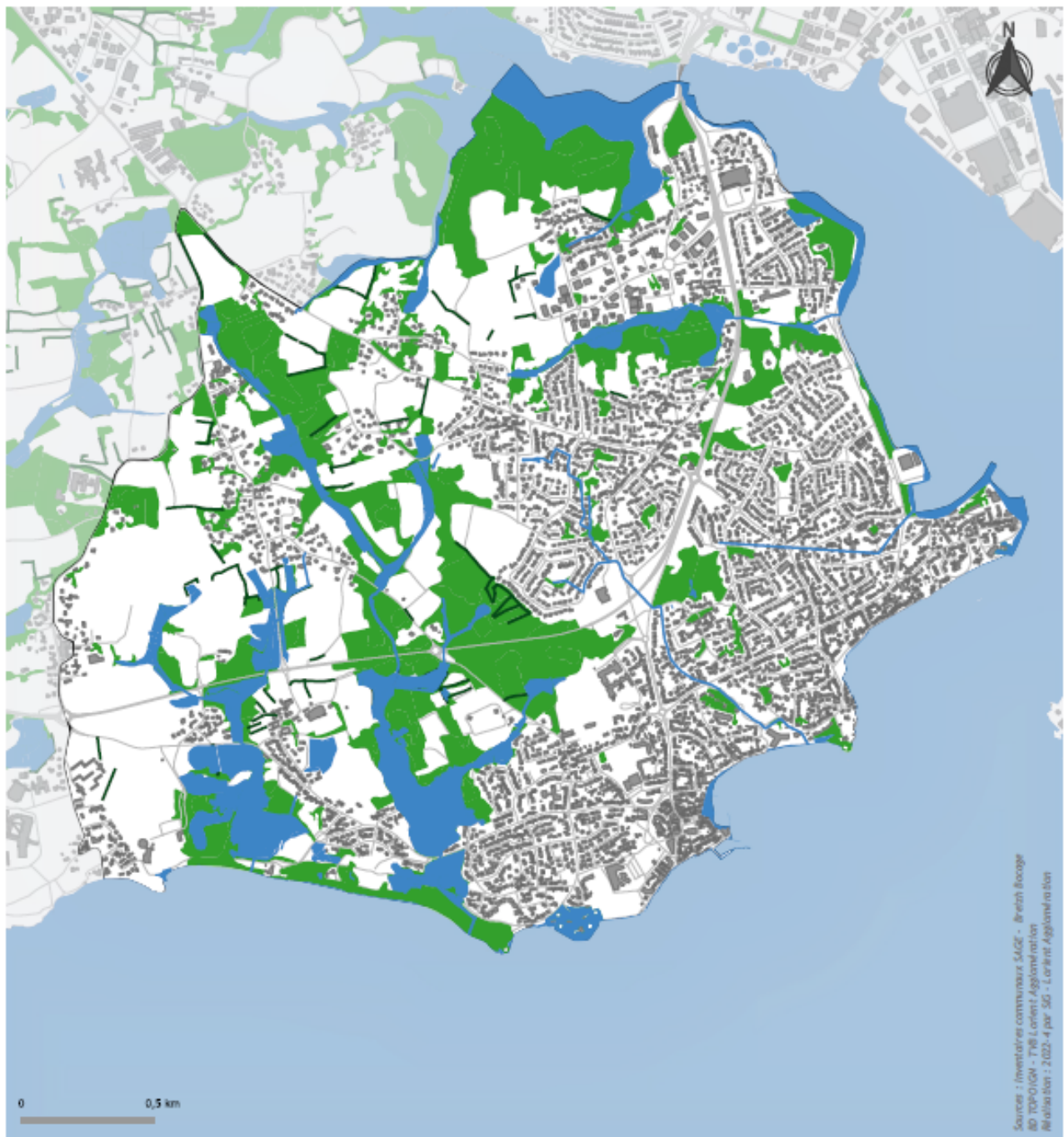
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE





LARMOR-PLAGE - SOUS TRAME BLEUE



-  cours d'eau
-  Sous-trame littorale
-  Sous-trame des zones humides
-  Sous-trame aquatique

LARMOR-PLAGE - SOUS TRAME VERTE ET BLEUE



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

ZOOM SUR LE PHÉNOMÈNE D'ÉCHOUAGE D'ALGUES VERTES À LARMOR-PLAGE :

Depuis 2022, le Centre d'étude et de valorisation des algues (CEVA) est en charge des suivis des échouages d'algues vertes en Bretagne.

Sur le secteur de Larmor-Plage, les sites sableux concernés sont les suivants : Port-Maria, Toulhars et la Nourriguel. Une synthèse des campagnes aériennes réalisées entre 2002 et 2020 est disponible sur le site de l'[Observatoire de l'Environnement en Bretagne](https://bretagne-environnement.fr/echouages-algues-vertes-littoral-breton-analyse-evolution-annuelle-depuis-2002-datavisualisation) (3 survols par an (mai, juillet, septembre)) : <https://bretagne-environnement.fr/echouages-algues-vertes-littoral-breton-analyse-evolution-annuelle-depuis-2002-datavisualisation>

Echouages d'algues vertes sur sites sableux depuis 2002

Surfaces moyennes annuelles (mai-septembre - 3 inv.) sur les sites sableux.
Cliquez sur un site pour accéder aux données détaillées.



« Le développement et l'échouage de quantités importantes de macro-algues sur le littoral dépendent de plusieurs facteurs qui doivent être simultanément réunis pour que le phénomène advienne. De façon globale et qualitative, on peut distinguer 1/ les facteurs chimiques (apport d'éléments nutritifs – azote, phosphore – par les eaux continentales), 2/les facteurs physiques (température, ensoleillement et faible turbidité, un confinement hydrodynamique des eaux (faible dilution des nutriments et confinement des algues dans la zone favorable à leur croissance), 3/la présence de type biologique répondant à ces conditions de croissances en particulier 'Ulva armoricana' et 'Ulva rotundata'.

Le Centre d'étude et de valorisation des algues décrit trois types de proliférations d'ulves : prolifération « à ulves dérivantes », « sur vasières » et « d'arrachage ». Les baies bretonnes, et notamment les huit baies du plan gouvernemental algues vertes, sont concernées par des proliférations de type « marées vertes à ulves dérivantes ». Les caractéristiques de ces « marées » sont les suivantes :

- elles se déroulent au niveau de baies sableuses en eaux côtières ;
- elles présentent un cycle annuel de développement se déroulant quasi exclusivement sous forme dérivante, par multiplication végétative ;
- elles engendrent de fortes productions de biomasse avant échouage en haut de plage ;
- elles présentent des échouages mono spécifiques, constitués quasi exclusivement de l'algue responsable du bloom, laquelle est généralement une ulve,
- elles ont un développement sous contrôle direct de la qualité de l'eau, sans qu'interviennent d'autres facteurs de limitation ou de compétition que ceux liés à la lumière, à la température et aux éléments nutritifs. »

Localisation des échouages (données 2002-2017)



Couverture 0,5 % 10,7 %

L'anse de Zanflamme est une vasière et les résultats sont globalisés à l'échelle de la rade (secteur « Port-Louis ») :



Localisation de la vasière



4. RISQUES ET NUISANCES

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral le 11 avril 2011, recense les risques naturels et technologiques présents dans le Morbihan. Les risques recensés sur la commune de Larmor-Plage sont :

- Inondation,
- Inondation – Par submersion marine,
- Mouvements de terrain - Retrait et gonflement des argiles – Tassements différentiels,
- Séisme - Mouvements de terrain (zone de sismicité 2) – Risque sismique faible mais non nul,
- Phénomènes météorologiques – Tempête et grains (vent),
- Rupture de barrage.

Risques naturels :

Sur la commune de Larmor-Plage 7 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été recensés.

Si l'on se réfère aux arrêtés préfectoraux, les types de catastrophes ayant fait l'objet d'enregistrements de manière récurrente correspondent aux inondations et coulées de boue et inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, un arrêté concerne également la tempête de 1987.

Toutes les communes comprises dans le périmètre du SCoT du Pays de Lorient sont exposées au risque **tempête**. Il est également envisagé compte tenu des changements climatiques, une recrudescence des tempêtes, avec des surcotes plus importantes que celles qui sont actuellement enregistrées.

En application des articles R563-4 et R125-23 du Code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255, la commune est située dans un **zone de sismicité de niveau 2**, ce qui correspond à un risque sismique faible mais non nul.

Les **mouvements de terrain** ne sont pas fréquents dans le Morbihan, et les communes de la région de Lorient ne sont pas sujettes à des mouvements de terrain de grande ampleur. Les principaux incidents liés à des mouvements de terrain sur ce territoire sont des glissements ou des écroulements sur le littoral. Larmor-Plage se trouve particulièrement impactée lors de fortes tempêtes et coefficients de marées élevés.

Larmor-Plage est considérée comme commune à risque présumé en ce qui concerne le **risque de séisme**, mais également mouvement de terrain dus à l'affaissement de cavités liées notamment aux ouvrages militaires de la Seconde Guerre Mondiale.

La commune n'est pas considérée à risque pour les **feux de forêt** au regard de l'Atlas du Dossier Départemental des risques Majeurs du Morbihan (Avril 2011).

La commune est identifiée à risque pour les **inondations**, qui représentent le risque naturel le plus courant en France. Le territoire de Lorient Agglomération présente plusieurs formes de risques d'inondation :

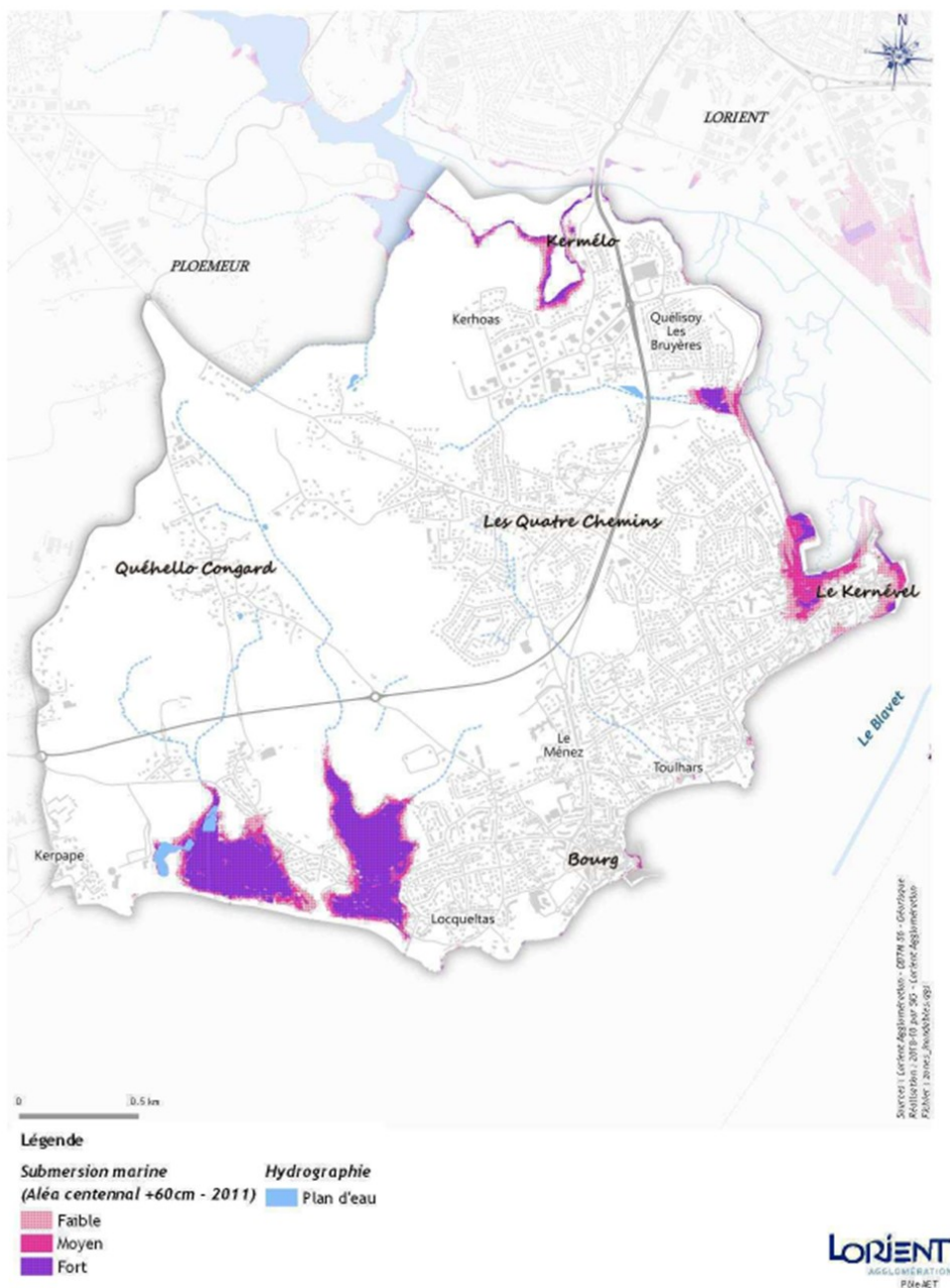
- les inondations liées au débordement des eaux du lit mineur du cours d'eau lors d'une crue ;
- les inondations en zones urbaines liées à l'insuffisance des réseaux d'évacuation des eaux pluviales ;
- les inondations liées aux submersions marines.

Les risques naturels principalement liés au littoral sont pris en compte dans le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Littoral labellisé. Ainsi, le PAPI LITTORAL est un outil de gestion du risque érosion et submersion marine dans sa globalité / Prévention / Prévision / Protection.

Un diagnostic du territoire (octobre 2015), réalisé à partir du diagnostic du territoire de Lorient Agglomération, de la carte des zones basses de l'Etat (DDTM du Morbihan – octobre 2011) et de l'identification des secteurs en érosion du programme de surveillance de l'érosion côtière de Lorient Agglomération a permis d'élaborer et faire la proposition d'une grille d'analyse pour sélectionner les zones à forts enjeux, en fonction de 5 critères.

La commune de Larmor-Plage a été recensée à risques comme huit autres du territoire de Lorient Agglomération. Deux sites classés par la Préfecture du Morbihan en zone potentiellement submersible ont été retenus :

- l'anse de Kerguélen ;
- l'anse de la Nouriguel et Kernevel.



Risques liés à l'eau - Commune de Larmor-Plage

Source : Lorient Agglomération, 2018

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche). Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles (fissurations du bâti). La commune de Larmor-Plage est concernée par le risque de **mouvement de terrain lié au retrait et au gonflement des argiles** :

- aléa a priori nul sur une large partie de la commune correspondant à 81,60 % de sa superficie communale,
- aléa faible à proximité des ruisseaux et sur les plateaux hauts correspondant à 8,31 % de sa superficie communale,
- aléa moyen correspondant à 10,08 % de sa superficie communale.

Risques technologiques

La potentialité d'un risque **rupture de barrage** est liée au barrage de Guerlédan sur le Blavet et s'applique sur la partie du territoire communal située sur le bassin versant du Blavet. La commune se situe très en aval de ce barrage, qui fait l'objet d'une surveillance constante et d'un Plan Particulier d'Intervention. Larmor-Plage fait partie des communes qui sont listées pour ce risque, mais n'est pas classée comme à risque de submersion en ce domaine, en raison de son positionnement géographique. Du fait du risque de montée des eaux, des inondations liées à certains cours d'eau sont prévisibles. Il doit être pris en compte les risques sanitaires et l'ensemble des phénomènes dangereux pour la population.

Le réseau routier peut être source de risques potentiels, néanmoins la commune n'est pas répertoriée dans les risques de **Transport de Matières Dangereuses**.

La commune n'est pas dans un périmètre d'un **PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)**. Il n'y a pas de « site SEVESO » à Larmor-Plage (identification de site industriel présentant des risques d'accidents majeurs) ; les plus proches sont localisés sur les communes de Lorient et Lanester.

Aucun **site pollué** n'a été répertorié sur la commune de Larmor-Plage.

NUISANCES

Nuisances acoustiques

La commune est desservie par trois principales voies départementales de communication (les RD 29, RD 152 et RD 185) qui la traversent selon un axe Nord-Est /Ouest/ Sud-Ouest.

Les RD 29 et 152 font l'objet d'un classement sonore en application des dispositions de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992.

Nuisances électromagnétiques

Les installations radioélectriques recouvrent à la fois l'équipement d'émission/réception et les antennes associées.

La répartition des antennes via le site de l'ANFR (Agence nationale des Fréquences) « Cartoradio » permet, d'une part, de connaître l'emplacement des stations radioélectriques situées sur chaque commune : antennes téléphoniques, de radiodiffusion (FM/télévision), autres stations (radars, Wimax, stations de mesure...), et, d'autre part, d'avoir accès, pour un site donné, aux résultats des mesures de champ électromagnétiques synthétisés par une fiche de mesures.

Quatre catégories sont distinguées : la téléphonie mobile, la diffusion de télévision, la diffusion de radio, et les « autres installations », regroupant notamment les réseaux PMR.

Sur la commune de Larmor-Plage, quatre supports d'antennes radioélectriques ont été recensés, rue du petit phare, sur le château d'eau, rue de l'étang et au sein de la zone d'activités de Kerhoas.

SYNTHÈSE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Environnement physique

Larmor-Plage repose sur des formations anciennes du domaine Sud-Armoricain orientées Ouest-Est. Elle présente un littoral riche et varié, alternant roches, plages, dunes et marais, vasière dans la partie Nord-Est communale. Les boisements reposent sur un sol en majorité granitique.

La commune possède un réseau hydrographique peu important mais structurant (ruisseaux temporaires). Le suivi de la qualité des eaux de rivières est hétérogène. Les eaux estuariennes sont suivies par de nombreux réseaux de mesures (les sites de baignade sont classés comme excellents, la récolte de coquillages est interdite).

Voici les enjeux caractérisant Larmor-Plage :

- Préserver la ressource en eau présente dans le paysage ;
- Veiller à une adéquation entre le développement du territoire, les milieux aquatiques et leurs usages ;
- Favoriser un suivi de la qualité des eaux plus complet, notamment pour le Ter ;
- Protéger les masses d'eau en régulant les sources de dégradation, notamment les rejets de micropolluants dans les eaux estuariennes ;
- Considérer le maintien et les moyens d'amélioration ou de préservation de la qualité de l'eau comme enjeux primordiaux.

Climat Air Énergie

Larmor-Plage possède un climat de type océanique ; l'ensoleillement est une donnée importante pour le confort de vie, il joue un rôle bénéfique sur la santé.

La qualité de l'air est bonne dans l'ensemble, bien qu'elle soit difficile à évaluer précisément.

Les émissions de polluants proviennent majoritairement des secteurs tertiaires et des transports.

La production d'énergie renouvelable est essentiellement basée sur la consommation de bois.

Le vent est un paramètre à prendre en compte dans la dispersion des polluants dans l'atmosphère. Les émissions atmosphériques peuvent avoir des impacts sur la santé : effets irritant pour le système respiratoire, pour la peau... et avoir des incidences sur le milieu environnant, en affectant par exemple la vie des milieux aquatiques.

Un logement individuel sur cinq est très énergivore.

Voici les enjeux afin de répondre à la problématique énergétique :

- Développer des actions permettant de conforter la qualité de l'air par une amélioration et une information des pratiques liées au chauffage au fioul et au bois (performance des systèmes de combustion, qualité des carburants, système de filtration des émissions) ;
- Favoriser la rénovation thermique du parc ancien tout en prenant en compte le caractère patrimonial du bâti balnéaire ;
- Faciliter le développement d'énergies renouvelables dans le logement ;
- Améliorer la connaissance des émissions de polluants liés aux différents secteurs d'activités et pratiques ;
- Améliorer la visibilité des moyens de transports alternatifs pour limiter l'usage des véhicules individuels.

SYNTHÈSE ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine naturel et continuités écologiques (voir carte ci-contre)

Larmor-Plage se situe dans un contexte peu perméable aux continuités écologiques du fait de l'emprise urbaine importante à échelle communale et régionale. Cependant, elle est en lien immédiat avec de grands axes de continuité écologique comme l'océan et la rade. Il en résulte des trames écologiques hétérogènes.

Les continuités terrestres sont peu nombreuses et fragmentées, exceptée dans l'Ouest de la commune où un secteur comprenant des espaces remarquables moins isolés est maintenu, formant une continuité importante à l'échelle communale (boisements, zones humides, milieux ouverts particulièrement présents).

Larmor-Plage est également marquée par des continuités aquatiques variées représentées par les milieux marins et saumâtres, importants en termes de surface mais également de richesse écologique (présence de zostères, notamment). En entrée de rade, elle occupe une position stratégique dans les échanges entre les milieux marins et les milieux fluviaux : les flux de poissons migrateurs entre l'océan, le Scorff et le Blavet transitent au large de la commune. Le cours d'eau principal de la commune est marqué par un obstacle limitant fortement ce type de flux, au niveau du Pont de Kermélo.

Une autre particularité de Larmor-Plage est le gradient de salinité que les continuités écologiques présentent (terrestres ou aquatiques) : au sein d'une même sous-trame, les habitats varient selon ce paramètre et accueillent différents cortèges d'espèces.

Les continuités écologiques de Larmor-Plage sont soumises à de fortes pressions liées aux activités humaines (axes routiers et emprise urbaine), d'où une limitation des espaces naturels et de la fonctionnalité des corridors. Malgré ces pressions, l'influence littorale et la préservation précoce d'espaces remarquables a permis le maintien d'une biodiversité et de continuités écologiques sur la commune, qui à défaut d'être denses possèdent une diversité notable. Certaines de ces continuités sont stratégiquement placées à échelle suprarégionales : sur le littoral et en entrée de rade.

Risques et nuisances

Larmor-Plage est surtout concernée par les risques d'inondation, et plus particulièrement « inondation – par submersion marine », et plus mineure le risque d'inondation par remontée de nappe dans le socle.

Les phénomènes météorologiques sont à surveiller, car ils ont des impacts sur les phénomènes littoraux (violence et fréquence des tempêtes, inondations, érosion des berges, recul du trait de côte, ...).

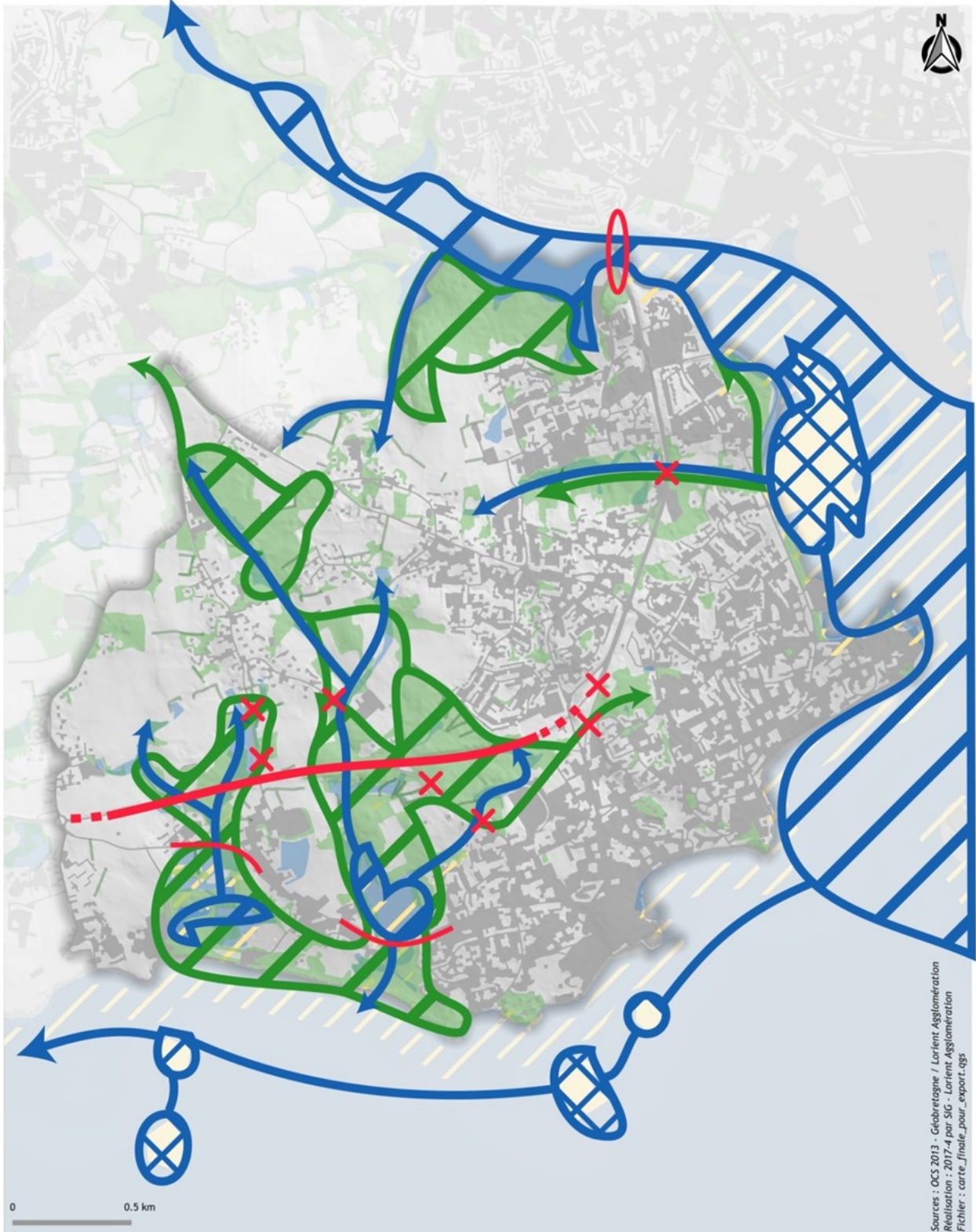
Larmor-Plage est concernée par la mise en œuvre d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Littoral labellisé : réponse coordonnée des communes littorales au risque, et du PAPI BLAVET à l'échelle du bassin versant.

Des nuisances sonores liées aux axes structurants du territoire (RD) existent sur la commune.

Voici les enjeux pour Larmor-Plage :

- Développer l'amélioration de la connaissance et la conscience du risque
- Conforter la qualité du cadre de vie, et la qualité de vie en milieu littoral.
- Volonté de développer la culture du risque et réduire la vulnérabilité des biens
- Faire prendre conscience : possibilité de vivre avec des inondations de plaine
- Développer une meilleure connaissance des zones sensibles du territoire en matière de nuisances sonores. La modélisation cartographique offre un outil d'aide à la décision.

LARMOR-PLAGE - Synthèse de la trame verte et bleue



- | | | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Herbiers à zostères | Réservoirs majeurs | Sous-trame littorale |
| Réservoirs majeurs | Sous-trames vertes | Zones ou points de rupture |
| Sous-trames bleues | Sous-trame bocage | Zones ou points de rupture |
| Corridors bleus majeurs | Corridors verts majeurs | |

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU SECTION II

A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD

1. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE
2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD
3. CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE CHAQUE ORIENTATION

B. CONSOMMATION D'ESPACE

1. SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU
2. ANALYSE
3. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION
4. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PLU

C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. RÈGLEMENT GRAPHIQUE & RÈGLEMENT ÉCRIT
2. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

1. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

L'état des lieux réalisé à l'échelle communale et intercommunale (Lorient Agglomération et Pays de Lorient) a permis un diagnostic partagé par les élus du territoire : caractéristiques, atouts, points faibles et potentialités d'évolution.

Ce diagnostic a révélé un certain nombre d'enjeux classés selon 5 thèmes : les enjeux urbains et paysagers, les enjeux sociodémographiques, les enjeux économiques et commerciaux, les enjeux d'équipement et de services, les enjeux de déplacements, et enfin les enjeux environnementaux.

ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

Un paysage unique à préserver et valoriser :

- Une commune a la confluence de plusieurs unités paysagères avec :
 - le littoral, bien sûr, de la plage de Kerguélen à celle de la Nourriguel, caractéristique de la ville, incluant également les paysages spécifiques du parc océanique de Kerguélen
 - la ville-rade, caractérisée à Larmor-Plage par sa façade balnéaire, le port de plaisance de Kernével et les rives de l'étang du Ter
 - les bords de ville, marqués par des éléments moins patrimoniaux, des secteurs pavillonnaires aux zones d'activités
- Un littoral spécifique et diversifié : front bâti balnéaire, marais maritimes, plaines littorales et longues plages
- Un petit patrimoine qui caractérise les entités naturelles de la commune à conserver et valoriser à l'aide d'outils spécifiques
- Des plaines agricoles qui caractérisent le rétro-littoral, support de circuits de promenade

> L'ensemble de ces spécificités paysagères doivent être identifiées et valorisées dans les différents documents du PLU, au titre de la préservation du cadre de vie et de la biodiversité larmorienne.

Un paysage urbain à maîtriser pour limiter la banalisation des modèles et l'urbanisation des espaces naturels :

- Une tâche agglomérée continue aux ambiances, configurations et enjeux divers (zones pavillonnaires, villas de front de mer, centre-ville dense...)
- Des espaces bâtis majoritairement représentés par du tissu pavillonnaire développé le long des axes de transports principaux, à l'architecture standardisée
- Des possibilités d'optimisation foncière pour densifier l'habitat en centre-ville et pour favoriser le renouvellement urbain
- La moitié Ouest du territoire ponctuée de hameaux aux tailles et configurations inégales, au sein de grandes parcelles agro-naturelles
- Un patrimoine architectural riche et diversifié (maisons de bourg, villas balnéaires, maisons de maître, reconstruction...) à protéger et valoriser à l'aide d'outils spécifiques adaptés

> L'intensification et le renouvellement urbains doivent pouvoir être envisagées pour un développement urbain plus sobre en termes de consommation foncière.

ENJEUX SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Une population vieillissante, qui se stabilise

- Depuis 1999, la population a tendance à se stabiliser (8125 habitants en 2014, 8182 en 2015, 8299 en 2017, 8319 en 2019) permettant de rester optimiste sur le maintien de la population larmorienne ;

- L'indice de jeunesse diminue et la part des + de 60 ans augmente, ce qui nécessite d'adapter l'offre en logements et équipements tout en maintenant et accueillant des populations plus jeunes ;
- Le parc de logements est largement dominé par la maison individuelle, et la part de résidences secondaires représente désormais plus de 20% du parc.

> Larmor-Plage doit pouvoir faciliter l'accueil et le maintien des jeunes ménages, par exemple en proposant des typologies de logement différentes de l'existant.

ENJEUX ÉCONOMIQUES, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Une économie variée et des équipements tournés vers le tourisme

- L'activité agricole existe encore sur Larmor-Plage, même s'il n'y a plus de sièges d'exploitations sur la commune ;
- Le secteur des commerces et services est surreprésenté à Larmor-Plage, avec 65% des emplois sur la commune ;
- L'activité commerciale en centre-bourg est dynamique, et nécessite d'être confortée en limitant l'implantation de commerces de proximité en périphérie ;
- La commune est bien équipée, en particulier en équipements tournés vers le sport, les loisirs, la nature et le tourisme (équipements sportifs du Ménez, centre nautique de Kerguélen, parc océanique, casino...)

> Larmor-Plage doit veiller à maintenir son bon taux d'équipements et de commerces tout en s'adaptant à de nouveaux paramètres (vieillesse de la population, attractivité touristique).

> L'activité agricole doit être soutenue, notamment en limitant le mitage de ces espaces, en tant que seule activité primaire sur la commune.

ENJEUX DE DÉPLACEMENTS

La voiture toujours dominante pour les trajets quotidiens

- Malgré une offre plutôt concurrentielle en transports collectifs vers Lorient, la voiture reste le moyen de transports le plus largement utilisé pour se rendre au travail : environ 86% ;
- Son positionnement stratégique en première couronne lui donne facilement accès à tous les services, équipements et commodités.
- Les circuits de randonnée et de promenade existants sont nombreux, et doivent être maintenus ;
- Le développement des voies vélo, déjà bien initié, est encore insuffisant au vu du caractère touristique de la commune et n'offre pas encore une alternative assez sécurisante pour les déplacements. Ces efforts seront traduits dans le règlement du PLU.

> Conformément aux objectifs du nouveau PCAET, les alternatives à la voiture doivent être encouragées : cela passe notamment par le maintien et le développement des voies pour modes actifs.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver la ressource en eau présente dans le paysage ;
- Veiller à une adéquation entre le développement du territoire, les milieux aquatiques et leurs usages ;
- Favoriser un suivi de la qualité des eaux plus complet, notamment pour le Ter ;
- Protéger les masses d'eau en régulant les sources de dégradation, notamment les rejets de micropolluants dans les eaux estuariennes ;
- Considérer le maintien et les moyens d'amélioration ou de préservation de la qualité de l'eau comme enjeux primordiaux ;
- Développer des actions permettant de conforter la qualité de l'air par une amélioration et une information des

SECTION II

A. CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD

pratiques liées au chauffage au fioul et au bois (performance des systèmes de combustion, qualité des carburants, système de filtration des émissions) ;

- Favoriser la rénovation thermique du parc ancien tout en prenant en compte le caractère patrimonial du bâti balnéaire ;
- Faciliter le développement d'énergies renouvelables dans le logement ;
- Améliorer la connaissance des émissions de polluants liés aux différents secteurs d'activités et pratiques ;
- Améliorer la visibilité des moyens de transports alternatifs pour limiter l'usage des véhicules individuels.
- Développer l'amélioration de la connaissance et la conscience du risque
- Conforter la qualité du cadre de vie, et la qualité de vie en milieu littoral.
- Volonté de développer la culture du risque et réduire la vulnérabilité des biens
- Faire prendre conscience : possibilité de vivre avec des inondations de plaine
- Développer une meilleure connaissance des zones sensibles du territoire en matière de nuisances sonores.

> L'identification et la protection des secteurs à enjeux en termes de gestion de l'eau (cours d'eau, zones humides, etc.) est essentielle ; de manière générale, l'ensemble des enjeux de protection des espaces naturels sont une priorité.

> La commune doit pouvoir proposer des dispositions incitatives et/ou prescriptives pour répondre aux problématiques énergétiques.

2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD traduit donc le projet politique du territoire tel qu'il a été élaboré par l'équipe municipale pour les dix prochaines années.

Au regard des conclusions tirées du diagnostic et des différents débats ayant animé la procédure de révision du PLU, des choix stratégiques de développement de la commune arbitrés par l'équipe municipale s'expriment au travers d'un PADD débattu en Conseil municipal le 27 février 2019 ; puis de nouveau débattu en octobre 2021. Construit en trois axes se déclinant eux-mêmes en orientations, le PADD suit le plan suivant :

AXE 1 : LARMOR-PLAGE, VILLE AUX PAYSAGES MULTIPLES ET AU CADRE DE VIE DE QUALITÉ

- Mettre en valeur les séquences paysagères et leurs spécificités
- Protéger la biodiversité et les milieux naturels
- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances
- Favoriser des aménagements durables

AXE 2 : LARMOR-PLAGE, VILLE DES PROXIMITÉS

- Maintenir une population résidentielle et accueillir de nouveaux arrivants

- Développer un modèle urbain mesuré et harmonieux
- Améliorer la qualité de vie et l'offre de services et d'équipements
- Favoriser la mobilité pour tous

AXE 3 : LARMOR-PLAGE, VILLE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

- Conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité
- Valoriser le statut de station de tourisme

Ces trois grands thèmes de projets sont transversaux et complémentaires. En traitant de toutes les thématiques liées au développement de la ville, ils doivent contribuer à modeler le territoire de demain.

3. CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE CHAQUE ORIENTATION

AXE 1 : LARMOR-PLAGE, VILLE AUX PAYSAGES MULTIPLES ET AU CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Orientations (extraits)	
<p>1. METTRE EN VALEUR LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES ET LEURS SPÉCIFICITÉS</p>	<p>Conforter les spécificités des paysages urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Valoriser et protéger le patrimoine bâti, constitutif de l'identité de la ville et des quartiers ; valoriser les qualités architecturales de la commune ; révéler le petit patrimoine. – Mettre en valeur la nature en ville ; poursuivre la valorisation du paysage urbain par l'aménagement d'espaces de respiration dans la ville. – Maitriser l'évolution des paysages urbanisés. <p>Mettre en valeur les composantes naturelles de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Préserver le caractère littoral de la commune ; permettre un développement de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante respectueux de la loi littoral. – Mettre en valeur un paysage naturel de qualité ; confirmer les liaisons naturelles entre le littoral et l'intérieur de la commune ; améliorer l'accès à la nature
<p>2. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS</p>	<p>Protéger le cadre de vie implique de préserver et valoriser les espaces naturels, économiser les ressources et prévenir des risques naturels, d'où les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Valoriser la trame verte et bleue de la commune

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ER : emplacements réservés

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1 Règlement graphique & règlement écrit.

Traduction	
OAP	L'OAP « <i>Patrimoine</i> » est conçue pour encadrer les évolutions du patrimoine bâti d'intérêt sur la commune ; elle est élaborée selon 8 typologies d'architecture destinées à être protégées.
RG/RE	Identification du petit patrimoine (calvaires, fontaines, chemins, lavoirs...) sur le règlement graphique complémentaire « <i>Petit patrimoine et éléments de paysage</i> ». Ces éléments sont protégés par des dispositions spécifiques dans le règlement écrit (<i>Généralités D.A.II Protection des éléments du patrimoine bâti</i>). Ils sont au nombre de 38.
RG	Les 3 parcs boisés du Minio, de Quélisoy et du petit bouchon font l'objet d'emplacements réservés, dans le but de préserver ces espaces naturels tous les 3 inclus dans la tâche urbaine et constitutifs de la trame verte et bleue larmorienne. Aussi, tous les parcs et squares urbains sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (trame affichée au règlement graphique principal).
RE	Le règlement respecte la loi littoral dont l'une des vocations est de limiter l'étalement urbain. Les zones « AU » se situent en continuité de l'agglomération principale existante, sur des secteurs déjà fléchés au PLU précédent. En campagne, les secteurs zonés « Un » ne peuvent se développer davantage (évolution du bâti existant seulement).
RE	Les articles U5 et U6 personnalisent les règles, respectivement en matière de gabarit et d'architecture, en fonction de sous-zonages spécifiques à chaque secteur : Ua pour les tissus centraux, Uba pour les quartiers périphériques denses, Ubb pour les secteurs pavillonnaires. L'article U4 régissant les implantations des constructions permet également de limiter les configurations banalisées de certains secteurs pavillonnaires (implantation en front de rue en zone centrale Ua, implantation sur les lignes d'implantation dominante en secteur périphérique Ub).
RG/RE	En termes d'impact sur les paysages, le PLU met en place des zonages matérialisant les Espaces Proches du Rivage (EPR) avec l'indice « r » (exemple : Ubb, Uaar...) ; le règlement de ces zonages rappelle notamment les principes d'une urbanisation limitée en densité et gabarits, dans la perspective d'une protection des paysages littoraux.
RG	5 emplacements réservés sont prévus pour créer ou maintenir des cheminements à travers les entités paysagères (espaces boisés et agricoles) de la commune, et ainsi permettre à la population de profiter de ces espaces naturels hors littoral. Un autre chemin fait l'objet d'un ER pour la création d'une voie vélo du Nord-Ouest au Sud-Est de la commune.
RG/RE	Sur les secteurs naturels, le zonage Naturel a été privilégié (Na, Nzh, Nds...) permettant, grâce aux dispositions prescriptives du règlement écrit, de mieux préserver ces espaces (environ 354 hectares).
RG/RE	Le règlement graphique prévoit un zonage Naturel ou Agricole prenant appui sur la cartographie des corridors et réservoirs de biodiversité ainsi que sur l'inventaire actualisé des zones humides. Celles-ci font l'objet d'un zonage propre (Azh ou Nzh) au sein duquel se distinguent les zones humides remarquables (Azhs ou Nzhs). Les Espaces Boisés Classés protègent tous les boisements anciens ou faisant partie des réservoirs/corridors de biodiversité identifiés par l'Etat Initial de l'Environnement (95 ha classés). Le règlement graphique complémentaire « <i>Petit patrimoine et éléments de paysage</i> » protège le bocage et alignements d'arbres structurants de la commune ainsi que tous les squares et parcs urbains. La corridor écologique de Quélisoy fait l'objet d'un emplacement réservé (n°17), dans un but de protection et de maintenir son accès au public. De la même manière, les parcs boisés du petit bouchon et du Minio correspondent à des emplacements réservés pour faciliter leur gestion par la commune. Pour rappel, le parc océanique de Kerguelen, entité naturelle structurante de la commune, appartient au conservatoire du littoral, et le règlement écrit le classe en zone naturelle (Na, Nds et Nzh). De fait, seuls des aménagements légers liés à la promenade ou la protection des espèces présentes sont autorisés au sein de ce milieu sensible (aménagements encadrés par le règlement écrit).

AXE 1 : LARMOR-PLAGE, VILLE AUX PAYSAGES MULTIPLES ET AU CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Orientations (extraits)	
2. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS	<ul style="list-style-type: none"> – Valoriser la trame verte et bleue de la commune – Préserver la qualité de l'eau ; limiter l'imperméabilisation des sols et contrôler l'emprise de surfaces imperméabilisées au sein des nouvelles opérations d'aménagement.
3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES	<p>Larmor-Plage est impactée par des risques naturels d'érosion côtière et de submersion marine notamment. Il conviendra de prendre en compte ces risques afin de contribuer à la mise en place d'un territoire résilient et de mener à bien les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prévenir les risques naturels – Limiter les nuisances sonores – Améliorer la qualité de l'air
4. FAVORISER DES AMÉNAGEMENTS DURABLES	<p>Larmor-Plage souhaite prendre part à la réduction de l'empreinte écologique des habitants, en matière de constructions sobres en énergie, de production d'énergies renouvelables et de gestion des déchets. Voici les orientations prévues au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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...). – Permettre la production d'une énergie renouvelable – Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ER : emplacements réservés

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1 Règlement graphique & règlement écrit.

Traduction	
RE	<p>Les dispositions Générales, en zone A ou N, visent à préserver au maximum les entités naturelles et le bocage. Par exemple : les marges de recul des cours d'eau (35 mètres dans ces zones sauf cas particulier) sont inconstructibles (article G4).</p> <p>En conclusion, seuls les secteurs des OAP du Plateau du Ménez (OAP 1) et Quélisoy-les-Bruyères (OAP 2) prévoient l'artificialisation d'une faible emprise de cette trame verte (cf. <i>Section II—B. Consommation d'espace</i>) ; aucun élément de la trame bleue n'est concerné par une artificialisation, un zonage spécifique Nzh étant affecté à l'intégralité de ces zones sensibles.</p> <p>Pour toutes ces raisons, l'objectif de valorisation de la trame verte et bleue du PADD est rempli.</p>
RE	<p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'article G2.VI prévoit l'utilisation de matériaux drainants pour toute construction d'aire de stationnement. Aussi, l'article G7 précise un coefficient de pleine terre minimum pour toute opération.</p>
RG/RE	<p>Le risque de submersion apparaît sur le règlement graphique principal (aléa centennial +60cm) ; il fait également l'objet d'une planche graphique propre au dossier « Annexes » du PLU (« Zones de submersion marine ») présentant les 3 aléas sur toute la commune (aléa centennial +20cm et aléa centennial +60cm), ainsi que d'une annexe écrite au règlement écrit (guide d'application de la circulaire Xynthia).</p>
OAP	<p>Les OAP concernées par un risque de nuisances sonores (OAP Garage rue de Ploemeur et OAP Quélisoy-les-Bruyères) qui se trouvent à proximité de la route départementale 29, prévoient toutes les 2 une marge de recul permettant la mise en place de merlons plantés (protection visuelle et sonore).</p>
RE	<p>L'offre en stationnement est un moyen de faire évoluer les pratiques de déplacement sur la commune, et de réduire l'usage de la voiture. Le règlement écrit encadre la mise en place du stationnement automobile (<i>article G8 des dispositions générales et articles 8 du règlement de chaque zone</i>) et prévoit l'installation de structures de stationnement pour vélo pour les opérations de logements, équipements, activités et commerces. Pour les activités et commerces, le règlement écrit prévoit un nombre maximum de stationnements voiture, quand il prévoit un nombre minimum pour les cycles.</p> <p>Le règlement encourage également l'installation de dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.</p>
RE	<p>Le PLU cherche à promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, en grande partie à travers l'article G3 des dispositions générales : Les ITE sont autorisées, même si elles sont encadrées pour des raisons architecturales (OAP Patrimoine).</p> <p>Le PLU rappelle les modalités du bonus de constructibilité pour les bâtiments exemplaires ; de même concernant les « travaux embarqués » dans le cas de rénovations lourdes. La conception bioclimatique est encouragée et développée dans le règlement.</p> <p>Les règles d'implantation des constructions peuvent être alternativement adaptées à l'ensoleillement des parcelles concernées.</p>
RE	<p>Le règlement intègre une partie des dispositions de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (seules les dispositions qui s'appliquent directement aux PLU) ; ainsi que la nouvelle Réglementation Énergétique 2020 (qui vient remplacer la RT 2012).</p> <p>Par ailleurs, tous les bâtiments agricoles, industriels, artisanaux ou commerciaux neufs de plus de 500 m² d'emprise au sol, doivent permettre la pose ultérieure de panneaux photovoltaïques dans la conception de leur bâti.</p>
RE	<p>La collecte et le tri des déchets est gérée par Lorient Agglomération. Toutefois, le règlement prévoit que tout nouveau quartier d'habitation ou nouvelles opérations d'aménagement implique des points de regroupement définis avec l'agglomération. En fonction de la taille du quartier ou de l'opération, et au regard des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier doit être prévu. Le règlement détaille également les mesures à prendre dans le cas d'opérations de taille plus mesurée (habitat collectif, intermédiaire et individuel).</p>

AXE 2 : LARMOR-PLAGE, VILLE DES PROXIMITÉS

Orientations (extraits)	
1. MAINTENIR UNE POPULATION RÉSIDENTIELLE ET ACCUEILLIR DE NOUVEAUX ARRIVANTS	<p>Maintenir la population actuelle et projeter un retour progressif de la croissance démographique à l'horizon 2031/2032 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Objectif de population à 2031 : + 0,16 % habitants annuellement environ</p> <p>Objectif de production en logements nouveaux : 630 environ</p>
	<p>Mettre en place une gestion économe de l'espace pour l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Consacrer environ 3,5 hectares pour la construction de nouveaux logements en extension d'urbanisation (soit une consommation divisée par 3 environ par rapport aux dix dernières années) ; – Améliorer les densités résidentielles des tissus urbanisés existants et futurs.
	<p>Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Consacrer une part de logement social dans les projets de constructions futures conformément au PLH du Pays de Lorient (2017-2022), 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, seniors...
2. DÉVELOPPER UN MODÈLE URBAIN MESURÉ ET HARMONIEUX	<p>Donner la priorité au renouvellement et à l'intensification urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Favoriser le renouvellement urbain notamment le projet de réhabilitation de Kerderff

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ER : emplacements réservés

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1 Règlement graphique & règlement écrit.

Traduction	
OAP	<p>Cette croissance annuelle projetée de +0,16% se base sur les dernières dynamiques identifiées au recensement au moment du débat du nouveau PADD (INSEE 2018) : 8125 habitants en 2014, 8182 en 2015, 8240 en 2016, 8299 en 2017 et 8327 en 2018.</p> <p>Les 630 logements affichés au PADD sont un objectif maximum dans le cas d'une densification maximale des secteurs situés en tache urbaine ; ces logements s'obtiennent en ajoutant :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le nombre de logements prévus sur les secteurs d'OAP en intensification et renouvellement urbain comprises dans l'agglomération principale : ces 4 OAP représentent 220 logements ; – Le nombre de logements prévus sur les secteurs d'OAP en extension (plateau du Ménez à vocation d'habitat et l'OAP Kerhoas à vocation d'hébergement pour laquelle une place est compatible pour 0,5 logement) ; ces deux OAP représentent 115 logements.
RG/RE	<ul style="list-style-type: none"> – le potentiel de logements réalisable en densification spontanée dans la zone Urbaine, soit environ 226 logements. Sont compris : la tache urbaine principale (bourg élargi), le village de Kerpape, le village densifiable de Kerguelen-les-Roseaux et le Secteur Déjà Urbanisé de Quéhelo-Congard (ne sont pas compris les hameaux zonés « Un », qui ne sont pas densifiables). – Enfin, environ 53 logements ont été compatibles comme déjà programmés dans la tache urbaine pour être livrés dans la période de vie du PLU (<i>source : SITADEL</i>).
RE	<p>Sur la période 2009-2019, la consommation foncière estimée <u>pour de l'habitat</u> est d'environ 11 hectares sur Larmor-Plage. Un des objectifs de ce PLU est de réduire ce chiffre d'environ un tiers avec un peu moins de 3,7 hectares pour la période 2021-2031. Afin de lutter contre l'étalement urbain, l'urbanisation sera centrée pour environ 80% des logements à l'intérieur de l'agglomération principale (densification spontanée et 4 OAP sectorielles à l'intérieur de la tache urbaine).</p>
OAP	<p>Toutes les OAP sectorielles (renouvellement urbain et extension urbaine) précise la densité à atteindre sur chaque secteur, en lien avec les préconisations du SCoT (seuils plancher de 35 logements/ha en extension urbaine et 80 logements/ha en <u>cœur de centralité</u>, densité environnante +30% dans les autres cas). Les OAP Chaton et Garage—Rue du Vieux Moulin affichent toutes les 2 une densité de 80 logements/ha (densification en dent creuse à proximité du bourg). L'OAP Garage—rue de Ploemeur affiche un objectif d'environ 60 logements/ha afin de s'insérer au mieux dans le tissu pavillonnaire. L'OAP de Quélisoy qui vient s'accrocher à un quartier pavillonnaire moins dense et qui ne peut atteindre cette densité pour cause de bonne intégration dans les quartiers existants, la commune a fait le choix d'équilibrer ces chiffres en imposant une densité plus importante en secteur d'extension urbaine (OAP Plateau du Ménez). Ceci est permis par le SCoT qui précise que cette densité de 35 logements/ha constitue un seuil plancher pour les opérations en extension urbaine.</p>
RE/OAP	<p>Les OAP et le règlement écrit déclinent les objectifs de mixité sociale (logements locatifs sociaux, logements en accession à prix encadré) ainsi que de densité prévus pour la commune de Larmor-Plage par le Programme Local de l'Habitat et le SCoT.</p>
OAP	<p>Les OAP déclinent les formes et typologies d'habitat souhaitables pour chaque secteur : principalement collectif sur le Plateau du Ménez, une programmation mixte collectif/individuel sur les OAP Quélisoy, Garage Rue du Vieux Moulin, Garage rue de Ploemeur ; du petit collectif pour l'OAP Chaton qui se trouve la plus près du centre-bourg de Larmor.</p>
OAP	<p>L'OAP Kerhoas répond aux besoins d'équipements destinés aux seniors et permet d'affirmer la vocation médico-sociale (type résidences personnes âgées) du secteur identifié.</p>
OAP	<p>Comme précisé précédemment, en termes de nombres de nouveaux logements, environ 80% de ceux-ci seront construits en intensification et renouvellement urbain sur la période 2021-2031, soit environ 509 logements.</p> <p>Par ailleurs, sur les secteurs susceptibles d'être reconfigurés dans les 10 ans à venir (notamment le site de Kerderff), un zonage Ud imposant un habitat dense aux formes mixtes y est affecté.</p>

AXE 2 : LARMOR-PLAGE, VILLE DES PROXIMITÉS

Orientations (extraits)	
2. DÉVELOPPER UN MODÈLE URBAIN MESURÉ ET HARMONIEUX	<ul style="list-style-type: none"> – Favoriser une utilisation rationnelle du foncier en encadrant la production en logements avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
	<p>Maîtriser l'urbanisation des hameaux hors agglomération principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 en extension de l'agglomération (au sens du SCOT) d'environ ½ par rapport à la décennie précédente.
	<ul style="list-style-type: none"> – En dehors des espaces déjà urbanisés, permettre aux habitations existantes d'évoluer sans envisager la création de nouveaux logements.
3. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS	<p>Valoriser la qualité du cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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.
	<p>Offrir des services et équipements adaptés aux besoins des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Assurer une offre de services et d'équipements de proximité facilement accessibles pour une majorité d'habitants ;

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ER : emplacements réservés

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1 Règlement graphique & règlement écrit.

Traduction	
OAP	Toutes les zones AU (à urbaniser) font l'objet d'OAP qui encadrent notamment les objectifs de densité à atteindre pour optimiser au mieux la consommation foncière.
OAP	L'OAP du Plateau du Ménez décline tous les objectifs liés à l'intégration du projet sur ce site naturel. Cette OAP prévoit notamment l'interface avec les espaces naturels qui l'entoure (espaces naturels boisés, vallon humide).
OAP	<p>Entre 2009 et 2019, 13 hectares de foncier ont été utilisés sur Larmor-Plage en extension (au sens du SCoT).</p> <p>Les extensions urbaines sont matérialisées par 3 OAP à Larmor-Plage :</p> <ul style="list-style-type: none"> – l'OAP Plateau du Ménez pour de l'habitat (zonage 1AUd—1,1 ha d'emprise constructible) – l'OAP Kerhoas pour un projet mixte activités/hébergement (zonage 1AUd/1AUi—1,85 ha d'emprise constructible) – l'OAP Kerguélen pour un équipement à vocation de loisirs/services (zonage 1AUilr—2,6 ha d'emprise constructible) <p>Ces 3 OAP représentent une enveloppe foncière de 5.5 hectares, auxquels s'ajoutent les STECAL (Secteurs de Taille et Capacité Limitées) pour atteindre au total environ 6 hectares.</p>
RG/RE	Seule les entités identifiées au SCoT sont zonées comme constructibles : l'agglomération principale et le quartier de Kerpape (situé entre Larmor-Plage et Ploemeur), le village densifiable de Kerguélen-les-Roseaux et le secteur déjà urbanisé de Quéhello-Congard. Le reste des hameaux de la commune sont zonés « Un », zonage qui correspond à des secteurs habités, non densifiables, mais où l'évolution et l'extension du bâti est possible.
RG/RE	<p>Plusieurs emplacements réservés répondent à ce besoin de lieux conviviaux au sein de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 3 parcs boisés (représentant au total près de 14 hectares) tous situés au sein de l'agglomération principale ; – Une passerelle et un écran végétal au niveau du quartier du Ménez ; – 5 chemins à créer ou compléter dans les hameaux et au sein de l'agglomération principale ; – Une voie vélo de la Vraie Croix jusqu'au Ménez (environ 2,3 km) – Le réaménagement de la place de l'église – Le parc océanique de Kerguélen, entre mer et campagne, dans lequel seront aménagés de nouveaux espaces de promenade ; – Enfin, le corridor écologique de Quélisoy, qui permettra aux habitants des quartiers environnants de pouvoir profiter plus facilement de ces espaces naturels.
OAP	Les équipements envisagés par la commune dans les 10 ans à venir ne sont pas toujours directement connectés au réseau de transports, celui-ci ne maillant pas l'étendue de la commune. Toutefois, ils sont tous directement reliés à des axes de circulation routière structurants, et connecté à des cheminements doux (vélo et/ou piétons).

AXE 2 : LARMOR-PLAGE, VILLE DES PROXIMITÉS

Orientations (extraits)	
3. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS	– 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
4. FAVORISER LA MOBILITÉ POUR TOUS	<p>Améliorer la qualité des déplacements sur la commune</p> <p>Favoriser les alternatives à la voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> – Conforter et développer les circulations douces – 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.
	<p>Optimiser et repenser l'offre en stationnement automobile et en stationnement vélo</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ER : emplacements réservés

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1 Règlement graphique & règlement écrit.

Traduction	
OAP	L'OAP Kerhoas encadre un projet d'équipement à vocation médico-sociale qui comprend une résidence dédiée, dont les premiers bénéficiaires seront les personnes âgées de la commune souhaitant continuer d'habiter la commune.
RG/RE	Un zonage dédié « Ue » est affecté au secteur afin de garantir la vocation « équipements d'intérêts collectif » de l'évolution de ces espaces.
RG/RE	Une parcelle d'environ 3000m ² fait l'objet d'un emplacement réservé à l'aménagement d'une aire de sédentarisation des gens du voyage, en zone Urbaine, à proximité des commerces, services et équipements. 4 lots pourront y être aménagés.
RG/RE	<p>NB : La commune de Larmor-Plage a fait l'objet d'une étude portant sur la circulation et le stationnement (diagnostic et propositions) rendue en décembre 2017, en cours d'application sur le territoire.</p> <p>Plusieurs emplacements réservés ont pour objectif d'encourager les alternatives à la voiture en améliorant ou créant des cheminements pour modes actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 5 chemins existants ou à créer font l'objet d'emplacements (liaisons interquartiers ou circuits de promenade) – Une voie vélo de 2 km entre la Vraie Croix et le Ménez, trajet à la fois à visée utilitaire comme touristique, joignant les deux bourgs de Ploemeur et Larmor-Plage. <p>Aussi, le réseau de transports collectifs a été refondu à l'échelle de l'agglomération, et les lignes renforcées à Larmor-Plage permettent notamment le trajet des lycéens vers Lorient et des collégiens vers Lorient et Ploemeur.</p>
RE	<p>L'offre en stationnement est un moyen de faire évoluer les pratiques de déplacement sur la commune, et de réduire l'usage de la voiture. Le règlement écrit encadre la mise en place du stationnement automobile et prévoit l'installation de structures de stationnement pour vélo pour les opérations de logements, équipements, activités et commerces. Pour les activités et commerces, le règlement écrit prévoit un nombre maximum de stationnements voiture, quand il prévoit un nombre minimum pour les cycles.</p> <p>Le règlement encourage également l'installation de dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.</p>
OAP	Les OAP intègrent toutes les cheminements pour modes actifs (vélo et/ou piéton) à maintenir et créer, au sein de leur secteur et/ou en continuité des liaisons existantes.
RG/RE	Ce projet de création d'aire d'accueil pour camping-cars est prévue dans le cadre du Contrat d'attractivité territoriale. N'en étant qu'à son stade de réflexion, les emplacements envisagés se trouvent en continuité d'espaces urbanisés, au sein de zonages dont les dispositions permettent ce type d'installation.

AXE 3 : LARMOR-PLAGE, VILLE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Orientations (extraits)	
1. CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE DANS LEUR DIVERSITÉ	<p>Maintenir les activités primaires sur le territoire larmorien :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soutenir les activités agricoles en protégeant autant que possible les espaces agricoles – Encourager le développement des circuits courts <p>Pérenniser l'offre commerciale et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Conforter la zone d'activités de Kerhoas :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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
2. VALORISER LE STATUT DE STATION DE TOURISME	<p>Larmor-Plage a été classée « station balnéaire » en 2009 et « station de tourisme » en 2018. Sa vocation touristique est officiellement reconnue par l'obtention de ces labels. La volonté municipale est de conforter ce statut privilégié en affirmant son potentiel touristique dans le projet global d'aménagement de son plan local d'urbanisme.</p> <p>Conforter la qualité du cadre de vie, support de l'attractivité du territoire larmorien :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Préserver les paysages identitaires du territoire qui participent à l'image de la commune : espaces littoraux naturels, front bâti balnéaire, espaces ruraux, plages, ... – 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.

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ER : emplacements réservés

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1 Règlement graphique & règlement écrit.

Traduction	
RG/RE	<p>Un zonage Agricole Aa couvre le parcellaire agricole communal, identifié par un diagnostic local et le Recensement Général Agricole 2017. Il représente environ 107 hectares dans le présent PLU contre 87 dans l'ancien PLU.</p> <p>Ce zonage autorise les constructions liées à l'activité agricole ou à la diversification des activités d'une exploitation agricole, sans offrir de possibilités d'urbanisation pour d'autres destinations.</p>
RG/RE	<p>La centralité commerciale identifiée au SCoT (centre-ville de Larmor-Plage) est délimitée au règlement graphique par une trame, et assortie au chapitre Généralités, E.2 du règlement écrit, de prescriptions qui traduisent les orientations données par le SCoT (sur les destinations autorisées ou interdites notamment). L'implantation de nouveaux commerces de centralité est cantonnée à ce secteur ; des linéaires commerciaux (qui limitent les changements de destination des commerces existants) sont également repérés au règlement graphique et leurs modalités, détaillées au même chapitre du règlement écrit.</p> <p>Larmor-Plage accueille également la zone commerciale de Quélisoy (ZACOM de type 3), matérialisée par un zonage Uic au règlement graphique, régie par le même chapitre des Généralités.</p>
RG/RE	<p>Un zonage Uia couvre l'intégralité de la zone d'activités de Kerhoas ainsi que les terrains viabilisés prêts à accueillir de nouvelles entreprises. Ce zonage spécifique permet de conserver la vocation de la zone et de figer la destination « activité » dans le cadre par exemple d'une opération de démolition/reconstruction.</p> <p>Le règlement écrit du zonage Uia encadre également l'ensemble des aménagements à mettre en place dans le cadre de l'installation d'une nouvelle entreprise dans la zone (implantation, hauteur, végétalisation...). Ces dispositions se trouvent aux articles Ui6 et Ui7 du règlement écrit.</p>
RG/RE	<p>Un zonage Naturel couvre l'ensemble des entités naturelles caractéristiques du patrimoine naturel larmorien.</p> <p>Particulièrement, l'ensemble du Parc océanique de Kerguelen est couvert d'un zonage Naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> – une grande partie est concernée par un zonage Nzh, caractéristique des zones humides, strictement inconstructibles ; – Une autre partie se répartit entre un zonage Nds (Espaces naturels remarquables) et Na (protection stricte du milieu naturel) qui sont également inconstructibles, en dehors d'aménagements légers. <p>De la même manière, les plaines agricoles sont protégées par leur zonage Agricole, qui n'autorisent que les constructions liées aux exploitations (hors espaces proches du rivage).</p>
OAP	<p>Les villas balnéaires et autres bâtiments remarquables, caractéristiques du front bâti littoral de Larmor-Plage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; le détail de ces bâtiments apparaît en annexe du règlement écrit.</p>
RG/RE	<p>Comme dit précédemment, plusieurs cheminements doux font l'objet d'emplacements réservés. Ceux-ci ont une visée utilitaire et/ou touristique.</p>

AXE 3 : LARMOR-PLAGE, VILLE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Orientations (extraits)	
2. VALORISER LE STATUT DE STATION DE TOURISME	<p>Renforcer la dynamique des pôles d'attractivité de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Valoriser le classement récent de station de tourisme de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 (thalassothérapie, centre équestre....) <p>Développer des activités liées au tourisme et aux loisirs :</p> <p>La commune de Larmor Plage est le support d'un tourisme de proximité et familial. Elle est riche d'un potentiel touristique important, tant maritime que rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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

RG : règlement graphique ; RE : règlement écrit ; OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ER : emplacements réservés

À noter que les dispositions que contiennent les articles 1 à 8 du règlement écrit qui peuvent être ici mentionnées sont développées, en fonction des zonages, au C.1 Règlement graphique & règlement écrit.

Traduction	
	Plusieurs pôles d'attractivité sont présents sur la commune et sont confortés dans le PLU :
RG/RE	Le centre-ville est couvert d'un périmètre de centralité commerciale lui permettant de concentrer l'implantation de tout nouveau commerce de proximité. Les linéaires commerciaux vont également dans ce sens en empêchant le changement de destination des commerces identifiés vers du logement.
RE/RG	La dynamique de pôle à Kerguélen est confortée par plusieurs outils : les emplacements réservés destinés à la création d'espaces de promenade, et le zonage Uil (activités de loisirs) sur le centre nautique qui garantir la destination des futurs projets.
OAP	L'OAP Kerguélen est également un moyen de renforcer l'attractivité de ce secteur, avec une programmation destinée à l'implantation d'un équipements de loisirs/services en lien avec la vocation balnéaire de la commune.
RG/RE	Les cheminements pour modes actifs sont également un moyen de lier les pôles d'attractivité entre eux, à l'image de l'emplacement réservé entre la Vraie Croix et le Ménez, qui permet de lier les grandes plaines agricoles aux équipements du Ménez, puis au centre-ville de Larmor-Plage. L'aménagement des Rives du Ter fait aussi l'objet d'un emplacement réservé, aménagement destiné à rendre cet élément naturel structurant plus accessible.
OAP	L'OAP Kerguélen prévoit une programmation d'équipements de loisirs, à destination des habitants bien sûr, mais qui renforcera également son potentiel touristique. Cette OAP décline plusieurs objectifs liés à l'intégration de l'équipement à son environnement, notamment : « <i>Imposer une architecture respectueuse du secteur naturel caractéristique de Kerguélen afin de soigner l'intégration paysagère (site naturel caractéristique)</i> ».
RG/RE	Les parcelles concernées par l'emplacement réservé « Parc océanique de Kerguélen » sont attenantes au centre équestre, et permettront justement de renforcer le lien entre cet équipement de loisirs majeur et les espaces naturels, vers le littoral.
	Les travaux du Parc de l'océan (centre-ville) sont destinés à offrir un espace récréatif supplémentaire aux habitants et aux touristes.
RG/RE	Un zonage dédié « Ue » est affecté au secteur afin de garantir la vocation « équipements d'intérêts collectif » de l'évolution de ces espaces.
RG/RE	Un zonage Uip couvre les installations portuaires du port de Kernével (y compris la partie maritime), et protège sa destination. Ce secteur est destiné aux activités portuaires, logistiques, fluviales, maritimes, à la construction et la réparation navale et à la plaisance. Seules les constructions et installations répondant à la vocation de la zone sont autorisées au sein de ce zonage.

1. SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU




ÉLÉMENTS DE PRÉSENTATION DE LA MÉTHODE :

La méthodologie choisie pour estimer le nombre de logements est celle du « *point mort* » (cf. *tableau Excel transmis avec la présente note*).

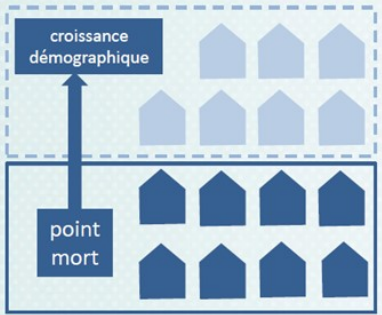
Pour rappel, quelques éléments de compréhension relatifs à cette méthode :

2. Le point mort : présentation de la méthode

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

- > Absorber le desserrement :**
 Ex : une séparation génère le besoin d'1 logement supplémentaire

 Loger les ménages issus de la **réduction de la taille des ménages** induite par le vieillissement de la population et les décohabitations
- > Renouveler le parc**
 Ex : la division d'un logement absorbe le besoin d'1 logement

 Remplacer les **logements détruits** ou ayant **changé d'affectation**
- > Variation des résidences secondaires et logements vacants :**
 Ex : la transformation d'une résidence secondaire en résidence principale absorbe un besoin d'1 logement

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

2. Le point mort : les variables du calcul



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

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

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

Besoins totaux de construction de nouveaux logements

Conserver la population actuelle :
le point mort

+

Accueillir de nouveaux ménages : l'effet démographique

=

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

TENDANCES SUR LA DÉCENNIE PASSÉE ET HYPOTHÈSES RETENUES

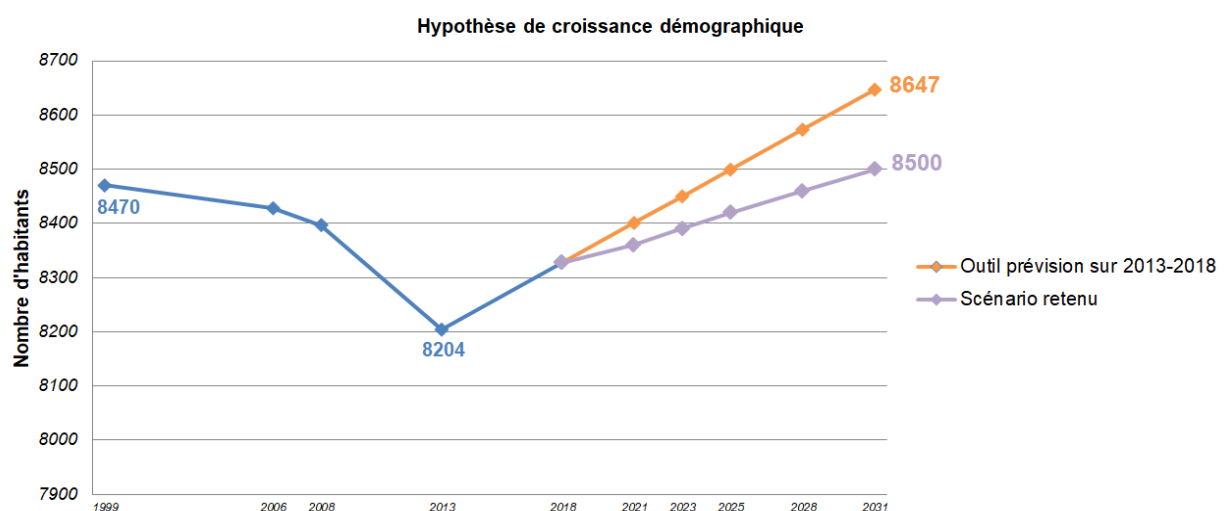
NB : sauf mention contraire, les graphes présentés ont été réalisés via un tableur Excel.

Objectif de population :

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

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

L'hypothèse retenue pour la période 2021-2031 est une poursuite de cette croissance démographique, néanmoins plus mesurée que la hausse de population constatée entre 2013 et 2015. L'objectif de la commune est de retrouver la stabilité démographique de 1999, pour atteindre environ 8500 habitants à l'horizon 2031 (soit une croissance annuelle d'environ +0,16% pour un gain d'environ 173 habitants à l'horizon 2031).



Taille moyenne des ménages :

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

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

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

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

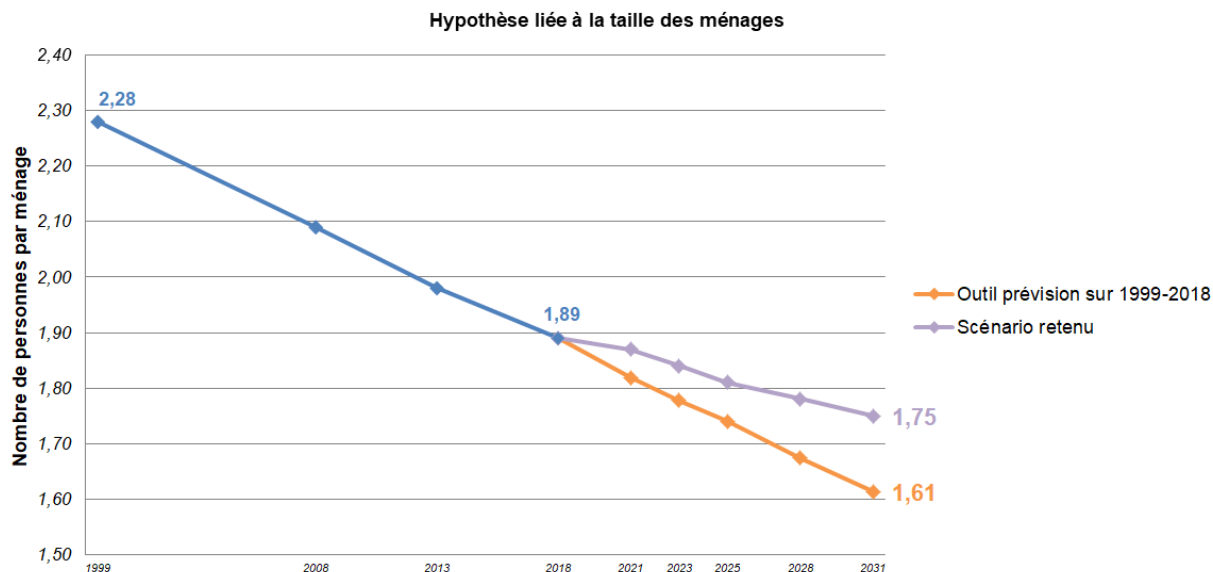
SECTION II B. CONSOMMATION D'ESPACE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



Taux de renouvellement :

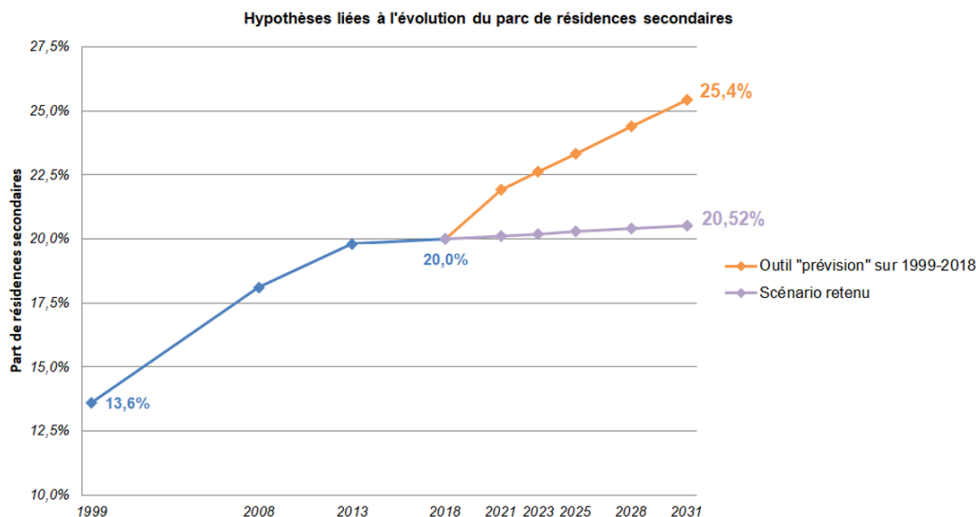
Celui-ci a oscillé entre des valeurs positives et négatives lors de la dernière décennie. Ce paramètre étant assez complexe à estimer (dynamiques aléatoires et difficiles à anticiper pour la commune), le taux de renouvellement pris en compte dans le calcul est de **0 logement** (soit un équilibre entre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

Taux de résidences secondaires :

La proportion de résidences secondaires parmi le parc de logements larmorien est en croissance régulière ; elle est ainsi passée de 13,6% en 1999 à 20% en 2018 (*source : INSEE*). Elle se situe juste au-dessus du taux constaté à l'échelle du département du Morbihan (18% en 2018) et reste assez faible pour le profil touristique et littoral de la commune (à titre de comparaison, les résidences secondaires représentent 71,4% à Carnac, 66% à Quiberon, 19,4% à Guidel). Si cette tendance se poursuit à l'identique, le taux de résidences secondaires avoisinerait les 22,6% à l'horizon 2031. A noter cependant que la commune n'a qu'une faible capacité à influencer sur la mutation de résidences principales existantes en résidences secondaires.

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

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



CALCUL DU BESOIN DE LOGEMENTS GÉNÉRÉ PAR LE POINT MORT ET L'EFFET DÉMOGRAPHIQUE PROJETÉ

Synthèse des hypothèses retenues à l'horizon 2031 :

Objectif de population : **8500 habitants** soit +173 habitants (+0.16% de croissance annuelle)

Desserrement : **1,75 personne/ménage**

Taux de **résidences secondaires** : **20,6%** (stabilisation)

Taux de **logements vacants** : **2,2%** (stabilisation)

Un taux de renouvellement de **0 logements**

Ces hypothèses conduisent à un besoin de logements total d'environ **628 logements** pour la période 2021-2031, répartis comme suit :

523 logements pour maintenir la population actuelle ;

105 logements pour répondre à la croissance démographique.

Déduction des logements identifiés dans le diffus :

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

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

53 logements (source : SITADEL) sont déjà programmés dans la tache urbaine pour être livrés dans la période.

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

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

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

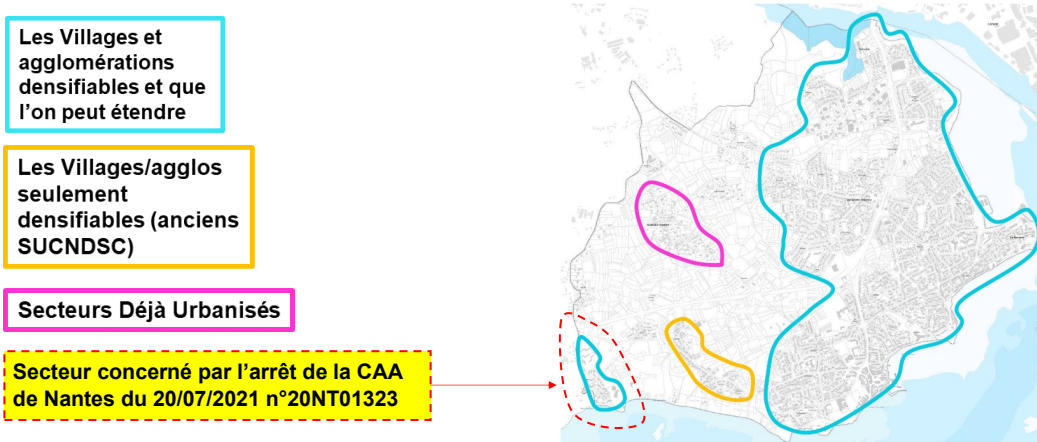
2. ANALYSE DE L'OCCUPATION DE L'ESPACE :

RAPPEL DE LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

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

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

Le reste du territoire se partage entre espaces naturels et agricoles.



Cette identification des espaces agglomérés est compatible avec la carte annexe du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT modifié le 15 avril 2021.

Outre ces espaces agglomérés, le PLU identifie 2 STECAL (Secteurs de Taille et Capacités Limitées) destinés :

- à l'extension d'une activité existante (équipement d'intérêt général) en campagne : le cimetière de Quéhello-Congard ;
- à l'extension d'une activité existante de camping (dans la continuité du bâti existant seulement) : le camping de la Fontaine.

Informations importantes concernant le secteur de Kerpape/Kerguélen :

Par un arrêt du 20/07/2021 n°20NT01323, à la requête de l'association TARZ HEOL et de particuliers et à la suite de l'intervention volontaire de l'association des Amis des chemins de ronde du Morbihan, la Cour administrative d'appel de Nantes a annulé le jugement du 14 février 2020 du tribunal administratif de Rennes et l'arrêt du 8 février 2019 par lequel le maire de la commune de Ploemeur a délivré à Mme G. un permis d'aménager un lotissement au lieu-dit « Kerpape ».

Cette décision remet en cause la qualification de village/agglomération du secteur Kerpape/Kerguélen se situant à cheval sur les communes de Ploemeur à l'Ouest et Larmor-Plage à l'Est, et y compromet donc la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

Les différentes parties prenantes ont formé un pourvoi à l'encontre de cet arrêt auprès du Conseil d'Etat.

Dans l'attente de la décision finale du Conseil d'Etat, la commune maintient le zonage correspondant à l'identification faite par le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021.

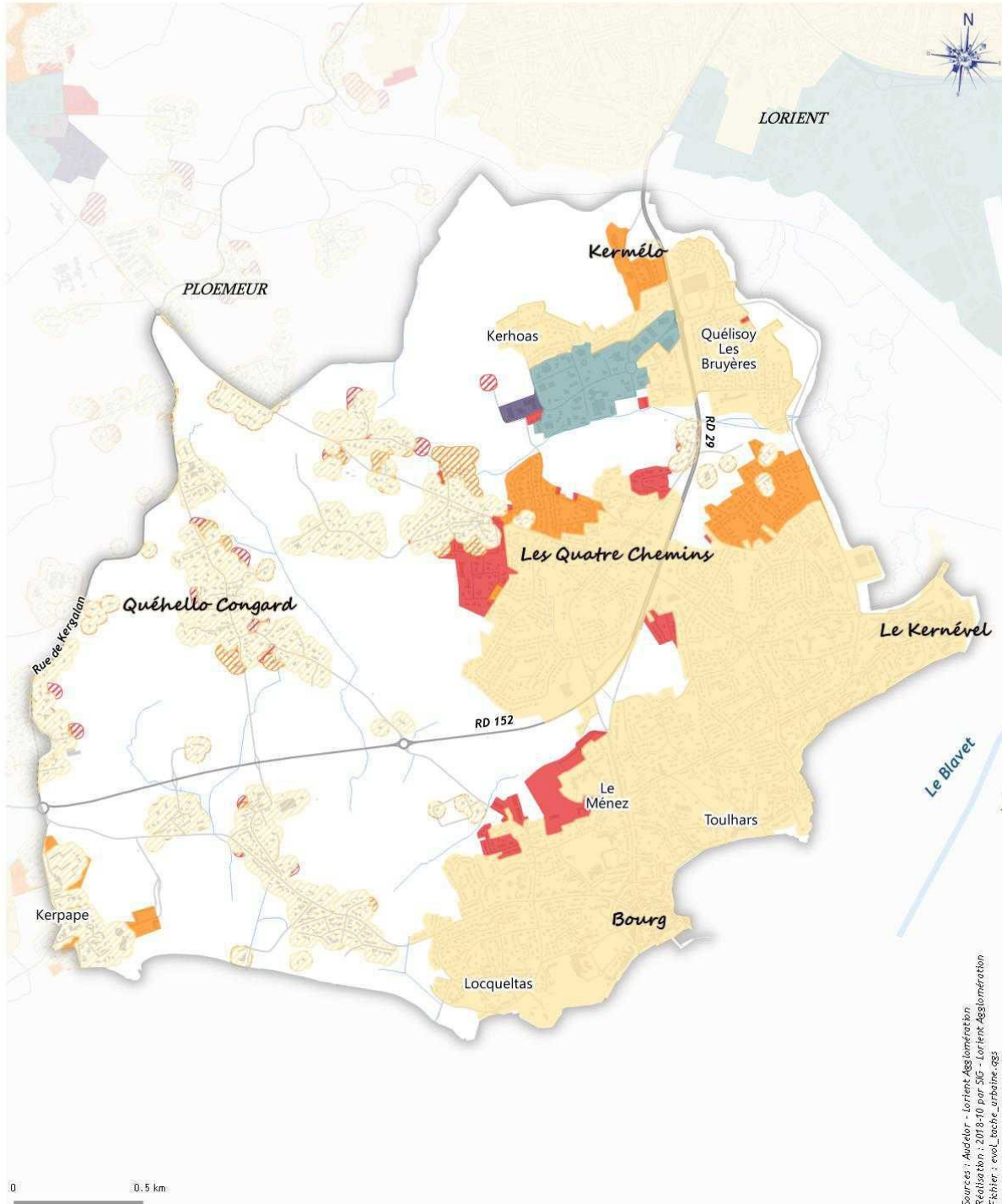
Dans le cas d'une décision du Conseil d'Etat favorable au maintien de la qualification de village de ce secteur, le zonage restera inchangé ; dans le cas inverse d'une décision du Conseil d'Etat confirmant la non-qualification de village du secteur, le PLU fera l'objet d'une modification ultérieure.

SECTION II B. CONSOMMATION D'ESPACE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

CONSOMMATION DE L'ESPACE SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

LARMOR-PLAGE : Evolution de la tache urbaine



Sources : Audéler - Lorient Agglomération
 Réalisations : 2018-10 par SIG - Lorient Agglomération
 Fichier : evol_tache_urbaine.qgs

Tache urbaine	Hors agglomération	Zones d'activités
1999	1999	1999
2006	2006	2016
2016	2016	

Au 13 octobre 2021 (*date du débat de PADD en conseil municipal*) les chiffres les plus récents produits par l'Audélor (Agence d'urbanisme et de développement économique du pays de Lorient) concernent la consommation foncière portant sur la période 2009-2019.

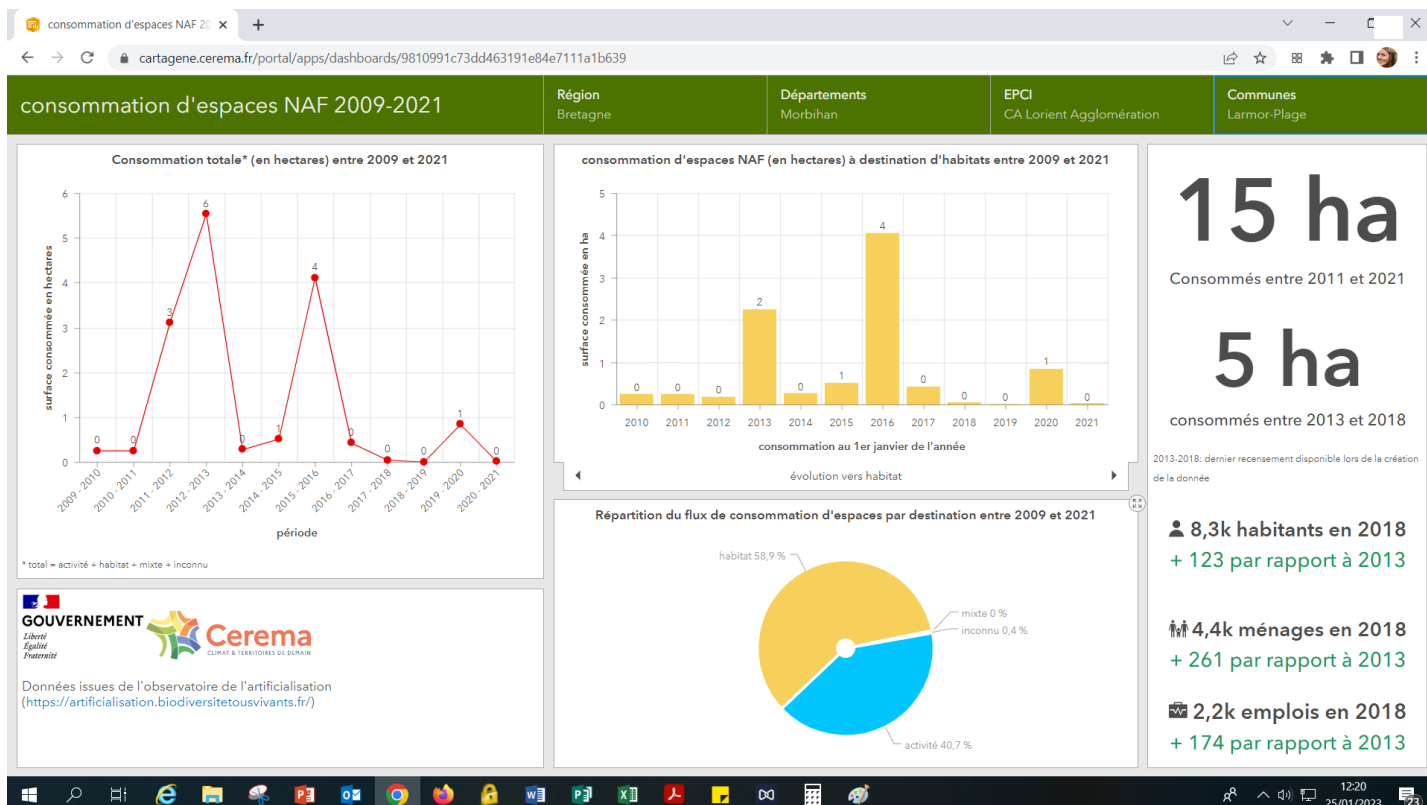
Entre 2009 et 2019, la surface urbanisée cumulée de la tâche urbaine, des espaces hors agglomération (lieux-dits, hameaux) et des zones d'activités a ainsi augmenté de 13 hectares (soit l'équivalent de 1,3 ha/an).

Urbanisation de la commune	2009	2019
Surface urbanisée (ha)	376	389
Tâche urbaine	292	301
Hors agglomération	70	72
Zones d'activités	13	15
Consommation foncière	13	
% de la superficie communale	50,9 %	52,7 %
Nombre de logements existants	5142*	5700**
Nombre de logements construits	Environ 558 (soit environ 56 logements par an sur la période)	

*estimation sur la base des chiffres 2007 (Rapport de présentation du PLU précédent) ;

**estimation sur la base des chiffres de l'INSEE 2018

Par ailleurs, la **loi Climat et résilience du 22 août 2021** intègre un nouvel outil de mesure de la consommation : le portail de l'artificialisation. Les données sont disponibles pour la période 2011-2021 ; Pour la commune de Larmor-Plage, la consommation d'espace estimée est de 15 hectares sur cette période, cf. capture ci-dessous (datée du 25 janvier 2023) :



POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION

Une analyse sur les potentiels de densification et de renouvellement urbain a été réalisée au cours de l'année 2018 et complétée en 2020, **au sein des zones urbaines densifiables de Larmor-Plage, c'est-à-dire : l'agglomération principale, le village de Kerpape, le village densifiable de Kerguélien-les-Roseaux, et le secteur déjà urbanisé de Quéhello-Congard.**

Cette étude de densification s'inscrit également dans le cadre de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui est notamment venue modifier l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui impose une étude de densification/des capacités à construire au sein des espaces urbanisés avant l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs.

Méthodologie de recherche de potentiel foncier

Tout espace vide n'a pas forcément vocation à être bâti/densifié ; ainsi, des parcelles contenues dans les périmètres d'études ont été supprimées :

- espaces hors parcelles cadastrales;
- équipements communaux non-bâti (stades, cimetière...);
- zones humides et autres secteurs d'intérêt environnemental;
- terrains dont la pente est supérieure à 12%;
- usages non mutables.

Des zones « tampon » ont ensuite été appliquées pour préserver les espaces de vie (jardins par exemple), autour :

- des bâtiments de + de 35 m² (tampons de 10 mètres);
- des tronçons de voirie (tampons de 5 mètres)

Les parcelles restantes isolées dont la largeur était inférieure à 10 mètres, permettant difficilement d'accueillir de nouveaux logements, ont-elles aussi été supprimées. Ont finalement été conservés les terrains de plus de 300m².

Les caractéristiques de ces potentiels fonciers ont ensuite été explorées :

- Les propriétaires
- L'accessibilité au réseau viaire ;
- Les contraintes liées au littoral ;
- L'usage du sol.

Sur la base de cette méthodologie, deux types de configurations se présentent :

- Les zones situées à l'intérieur de la tache urbaine et non urbanisées, d'une taille relativement importante, destinées à accueillir un certain nombre de logements dans un même secteur. Ces zones faisant l'objet des plus grands enjeux urbains et/ou paysagers sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont il est question plus loin dans ce chapitre.
- Le reste du territoire urbanisé de la commune où les possibilités de densification dans le diffus ont été examinées à l'échelle parcellaire et qui participent à l'objectif de réalisation de logements prévu par le PADD au titre de la densification diffuse ou « spontanée ». Les nombres de logements indiqués sont issus d'une estimation fondée sur une densité de construction correspondant à la densité moyenne environnante + 30%, en accord avec les critères indiqués dans le SCoT du Pays de Lorient.

Ainsi, le potentiel foncier dit « spontané » (non encadré par des OAP), identifié sur chacun des secteurs précédemment cités (agglomération principale, Kerpape, Kerguelen-les-Roseaux, Quéhello-Congard), représente un total indicatif de **226 logements** :

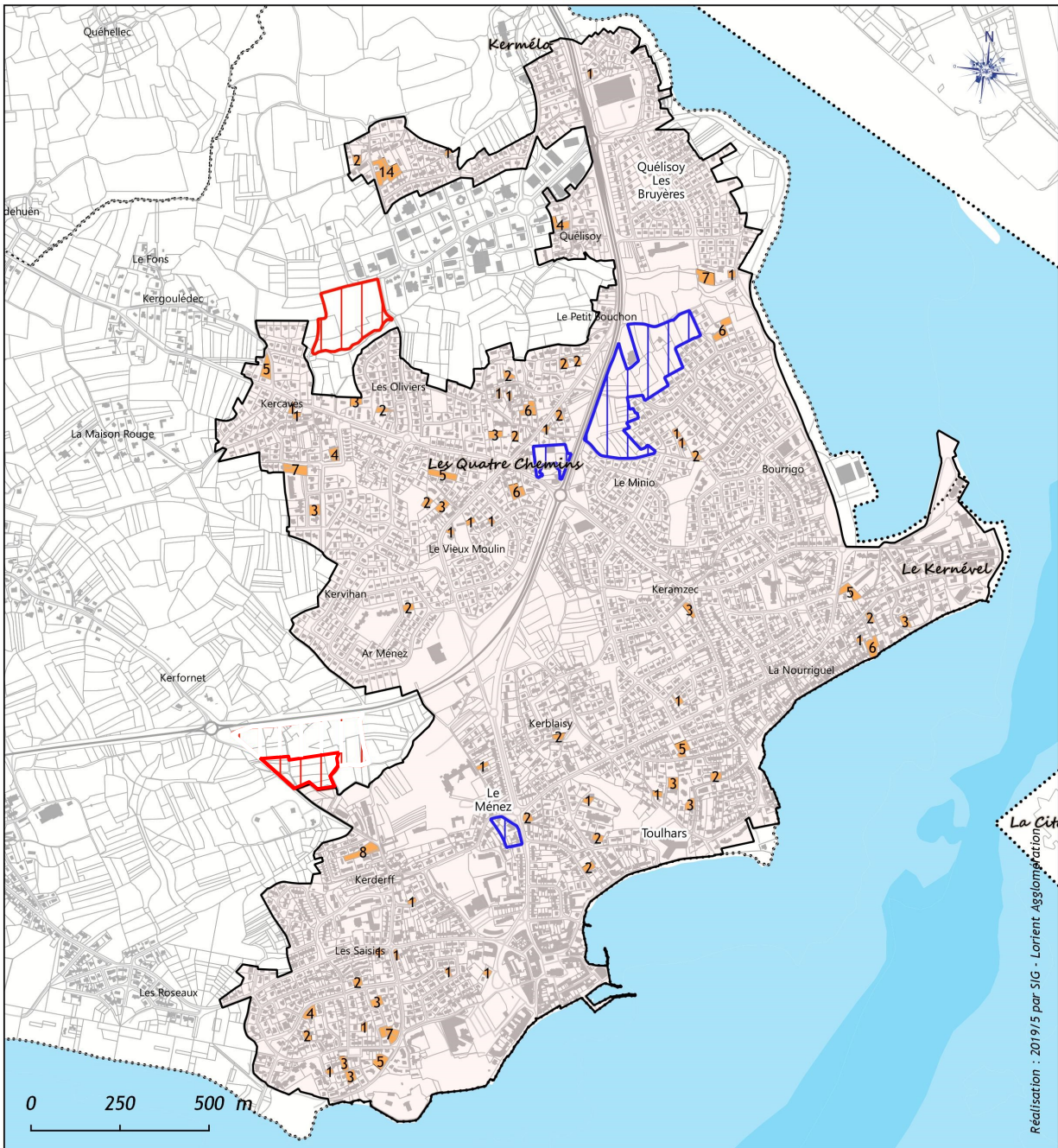
Secteur étudié	Surfaces indicative (ha)	Nombre de logements indicatifs
Agglomération principale	5,46	198
Village de Kerpape	0,36	8
Village densifiable de Kerguelen-les-Roseaux	0,3	4
Secteur Déjà Urbanisé de Quéhello-Congard	1,4	16
Total	7,5 ha	226 logements

La représentation indicative graphique de ces potentiels apparaissent sur les cartographies pages suivantes.

SECTION II B. CONSOMMATION D'ESPACE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Potentiel de densification spontanée dans l'agglomération principale



Légende

Zone urbaine

Secteur soumis à une OAP :

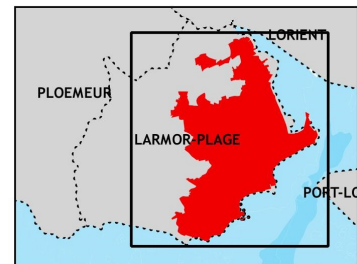
en densification

en extension

Potentiel de densification spontanée :

Potentiel foncier diffus - superficie totale : 5,46 ha

5 Equivalents logements - total : 198 logements





LORIENT
 AGGLOMÉRATION

Potentiel de densification : Kerpape - Larmor-Plage



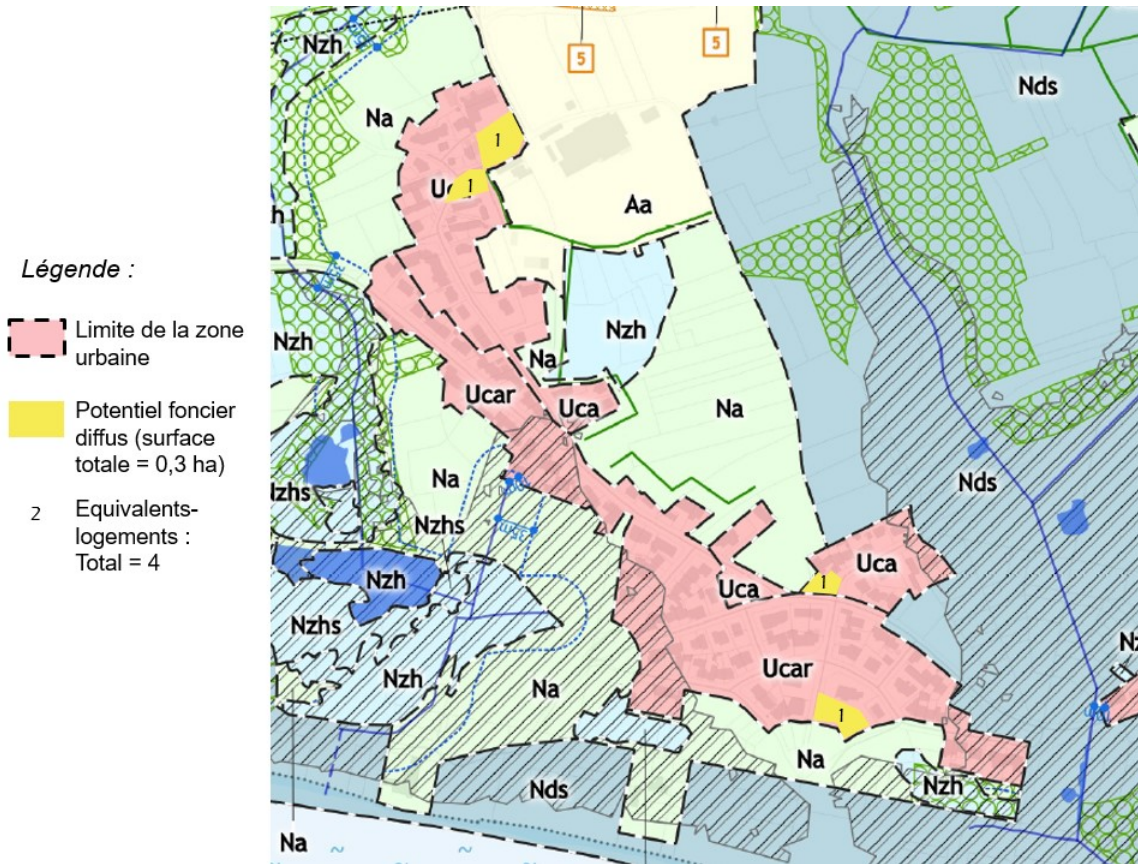
Légende

-  Limite de la zone urbaine
-  Potentiel foncier diffus - superficie totale : 0,36 ha
- 6 Equivalents logements - total : 8 logements

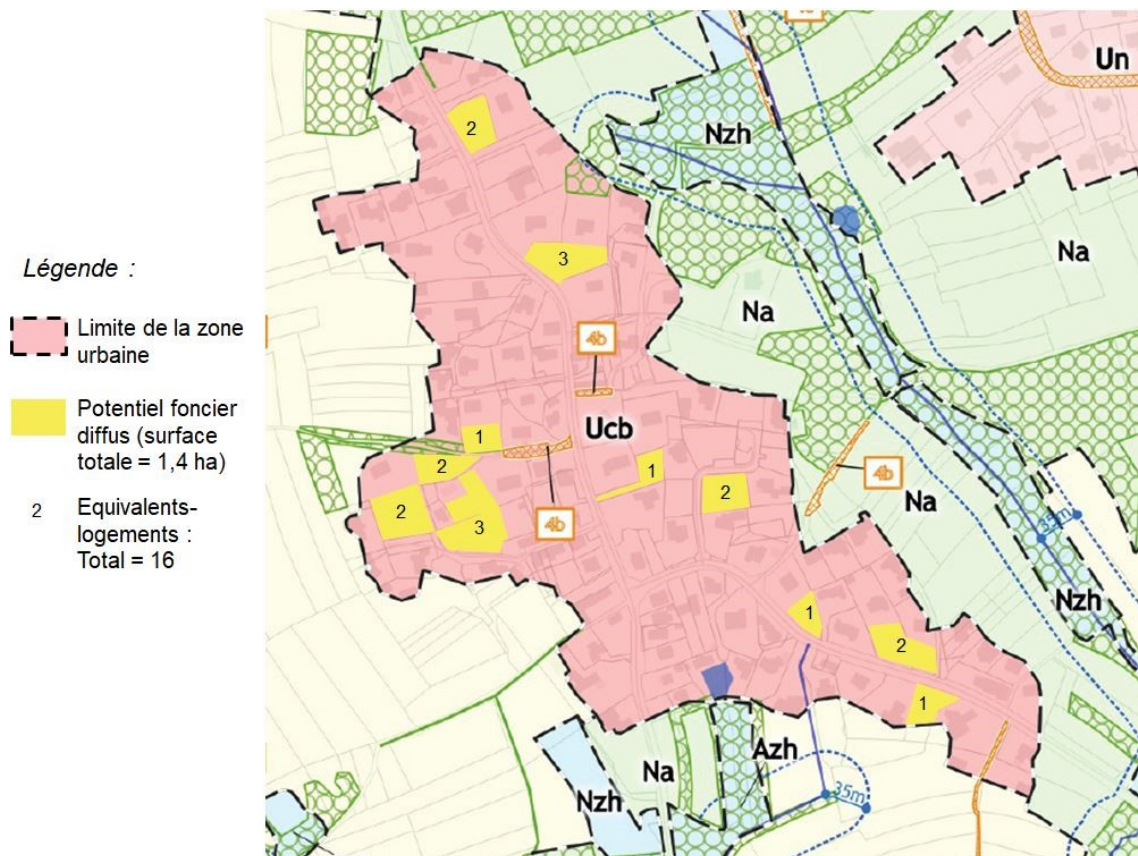


LORIENT
AGGLOMÉRATION

Potentiel de densification : Kerguélen-les-Roseaux



Potentiel de densification : Quéhello-Congard



Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

3. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Les principaux lieux pouvant accueillir des projets en densification ont été identifiés au stade du PADD, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Pour chacun de ces 5 secteurs à enjeux, l'OAP affiche un nombre de logements à réaliser. Ces chiffres sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Hors ces secteurs soumis à des OAP, l'estimation du potentiel de densification au sein de l'agglomération principale, du village de Kerpape, du village densifiable de Kerguélen-les-Roseaux et du SDU de Quéhelleo-Congard a permis de dégager un potentiel de densification de 226 logements.

Projet et localisation	Densité moyenne	Nombre de logements envisagé
OAP 3 Garage rue de Ploemeur	60 logements/ha	40
OAP 4 : Chaton (entrée de centre-ville)	80 logements/ha	25
OAP 7 Garage rue du Vieux Moulin	80 logements/ha	35
Déjà programmés (source : SITADEL)	/	53
Densification spontanée	/	226
TOTAL habitat en densification/ renouvellement	/	379

Un total d'environ 500 logements a donc été identifié dans des secteurs situés intégralement au sein de la tache urbaine.

Pour rappel, les hypothèses de développement et le scénario retenu par la commune a fait état d'un besoin de logements estimé à environ **630 logements** (cf. Section II – B. Consommation d'espace – Scénario de développement retenu).

PROJETS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

A) Sites destinés à des projets d'habitat ou assimilés :

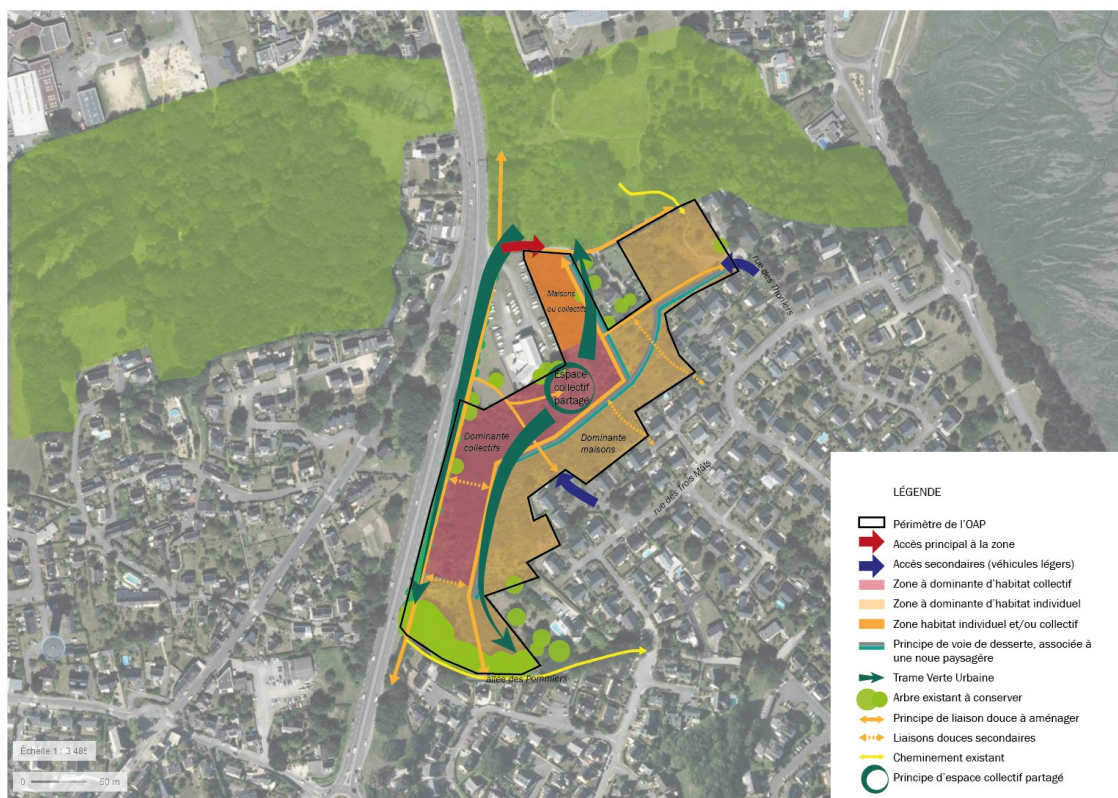
Restent donc **environ 250 logements** à prévoir sur des espaces agro-naturels (en densification ou en extension urbaine), qui feront l'objet de « zones à urbaniser » (c'est-à-dire en accroche directe des agglomérations existantes et des équipements et réseaux qui s'y situent)

Trois sites ont été retenus sur ces critères, à savoir :

- **Quélisoy-les-Bruyères (OAP 2)** : intégralement englobé à l'intérieur de la tache urbaine, ce secteur non bâti se situe à proximité directe des commerces, services, et équipements. Déjà identifié à l'ancien PLU, le projet a été revu par la municipalité : le périmètre est ainsi ajusté aux besoins du projet, et la trame verte urbaine est désormais explicitement prise en compte dans le schéma d'aménagement de l'OAP. **120 logements** y sont envisagés.
- **le Plateau du Ménez (OAP 1)** : il s'agit d'un projet de logements collectifs aux typologies peu présentes sur le territoire communal, 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.
- **Projet de Kerhoas (OAP 6)** : en continuité des espaces urbanisés cosmopolites existants (activités et habitat) de la zone d'activités de Kerhoas, 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. Cet équipement étant destiné à accueillir du logement dit « permanent », sa capacité d'accueil a été compatibilisée comme répondant à une partie du besoin estimé en nouveaux logements (environ 65-70 places). Une place d'hébergement est comptabilisée à hauteur de 0,5 logements. Ce projet équivaut donc à la création de **35 logements**.

Quélisoy-les-Bruyères :

Comme dit précédemment, le secteur de Quélisoy a été identifié, déjà au stade de l'ancien au PLU, comme un secteur à enjeux central et pouvant accueillir de l'habitat sans venir consommer de l'espace agro-naturel en périphérie. A proximité de la zone commerciale de Quélisoy, de la route départementale (accès Ploemeur/Lorient), et à distance raisonnable du centre-bourg, le projet vise à proposer une programmation mixte, de façon à répondre à la fois aux enjeux de densification sur la commune, tout en s'intégrant le plus délicatement possible dans un environnement bâti et naturel spécifique :



La « *trame verte urbaine* » identifiée par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT est prise en compte au travers de dispositions spécifiques comme l'aménagement de noues, d'un espace collectif partagé, la conservation des arbres existants structurants du site. Aussi, les dispositions rejoignent les préconisations du DOO avec l'aménagement d'un réseau de cheminements vélo et piéton s'appuyant sur la trame verte existante, et avec la création d'espaces publics verts fonctionnels.

Le Plateau du Ménez :

Le Plateau du Ménez fait partie des grands secteurs à enjeux sur la commune, en lien avec l'aménagement des équipements publics du Ménez (équipements sportifs, école, médiathèque...), situés en entrée de ville, en continuité du Secteur Déjà Urbanisé de Quéhello-Congard. L'objectif principal sur ce secteur est de proposer une nouvelle typologie de logements davantage tournés vers du collectif, à proximité des équipements structurants de la commune, accessibles (le long de la route du littoral, la RD 152, et la rue du Quéhello qui mène au bourg), et à distance raisonnable des commerces et services du centre-ville. Le plateau du Ménez fait partie intégrante de la politique de renforcement et diversification du parc de logements larmorien affichée par la commune. En effet, le PLU précédent prévoyait déjà d'ouvrir à l'urbanisation 4,9 hectares d'espaces libres.

Depuis le PLU précédent, ce projet a fait l'objet de nombreuses modifications afin de prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur le secteur, identifiés à la fois dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnemental réalisé dans le cadre du diagnostic du présent PLU, et également dans le cadre de l'Evaluation Environnementale réalisée conjointement au projet de PLU.

Ainsi, d'une superficie au départ constructible de près de 5 hectares, reste environ **1,1 hectare** pouvant accueillir une artificialisation des sols sous la forme de l'implantation de logements.

A l'intérieur et à l'interface du périmètre permettant l'implantation de nouvelles constructions, des dispositions viennent mettre en valeur les entités naturelles structurantes présentes sur le site, à savoir :

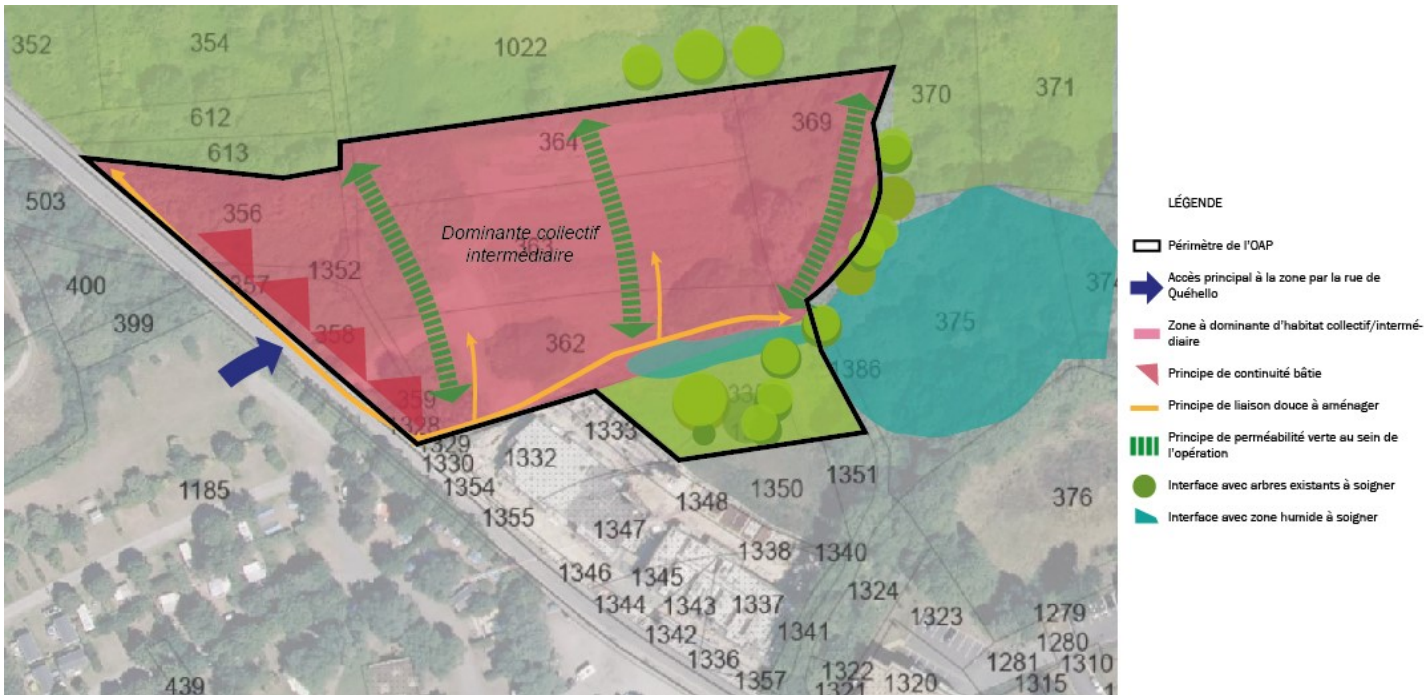
- Le vallon humide présent au Sud qui jouera le rôle de tampon dans la protection de la zone humide sanctua-

SECTION II B. CONSOMMATION D'ESPACE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

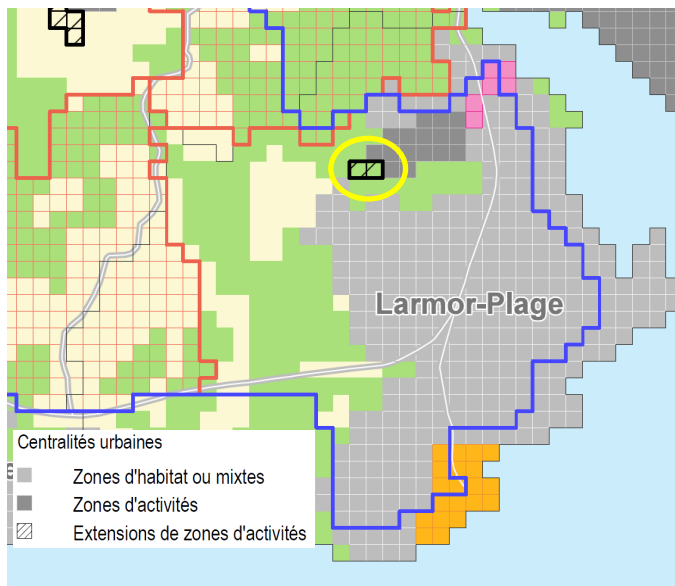
risée par un zonage Nzh ;

- Les principes de perméabilité verte au sein de l'opération de façon à limiter les effets de l'imperméabilisation des sols ;
- La conservation des franges boisées existants au sein du site de projet pour favoriser son intégration paysagère.



Le secteur de Kerhoas :





Le troisième projet d'ouverture à l'urbanisation pour de l'habitat concerne le secteur de Kerhoas, en continuité des espaces urbanisés cosmopolites existants (activités et habitat). L'objectif ici est de renforcer l'offre en termes d'équipements destinés à la population larmorienne vieillissante, en fixant la vocation médico-sociale du secteur. L'OAP 6 encadre ce secteur de 1,85 hectare situé en entrée de ville Nord, à proximité de la RD 29.

ce projet prévoit une programmation mixte entre des activités compatibles avec l'habitat et un équipement à vocation d'hébergement des personnes âgées. Ainsi, le choix de la localisation par la commune a tenu compte à la fois de la proximité directe de la zone d'activités tertiaire existante de Kerhoas et ses aménités spécifiques, et à la fois du caractère boisé et naturel au sud de la parcelle, qui garantit un cadre de vie agréable aux futurs résidents.

A noter également que le secteur Nord de l'OAP est destiné à l'extension de la zone d'activités de Kerhoas prévue dans le cadre du DOO du SCoT (cf. ci-contre, carte « les supports du développement urbain »).

B) Sites destinés à des équipements/activités :

Kerguélen :

Le village de Kerpape-Kerguélen en bord de mer est lui aussi un secteur à enjeux de la commune car il constitue un des pôles d'équilibre naturel de l'agglomération. Il constitue également un pôle structurant d'équipements à l'échelle des villes de Larmor-Plage et Ploemeur (centre nautique de Kerguélen, centre équestre, centre de vacances et plages sur Larmor-Plage, centre de rééducation de Kerpape sur Ploemeur...). Le secteur concerné est propice aux objectifs de renforcement de l'offre touristique et de loisirs du site, tout en préservant les qualités paysagères du site par une intégration aux espaces naturels existants. L'OAP 5 encadre ce secteur :

La vocation de l'équipement envisagé sur ce secteur vient définir sa localisation ; en effet, cet équipement à vocation touristique vient compléter l'offre de loisirs à Larmor-Plage, en complémentarité avec le centre nautique de Kerguélen. La recherche de proximité entre ces deux équipements a orienté cette localisation.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Accès à la zone par la rue de Kerguélen
- Zone constructible au règlement graphique
- Zone d'implantation privilégiée de l'équipement
- Stationnements paysagers
- Espaces paysagers / potagers / promenades
- Principe de cheminements doux
- Principe de préservation d'un cône de vue vers la mer

SECTION II B. CONSOMMATION D'ESPACE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

SYNTHÈSE DES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION :

Projet et localisation	Emprise constructible du projet (emprise zone « A Urbaniser »)	Densité minimale	Nombre de logements ou équivalents-logements
HABITAT			
OAP 1 : Plateau du Ménez	1,1	80 logements/ha	80
OAP 2 : OAP Quélisoy-les-Bruyères	4,3	30 logements/ha	120
Total habitat ouvert à l'urbanisation	5,4		200
OAP 5 : Kerguélen	2,6	/	/
OAP 6 : Kerhoas	1,8	/	70 places EHPAD comptabilisées pour 35 logements (1 place hébergement = 0,5 logement)
Total équipement ouvert à l'urbanisation	4,4		35
TOTAL ouvert à l'urbanisation (emprise des zones « A Urbaniser »)	Environ 9,8 ha	/	235 (dont places EHPAD)

BILAN FINAL EN LOGEMENTS :

Site de projet	Nombre de logements
Renouvellement urbain	
OAP 3 Garage rue de Ploemeur	40
OAP 4 Chaton	25
OAP 7 Garage rue du Vieux Moulin	35
TOTAL Renouvellement urbain	100
Densification/intensification urbaine	
OAP 2 Quélisoy-les-Bruyères (zone AU)	120
Déjà programmés	53
Potentiel de densification spontanée	226
TOTAL densification/intensification urbaine	399
Extension de l'urbanisation	
OAP 1 Plateau du Ménez	80
OAP 6 Kerhoas	35
TOTAL extension de l'urbanisation	115
TOTAL nombre de logements	614
Objectif de production de logements du PADD	Environ 630 logements

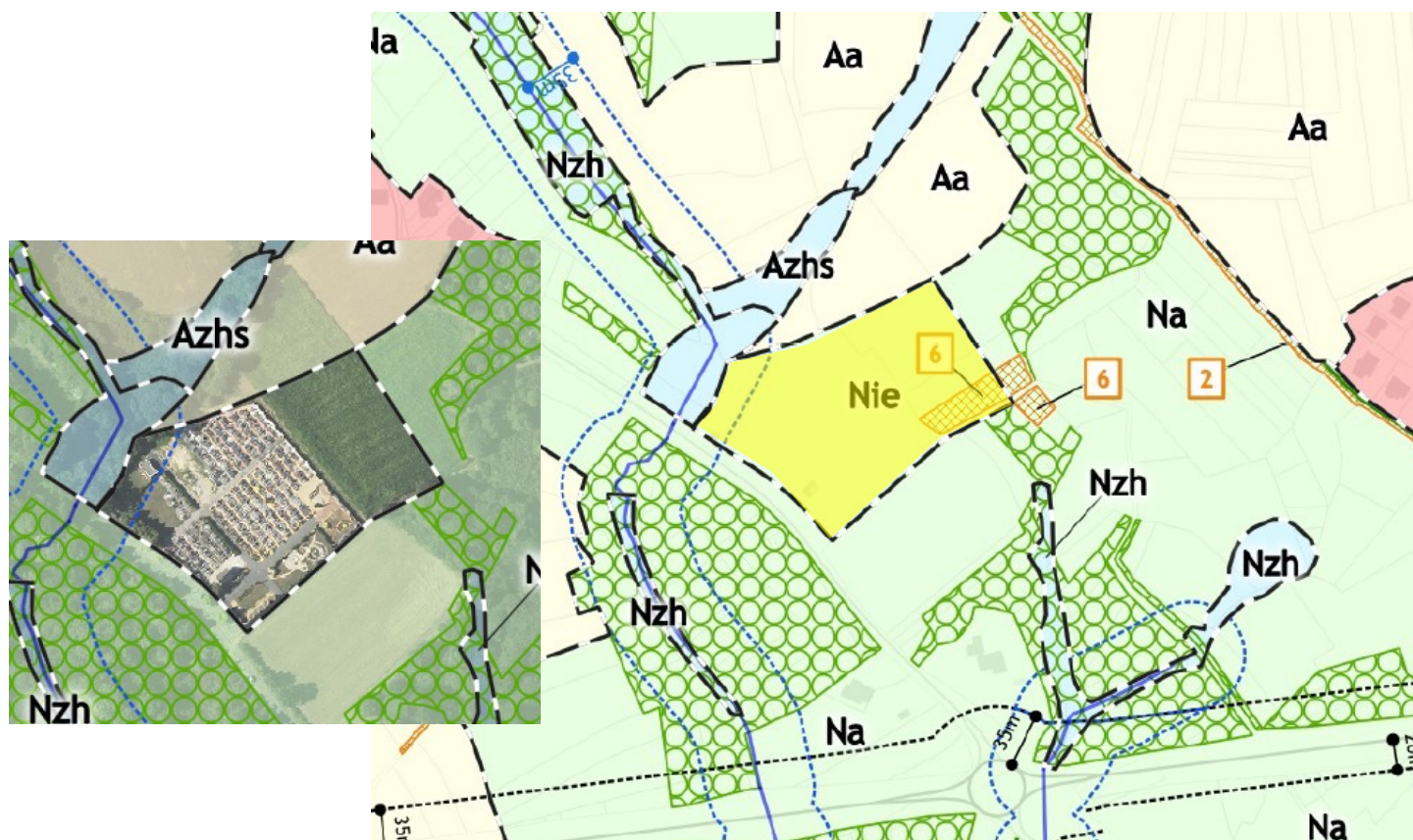
LES STECAL

L'extension du Cimetière de Quéhello-Congard :

Le cimetière du centre-ville de Larmor-Plage est d'ores et déjà saturé ;

Le cimetière de Quéhello-Congard dispose de capacités d'extension sur son pourtour, d'où la prévision d'un STECAL zoné « Nie », sur une partie de ses parcelles attenantes, afin d'absorber les besoins identifiés.

L'emprise de l'extension du zonage « Nie » représente 5000 m² ; La consommation d'espace maximale envisagée sur le secteur est de 3500 m² (du fait qu'une grande partie des aménagements envisagés ne sont pas constitutifs d'emprise au sol).



SECTION II B. CONSOMMATION D'ESPACE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

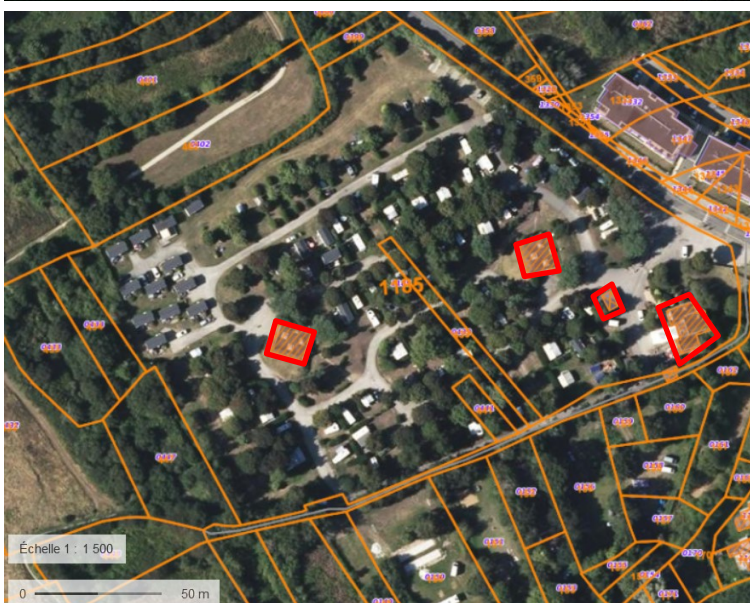
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

L'évolution mesurée du camping de la fontaine

Le camping de la fontaine est située à proximité de l'agglomération principale, dont il est séparé par une bande d'espace boisés classés (EBC). Il se situe également face au secteur d'OAP du Plateau du Ménez, qui fait l'objet d'un projet d'habitat collectif dense.

Pour répondre aux attentes des usagers, le camping doit pouvoir faire évoluer ses structures existantes, tant en réhabilitation qu'en éventuelles extensions accolées.

Ces évolutions sont rendues possibles par la mise en place de ce STECAL, zoné « Nil » au règlement ; ce zonage permet les extensions (dans la limite de l'emprise des constructions existantes) des locaux d'appui du camping. L'emprise au sol de l'enveloppe maximum des extensions représente un total de 550 m², sur les 3 locaux visés.



Entourés de rouge sur la capture ci-contre, les locaux existants qui pourront faire l'objet d'extensions accolées dans les conditions prévues au règlement écrit du présent PLU.

4. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PLU

CONSOMMATION D'ESPACE GÉNÉRALE

La notion de consommation d'espace est appréhendée par le SCoT (au sens des lois Grenelle) et par les services de l'Etat (selon les principes de la loi Climat et résilience d'août 2021, qui n'est pas directement applicable au présent PLU tant que le SCoT et le SRADDET n'ont pas intégré cette loi) :

- le SCoT compatibilise la consommation d'espace comme tous les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés (rendus constructibles par le présent PLU) en **extension** de la tache urbaine (la densification de dents creuses non bâties à l'intérieur de la tache urbaine n'est pas compatibilisée), tel que présenté dans le tableau ci-dessous :

Projet et localisation	Emprise urbanisable
HABITAT	
OAP 1 : Plateau du Ménez	1,1
Total <u>habitat</u> en extension urbaine	1,1
EQUIPEMENT/ACTIVITES	
OAP 5 : Kerguélen	2,6
OAP 6 : Kerhoas	1,85
Total <u>équipement</u> en extension urbaine	4,45
STECAL	
STECAL Nie (Cimetière)	0,35
STECAL Nil (Camping)	0,05
TOTAL STECAL	0,4
TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE (au sens du SCoT)	Environ 6 hectares

Le PADD affiche un objectif de réduction de la consommation d'espace en extension de l'agglomération (au sens du SCoT) de moitié par rapport à la décennie précédente (décennie 2009-2019 au stade du débat du PADD). Pour rappel, 13 hectares ont été consommés sur la décennie 2009-2019 (cf. page 127 du présent rapport), le présent PLU est donc compatible avec cet objectif du PADD.

- Les services de l'Etat comptabilisent la consommation d'espace au sens de la loi Climat : elle correspond donc à la surface de l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés, **en extension ET en densification** (à l'intérieur de la tache urbaine), tel que présenté ci-dessous :

Projet et localisation	Emprise urbanisable
HABITAT	
OAP 1 : Plateau du Ménez	1,1
OAP 2 : OAP Quélisoy-les-Bruyères	4,3
Total <u>habitat</u> ouvert à l'urbanisation	5,4
EQUIPEMENT	
OAP 5 : Kerguélen	2,6
OAP 6 : Kerhoas	1,85
Total <u>équipement</u> ouvert à l'urbanisation	4,45
STECAL	
STECAL Nie (cimetière)	0,35
STECAL Nil (camping)	0,05
Total STECAL	0,4
TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE	Environ 10,25 hectares

SECTION II B. CONSOMMATION D'ESPACE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Effectivement, afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, la loi Climat et résilience du 26 août 2021 porte un objectif national de réduction de la consommation foncière de moitié par rapport à la décennie 2011-2021. Comme dit précédemment, cette disposition ne s'applique pas directement aux PLU couverts par un SCoT ; toutefois, dans l'attente de la mise en compatibilité du SCoT avec la loi Climat et résilience, l'Etat incite les communes à se placer dans une « trajectoire Zéro Artificialisation Nette ».

Le portail national de l'artificialisation indique une consommation foncière (extension et densification) de **15 hectares** sur cette période 2011-2021 pour la commune de Larmor-Plage (cf. page 127 du présent rapport).

Avec 10,25 hectares, le présent PLU réduit donc de plus de 30% la consommation d'espace envisagée par rapport à la consommation foncière constatée à Larmor-Plage sur la décennie 2011-2021. Cet objectif de réduction de la consommation d'espace s'inscrit clairement dans cette « trajectoire ZAN ».

CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

Le tableau ci-dessous indique, pour chacune des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et les zones déjà urbanisées, les surfaces agricoles concernées par des exploitations agricoles d'après le diagnostic agricole réalisé.

Pour rappel, la Surface Agricole Utile est chiffrée à environ 110,5 hectares (source : MSA, Mutualité sociale agricole)

Projet et localisation	Emprise de l'OAP	Emprise urbanisable	Emprise agricole du secteur
Zone 1AUd (OAP Kerhoas)	2,2 hectares	1,85	1,85 hectare
Zone 1AUilr (OAP Ker-guélen)	4 hectares	2,6	2,6 hectares
Total espace agricole consommé en zone AU			4,45 hectares soit environ 4% de la SAU.

COMPENSATIONS ENVISAGÉES

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs peut avoir un impact sur l'agriculture de la commune.

Lorient Agglomération, attentive au développement de l'agriculture sur son territoire, a mis en place un partenariat avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Bretagne, considérée comme l'opérateur foncier sur le marché de l'espace rural. L'objectif est de maintenir un équilibre entre l'urbanisation et les espaces agricoles et naturels, afin de concilier au mieux développement urbain, développement économique, activité agricole et protection de l'environnement.

La convention de partenariat s'intéresse à trois grands enjeux : concilier le besoin de surfaces nouvelles pour assurer le développement des activités économiques avec la pérennisation d'une agriculture périurbaine et de proximité, assurer la protection de l'environnement et des paysages et maîtriser le foncier.

Dans cette perspective globale, la Safer Bretagne et Lorient Agglomération travaillent ensemble pour proposer des possibilités de compensation foncière destinées aux agriculteurs dont les exploitations sont concernées par des projets d'aménagement, en constituant des réserves foncières par anticipation. Ils encouragent la préservation de la qualité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable, du littoral et de ses différents usages par la mise en place de mesures agro-environnementales dans les bassins versants et les zones humides pour favoriser la biodiversité. Enfin, les deux partenaires agissent en complémentarité pour intervenir le plus en amont possible et acquérir des terres agricoles de compensation dans le respect des prix du marché agricole en vigueur sur le territoire.

Les premières missions confiées à la Safer Bretagne par Lorient Agglomération portent sur la mise en place d'une veille foncière opérationnelle grâce au dispositif « Vigifoncier » permettant d'avoir connaissance des ventes et échanges de biens agricoles sur le territoire mais aussi la création d'un observatoire foncier proposant des analyses et des indicateurs au suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles, urbanisés. Ces missions seront complétées ponctuellement par des études préalables à des actions foncières, la gestion provisoire du patrimoine foncier acquis dans l'attente de la réalisation des projets d'aménagement ainsi que par des acquisitions, pour le compte de Lorient Agglomération, des emprises des futures zones d'urbanisation.

La Safer est investie dans une mission de service public dans les espaces agricoles et naturels mais aussi dans les

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

espaces ruraux et périurbains. Toutes ses interventions sont contrôlées par les services de l'Etat. Le principal outil dont elle dispose est l'acquisition à l'amiable de bien ruraux qu'elle rétrocède après appel à candidatures. Elle procède également à l'observation du marché foncier agricole et à la gestion du patrimoine foncier en attente d'affectation définitive.

1. RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement graphique et le règlement écrit du PLU sont un outil majeur de traduction du PADD et des différents diagnostics ou inventaires réalisés dans le cadre de la révision générale. Ce travail a fait l'objet d'échanges et de visites de terrain qui ont permis d'aboutir à la définition d'un zonage précis et de règles justifiées.

Les règlements écrit et graphique du PLU ont donc été élaborés à partir de plusieurs principes :

- délimitation de la trame verte et bleue : espaces remarquables du littoral, boisements, zones humides et cours d'eau...
- délimitation des grands secteurs agricoles et des autres secteurs naturels ;
- délimitation des secteurs urbanisés existants (qualification d'agglomération et de village) et de certains secteur à vocation particulière ;
- délimitation des secteurs d'ouverture à urbanisation au sein de l'aire urbaine ;
- délimitation des espaces de projet ;
- mise en place des emplacements réservés en fonction de la politique d'équipements et services collectifs de la commune.

Le règlement, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zonage : Naturel, Agricole, A Urbaniser, Urbain.

Pour mémoire, la superficie de chaque zonage au présent PLU se trouve comparée à celle du PLU de 2011 dans le tableau ci-dessous :

Zonage / PLU	Présent PLU	PLU 2011
Naturel	439 ha (354 ha sans le zonage du domaine public maritime)	343,8 ha
Agricole	107 ha	87,5 ha
Urbain	384 ha	380,4 ha
A Urbaniser	9,85 ha	37,9 ha

Le Règlement écrit évolue sur la forme et sur le fond :

- sur la forme, il se découpe en plusieurs grandes sections : le Mode d'Emploi contenant notamment le lexique, les Généralités, les Dispositions Générales et les Dispositions Complémentaires.

Désormais, les Dispositions Générales et les Dispositions Complémentaires à chaque zone sont organisées selon la même architecture et se lisent en parallèle. Cette architecture commune s'appuie sur une trame de 8 articles (voir ci-contre).

Les Dispositions Générales s'appliquent à tout le territoire de Larmor-Plage, quelle que soit la zone. Elles constituent un socle de règles s'appliquant à tous les projets. En parallèle, les Dispositions Complémentaires viennent parfois, en fonction des zones, apporter de nouvelles règles qui s'ajoutent à ce socle.

- sur le fond, le règlement écrit tend vers des règles davantage qualitatives que quantitatives, et se veut plus pédagogique ; à ce titre, certaines règles sont illustrées.

Il est à noter que l'article G3 Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique se compose essentiellement de préconisations.

Tableau de synthèse des dispositions du règlement :

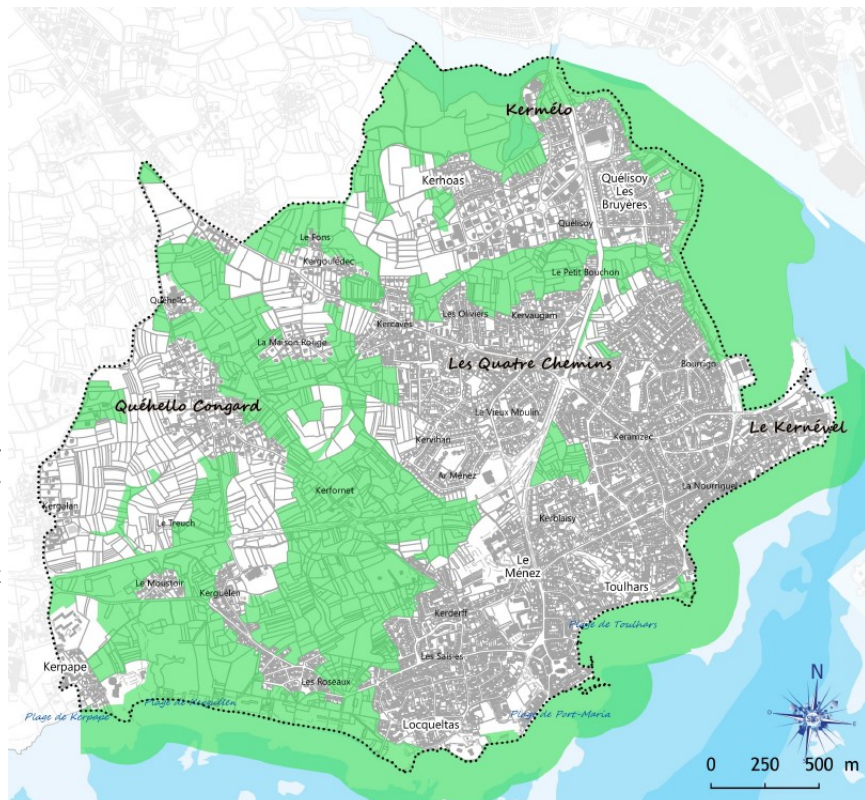
ARTICLE	DISPOSITIONS GÉNÉRALES
1 DESTINATIONS	Rappel des 5 destinations et 20 sous-destinations du Code de l'Urbanisme Trame <i>Protection de captage d'eau potable</i> : interdictions et autorisations particulières
2 ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSO, REJETS	Accès et voies Réseau d'alimentation en énergie 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
3 ÉNERGIE	- 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.
4 IMPLANTATIONS	Les implantations doivent prendre en compte de manière optimale la paysage, la topographie, les ombres portées Certaines implantations pourront être autorisées ou imposées pour raisons d'intégration ou opération d'ensemble Marges de recul p/r aux SUP, ICPE, cours d'eau, haies et talus, constructions agricoles
5 GABARITS	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 ² emprise au sol
6 PAYSAGE BÂTI	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...
7 ESPACES LIBRES	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
8 STATIONNEMENT	Préalable : nombre de places arrondi à l'entier supérieur Cycles : rappel CCH ; modalités de calcul; local vélo couvert et en rdc avec 1,5m ² par place vélo Véhicules motorisés : rappel CCH règle voitures électriques ; si possibilité de mutualisation, elle peut être imposée

LES ZONES NATURELLES

Dans l'ensemble, les zones Naturelles correspondent aux secteurs 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.

Les constructions pouvant y être autorisées sont encadrées par l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme.

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.



⇒ **Le secteur Nds** couvre l'ensemble des parties du territoire destinées 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. Ce zonage intègre des milieux très variés, terrestres, maritimes, zones humides, espaces boisés...

Le projet de PLU stabilise ces secteurs fixés par décret.

Les zones Nds couvrent **128 ha**.

⇒ **Le secteur Nzh** délimite les zones humides situées en zone naturelle en application des dispositions du Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et des SAGE Blavet et SAGE Scorff. Avec le secteur Azh (voir les zones Agricoles en pages suivantes), le secteur Nzh traduit l'inventaire des zones humides qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal au cours de l'année 2019.

Leur préservation stricte est assurée par un règlement qui interdit toute construction, extension de construction existante et tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau, ouvrage de régulation et d'épuration des eaux pluviales).

Quelques exceptions sont prévues telles que les installations strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales (notamment en agriculture), à la salubrité publique et au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, à l'amélioration ou à la valorisation de la zone humide ou encore à la production hydroélectrique.

Ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de la zone.

Les zones Nzh couvrent **30,4 ha**.

Le secteur Nmer couvre une bande de 200 mètres à partir de la limite communale terrestre, il est destiné à la mer et aux activités maritimes. Y sont autorisées les activités listées au code général de la propriété des personnes publiques, compatibles avec la vocation du domaine public maritime.

Le secteur Nmer couvre **84,8 ha**.

⇒ **Le secteur Nie** est un zonage dédié à un équipement spécifique, celui du cimetière de Quéhello-Congard. Seuls les aménagements liés à l'usage de l'équipement y sont autorisés.

Le secteur Nie couvre **1,8 ha**.

- ⇒ **Le secteur Nil** est un zonage dédié au camping des fontaines, au sein duquel seules les extensions de bâti existant sont permises.

Le secteur Nil couvre **4,03 ha**.

- ⇒ **Le secteur NI** est un zonage dédié aux activités et aménagements sportifs ou de loisirs situés dans des espaces naturels. Il comprend également le sous-zonage Nlp pour les activités de plage. Les secteurs NI couvrent **22 ha**.

- ⇒ **Les secteurs Na** couvrent schématiquement le « reste » des zones naturelles de la commune ; elles sont constituées dans leur très grande majorité des massifs boisés formant en général la trame verte majeure de la commune avec celle déjà présente dans d'autres zones, notamment Nds.

Y sont autorisées les destinations et occupations du sol permises par les articles L151-11 et L151-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, seule l'extension mesurée des habitations existantes, sans création de logement nouveau, est possible (le caractère mesuré est défini plus loin, voir les principales dispositions complémentaires aux zones A et N).

Les zones Na couvrent **168 ha**.

Tableau de synthèse des principales règles des zones N :

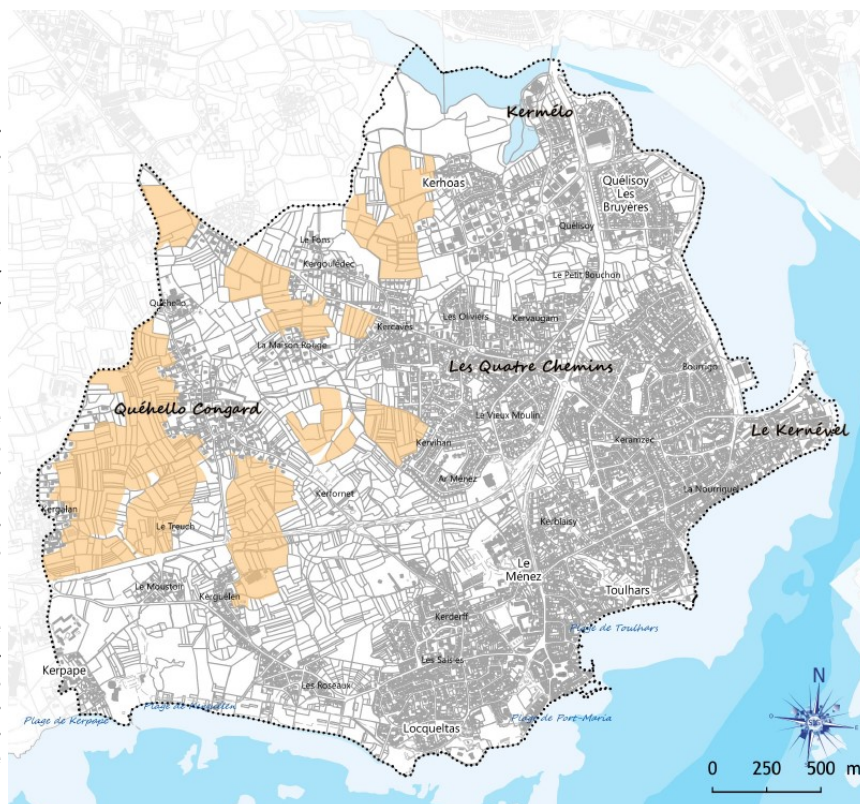
Zonage	Surface	Destination	Implanta- tion/voie (art. 4)	Implanta- tion/limite séparative (art. 4)	Hauteurs (art. 5)	Architec- ture et pay- sages (art. 6)	Espaces libres (art. 7)
Na	168 ha	Protection stricte des sites, milieux naturels et paysages	Aucune obligation sauf pour les bâtiments d'activité : marge de 5 m par rapport aux limites de propriété Extension habitations existantes permises		1 niveau minimum, 3 niveaux maximum	Règles d'intégration pour bâtiments agricoles	/
Nzh	30,4 ha	Zones humides inconstructibles	Aucune construction autorisée (sauf exceptions spécifiques) détaillées dans le règlement écrit				
Nmer	84,8 ha	Activités compatibles avec le domaine public maritime	/				
Nie	1,8 ha	Cimetière	Dispositions selon l'usage				
Nil	4 ha	STECAL loisirs	Aucune obligation		10,50 m maximum	Dispositions générales	/

LES ZONES AGRICOLES

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions pouvant y être autorisées sont encadrées par l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Le secteur Azh** délimite les zones humides situées en zone naturelle par application des dispositions du Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE), du SAGE Blavet et du SAGE Scorff. Avec le secteur Nzh, le secteur Azh traduit l'inventaire des zones humides qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal au cours de l'année 2019.



La préservation stricte des zones humides est assurée par un règlement qui interdit toute construction, extension de construction existante et tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau, ouvrage de régulation et d'épuration des eaux pluviales).

Quelques exceptions sont prévues telles que les installations strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales (notamment en agriculture), à la salubrité publique, au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, à la sécurité, la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

Ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de la zone.

Enfin, le sous-zonage Azhs correspond aux zones humides remarquables, comme le précise le règlement écrit du PLU.

La zone Azh couvre **3,93 ha**, dont 0,27 ha en **Azhs**.

⇒ **Le secteur Aa** traduit le parcellaire agricole recensé par le diagnostic agricole, et comprend aussi, dans une démarche de simplification des contours de zones, certains espaces adjacents pouvant avoir un caractère agricole, sous réserve que tous ces espaces ne se trouvent pas au sein d'un réservoir de biodiversité identifié dans l'Etat Initial de l'Environnement (voir section I, C. Synthèse). De manière générale, la zone Aa permet les constructions et installations liées aux activités agricoles ainsi que, de manière très encadrée pour ne porter préjudice à la vocation principale de la zone, la construction de logement de fonction ou local de permanence.

De plus, de même qu'en zone Na, seule l'extension mesurée, sans création de logement nouveau, des constructions à destination d'habitation est possible.

La zone Aa couvre **100,5 ha**.

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	103 ha	Secteur constructible pour activités agricoles	Aucune obligation sauf pour les bâtiments d'activité : marge de 5 m par rapport aux limites de propriété Extension habitations existantes permises		1 niveau minimum, 3 niveaux maximum	Règles d'intégration pour bâtiments agricoles	Coefficient minimum de pleine terre : 50%
Azh(s)	3,93 ha	Zones humides inconstructibles	Aucune construction autorisée				

Les principales dispositions complémentaires aux zones A et N :

Parmi les dispositions majeures qui régissent les zones A et N peuvent être citées :

Les extensions des habitations existantes qui sont autorisées aux conditions suivantes :

- l'extension doit rester mesurée ;
- les extensions détachées des habitations sont interdites ; seules les extensions accolées à la construction principale, avec ou sans lien fonctionnel, sont autorisées ;
- les extensions ne peuvent créer de nouveaux logements.

Le caractère mesuré est défini comme « toute construction qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une construction nouvelle ». La création d'emprise au sol supplémentaire doit rester subsidiaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du présent PLU.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation dans l'unité foncière à la date de référence (*cf. règlement écrit*).

Des règles qualitatives en matière d'implantation, de gabarit et de paysage bâti (articles 4 à 6) sont intégrées au règlement écrit.

Ces règles ont pour but d'assurer que les constructions ou installations, sous réserve qu'elles soient autorisées par l'article 1 Destinations, s'inscrivent au mieux dans le paysage agro-naturel.

LES ZONES URBAINES

La zone Urbaine (Ua, Ub, Ui, Ue, Ud) correspond aux espaces de la commune déjà urbanisés ; ses contours sont compatibles avec les centralités urbaines définies par le SCoT 2018 dans la carte des supports du développement urbain réalisée à l'échelle du Pays de Lorient (extrait en B.1, Rappel de la structuration du territoire).

Les zones Un correspondent à des secteurs habités, et ne sont pas identifiés comme potentiel support de développement urbain.

De manière générale, les règles de la zone U visent à contrer la banalisation des paysages qui la composent. En particulier :

- Pour les zones Ua qui sont les secteurs pouvant maintenir des caractéristiques patrimoniales et identitaires de la commune, l'article U4 veut garantir des constructions qui s'approchent au mieux des voies et emprises publiques afin de favoriser une compacité visuelle des constructions depuis l'espace public qui participe d'un paysage de rue structuré.

D'autre part, l'article U5 veut globalement promouvoir des gabarits de constructions en adéquation avec l'environnement existant afin que les proportions des constructions soient en harmonie avec leur environnement bâti. Il fixe des hauteurs maximales dépendant du tissu urbain environnant. Dans les secteurs d'espaces proches du rivage, les emprises des constructions ne doivent pas dépasser un certain pourcentage de la superficie des terrains. De manière générale, les extensions ne peuvent dépasser le gabarit existant dans un souci d'intégration dans l'environnement immédiat du projet.

L'article U6 veut promouvoir une cohérence du tissu urbain par le jeu des volumes, des gabarits entre eux.

D'autre part, dans ces secteurs, les règles relatives aux clôtures obligent la conservation et l'entretien des murs de pierre existants et autorisent uniquement le long de la voie publique les clôtures en pierre ou enduites, interdisant les plaques de béton.

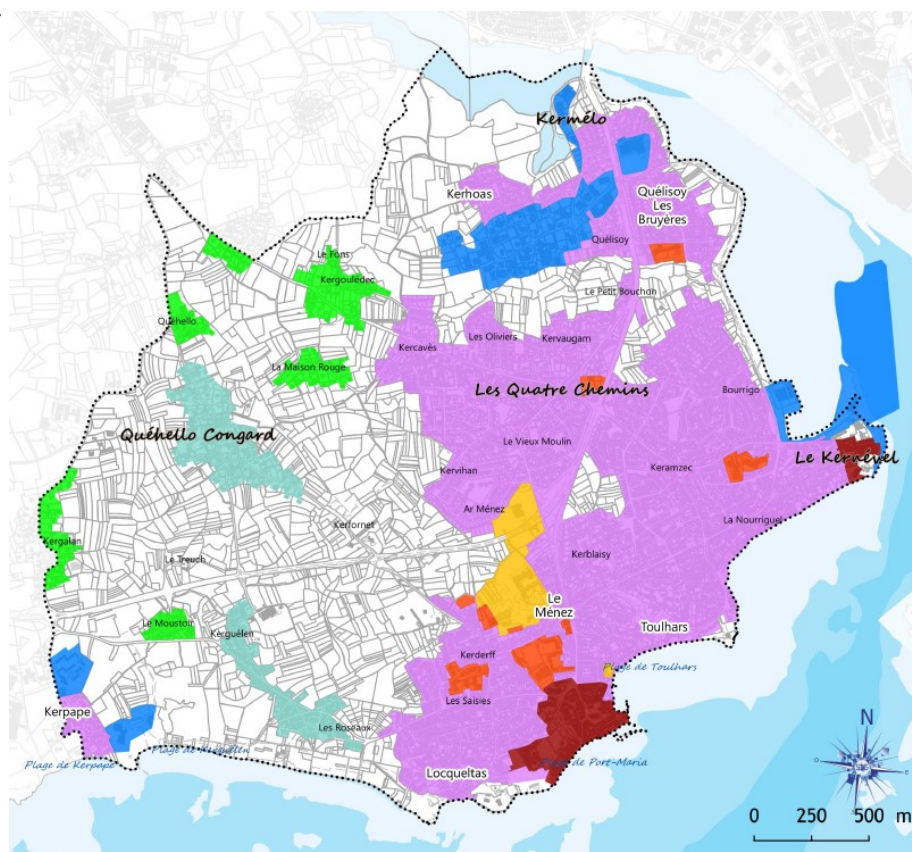
L'article U7 veut garantir un traitement soigné des espaces libres au sein des opérations d'aménagement d'ensemble au travers d'une règle énonçant le double objectif de concourir à :

- une ambiance paysagère de qualité, notamment par l'alternance de strates herbacées, arbustives et arborées ;
- la constitution de lieux de vie et de lien social, notamment par des aménagements adaptés à l'accueil de publics.

Enfin, l'article U8 participe d'une amélioration de la gestion du stationnement dans les secteurs Ua, notamment en indiquant qu'en cas de rénovation, le nombre de places de stationnement existant doit être maintenu et qu'aucun garage ne peut être transformé en logement.

Légende

- Zonage Ua
- Zonage Ub
- Zonage Uc
- Zonage Ud
- Zonage Ue
- Zonage Ui
- Zonage Un



LES ZONES URBAINES UA/UB

Les zones Ua et Ub correspondent aux zones Urbaines destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

- ⇒ **La zone Ua** se distingue par son caractère central ou structurant, que ne possède pas la zone Ub. Le zonage Ua est dédié à l'habitat et aux activités compatibles avec une urbanisation dense et continue de type « centre-bourg ». L'objectif du PLU dans cette zone est de poursuivre son développement tout en maintenant ses qualités urbaines et paysagères. Ainsi, les règles de la zone tendent à favoriser la compacité du tissu et les constructions en ordre continu. Le périmètre de la zone Ua délimite les « cœurs de centralité » au sein de la centralité urbaine de Larmor-Plage délimitée par le SCoT.

Les zones Ua se distinguent en deux sous-zonages, correspondant aux deux entités à caractère central de Larmor-Plage, à savoir le centre-ville (zone Uaa(r), qui correspond également à la centralité commerciale de Larmor-Plage identifiée dans le SCoT 2018) et le quartier de Kernével (zone Uabr), qui répondent aux mêmes critères :

- une densité de logements élevée ;
- Une mitoyenneté quasi systématique ;
- Une implantation en limite de voie ;
- Des constructions régulièrement de 4 niveaux.

La zone Ua couvre **13,5 ha**.

Les règles d'implantation visent ainsi à favoriser la construction le long des rues. Les règles de hauteur sont simples (sous forme de gabarit et de niveaux) et privilégient la densité existante et la cohérence avec le bâti traditionnel. L'ensemble des règles doit affirmer sa vocation de centralité.

- ⇒ **Les zones Ub** sont caractérisées par des densités assez faibles et des parcelles de taille variable selon les quartiers ; Elles se distinguent en deux sous-zonages, selon leur éloignement au bourg et leur morphologie :

- **Les zones Uba** sont caractérisées par une densité moyenne, où la mitoyenneté est fréquente. Les constructions ne dépassent pas 3 niveaux, sauf exceptions; l'implantation ne se fait pas en front de rue comme en zone Ua, mais elle reste proche de la voie (ligne d'implantation dominante) ;
- **Les zones Ubb** sont caractérisées par une densité plus faible, et correspondent davantage à un développement pavillonnaire. Les hauteurs sont assez faibles, 2 à 3 niveaux maximum. Les implantations se font souvent en retrait de la rue, contrairement aux secteurs Ua et Uba.

La zone Ub couvre **254 ha**.

Le règlement du PLU en zone Ub a pour objectif de permettre et favoriser la densification de ces quartiers et de créer une structuration du bâti par rapport à l'espace bâti (implantations privilégiées vers la rue ou les limites parcelaires). La règle des hauteurs vise à maintenir une cohérence d'ensemble au tissu urbain.

LES ZONES UD ET UE

Au sein des tissus urbains, intermédiaires ou pavillonnaires, on retrouve des zonages U particuliers, liés à une configuration de l'espace ou une utilisation du sol spécifique :

Le zonage Ud distingue les secteurs urbains structurants de la commune au regard de leurs caractéristiques (emprise et unité foncières importantes, typologie de bâti souvent de grand collectif par exemple) dont la potentielle reconfiguration constitue un enjeu majeur. Le PLU y propose des règles plus souples afin de favoriser un urbanisme de projet. Ces secteurs sont caractérisés par la présence d'habitat collectif et/ou d'équipements structurants d'intérêt collectif.

Le zonage Ud couvre **10,15 ha**.

Les secteurs Ue identifient des secteurs d'équipements inclus en zone urbaine. Ce zonage Ue délimite ces secteurs du fait de leur configuration et leur vocation spécifique. Ils garantissent le maintien de la vocation « équipements d'intérêt collectif ».

Les zones Ue couvrent **11,4 ha**.

LE ZONAGE UC

Le zonage Uc identifie les secteurs urbanisés localisés hors de l'agglomération principale de Larmor-Plage, qui présentent des caractéristiques de nombre et densité de constructions significatifs. Ceux-ci sont identifiés par le SCoT approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme. Le PLU permet la densification de ces secteurs urbanisés en veillant au respect du tissu urbain existant, ses formes architecturales, ses implantations et globalement son ambiance paysagère.

Ils se distinguent en deux sous-secteurs : « Uca » pour le village densifiable de Kerguelen-les-Roseaux, et « Ucb » pour le Secteur Déjà Urbanisés de Quéhello-Congard.

Le zonage Uc couvre **24,45 ha**.

LE ZONAGE UN

Le zonage Un délimite les secteurs bâtis en campagne marqués par une vocation résidentielle tout en ne constituant pas des secteurs déjà urbanisés ou des villages ou des agglomérations, tels que définis dans le DOO du SCOT du Pays de Lorient. Le PLU n'y permet pas l'édification de constructions nouvelles, en revanche il autorise l'évolution mesurée des habitations existantes sous réserve du respect du tissu urbain existant, ses formes architecturales, ses implantations et globalement son ambiance paysagère.

Le zonage Un couvre **21 ha**.

Tableau de synthèse des principales règles des zones à vocation d'habitat et équipements :

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	De préférence sur la ligne d'implantation dominante si elle existe ;	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 : hébergement, services publics	Alternatives si pas d'implantation dominante, configuration de parcelle spécifique ou présence d'un élément patrimonial	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		Pas d'obligation	Ude : 12,50m Udf : 14 m Udg : 18 m		Coefficient minimum de pleine terre de 20 %	
Ue	11,4 ha	Secteur d'équipements publics	Pas d'obligation					
Un	21 ha	Secteurs habités, seules extensions possibles	Non constructible Prescriptions pour les projets d'extension					

LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE ÉCONOMIQUE

Sur Larmor-Plage, ces secteurs correspondent aux zones d'activité de la commune, et peuvent avoir un impact sur les paysages.

La zone d'activités de Kerhoas/Quélisoy est spécifiquement concernée par cet impact visuel, en particulier de par son emplacement en entrée de ville Nord. Le règlement cherche à requalifier l'existant et les futurs emplacements : qualité des espaces publics, question des lisières entre secteurs d'activité et secteurs résidentiel, traitement de l'interface entre l'entreprise et le domaine public, rééquilibrage de la place des modes doux sur celle de la voiture... De même, il assouplit les règles pour favoriser la densification et l'optimisation du foncier économique. Le PLU encadre également de nouveaux champs du règlement : régulation des activités commerciales pour renforcer les centralités commerciales dans la ville, valorisation du gisement potentiel que représente ce secteur en termes énergétiques (notamment en production d'énergie).

La zone d'activités commerciales (ZACOM) de Quélisoy est caractérisée par un zonage spécifique Uic qui couvre **3,93 ha**.

La zone d'activités de Kerhoas est identifiée au règlement graphique par Uia, comprenant également un petit secteur de Kernével (hors zones d'activités portuaires), qui couvre **18,3 ha**.

⇒ **Le secteur Uip** : le port de Kernével et ses structures au sol sont également réglementées par ce zonage Ui, désigné par un sous-zonage spécifique Uip relatif aux activités portuaires. Le règlement est volontairement souple sur les règles d'implantation et de hauteur sur ce zonage, l'objectif premier étant de maintenir et développer la vocation maritime du secteur.

La zone Uip couvre **18,4 ha**.

⇒ **Le zonage Uil(r)** : Enfin, les activités de loisirs présentes sur le site de Kerguélen sont identifiées par un sous-zonage Uil, Uilr lorsque celles-ci se situent en espaces proches du rivage. Il maintient les possibilités d'extension des activités de loisirs existantes tout en respectant le cadre paysager dans lesquelles elles s'insèrent.

La zone Uil couvre **5,4 ha**.

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	5,4 ha	Activités de loisirs					
Uip	18,4 ha	Activités portuaires					

TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGE ENTRE PLU APPROUVÉ EN 2011, PLU ARRÊTÉ ET PRÉSENT PLU

La superficie de chaque zonage au présent PLU se trouve comparée à celle du PLU de 2011 et celle du PLU arrêté le 1er juin 2022, dans le tableau ci-dessous :

	PLU approuvé en 2011 (en ha)	PLU arrêté le 1 ^{er} juin 2022 (en ha)	PLU approuvé le 9 juin 2023	ECARTS entre PLU arrêté et à approuver (en ha)	ECARTS entre ancien PLU et PLU approuvé
Les zones Urbaines (U)	380,4	381,3	384	+2,7	+3,6
Les zones A Urbaniser (AU)	37,9	12,8	9,85	-2,95	-28,05
Les zones à vocation Agricole (A) dont zones humides	87,5	104,4	106,8	+2,4	+19,3
Les zones Naturelles (N) dont zones humides	343,8	440,73 (avec zonage en mer)	439 (avec zonage en mer)	+1,7	+95,2
TOTAL COMMUNE	849,6	939	939	0	/
Zonage en mer	/	84,7	84,7	0	/
Espaces Boisés Classés	88	95	95	0	7

Zonage Urbain : il reste sensiblement le même qu'au PLU approuvé en 2011, avec une augmentation due au fait que certains espaces ont été urbanisés depuis l'approbation du PLU de 2011. La différence de 2,7 hectares entre le PLU arrêté et le présent PLU est due au changement de zonage en « Un » sur l'ex-zone d'activités de Quéhello-Congard (reconnaissant le caractère urbanisé mais ne donne pas de droits à construire).

Zonage A Urbaniser : conformément à l'avis de l'Etat, la surface des zones « A Urbaniser » a été réduite afin d'atteindre les objectifs de la « trajectoire Zéro artificialisation Nette ». ainsi, ces zones sont réduites de presque 3 hectares.

Zonage Naturel : ce zonage est sensiblement le même entre PLU arrêté et approuvé, le différentiel s'explique par l'identification de friches agricoles au sein de secteurs agro-naturels et le zonage en « Un » sur l'ex-zone artisanale de Quéhello ; les surfaces s'équilibrent entre PLU arrêté et approuvé car un certain nombre de parcelles ont également été reclassées en zone Naturelle au Plateau du Ménez, à Kerguelen et à Quélisoy-les-Bruyères.

Zonage Agricole : la surface du zonage agricole a augmenté entre le PLU de 2011 et le PLU à approuver, à cause de l'identification de parcelles agricoles au sein des zones dites Naturelles. Le différentiel constaté entre l'arrêt du projet de PLU et son approbation est dû à l'identification de secteurs à potentiel agronomique sur des friches agro-naturelles.

2. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Un certain nombre de prescriptions se superposent au zonage présenté ci-avant, notamment les emplacements réservés, les Espaces boisés classés, les protections en vertu de la « loi Paysage », les zones de protection au titre de l'archéologie.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

26 Emplacements Réservés (ER) sont mis en place sur le territoire de Larmor-Plage, à destination de la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Le but d'un tel outil est de faciliter la faisabilité des opérations projetées par l'acquisition des terrains ou parties de terrains correspondants. Le PLU définit leur emprise exacte sur le Règlement Graphique et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité bénéficiaire.

En outre, et au-delà des éléments présentés ci-après, l'annexe A du Règlement Écrit présente les parcelles concernées par chaque ER.

Parmi ces 26 emplacements réservés, les thématiques privilégiées sont :

- le maintien, à l'amélioration ou à l'extension de chemins destinés aux circulations douces
- le maintien, amélioration ou extension d'espaces verts sur la commune (parcs urbains comme le parc du petit bouchon ou espaces plus sauvages comme Kerguélen)
- l'extension ou la création d'équipements ou services publics (extension du cimetière, aménagements des rives de l'étang du Ter)
- Des aménagements routiers n'affectant pas les emprises agricoles ou naturelles existantes, envisagés pour une meilleure fluidité du trafic à certains endroits ou une facilitation de l'entretien de la voirie à d'autres (rétrocession des voies privées au public, par exemple).

N°	In- dice	Désignation	Surface (m²)	Longueur (m)
1		Allée de Kerblaisy	1580	
2		Voie piétons-vélo entre la vraie croix et le Ménez	10292	2200
3		Passerelle et écran végétal	3184	
4	a	Chemins piétonniers de Quéhello-Congard	955	200
	b	Chemin piétonnier de Keradehuen à Maison Rouge	2154	300
	c	Chemin piétonnier de la rue de Quéhello à la D152	741	300
5		Parc océanique de Kerguélen : extension et espaces de promenade	3648	
6		Extension du cimetière de Quéhello-Congard	1682	
7		Aménagement légers rives du Ter liés à l'entretien du site	317	
8		Allée du Zornic	88	
9		Programmation de terrains familiaux (aire de sédentarisation des gens du voyage) rue des Bruyères, à proximité des équipements existants (voie routière pour rejoindre Lorient, zones d'activités, zones commerciales, et en lien avec les quartiers d'habitat environnants existants)	3937	
10		Cheminements doux vers le littoral	3920	
11		Valorisation du parc boisé du Minio	41690	
12		Valorisation du parc boisé de Quélisoy	38177	
13		Valorisation du parc boisé du Petit Bouchon	59999	
14		Programme de logements mixtes à proximité directe de l'hypercentre, de ses services et équipements, en renouvellement urbain (nappe de stationnement actuellement) en accord avec dispositions du PLH	1812	
15		Ilot Charles de Gaulle : espaces publics et programme de logements mixtes dans le centre-bourg en accord avec dispositions du PLH	2842	
16		Valorisation et accès au public de la pointe de Toulhars (pas de construction prévue—aménagement légers seulement en accord avec les dispositions de la loi Littoral)	1976	
17		Protection et valorisation de la trame verte urbaine de Quélisoy	30325	
18		Kerguélen : aménagements paysagers et cheminements doux	36853	
19		Ilot Cheval : programme de logements mixtes en accord avec les dispositions du PLH	2029	
20		Réaménagement de l'espace public de la Place de l'église	168	
21		Toulhars : aménagement du prolongement de la liaison douce littorale	576	
22		Voie publique de facilitation d'accès à la zone et programme mixte de logements en accord avec dispositions du PLH	1015	
23		Aménagement giratoire pour faciliter l'accès aux zones d'habitat	3657	
24		Voie publique de facilitation d'accès aux zones d'habitat	3981	
25		Ecole primaire	3132	

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les principes de classement de boisements en EBC se fondent sur plusieurs objectifs exposés dans le PADD, notamment :

- Mettre en valeur les séquences paysagères et leurs spécificités
- Protéger la biodiversité et les milieux naturels
- Conforter la qualité du cadre de vie, support de l'attractivité du territoire larmorien

Au regard de ces orientations, l'ensemble des massifs boisés sont par principe classés en EBC. Toutefois, après analyse de toutes les données disponibles et compte tenu des enjeux révélés par le diagnostic territorial et des objectifs du PADD, le groupe de travail PLU a pris soin d'écarter de ces classements :

- Les espaces non boisés pourtant anciennement classés comme tels,
- Les boisements situés dans les zones humides recensées par le Syndicat Mixte du Bassin du Scorff afin de pouvoir faciliter leur entretien et ne pas compromettre la gestion écologique de ces zones sensibles (comme c'était déjà le cas dans le PLU en vigueur).
- Les jeunes boisements spontanés et épars afin de bien délimiter les secteurs boisés, de permettre d'éventuelles remises en culture et ne pas grever le foncier agricole utile,
- Les boisements de qualité ou de superficie moindre car ils ne relèvent pas à proprement parler de la typologie des boisements à protéger strictement réglementairement.

Les Espaces Boisés Classés sont globalement en progression entre le PLU en vigueur et le PLU en projet, du fait d'une meilleure délimitation des boisements significatifs notamment, et par le classement de certains grands secteurs non classés dans le PLU actuel, comme des espaces boisés longeant l'étang du Ter ou des secteurs du Parc de Kerguelen (conservatoire du Littoral) : 95 hectares sont classés au présent PLU contre 88 au PLU approuvé en 2011.

La méthode de travail :

La délimitation des boisements à protéger a été effectuée pour l'essentiel sur photographie aérienne, par superposition du plan cadastral, de données récentes sur la couverture des sols et de l'orthophotographie la plus récente (2019). Des relevés sur le terrain et la connaissance des services techniques municipaux sont venus compléter ce dernier outil, car si la méthode utilisée permet d'apprécier de manière satisfaisante et aisée l'emplacement et les caractéristiques des boisements, elle peut générer des erreurs de délimitation peu appréciables pour un document réglementaire.

Les principales modifications opérées :

Les espaces boisés en moins : il s'agit ponctuellement de régularisations pour des boisements classés ayant disparus et ne présentant pas d'intérêt de maintien du classement.

Les espaces boisés en plus : il s'agit principalement de massifs boisés inventoriés par l'Etat initial de l'environnement, de moyenne importance, venant accroître les massifs boisés existants.

SECTION II C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

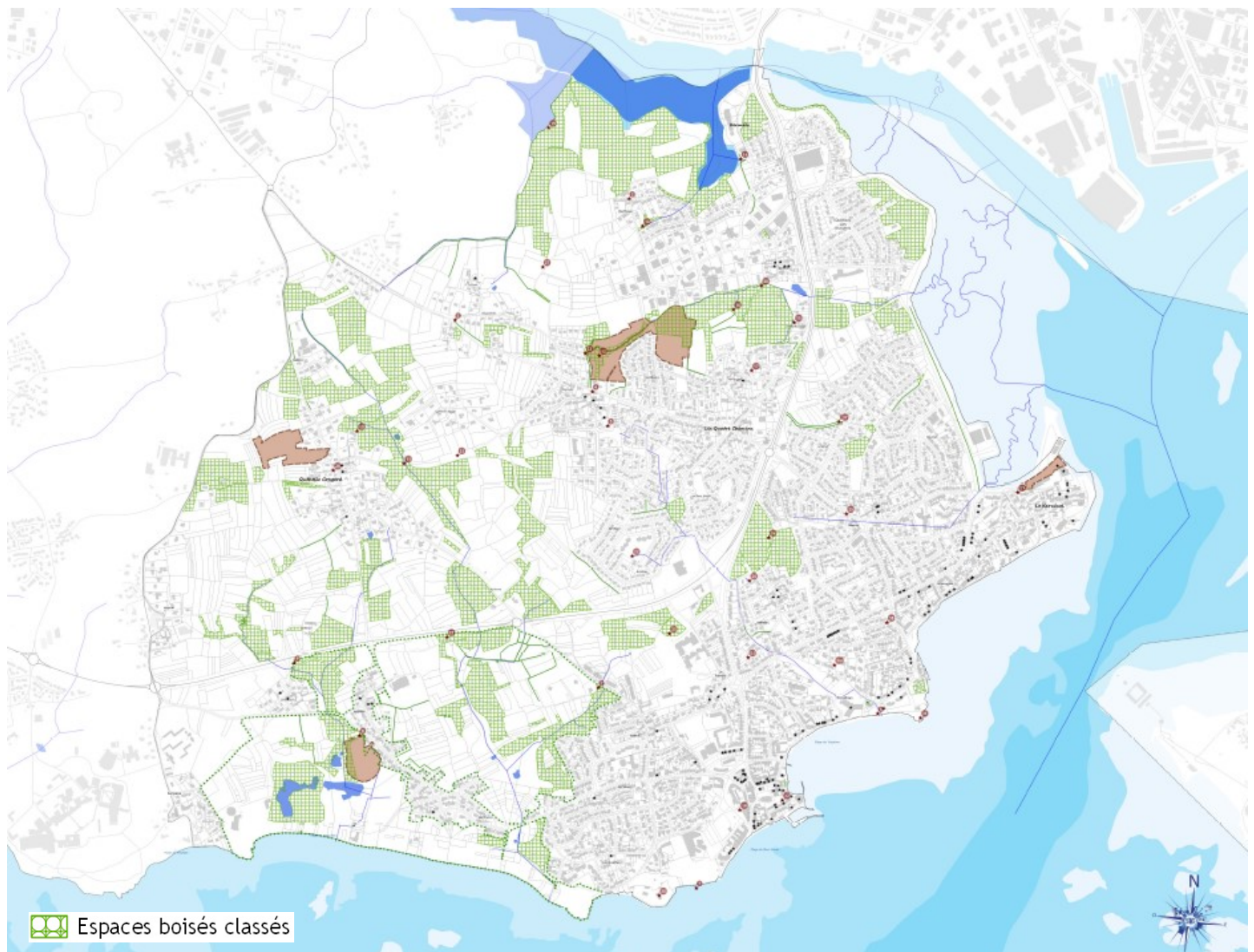
Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Carte des Espaces Boisés Classés au présent PLU :



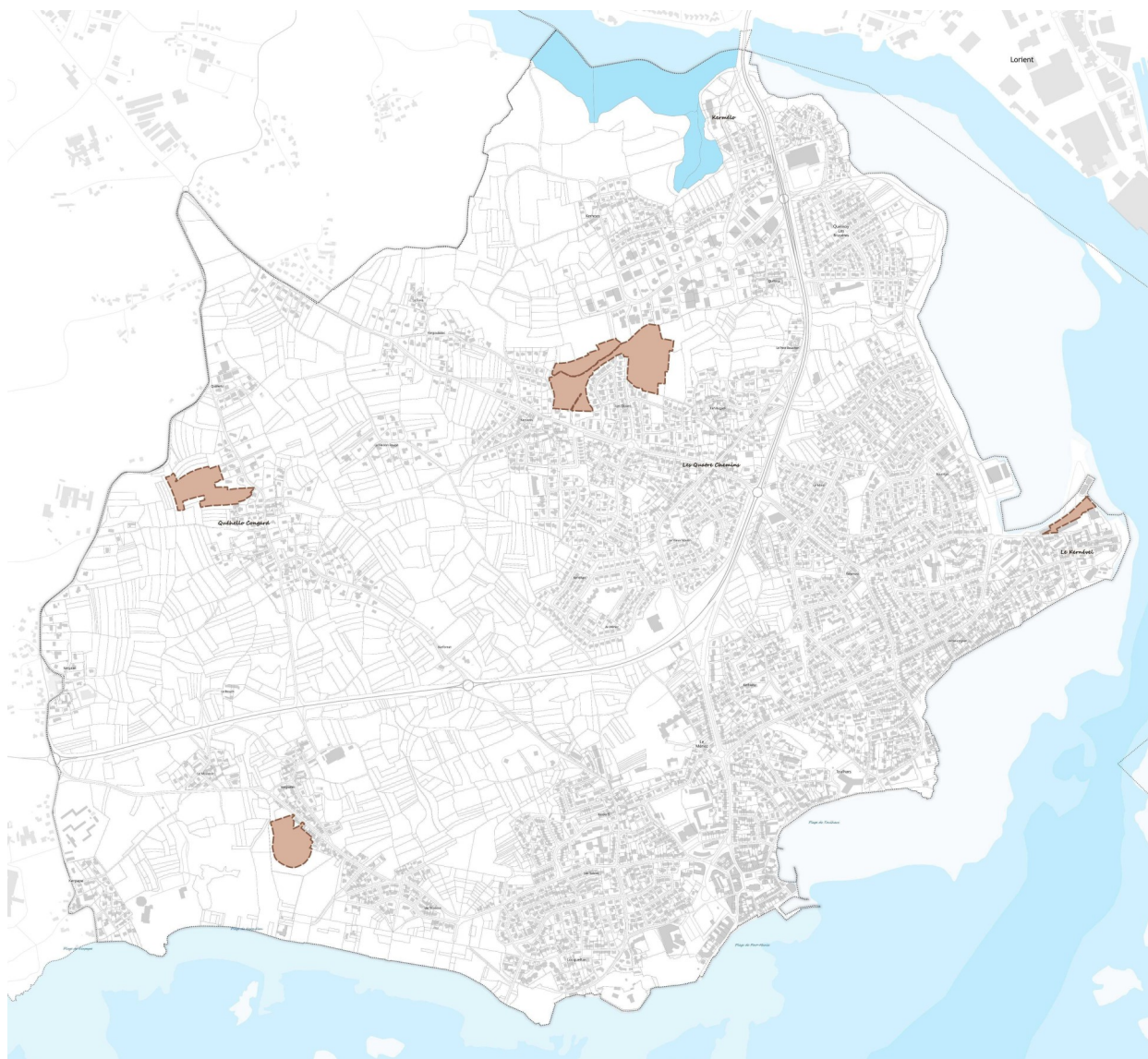
	EBC au présent PLU	PLU 2011
Surface	95 ha	88 ha
Part de la superficie communale	12,9 %	11,9 %

LES ZONES DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE

Les zones de protections au titre de l'archéologie ont été reportées sur le règlement graphique complémentaire « Petit patrimoine et éléments de paysage ».

Le plan et le tableau de ces sites archéologiques figurent dans ce rapport de présentation, Section I.A.4 Patrimoine et architecture.

Les dispositions les concernant sont présentées dans le règlement écrit dans la partie 4 des Généralités.



LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Les espaces proches du rivage sont identifiés au règlement graphique du PLU grâce à des sous-secteurs indicés «r» (exemple : Uaar) lorsque les secteurs concernés sont constructibles, sauf pour la zone Um.

Dans ces espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit être appréciée au regard de l'implantation, l'importance et la densité envisagées et de la topographie des lieux ou motivée par l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le règlement du PLU rappelle que pour être qualifiées de « limitées », les extensions de l'urbanisation doivent :

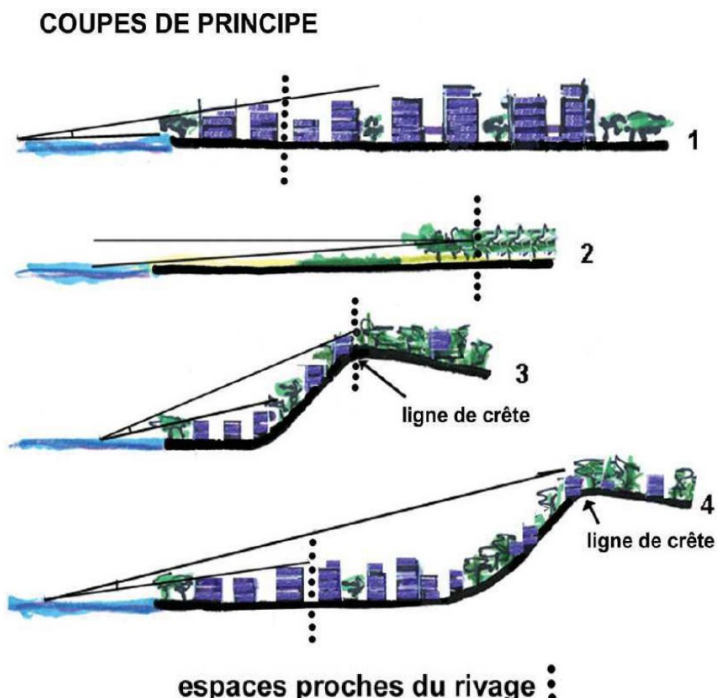
- respecter les proportions bâties par rapport à l'urbanisation sur laquelle elles se greffent
- s'insérer dans le quartier environnant. Une opération plus importante peut être admise si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.

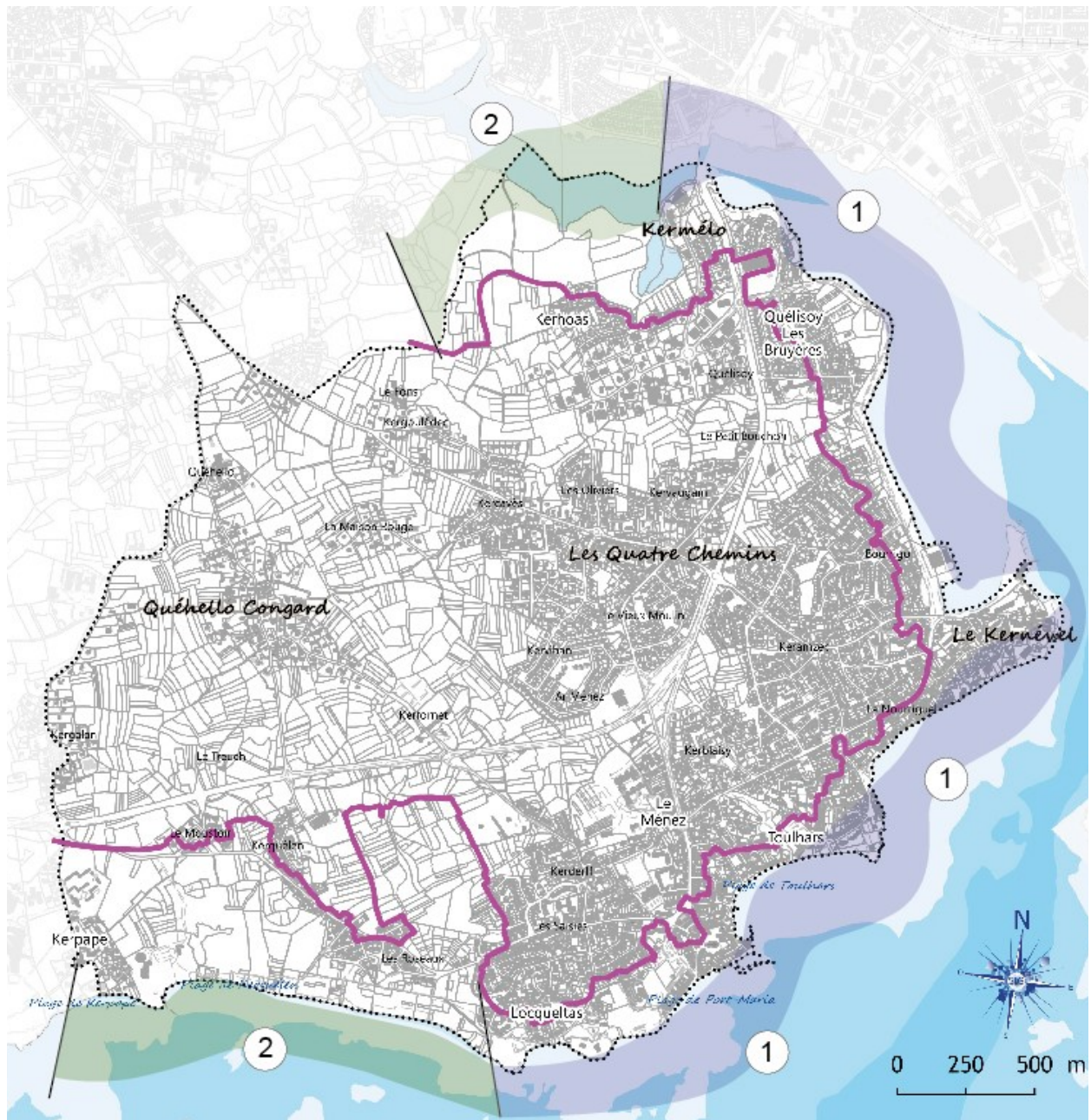
La notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peut être examinée à l'échelle du SCOT. Ainsi, des opérations peuvent être qualifiées d'extensions limitées de l'urbanisation par rapport à la configuration du village ou de l'agglomération auxquels elles viennent se greffer.

Pour identifier les espaces proches du rivage sur le règlement graphique, un repérage minutieux sur le terrain a permis d'analyser les limites de covisibilité, sur la base de la limite prédéfinie dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de 2018.

Le littoral avait préalablement été prédéfini en secteurs géographiques homogènes, en fonction de la typologie de l'habitat présent, de la topographie, de la présence d'éléments naturels... en associant pour chacun d'eux l'un des quatre profils définis par le référentiel loi littoral de la DREAL Bretagne (Cf. coupes ci-contre).

Voici ci-contre la carte de synthèse de ces secteurs et la limite des espaces proches du rivage retenue.





Pour rappel, voici les critères non nécessairement cumulatifs, émanant de la jurisprudence administrative, qui définissent les espaces proches du rivage dans le DOO du SCoT :

- La distance par rapport au rivage : des terrains situés à moins de 300m de la mer font a priori partie des EPR, sauf à démontrer l'existence d'une rupture forte qui pourrait résulter de la présence d'une bande urbanisée. Des terrains situés sur une bande de 800 à 1700 m peuvent être inclus dans les EPR s'il y a covisibilité ou si l'espace présente les caractères d'un « paysage marin » ;
- La co-visibilité avec la mer : elle s'établit à partir d'une analyse du relief et de la perception visuelle depuis la mer et depuis la partie terrestre. Toutefois l'absence de covisibilité liée à la présence d'un rideau d'arbres n'empêche pas un espace d'être qualifié d'EPR.
- Les caractéristiques, la nature et l'occupation des espaces séparant les terrains et la mer : la présence d'un espace urbanisé, d'une infrastructure constituant une rupture, la présence d'un espace remarquable au sens de la loi Littoral, constituent des éléments déterminant. Ce critère complète et pondère la notion de covisibilité.

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-19 dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation...* »

L'article L151-23 dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Tous les éléments répertoriés au titre de ces deux articles sont cartographiés dans le règlement graphique complémentaire « Petit patrimoine et éléments de paysages ». La traduction de cette protection est fournie par le règlement écrit du PLU, dans la partie D des Généralités intitulée Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysage. Sur le territoire de Larmor-Plage, le PLU protège ainsi :

Le patrimoine naturel :

- les alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer ;
- le maillage bocager de haies et talus ne nécessitant pas un classement EBC ; ce repérage implique que toute transformation concernant les haies et talus repérés sur le règlement graphique du PLU, doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune. Cette identification est plus souple qu'un classement en Espace Boisé Classé, même si le règlement peut les protéger de toute destruction ou, en cas d'impératif technique justifié, demander des compensations.
- Les arbres remarquables situés sur le littoral armorien (figuier et cyprès).
- L'ensemble des parcs et squares urbains de la commune (cf. règlement graphique principal et règlement graphique complémentaire).
- Tous ces éléments sont répertoriés sur l'OAP thématique Trame Verte et Bleue du présent PLU.

Le patrimoine bâti :

La « loi Paysage » induit que toute destruction de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune. Dans le cas du patrimoine bâti remarquable, la destruction doit en outre être motivée par des raisons particulières énoncées dans le règlement écrit du PLU. Le patrimoine bâti se distingue en 2 sous-catégories :

- le petit patrimoine (lavoirs, fontaines, calvaires, etc.), sur la base de l'inventaire déjà réalisé dans le cadre du PLU précédent, et complété en 2018 par les personnes ressources de la commune ;
- L'inventaire des bâtiments remarquables, qui bénéficient d'un outil de protection supplémentaire : l'OAP Patrimoine, qui porte sur les 139 bâtiments identifiés comme remarquables sur Larmor-Plage et les bâtiments qui présenteraient des caractéristiques équivalentes, inventaire existant au précédent PLU et actualisé au cours de l'année 2018. L'OAP, pour chaque typologie de bâti, dresse une liste de préconisations à suivre dans le cadre d'un projet sur un bâti existant.

Dispositions réglementaires associées :

Pour assurer la protection des entités identifiées ci-dessus, et en accord les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit prévoit les règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de la commune (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus dans le but de contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques, et architecturales et à leur mise en valeur ;
- dans les secteurs bâtis à préserver identifiés, la destruction d'une clôture ou de tout autre élément accessoire à un bâtiment nécessite un permis de démolir ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti identifié.
- Tous les bâtiments, qu'ils soient repérés ou non, sont soumis aux dispositions de l'article G6 (Dispositions générales).

LES CENTRALITÉS COMMERCIALES ET LINÉAIRES COMMERCIAUX

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCoT identifie à Larmor-Plage une centralité commerciale de type 3, constituée par le centre-ville de la commune. Conformément à la prescription suivante du DAAC du SCoT : « Les centralités commerciales constituent les lieux privilégiés pour l'implantation du commerce et des marchés. Elles peuvent accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat. »

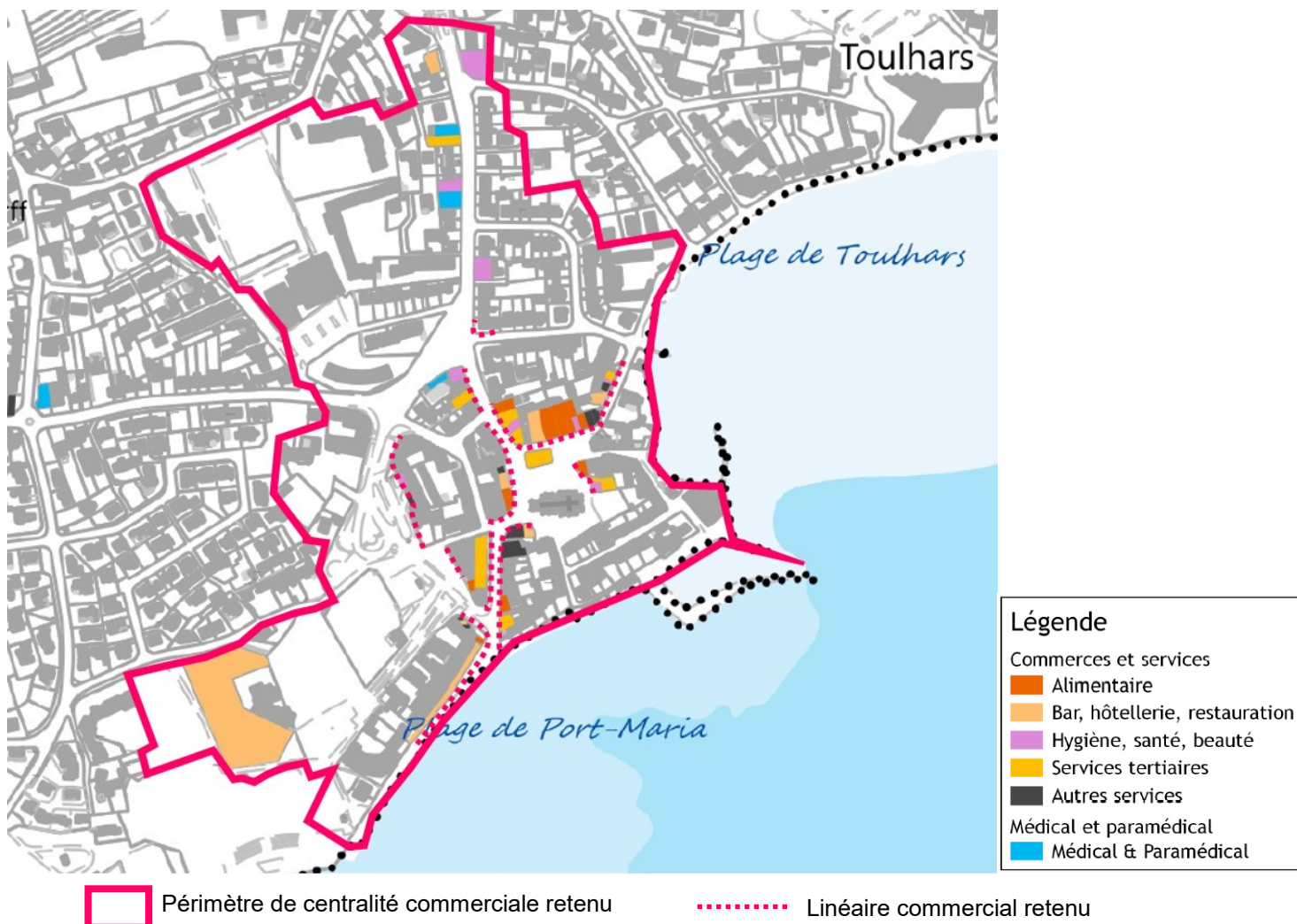
Le PLU précise les contours de cette centralité commerciale au moyen d'une trame graphique (cf. ci-dessous).

À l'intérieur des périmètres tramés, différents types de commerces sont autorisés ou interdits en fonction des dispositions du SCoT, en plus des destinations permises par le Règlement de zone. Le tracé à la parcelle de ce périmètre de centralité commerciale résulte d'un travail de terrain avec les services et élus de la commune, et sur la base également du recensement des commerces initié par l'AudéLor sur le Pays de Lorient, complété par la ville.

Cette centralité cumule plusieurs critères (mixité des fonctions, densité d'habitat importante, présence d'espaces publics fédérateurs, localisation au sein du tissu urbain existant) lui permettant de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés.

Pour rappel, le second axe du PADD du SCoT porte sur le renforcement des centralités. Il affirme notamment les centralités comme les lieux prioritaires du développement commercial (PADD 2-4). En effet, les centralités peuvent être fragilisées par des croissances importantes et non régulées en périphérie.

La commune a également fait le choix de mettre en place l'outil « linéaire commercial », que la recommandation suivante du DAAC du SCoT concerne : « Les communes étudient, dans le cadre [...] de la révision de leur PLU l'intérêt et l'opportunité de la mise en œuvre de linéaires commerciaux dans lesquels peuvent être identifiés et délimités « les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » (Article. L.123.-1-5 du code de l'urbanisme). Cet outil concerne les axes structurants du centre-bourg de Larmor-Plage, au sein desquels la commune a la volonté de limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une autre destination que le commerce, les activités de service ou les équipements et services publics.



En ce qui concerne la zone commerciale périphérique, le PLU a défini un périmètre précis pour la ZACOM de type 3 identifiée dans le DOO du SCoT : la zone commerciale de Quélisoy, classée en « Uic » à l'intérieur duquel les implantations sont encadrées par le règlement du PLU.

Hors de ces centralités commerciales et de ces zones d'activités commerciales identifiées par le présent PLU, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée afin de préserver les dynamiques de centralités sur ces secteurs et limiter les implantations dispersées en périphérie.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT, en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales, peuvent se développer d'ici 2037 dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT. (cf. Règlement écrit, Partie « Généralités », « E. Dispositions Relatives à la mise en oeuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation »).

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures ni de montage financier ne soient connues.

Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et elles permettent de traduire les orientations du PADD par des choix d'aménagement permettant une mise en œuvre concrète de ces orientations sur le terrain. Ainsi, les projets d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'OAP définie sur le secteur concerné.

Alors que le règlement du PLU a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable et favorisant par ailleurs un urbanisme qualitatif de projet, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de renouvellement urbain ou de fabrication de nouveaux quartiers. Les OAP présentent désormais une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer ces projets :

- elles permettent en effet d'afficher un projet d'intérêt communal, en termes de restructuration ou renouvellement urbain le plus souvent, quitte à laisser les particuliers atteindre progressivement l'objectif visé, par une somme de projets individuels articulés entre eux ;
- elles sont un temps de négociation avec l'ensemble de la population et des riverains, et le cas échéant, avec les opérateurs.

Les OAP peuvent prendre des formes et des tailles très variées selon la logique de projet concernée, et le niveau de complexité du projet attendu sur tel ou tel site. Elles s'inscrivent en « zoom » par rapport aux orientations définies dans le PADD et doivent donc en traduire toutes les exigences.

Ainsi, il a fallu déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

L'OAP THÉMATIQUE PATRIMOINE

Le PLU de Larmor-Plage comporte une OAP thématique, l'OAP « Patrimoine », qui traduit notamment l'un des objectifs de l'axe I : « Mettre en valeur les séquences paysagères et leurs spécificités / Conforter les spécificités des paysages urbanisés / Valoriser et protéger le patrimoine bâti ». Cette OAP régit l'évolution des 147 bâtiments identifiés comme « remarquables » au règlement graphique complémentaire, mais concerne également l'ensemble des constructions larmoriennes appartenant aux typologies détaillées dans le document, de par leurs caractéristiques architecturales. Elle se compose de règles qui diffèrent selon les 8 typologies de constructions retenues, présentes sur le territoire larmorien.

L'OAP THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et bleue » a pour but de matérialiser graphiquement et littéralement l'ensemble des dispositions contenues dans le PLU visant à la protection, la valorisation, le développement de la trame verte et bleue sur le territoire communal larmorien. Cette OAP permettra d'un seul coup

d'œil de prendre connaissance des secteurs « sanctuarisés » au PLU pour le maintien de cette trame verte et bleue, qui représente un des enjeux majeurs à l'heure de la recherche de pistes d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

LES OAP SECTORIELLES

À Larmor-Plage, les OAP sectorielles peuvent porter à la fois sur des secteurs de renouvellement urbain, d'extension, ou concernés par de futurs projets d'intérêt collectif.

Pour les calculs de densité, il est rappelé que le SCoT (intégrant le PLH 2016-2022) impose que la moyenne des OAP respecte au minimum :

- 80 logements/ha en cœur de centralité (assimilé au centre-ville élargi/agglomération principale de Larmor-Plage) ;
- la densité environnante +30%, dans le reste des secteurs agglomérés se situant dans un tissu constitué moins dense ;
- 35 logements /ha en extension (zones 1AU).

Le nombre de logements prévu s'obtient en multipliant la densité attendue par l'emprise nette de l'OAP. Cette emprise peut-être différente de l'emprise totale en ce qu'elle n'intègre pas les surfaces dédiées aux aménagements publics ou espaces de nature lorsque ceux-ci s'inscrivent à plus grande échelle.

La commune a fait le choix d'encadrer les secteurs mutables à destination d'habitat ou d'activités dans la tache urbaine et en dehors de celle-ci, par des prescriptions et recommandations encadrées par des OAP. Les raisons sont multiples :

- Organiser une plus grande densité sur des terrains dont les possibilités de mutation demeurent réelles ;
- Établir des principes d'implantation du bâti et des aménagements urbain et paysager cohérents afin de développer un habitat qualitatif ;
- Concevoir des aménagements végétalisés dans les nouvelles opérations, notamment pour réduire les nuisances observées lors d'aléas pluvieux et/ou pour limiter les éventuelles nuisances sonores ou visuelles ;
- Insérer les projets dans le paysage environnant et économiser l'espace ;
- Développer les mobilités actives, l'accès à la nature et aux équipements.

Les critères et volets suivants ont été intégrés dans la conception de chaque secteur d'OAP :

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

OAP 1 : Plateau du Ménez	
Projet	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.
Programmation	Emprise OAP = 1,2 ha ; Emprise constructible = 1,1 ha
Modalités de calcul	La densité envisagée est de 70/80 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.

OAP 2 : Quélisoy-les-Bruyères	
Projet	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 120 logements sont attendus.
Programmation	Emprise OAP = 4,5 ha ; emprise constructible = 4,3 ha
Modalités de calcul	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 plutôt lâche avec 17 logements par hectare).

OAP 3 : Garage—rue de Ploemeur	
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 60 logements par hectare , en accord avec la densité plancher imposée par le SCoT (densité environnante + 30%)

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 Modalités de calcul	Emprise = 0,3 hectares ; 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 (zone Ua)

OAP 5 : Kerguélen	
Projet	Le projet est situé au sein du village de Kerpape-Kerguélen 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.
Programmation Modalités de calcul	Emprise OAP = 4,3 hectares ; emprise constructible = 2,6 ha 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.

OAP 6 : Kerhoas	
Projet	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.
Programmation Modalités de calcul	Emprise OAP = 3,1 ha ; emprise constructible = 1,85 hectare ; L'OAP s'inscrit dans la continuité du Règlement Ecrit sur les zones 1AUi et 1AUd, permettant l'implantation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements d'intérêt collectif.

OAP 7 : Garage—rue du Vieux Moulin	
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, à proximité directe de l'OAP 3 Garage—rue de Ploemeur. L'objectif ici est la programmation de collectif et individuel, en respectant une hauteur maximale de 10,50m garantissant une intégration visuelle dans le tissu pavillonnaire environnant.
Programmation Modalités de calcul	Emprise = 0,44 hectare ; La densité envisagée est de 80 logements/ha ; du fait de la proximité du secteur de projet avec le centre-bourg.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

COMPATIBILITÉ AVEC LES DONNÉES SUPRA-COMMUNALES

SECTION III

A. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME

B. LOI DU 2 FÉVRIER 1995 DITE 'LOI BARNIER'

C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE, LE SAGE BLAVET ET LE SAGE SCORFF
2. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DE LORIENT
3. LE PDH DU MORBIHAN ET LE PLH DE LORIENT AGGLOMÉRATION
4. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LORIENT AGGLOMÉRATION
5. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE ET LE SRADDET
6. LE PLAN CLIMAT-ÉNERGIE TERRITORIAL DE LORIENT AGGLOMÉRATION
7. LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL (ARTICLES L.121 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU est un document d'aménagement qui traduit, par des règles et servitudes d'occupation du sol, le projet de développement et de mise en valeur de la commune. Il permet de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace.

En application de l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, les explications des choix retenus doivent être établies vis-à-vis des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Les principes fondamentaux, définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être résumés ainsi :

Premier principe :

L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et enfin les besoins en matière de mobilité.

Deuxième principe :

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Troisième principe :

La sécurité et la salubrité publiques ; la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE), dite Grenelle II, assure la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I.

Elle favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le Code de l'Urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans la continuité de la loi Grenelle, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) renforce les impératifs de densification et d'économie des terres agricoles en rendant quasiment impossible la poursuite de l'urbanisation si ce n'est en continuité des centres-bourgs et des villages, et sous certaines conditions. De plus, davantage d'outils sont donnés qui favorisent la biodiversité, la mixité sociales et l'urbanisme de projet.

Les choix retenus dans le PLU se résument ainsi :

- un développement urbain maîtrisé grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour chacune des zones à urbaniser et pour chacun des secteurs à enjeux situés dans le tissu urbain, permettant de limiter l'étalement urbain ;
- la préservation des espaces agricoles dans lesquels seules les constructions liées à l'activité agricole sont permises, et les dérogations permises dans le cadre de la loi littoral ;
- la protection des espaces et paysages naturels : le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant sur l'État Initial de l'Environnement : protection des espaces inventoriés (zones humides, cours d'eau avec marge de protection de 35 m), prise en compte de la trame verte et bleue, de la ressource en eau, des risques, protection des boisements significatifs (EBC) et protection d'éléments du paysage (haies bocagères, petit patrimoine, arbres remarquables, bâtiments remarquables...) ;
- la gestion des eaux en tenant des préconisations du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE Blavet et Scorff en renforçant la protection de la ressource et du réseau hydrographique, en favorisant une moindre imperméabilisation des sols ;
- la satisfaction des besoins en logements présents et futurs, passant par la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale : la commune respecte ainsi les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH),

notamment concernant le logement aidé (location et accession) ;

- le confortement du cadre de vie de Larmor-Plage en maintenant les conditions de son attractivité : identité de la commune reposant sur son centre-ville commerçant, son littoral diversifié, son front balnéaire bâti, son patrimoine naturel et bâti, ses activités liées aux loisirs et activités nautiques... ;
- la protection des activités commerciales dans le centre-ville de la commune en protégeant les rez-de-chaussée commerciaux et en délimitant un périmètre de centralité commerciale dans laquelle les commerces doivent s'implanter ;
- la préservation et le développement de l'activité économique et de l'emploi par un zonage spécifique sur la zone d'activités de Kerhoas ;
- la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, par le biais de l'OAP patrimoine ;
- la maîtrise des déplacements : d'abord en mettant en place des emplacements réservés pour améliorer ou créer des liaisons douces pour piétons et cyclistes, en inscrivant des chemins dans les OAP, en encadrant le stationnement des véhicules motorisés dans le règlement...

Le projet de PLU est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Larmor-Plage vise à développer la commune en confortant son cadre de vie privilégié entre ville, mer et campagne, en tirant parti des atouts qui composent son attractivité à l'instar de son patrimoine naturel (littoral et plages, plaines agricoles, étang du Ter) et bâti (architecture remarquable, patrimoine vernaculaire...), de son dynamisme commercial en centre-ville, de son offre en équipements, services et logements.

Ce PLU prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, exprimés par le PLH, et des besoins en termes d'attractivité dans le Pays de Lorient, exprimés par le SCoT : agriculture, activités et services. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, volonté d'accueillir plus de population, prise en compte de la zone rurale au travers des choix d'extension limitée présentés.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité et la création et restauration de continuités écologiques en tenant compte des études menées à l'échelle intercommunale, communale et de l'inventaire des zones humides et cours d'eau actualisé sur le territoire. Par ailleurs, le thème de la transition énergétique et du changement climatique est abordé de manière importante au travers du PLU, témoignant du souci grandissant de la collectivité en la matière.

En découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée et sobre. Le PLU se fixe en outre l'objectif de garantir une meilleure mixité sociale.

Le PLU favorise les déplacements actifs, prend en compte la gestion des flux automobiles comme le préconise le PDU, et promeut l'urbanisme et la construction durables dans les projets d'aménagement : par exemple, tous les projets encadrés par les OAP seront innervés par des liaisons douces joignant les quartiers limitrophes et pour certains les équipements situés à proximité.

Les lois Grenelle II et ALUR modifient les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux PLU. Ce dernier est renforcé autour de six axes dont :

- l'obligation de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents : les plans de gestion des risques d'inondation, les schémas régionaux de cohérence écologiques et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ;
- une réorganisation des documents constitutifs du PLU pour une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable ;
- la trame verte et bleue ;
- une intégration des politiques d'urbanisme, d'habitat et de transports.

Ces éléments sont pris en compte dans le présent PLU.

Le PLU de Larmor-Plage répond enfin aux obligations du Code de l'Urbanisme en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un PADD qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à long terme. Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

SECTION III

A. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Le PLU prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU est aussi compatible avec les différents documents supra-communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits dans l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme (voir C. Documents supra-communaux).

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

1. MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme pose un principe d'inconstructibilité dans une bande « *de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

La commune de Larmor-Plage n'est pas concernée par ces dispositions.

Le PLU applique toutefois des marges de recul de 35 mètres le long des routes départementales, hors agglomération, dans le respect du règlement départemental de voirie du Morbihan (sauf exceptions locales).

2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

- Les risques de submersion marine existent sur la commune et consignés dans la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 ; la délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à l'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme dont le PLU a annexé le guide d'application fourni par l'Etat (annexe au règlement écrit). Une annexe écrite (circulaire Xynthia) et graphique (plans représentant les aléas centennaux +20cm et +60cm) sont spécifiquement consacrés à la cartographie des différents aléas sur l'ensemble du territoire. La trame « tous aléas » apparaît également sur le règlement graphique principal.
- La région Bretagne est concernée par les risques sismiques. Les décrets 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité nationale sont entrés en vigueur le 1er mai 2011 et classent la commune au niveau 2 (faible). Le PLU prend en compte ces décrets au travers des autorisations d'urbanisme délivrées.
- La commune présente aussi des secteurs d'aléas faibles de retrait-gonflement des argiles que les secteurs d'urbanisation future du PLU évitent. Elle présente également des zones d'aléa moyen de Kernével à Kernélo (massifs boisés).

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

1. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE-BRETAGNE ET LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DU BLAVET ET DU SCORFF

PRÉSENTATION DES DOCUMENTS

La directive Cadre sur l'Eau (DCE)

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Cette directive joue un rôle stratégique et fondateur en matière de politique de l'eau. Elle fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines. Les directives plus spécifiques, comme celles relatives à la potabilité des eaux distribuées, aux eaux de baignade, aux eaux résiduaires urbaines et aux nitrates d'origine agricole restent en vigueur.

La directive concrétise la politique communautaire de l'eau. Elle fixe des objectifs ambitieux pour la qualité et la restauration de l'état des eaux en définissant un cadre, une méthode de travail et des échéances précises.

La directive est entrée en 2016 dans son deuxième cycle de gestion 2016-2021.

Elle impose le bon état écologique de toutes les masses d'eau (cours d'eau, eaux souterraines, eaux estuariennes et de transition) sur les paramètres physico-chimiques, biologiques, morphologiques et hydrologiques. Les rejets de certaines substances classées comme dangereuses ou dangereuses prioritaires doivent être respectivement réduits ou supprimés d'ici 20 ans.

Elle définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins « bons ». L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (de type indices invertébrés ou poissons de cours d'eau). L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes y sont définies : « bon » (respect) et « pas bon » (non-respect), correspondant à 41 substances contrôlées (8 sont dites dangereuses et 33 prioritaires).

La DCE se traduit par un objectif ambitieux se composant de 4 volets :

- Gérer de façon durable les ressources en eau ;
- Prévenir toute dégradation des écosystèmes aquatiques ;
- Assurer un approvisionnement suffisant en eau potable de bonne qualité ;
- Réduire la pollution des eaux souterraines, les rejets de substances dangereuses.

Le SDAGE Loire-Bretagne

La directive européenne prévoit la définition de plans de gestion par district hydrographique.

Le bassin Loire-Bretagne identifié comme district est constitué des bassins de la Loire, des côtiers bretons et vendéens. Dans chaque district, un plan de gestion définit les objectifs et un programme de mesures pour les atteindre.

En France, le SDAGE devient le principal outil de la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Il intègre les objectifs environnementaux introduits par la directive cadre sur l'eau et les objectifs importants pour le bassin Loire-Bretagne comme l'alimentation en eau potable, la gestion des crues et des inondations, la préservation des zones humides.

Le comité de bassin Loire-Bretagne a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures.

Le programme de mesures, composé de 14 chapitres pour autant d'enjeux à traiter, identifie les actions néces-

saïres à mettre en œuvre sur six ans pour satisfaire aux objectifs environnementaux et aux échéances définis par le SDAGE, à savoir l'atteinte du bon état des eaux et des objectifs associés aux zones protégées (baignade, conchyliculture) :

- 1/ Repenser les aménagements de cours d'eau
- 2/ Réduire la pollution par les nitrates
- 3/ Réduire la pollution organique et bactériologique
- 4/ Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- 5/ Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6/ Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- 7/ Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8/ Préserver les zones humides
- 9/ Préserver la biodiversité aquatique
- 10/ Préserver le littoral
- 11/ Préserver les têtes de bassin versant
- 12/ Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 13/ Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 14/ Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

En application du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Ce dernier se décline localement au travers des SAGE définis par zones géographiques correspondant à des bassins versants ou ensemble de bassins, formant des unités cohérentes. La commune de Larmor-Plage est concernée par le SAGE Blavet et le SAGE Scorff.

Le SAGE Blavet

Le SAGE Blavet, approuvé par arrêté le 15 avril 2014, tente de répondre aux enjeux suivants :

- 1/ Co-construction d'un développement durable pour une gestion équilibrée de la ressource en eau au travers de 3 thèmes : eau et urbanisme, eau et agriculture et eau et développement économique ;
- 2/ Restauration de la qualité de l'eau par la réduction des flux d'azote et de phosphore, la réduction des pesticides et des pollutions dues à l'assainissement ;
- 3/ Protection et restauration des milieux aquatiques visant la protection, la gestion et la restauration des zones humides ainsi que l'atteinte du bon état des cours d'eau ;
- 4/ Gestion quantitative optimale de la ressource au travers de la protection contre les inondations, de la gestion de l'étiage et du partage de la ressource.

Il décline des préconisations, dont certaines sont spécifiquement indiquées pour chacune des communes du SAGE. Pour Larmor-Plage, ces préconisations sont :

- Bocage :
 - protéger le réseau bocager dans et hors documents d'urbanisme, notamment le bocage de ceinture de zone humide
- Assainissement / urbanisme et gestion de rejets :
 - Réalisation de schémas directeurs et/ou d'études diagnostiques d'assainissement des eaux pluviales et mise en œuvre des actions préconisées.

- Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec l'objectif d'adéquation entre l'aménagement du territoire et l'atteinte ou le maintien du bon état écologique des milieux aquatiques et des usages ;

- Assainissement / Les systèmes d'assainissement de manière générale :

- En ce qui concerne les eaux usées et pluviales, réaliser ou actualiser les diagnostics des réseaux de collecte et des branchements des particuliers ainsi que les schémas directeurs d'assainissement.

- Zones humides :

- Réaliser les inventaires communaux des zones humides dans le cas où ils ne seraient pas effectués ;

- Protéger les zones humides par le biais d'un classement adapté dans et hors document d'urbanisme ; intégrer les actualisations des inventaires ;

- Eviter les plantations en zones humides.

- Cours d'eau :

- Réaliser les inventaires communaux des cours d'eau dans le cas où ils ne seraient pas effectués ;

- Protéger les cours d'eau par le biais d'un classement adapté dans le document d'urbanisme.

- Protection contre les inondations :

- Protéger les champs d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme ;

- Planifier la gestion des eaux pluviales via des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales ;

- Limiter l'imperméabilisation en prévoyant des techniques alternatives aux ouvrages de rétention, telles que toitures végétales, matériaux poreux, noues d'infiltration...

- Gestion de l'étiage et partage de la ressource :

- Rendre adéquats les projets de développement et les disponibilités de la ressource en eau.

Le SAGE Scorff

Le SAGE Scorff, entériné par arrêté préfectoral le 10 août 2015, propose de répondre aux 5 objectifs généraux suivants :

i. Assurer une gouvernance efficiente et cohérente sur le territoire ;

ii. Améliorer la connaissance ;

iii. Garantir la non-dégradation de la qualité des masses d'eau et respecter les objectifs d'atteinte de bon état de la DCE ;

iv. Préserver la qualité des milieux aquatiques ;

v. Assurer une gestion quantitative efficiente de la ressource en eau et sensibiliser les usagers au risque d'inondation/submersion.

Il liste ensuite 111 dispositions ; en tant que collectivité locale, la commune de Larmor-Plage est concernée plus ou moins directement par 8 d'entre elles :

- Disposition 7 (idem disposition 101) : intégrer l'acceptabilité des milieux dans les documents d'urbanisme ;

- Disposition 29 : identifier et préserver le maillage bocager ;

- Disposition 30 : intégrer la gestion et l'entretien des espaces commune ou collectifs en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures, d'aménagement ;

- Disposition 50 : actualiser les données d'inventaires, mettre en place des suivis des rejets et réhabiliter les dépôts impactants ;

- Disposition 53 (idem disposition 109) : limiter le ruissellement en développant les alternatives des gestion des eaux pluviales ;

- Disposition 74 : protéger les cours d'eau dans les documents d'urbanisme ;

- Disposition 88 : intégrer l'inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme et les préserver ;
- Disposition 89 : préserver les zones humides des remblais par le ciblage des besoins en termes de zone de stockage ISDIND (Installation de Stockage des Déchets Inertes Non Dangereux).

En outre, le Contrat Territorial volet Milieux Aquatiques pour le Scorff, porté par Lorient Agglomération et incluant le Scorff et ses affluents (hors cours d'eau côtiers : Saudraye, Ter, Fort Bloqué) a pour objectifs de :

- ⇒ Restaurer la connexion avec les annexes hydrauliques ;
- ⇒ Préserver ou restaurer la diversité des habitats piscicoles ;
- ⇒ Restaurer la continuité piscicole ;
- ⇒ Restaurer la continuité écologique (transport des sédiments) ;
- ⇒ Préserver ou restaurer des zones tampons ;
- ⇒ Préserver ou rétablir les zones humides ;
- ⇒ Restaurer la ripisylve ;
- ⇒ Limiter l'impact des plans d'eau ;
- ⇒ Engager des actions de sensibilisation ;
- ⇒ Lutter contre les plantes invasives.

COMPATIBILITÉ

Le PLU de Larmor-Plage tient compte des 14 enjeux du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 et de ses orientations fondamentales, dans la mesure où celles-ci relèvent du champ d'application de la commune et du PLU. Ainsi, certains enjeux du SDAGE ont été traités plus avant par le PLU, à savoir :

Enjeu 1

1E : Limiter et encadrer la création de plans d'eau

1E1 : Les projets de création de plans d'eau ayant un impact sur le milieu devront justifier d'un intérêt économique et/ ou collectif. PLU de Larmor-Plage : le règlement interdit la création de nouveaux plans d'eau sur l'ensemble du territoire communal dans les dispositions générales.

Enjeu 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique

3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée

3D1 : Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements. Le PLU lutte contre l'imperméabilisation des sols (article G7 : coefficient de pleine terre), met la priorité sur la rétention des eaux pluviales de toiture pour une utilisation domestique puis sur l'infiltration à la parcelle, fait appel à des techniques alternatives aux réseaux souterrains pour les opérations d'ensemble (noues, chaussées drainantes...).

3D2 : Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales. Le règlement du PLU impose un coefficient de pleine terre pour les projets individuels et le règlement de zonage des eaux pluviales un coefficient d'imperméabilisation pour les opérations d'ensemble. Le PLU encourage également une gestion des eaux pluviales à la parcelle bâtie avec une récupération des eaux de toiture pour un réutilisation domestique puis une infiltration sur la parcelle avant un éventuel rejet conditionné à un débit de fuite maximal. Pour les opérations d'ensemble, l'infiltration est obligatoire avec l'utilisation prioritaire de dispositifs végétalisés (noues) ou des stationnements en matériaux drainants.

Enjeu 8 : préserver les zones humides

8A : Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités

8A1 : Les documents d'urbanisme : le PLU, sur la base d'un inventaire des zones humides actualisé, incorpore dans son document graphique l'ensemble des zones humides recensées dans des zonages protecteurs et précise dans le règlement de zones les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme : interdiction d'affouillements et d'exhaussements du sol, de drainages et de constructions... Par ailleurs, le règlement graphique identifie ponctuellement des zones humides spécifiques, relativement fragiles ou remarquables, dans lesquelles toute plantation est interdite.

En outre, les prévisions d'urbanisation sont en adéquation avec les capacités des stations d'épuration.

En ayant notamment mis à jour son zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (en cours) et réalisé une mise à jour de l'inventaire des cours d'eau et des zones humides, avec l'aide de la structure du SAGE Blavet, la commune de Larmor-Plage est compatible avec le SAGE Blavet et le SAGE Scorff.

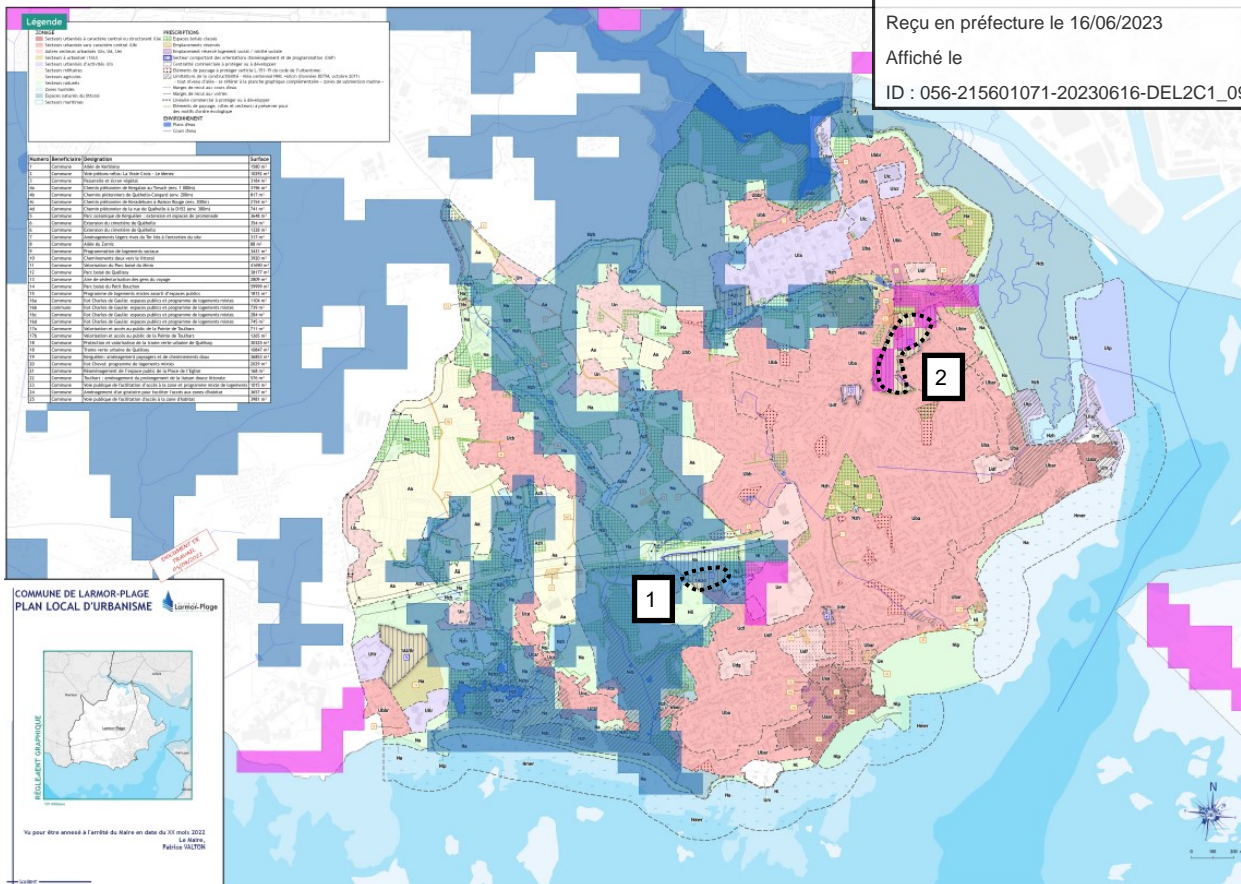
2. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS DE LORIENT

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents communaux et les documents supra-communaux. Cette compatibilité concerne en particulier le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021.

Le projet de PLU de Larmor-Plage doit être compatible avec les objectifs développés dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT ; l'analyse qui suit démontre cette compatibilité pour chacun d'eux.

PREMIÈRE PARTIE : DES CONDITIONS D'ACCUEIL ATTRACTIVES, DANS LA DYNAMIQUE BRETAGNE SUD

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
1.1 Une trame verte et bleue valorisant les paysages naturels et urbains	
1.1.A Une trame verte et bleue assurant la reconquête de la biodiversité et support de multiples fonctions	<p>L'Etat Initial de l'Environnement a identifié les continuités écologiques de la commune ainsi que les sous-trames vertes et bleues. Le PLU veille à protéger les continuités et réservoirs de biodiversité, surtout grâce au zonage Naturel, doublé d'EBC lorsque des boisements participent de ces corridors ou réservoirs. Il en est de même pour les ruptures écologiques que le PLU cherche à résorber au mieux, par des zonages et protections identiques. La protection au titre de la loi Paysage contribue aussi à cet objectif : bocage de haies et talus plantés, boisements au rôle majeur situés dans les marges de recul aux voiries...</p> <p>L'inventaire des zones humides et cours d'eau a été mis à jour entre 2019 et 2023. Cet inventaire sert de support au zonage Azh/Nzh (voire Azhs/Nzhs interdisant les plantations en zones humides remarquables) qui les protège par des règles inspirées des SAGE Blavet et SAGE Scorff ; des marges de recul s'appliquent par rapport aux cours d'eau (35 m en zone A et N sauf exceptions locales) ; enfin les bois humides ne sont pas tous protégés par de l'EBC afin de favoriser la réouverture des milieux.</p> <p>Les OAP sectorielles veillent aussi, à l'échelle de chaque projet, à intégrer la nature et le paysage dans les opérations : le paysage doit être support d'usage et/ou de déplacements, et s'inscrire dans un maillage à l'échelle communale, comme l'indiquent les schémas des OAP. La gestion des eaux pluviales intégrée est également introduite dans les dispositions des OAP.</p>



La carte ci-dessus superpose le règlement graphique du présent PLU avec les carroyages des différentes trames paysagères et écologiques identifiées dans le cadre du SCoT. Sur ces secteurs, le SCoT prescrit :

- Concernant les trames vertes urbaines : « Les PLU identifient à leur échelle et préservent une Trame Verte Urbaine (TVU) cohérente dans les secteurs urbanisés. Cette TVU prolonge la Trame Verte et Bleue afin d'offrir un accès à la nature de proximité, et une continuité de la Trame Verte et Bleue jusqu'en milieu urbanisé. » ; le secteur de **Quélisoy-les-Bruyères** (OAP 2) est concerné par ces prescriptions : le secteur Nord est intégralement protégé par un zonage Naturel, un classement en espace boisé et emplacement réservé vient assurer la protection de ce secteur de trame verte urbaine. Le secteur d'OAP en tant que tel intègre des dispositions spécifiques visant à prolonger la TVB au sein du projet envisagé (aménagement de noues paysagères, intégration de la trame verte au sein du projet, principe de conservation des arbres structurants existants, espace central collectif non bâti), par ailleurs le règlement écrit garantit également un coefficient de pleine terre minimal au sein de l'opération (cf. Section III « Projets d'ouverture à l'urbanisation »).
- Concernant la trame verte et bleue, il prescrit notamment : « Les extensions urbaines situées en « entrées de ville » et/ou jouxtant ou incluant des éléments de la trame verte et bleue font l'objet d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP) favorisant une insertion paysagère de qualité et garantissant les fonctions écologiques des sites constitutifs des corridors écologiques de la trame verte et bleue. » C'est le cas de l'OAP 1 Plateau du Ménez qui prévoit un ensemble de dispositions spécifiques à la valorisation des entités naturelles structurantes prévues sur le site (cf. Section III « Projets d'ouverture à l'urbanisation »).

Aucune trame bleue n'est concernée par une artificialisation, un zonage spécifique Nzh étant affecté à l'intégralité de ces zones sensibles.

Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.

1.1.B Maintenir la qualité et la diversité des paysages

Les dispositions du règlement et des OAP s'appuient, entre autres, sur les caractéristiques des unités paysagères identifiées à Larmor-Plage par l'Etude Paysagère de l'Agglomération.

Le règlement du PLU (articles 4, 5, 6, 7 notamment) et les OAP s'articulent ensemble dans le but commun que toutes les nouvelles constructions ou extensions participent désormais d'un paysage urbain de qualité. Les frontières entre la zone U et la zone A/N définissent clairement les entrées de ville. **Les espaces qui participent de la trame verte dans l'agglomération principale bénéficient d'un zonage Naturel.**

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
1.1.B Maintenir la qualité et la diversité des paysages	<p>Les quelques espaces d'activités de la commune ne sont pas oubliés par le règlement et sont soumis à un niveau d'exigence équivalent en matière de qualité paysagère (articles Ui4 à Ui7 notamment).</p> <p>Par ailleurs, un règlement graphique complémentaire présente tous les éléments garants des paysages de Larmor-Plage et protégés au titre de la « loi Paysage » : petit patrimoine, bocage, petits boisements isolés, ensemble des parcs et squares urbains... Ce règlement graphique reprend les périmètres de protection des Monuments historiques pour informer les pétitionnaires et recense des bâtiments remarquables et propose une OAP thématique « Patrimoine » qui appréhende le patrimoine bâti de la commune à travers plusieurs typologies.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
1.2 Un habitat et des centralités pour accueillir la population	<p>Le développement urbain de Larmor-Plage s'appuie sur les centralités urbaines définies par le SCoT dans sa carte les supports du développement urbain, centralités qui sont converties en un zonage Urbain (Ua ou Ub). Aussi, les zones constructibles hors zone agglomérée s'appuient sur l'identification par le SCoT (modifié le 15 avril 2021) des villages densifiables et secteurs déjà urbanisés sur la commune.</p> <p>Plus de 75% de la production de logements envisagée prend place en renouvellement urbain ou en intensification urbaine, au sein de la tâche urbaine principale identifiée au SCoT ; les sites à enjeux font l'objet d'OAP.</p> <p>Les extensions d'urbanisation dédiées à l'habitat (et activités/équipements compatibles le cas échéant) représentent 2,18 hectares (OAP du Ménez et OAP Kerhoas). Ces extensions (zones 1AU) sont également soumises à des OAP sectorielles qui garantissent leur insertion paysagère.</p> <p>Les OAP répondent ainsi à l'essentiel des besoins en logements sur les 10 ans à venir (630 logements) en comptant les opérations dans le diffus représentant un potentiel d'environ 226 logements à l'intérieur des centralités identifiées.</p> <p>La densité prévue sur ces OAP respectent les objectifs du SCoT à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Seuil plancher de 35 logements/ha en extension (OAP Ménez et Kerhoas) – Densité environnante + 30% en intensification/renouvellement urbain (OAP Quéli-soy, OAP Garage rue de Ploemeur) et 80 logements/ha en centralité (OAP Chaton et OAP Garage rue du Vieux Moulin) <p>La production de logements programmée dans le PLU est guidée par le scénario de croissance démographique retenu par la municipalité sur la base des évolutions démographiques sur les années voire les décennies précédentes.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
1.3 des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois	<p>De manière générale, la zone Ua et la zone Ub, qui couvrent l'essentiel des espaces agglomérés à vocation d'habitat, permettent l'implantation et le maintien des activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>En outre, la zone Uia permet l'implantation exclusivement d'activités économiques ; toutefois, la proximité de cette zone d'activités (Kerhoas) avec les quartiers résidentiels limite les activités aux nuisances incompatibles avec l'habitat.</p> <p>Le zonage Uip garantit la vocation économique du foncier maritime dans le secteur de Kernével.</p> <p>A nouveau, ces espaces d'activités sont soumis à un niveau d'exigence important en matière de qualité paysagère (articles Ui4 à Ui7 notamment).</p>

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
<p>1.3 des sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois</p>	<p>Le PLU encadre les implantations d'activités commerciales (chapitre Généralités / E-II) d'une part par le biais du périmètre identifié au règlement graphique au niveau de la centralité commerciale de type 3 du centre-ville définie par le SCoT. Dans ce même périmètre de centralité commerciale, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Le zonage Uic marque le périmètre de la ZACOM de type 3 identifiée par le SCoT et dans lequel les installations d'activités commerciales sont soumises à plusieurs critères stricts énoncés dans le règlement écrit (chapitre Généralités / E-II).</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
<p>1.4 Un pays maritime à la façade littorale harmonieuse</p>	<p>La commune de Larmor-Plage est une commune littorale. A ce titre, le PLU porte une attention particulière à son urbanisation.</p> <p>Le PADD porte un premier principe de maîtrise de l'urbanisation des espaces hors village et agglomération : en campagne, les secteurs habités ne sont pas densifiables (zonage spécifique Un) ; seules les extensions des habitations existantes sont permises.</p> <p>Aussi, les STECAL sont limités en nombre (2), et concernent l'extension d'équipements déjà existants (cimetière : équipement public + camping).</p> <p>Les espaces naturels remarquables et caractéristiques du littoral sont fixés par décret ; le PLU les a zonés en Nds en reprenant les zonages du PLU en vigueur, pour un total d'environ 128 ha. Au-delà de ces espaces naturels, le littoral urbanisé fait également partie du paysage, et le PLU a traduit les espaces proches du rivage en appliquant l'approche du référentiel Bretagne de la loi littoral, repris dans le SCoT, pour le PLU : les espaces proches du rivage se concrétisent dans le règlement graphique par l'indice « r » ajouté aux zonages U (sauf Um militaire) et AU. Dans ces espaces « EPR », le règlement écrit du PLU introduit la notion d'extension limitée de l'urbanisation (avec notamment la mise en place d'un Coefficient d'Emprise au Sol maximum et une hauteur limitée). La bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage créée par la loi littoral a aussi été traduite dans le PLU sous forme écrite dans le règlement (Généralités / D-B : inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés) mais sans identifier une limite spatiale stricte sur le règlement graphique, la limite haute du rivage n'étant pas stable par définition. Celle-ci est traduite par un zonage Naturel en frange urbaine.</p> <p>Les espaces agricoles de Larmor-Plage sont protégés au PLU par des zonages Aa, restrictifs pour les constructions non agricoles.</p> <p>En ce qui concerne les activités économiques maritimes ou liées au littoral, le PLU applique un zonage Uip sur le secteur de Kernével pour garantir le développement des activités économiques liées à la mer ; de la même manière, le zonage Uilr sur le secteur de Kerguélen garantir la vocation touristique et de loisirs du centre nautique.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
1.5 Un territoire accessible, des services de proximité	
1.5.A Des outils d'accessibilité et d'accueil	<p>Dans le but de poursuivre et favoriser le déploiement de l'offre numérique haut-débit, le règlement de PLU prescrit des fourreaux de réserve pour chaque projet neuf (Article G2-II). Plus globalement, le PLU privilégie une implantation des futurs quartiers à proximité de secteurs urbanisés, denses et/ou desservis par les transports en commun.</p> <p>Les infrastructures portuaires sont sanctuarisées au PLU par des zonages spécifiques aux activités portuaires (Uip).</p> <p>Le réseau de randonnées est assez bien développé sur la commune de Larmor-Plage ; certains emplacements réservés viennent compléter ce maillage (notamment la voie vélo entre la Vraie Croix et le Ménez) tandis que d'autres ER visent à améliorer les continuités douces vers et dans la ville, ou vers le littoral (notamment les chemins de désenclavement de Qué-lisoy-les-Bruyères vers le littoral).</p> <p>Par ailleurs, les déplacements doux font l'objet d'une annexe spécifique au PLU (annexe n° 8).</p> <p>Enfin, le PLU intègre plusieurs outils pour développer la culture du patri-moine à Larmor-Plage : l'OAP Patrimoine qui expose un descriptif et des préconisations pour encadrer la réhabilitation ou l'évolution du bâti remarquable (139 bâtiments identifiés, protégés par l'article L151-19) ; le règlement graphique complémentaire « Petit patrimoine et éléments de paysage » ajoute à cette liste la protection des éléments du petit patrimoine (calvaires, fontaines, lavoirs...).</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
1.5.B Des équipements de sociabilité en proximité	<p>Les équipements à Larmor-Plage peuvent se développer dans les zones urbanisées Ua ou Ub, sur les zonages Ue (zonage qui maintient la vocation d'équipements de la zone quand ceux-ci ont un positionnement stratégique) et Ud également. Enfin, le zonage Uil permet le maintien et le développement des activités de loisirs (centre nautique de Kerguélen).</p> <p>2 OAP sectorielles encadrent l'implantation de nouveaux équipements structurants sur la commune, l'un à vocation de loisirs (OAP 5 Kerguélen), et l'autre à vocation socio-médicale (OAP 6 Kerhoas).</p> <p>Hors de la tache urbaine, les équipements publics déjà en place sont soutenus par le règlement de zone (zone Nie par exemple pour le cimetière de Quéhello-Congard).</p> <p>Concernant l'accueil des gens du voyage, un emplacement réservé dédié (emplacement réservé n°9) permet d'aménager un secteur identifié par la commune, en centralité.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
1.6 Un territoire tirant parti de sa spécificité maritime	<p>Le PLU vise à valoriser ses espaces maritimes selon les vocations et les besoins. Notamment, le règlement de PLU a bien garanti par le biais du zonage spécifique « Uip » la vocation économique et industrielle des espaces maritimes et portuaires existants, sur le secteur de Kernével.</p>

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
1.6 Un territoire tirant parti de sa spécificité maritime	<p>D'autres secteurs consacrés aux activités maritimes sont pris en charge par le règlement de PLU, notamment le zonage Uil qui permet le maintien et le développement des activités nautiques de Kerguelen.</p> <p>Au-delà, tous les espaces littoraux sont protégés par le PLU qui traduit notamment la loi littoral : la règle de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage identifiés au règlement graphique, la règle d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres hors des espaces urbanisés... Aussi, toutes les plages, caractéristiques du littoral armorien, sont zonées « Na ».</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>

DEUXIÈME PARTIE : UN TERRITOIRE GARANT DE SES RESSOURCES ET AU SERVICE DES CENTRALITÉS

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
2.1 Une organisation de l'offre commerciale au service de la vitalité des centralités	<p>Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCoT identifie à Larmor-Plage une centralité commerciale de type 3, constituée par le centre-ville.</p> <p>Le PLU précise les contours de cette centralité commerciale au moyen d'une trame graphique. À l'intérieur de ce périmètre tramé, différents types de commerces sont autorisés ou interdits en fonction des dispositions du SCoT, en plus des destinations permises par le règlement de zone.</p>
2.1bis DAAC : définir les conditions d'implantation dans les centralités et les ZACOM	<p>Il faut ajouter que les rez-de-chaussée commerciaux situés dans ces périmètres de centralités commerciales sont protégés.</p> <p>En ce qui concerne les zones commerciales périphériques, le PLU a défini un périmètre précis pour la ZACOM de type 3 identifiée au DAAC au niveau de la zone commerciale de Quélisoy (Leclerc) ; ce périmètre de ZACOM prend la forme d'un zonage spécifique « Uic » à l'intérieur duquel les implantations d'activités commerciales sont très encadrées : les commerces doivent notamment présenter plus de 500 m² de surface de vente et les commerces alimentaires n'y sont pas autorisés ; l'ensemble des règles d'implantation et de développement des commerces en ZACOM de type 3 prévues par le DAAC ont été reprises par le PLU.</p> <p>En dehors de ces périmètres, les nouveaux commerces sont globalement interdits et les extensions de commerces existants sont limitées.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
2.2 Une mobilité favorisée par la proximité	<p>De manière générale, la localisation des nouveaux secteurs d'habitat envisagés tient compte de la restructuration du réseau de bus intervenue en janvier 2019, en les plaçant à l'intérieur de l'agglomération principale, ou à proximité.</p> <p>Le PLU a cherché à favoriser la mobilité douce par la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer certaines continuités ou créer des accès aux opérations projetées (exemple : cheminements doux de l'OAP de Quélisoy-les-Bruyères vers le littoral/centre-ville) ; Ces cheminements apparaissent également sous la forme d'un maillage de liaisons douces et des flux routiers apaisés à l'intérieur des OAP.</p> <p>En matière de stationnement, le règlement écrit (article 8 en particulier) énonce, entre autres, des maxima en fonction des destinations des projets, et promeut la mutualisation lorsque celle-ci est possible. Les OAP sectorielles contribuent également à la maîtrise du stationnement dans les futures opérations.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
2.3 Un territoire qui s'inscrit dans la transition énergétique	
2.3.A Gestion économe de l'espace, mobilités durables et moins énergivores	<p>Le projet de PLU impose des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace, par exemple en fixant en zone Ua et Uba un gabarit de construction minimal, ou en imposant sur les secteurs faisant l'objet d'OAP une part de logements de typologie intermédiaire ou collective.</p> <p>Par ailleurs le PLU encourage, à travers l'article G3 de son règlement, les constructions bioclimatiques, le recours aux matériaux biosourcés ou à l'isolation thermique par l'extérieur, notamment pour lutter contre la précarité énergétique. Le règlement impose par ailleurs une économie des ressources en eau en installant par exemple une cuve de récupération d'eau de pluie pour chaque logement neuf.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
2.3.B Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables	<p>Le projet de PLU de Larmor-Plage est relativement ambitieux en matière de production d'énergies renouvelables. Il permet l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments pourvu que soient garantis des rendements minimum cohérents.</p> <p>Le PLU de Larmor-Plage intègre la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Il intègre également les dispositions de la nouvelle Réglementation Énergétique 2020 (qui vient remplacer la Réglementation Thermique 2012).</p> <p>De surcroît, il impose aux bâtiments de plus de 500 m² de prévoir l'installation ultérieure de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>

Objectif du SCoT	Compatibilité du PLU avec l'objectif
2.4 Une sécurisation de l'avenir du foncier des activités primaires	<p>Hormis les secteurs naturels à protéger (boisements, bocage, zones humides, landes) participant aux continuités écologiques du territoire de la commune et du pays de Lorient, les terres agricoles sont entièrement dédiées à l'activité agricole. Les possibilités d'extensions des logements sont strictement limitées et les constructions de logements de fonction agricole sont très encadrées. Le recours au foncier agricole pour les secteurs d'urbanisation future est aussi minimisé, notamment au regard du PLU précédent (pour rappel : environ 5 hectares) ;</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.</p>
2.5 Un territoire responsable face aux risques, nuisances et capacités	
2.5.A Gérer durablement les eaux du territoire	<p>L'ensemble des zones humides et des cours d'eau ont fait l'objet d'une mise à jour de la connaissance en collaboration avec le SAGE Blavet. Cet inventaire renouvelé a été la base du zonage du PLU : Nzh pour les zones humides (pour celles non incluses dans une zone Nds) et tracé des cours d'eau (aériens ou busés).</p> <p>Les zones humides et les marges de recul de part et d'autres des cours d'eau sont inconstructibles, et les aménagements ou installations autorisées extrêmement limités afin de limiter les risques de pollution. Larmor-Plage ne dispose pas de points de captage.</p> <p>Les capacités de production d'eau potable sont compatibles avec le projet de développement urbain de la commune ; une mise à jour des zonages d'assainissement eaux usées et aux pluviales est en cours en parallèle de la procédure de révision du PLU afin de prendre en compte les rejets issus des constructions nouvelles projetées dont les résultats (plans et notice) seront annexés au PLU.</p> <p>Chaque projet de logement neuf devra disposer d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures, le reste des eaux devant être prioritairement infiltré avant d'envisager un moyen de rétention puis un rejet au réseau s'il existe ; le cas échéant, en dernier recours, le débit de fuite est fixé au maximum à 3 litres/s. Afin de faciliter l'infiltration, un coefficient de pleine terre a été fixé selon les secteurs.</p> <p>Pour ces raisons notamment, le projet de PLU est compatible avec le SCOT en vigueur.</p>
2.5.B Anticiper risques et nuisances	<p>Larmor-Plage est concernée par le risque inondation par submersion ; le règlement de PLU se conforme aux dispositions de la circulaire Xynthia (annexée au PLU), au guide d'application Etat (annexé au règlement écrit) et présente en règlement graphique principal l'aléa centennal +60cm. Une annexe est consacrée à ce risque et fait apparaître en détail les deux aléas centennaux (+20cm et +60cm).</p> <p>En matière de gestion des déchets, le règlement prévoit que les opérations dans le cas des secteurs soumis à OAP doivent être conçues, notamment en ce qui concerne les dimensionnements des voies, pour optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage...). L'article G2-VIII précise par ailleurs d'autres dispositions pour l'habitat collectif ou intermédiaires (local, aire de présentation...). Le règlement rappelle enfin les obligations de gestion des déchets des professionnels.</p>

3. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) ET LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE LORIENT AGGLOMÉRATION

PRÉSENTATION DES DOCUMENTS

Le PDH du Département du Morbihan

Le Plan Départemental de l'Habitat du Morbihan a été approuvé le 23 septembre 2009.

Au travers du PDH, et en lien avec l'ensemble de leurs partenaires (institutionnels, EPCI, collectivités, professionnels, associations,...), l'Etat et le Conseil Départemental souhaitent mettre en œuvre une politique de l'habitat plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée au contexte départemental.

Les orientations du PDH :

- Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durables ;
- Soutenir le développement du parc social ;
- Renforcer les actions en direction des ménages ayant des besoins spécifiques ;
- Poursuivre la revalorisation du parc existant.

L'élaboration du PLU prend en compte les orientations émises par ce document.

Le Programme Local de l'Habitat

NB : le PLH de Lorient Agglomération est actuellement en cours de révision (PLH 2023-2028).

Le PLH définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logement. Ces orientations se fondent sur un diagnostic du marché de l'habitat et se déclinent dans un programme d'actions sous forme de fiches-actions. Ce programme établit les modalités techniques, financières, réglementaires et partenariales de réalisations des objectifs du PLH ainsi que les modalités de leur évaluation, conformément aux dispositions des articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitat.

Le projet de PLU de Larmor-Plage doit être compatible avec le PLH et participer à l'atteinte des objectifs que celui-ci a fixé pour 6 ans. Quoique le PLH soit intégré au SCoT, l'analyse ci-dessous démontre cette compatibilité pour chaque fiche-action PLH concernant la commune de Larmor-Plage.

Les orientations de ce PLH dont l'objectif affiché de croissance démographique est de 0,34%/an (correspondant à un besoin de production de 6600 logements sur la période du PLH, soit 1100 logements annuellement et une population de 206 650 habitants à l'horizon 2022) sont les suivantes :

- Développer une offre d'habitat qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien ;
- Promouvoir un habitat durable et solidaire ;
- Renforcer la gouvernance pour mener solidairement la politique de l'habitat.

En outre, le PLH a procédé à une répartition des communes à partir d'indicateurs démographiques et socio-économiques et de situation du parc de logement afin d'identifier les problématiques communes en matière d'offre de logement et de dynamiques démographiques.

Cette territorialisation classe Larmor-Plage avec Ploemeur ; ces deux communes littorales et limitrophes du pôle urbain connaissent les mêmes dynamiques, à savoir un vieillissement de leur population, des revenus moyens élevés, de moins en moins de familles et une croissance démographique faible.

Les enjeux associés à ce secteur 5 sont les suivants :

- Faciliter l'accèsion des ménages primo-accédant ;
- Continuer de développer l'offre de logements sociaux à proximité des centralités et des dessertes en transports collectifs.

COMPATIBILITÉ

Voici, parmi les 21 fiches-actions, celles qui concernent davantage le PLU de Larmor-Plage :

Action 1 : Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et accompagner les communes

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour permettre la réalisation des logements prévus dans le PLH. Les objectifs et orientations seront ainsi repris dans les différents documents du PLU, notamment le PADD, les OAP et les secteurs de développement envisagés.

Les préoccupations que les communes doivent intégrer dans leurs documents d'urbanisme concernent plus particulièrement : les objectifs de production de logements (283 logements pour Larmor-Plage, soit 47 logements par an) ; les objectifs de densité (entre 80 logements/ha pour la centralité et 35 logements/ha pour les secteurs en extension urbaine pour Larmor-Plage) ; le nombre de logements sociaux à produire (90 logements sur la durée du PLH pour Larmor-Plage, soit 15 par an) ; les règles pour favoriser la création de logements sociaux et de logements en accession à prix encadré.

Compatibilité >

Cette action du PLH fait écho à une obligation d'intégration des documents supra-communaux, tels que le SCoT ou le PLH par exemple, dans les PLU. La commune de Larmor-Plage répond automatiquement à cette obligation, prenant en compte les orientations du PLH dans son document d'urbanisme à la faveur de l'élaboration de son PLU. En particulier :

- le PLU répond à l'objectif global de logements du PLH et l'intègre dans un objectif à 10 ans. Le DOO du SCoT de 2018 précise que « les *PLU peuvent faire état d'un potentiel total de production de logements supérieur au potentiel résultant du rythme annuel moyen de production fixé par le PLH sur sa durée de validité au moment de leur approbation, en prévision des besoins futurs* » sous certaines conditions (notamment si la commune propose un potentiel de densification ou de renouvellement urbain important, si la consommation d'espace n'excède pas celle fixée par le SCoT, et que la structuration du territoire le permet). Par ailleurs, le PLH a une durée de validité courant jusqu'en 2022, correspondant à l'année d'approbation du présent PLU : le rythme de construction moyen projeté sur la commune est d'une soixantaine de logements par an (environ 630 logements sur la durée de vie du PLU au minimum).
- Le PLU traduit les objectifs de densité, de production de logements locatifs sociaux et de production de logements en accession à prix encadré au travers des 5 OAP à vocation d'habitat, et du règlement.

Action 2 : Promouvoir un habitat dense et de nouvelles formes urbaines

La préservation des espaces agricoles et naturels est une constante dans les politiques développées par Lorient Agglomération.

Le maintien d'une certaine densité apparaît donc nécessaire pour limiter la consommation foncière et être en compatibilité avec le potentiel foncier identifié dans le SCOT : 300 hectares maximum de foncier à mobiliser sur les 6 années du PLH.

Le PLH 2017-2022 s'inscrit dans un contexte nouveau par rapport à celui qui avait prévalu pour le PLH 2012-2017 ; il a évolué et a désormais vocation à s'adapter au plus près des réalités communales c'est pourquoi une certaine souplesse a été apportée. Ainsi, des seuils de densités différents ont été fixés en fonction des secteurs géographiques et de l'éloignement des communes par rapport au cœur de l'agglomération.

Pour Larmor-Plage, l'objectif de densité est de 80/ha en centralité et de 35 logements/ha en extension urbaine. De plus, le PLH incite à la réalisation de constructions qui lient sobriété foncière, diversité de l'offre, qualité architecturale, préservation de l'espace privé et maîtrise des prix de sortie.

Compatibilité >

Le PLU de Larmor-Plage décline, dans ses OAP, les objectifs de densité du PLH (repris dans le SCoT) :

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

Par ailleurs, le diagnostic paysager et urbain a permis au PLU, aussi bien dans les OAP que dans le règlement, d'énoncer des règles tendant vers des formes urbaines plus denses et plus compactes (implantations, hauteurs) qui renforcent le paysage bâti.

Action 3 : Mener une politique foncière volontariste

Lorient Agglomération a depuis 2004 mené une politique très volontariste en matière de foncier. Malgré cela, la problématique du coût d'acquisition du foncier reste importante sur le territoire, notamment en renouvellement urbain, d'où la nécessité d'une intervention et d'une plus grande maîtrise publique. En effet, le foncier constitue un levier primordial sur lequel l'action publique peut agir afin de produire des logements financièrement abordables.

Lorient Agglomération se donne ainsi pour objectifs :

- de limiter la consommation d'espace et de renforcer les centralités en privilégiant les sites en renouvellement urbain plutôt qu'en extension d'urbanisation ;
- de maîtriser les prix de sortie des opérations et de poursuivre la constitution de réserves foncières afin de proposer du foncier à un prix accessible qui pourra être mobilisé plus tard ;
- d'accompagner la requalification des centres bourgs notamment.

Compatibilité >

Le PLU de Larmor-Plage repose sur une stratégie retenue par la commune qui vise à réduire la consommation foncière d'un tiers par rapport à la période 2006-2016, comme l'énonce le PADD élaboré par l'équipe municipale. La consommation d'espace estimée par le présent PLU (environ 7 hectares) s'inscrit dans cet objectif, notamment au regard de la consommation d'espace des dix dernières années (13 hectares).

Action 4 : Soutenir la production de logements locatifs sociaux

Au 1er janvier 2016, 18 883 logements sociaux sont recensés sur Lorient agglomération soit 19,3% des résidences principales. Les trois communes du cœur de l'agglomération (Lorient, Lanester et Hennebont) concentrent 75% des logements sociaux du territoire d'où la nécessité de poursuivre le rééquilibrage de l'offre.

La demande demeure stable mais reste importante sur le territoire puisque 4840 ménages demandeurs au 1er janvier 2016 (dont 2795 sont des demandes d'accès). Le cœur de l'agglomération et notamment les communes de la première couronne sont les plus sollicités mettant en évidence le besoin de poursuivre les efforts de production sur ces communes en particulier. On observe pour ces dernières un fort décalage entre l'offre et la demande.

Par ailleurs, une paupérisation des demandeurs de logements sociaux est observée sur l'agglomération : près de 71% des ménages demandeurs externes (accès au parc social) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, ressources qui ne leur permettent pas de payer le loyer plafond de l'habitat social classique (Prêt locatif à usage social -PLUS). Ils sont éligibles aux logements à loyers inférieurs (Prêt locatif aidé d'intégration -PLAI) mais ceux-ci représentent 30% de la production neuve car contingentés par l'Etat. Il convient de prendre cette spécificité en compte, notamment via le développement d'une offre de logements à bas loyers et à un examen attentif des marges locales des loyers pratiqués.

Pour Larmor-Plage, le PLH fixe un objectif de production de 15 logements locatifs sociaux par an.

Compatibilité >

Les OAP, ainsi que le règlement écrit dans sa section Généralités, imposent le respect des objectifs du PLH en la matière et de manière égale sur tout le territoire communal, soit environ 30% de la production neuve.

Action 8 : Soutenir l'accession à la propriété et en particulier développer une offre de logements abordables à destination des familles

Les prix des logements s'avèrent en décalage avec les revenus d'une partie des habitants du territoire, notamment les jeunes ménages et les familles monoparentales. C'est particulièrement le cas pour les logements neufs. Cette préoccupation rejoint les enjeux démographiques du territoire.

Afin d'attirer des jeunes ménages et de favoriser l'installation des familles, Lorient Agglomération se donne pour objectif de favoriser une offre de logements en accession à prix encadré, c'est à dire à un prix en meilleure adéquation avec le budget des ménages locaux (sur le territoire, moins de 10% des ménages entre 30 et 40 ans sont en capacité d'acheter un appartement neuf). Ce dispositif peut revêtir plusieurs formes : logements à prix encadrés, location-accession, constructions neuves sur lots libres...

Le PLH fixe un objectif de production de 184 logements en accession à prix encadrés par an sur l'agglomération,

dont 30 logements sur Larmor-Plage au rythme moyen de production de 5 logements par an.

Compatibilité >

Les OAP, ainsi que le règlement écrit dans sa section Généralités, imposent le respect des objectifs du PLH en la matière et de manière égale sur tout le territoire communal, soit environ 10% de la production neuve pour les logements en accession à prix encadrés.

Action 10 : Améliorer et valoriser le parc privé ancien

Le parc existant privé constitue environ 80 % de l'offre de logements ; c'est dire s'il joue un rôle majeur dans la réponse aux besoins des ménages. Il a une attractivité avérée (car souvent ces logements sont moins chers, grands et bien situés) mais nécessite une vigilance accrue pour qu'il s'adapte aux normes actuelles et aux besoins des ménages.

Le parc de logements de Lorient Agglomération est relativement récent car issu majoritairement des reconstructions d'après-guerre. Cependant, plus de la moitié du parc (52,5%) a été construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques et près de 50% des logements sont classés comme très économe (étiquette EFGHI4 selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), source : EQUITEE 2015). Par ailleurs, les occupants du parc privé peuvent avoir des ressources modestes : 39 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH et 75% des locataires sont éligibles à un logement du parc HLM.

C'est pourquoi Lorient agglomération entend poursuivre ses efforts pour l'amélioration du parc existant : aussi bien du point de vue de l'adaptation de ces logements à la perte d'autonomie pour favoriser le maintien à domicile que de la réhabilitation thermique qui présente aussi l'avantage de diminuer les charges pour ses occupants et de contribuer à la transition énergétique du territoire.

Compatibilité >

Le projet de PLU de Larmor-Plage se veut ambitieux en termes de dispositions liées à l'énergie, dans la perspective d'une participation à l'effort collectif de transition écologique mais aussi de la lutte contre les situations de précarité énergétique susceptibles de concerner des habitants de la commune.

Dès les premières lignes de son règlement, le PLU invite les pétitionnaires à se rapprocher de l'Espace Info Habitat pour disposer de conseils et d'aides dans le montage technique et financier des projets. Par ailleurs, le PLU encourage à travers son règlement (notamment l'article G3) le recours aux matériaux biosourcés et à l'isolation thermique par l'extérieur (tout en encadrant strictement l'ITE sur les bâtiments intéressants), ainsi qu'aux énergies renouvelables ; pour ce dernier point, le règlement impose un rendement minimal de 110 kWh/m²/an pour le solaire photovoltaïque et énonce les conditions de mise en œuvre du solaire thermique, afin de lutter contre les ventes abusives et les investissements non rentables.

Le règlement impose par ailleurs une économie des ressources en eau, encourageant par exemple l'installation d'une cuve de récupération d'eau de pluie pour chaque logement neuf. Enfin, le règlement de PLU rappelle les obligations de « travaux embarqués » lors de réhabilitations lourdes prévues par le code de la construction.

Action 13 : Proposer une offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

Lorient Agglomération mène depuis des années une politique pour répondre et coordonner les conditions d'une accessibilité performante pour les personnes en situation de handicap sur l'ensemble du territoire (transport urbain, accessibilité dans l'espace public...).

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH a montré que les besoins d'adaptation du domicile pour les personnes en situation de perte d'autonomie (que cela soit lié au vieillissement et/ou à un handicap) restent importants. L'offre est aujourd'hui insuffisamment dimensionnée face aux besoins croissants.

Par ailleurs, cette population recouvre une grande hétérogénéité de situations et leurs besoins sont très divers.

Par exemple, le parcours résidentiel se diversifie de plus en plus, des solutions intermédiaires (entre le logement autonome et l'entrée en établissement spécialisé) se développent. Il convient donc de diversifier la palette de réponses aux besoins pour anticiper ou compenser la perte d'autonomie, notamment en proposant un habitat qui soit accessible financièrement aux ménages.

Pour les personnes âgées dépendantes nécessitant de résider en structures, le diagnostic établi sur le territoire fait état d'un manque d'environ 200 places en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), ce qui les place, ainsi que leur entourage, dans de grandes difficultés.

Compatibilité >

Le projet de PLU intègre de deux manières cette dimension du logement accessible aux personnes dépendantes : le règlement écrit du PLU d'une part autorise dans toutes les zones urbaines ces établissements d'accueil adapté, d'autre part une OAP sectorielle (OAP 6 Kerhoas) est particulièrement conçue pour permettre la construction d'une structure socio-médicale, dont un établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes.

Action 15 : Organiser l'accueil des gens du voyage

Lorient Agglomération dispose de la compétence « Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains d'accueil dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ».

A ce titre, la communauté d'agglomération met en œuvre la loi dite Besson n° 2000-614 du 5 juillet 2000 qui prescrit à chaque commune de plus de 5000 habitants de disposer d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette obligation est transposée par le vecteur du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, lequel précise également les obligations du territoire communautaire en matière d'accueil estival des gens du voyage.

La sédentarisation croissante des voyageurs sur les aires d'accueil invite à une réflexion renouvelée autour de l'habitat adapté. Si l'accès à l'habitat social classique demeure une étape symbolique difficile à franchir pour les voyageurs, la création de terrains familiaux permettant la sédentarisation dans de bonnes conditions est une solution qui sera privilégiée dans le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

En terme d'accompagnement à l'habitat, il est nécessaire d'apporter aux familles un accompagnement social tourné vers l'économie familiale, les comportements économes (fluides, eau...) et l'investissement sur une scolarité aboutie des enfants et particulièrement des adolescents. Cet accompagnement social, qui n'est pas du ressort de Lorient Agglomération, gestionnaire des aires, est primordial pour assurer une gestion équilibrée et respectueuse des aires d'accueil.

La mise en œuvre des prescriptions du schéma départemental en matière d'accueil estival plaide pour une recherche de solutions pérennes pour les regroupements familiaux et les missions culturelles ;

Compatibilité >

Le PLU de Larmor-Plage consacre par un emplacement réservé (emplacement réservé n°9 affiché au règlement graphique) les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage, et indique ainsi son engagement en la matière au sein de l'Agglomération.

4. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

PRÉSENTATION DU DOCUMENT

Le troisième PDU de Lorient Agglomération, approuvé le 22 février 2013 s'articule autour de quatre défis qui se déclinent en plus d'une centaine d'actions :

Défi territorial : organisons notre territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable

Le défi à relever est de passer de 2 déplacements sur 3 en voiture à 1 déplacement sur 2.

Objectifs :

- renforcer le lien entre urbanisme et déplacement, sur les espaces construits et constructibles, pour réduire les besoins énergétiques ;
- affirmer la maritimité de la communauté d'agglomération ;
- valoriser les portes d'entrée de la communauté d'agglomération vis-à-vis des territoires voisins ;
- améliorer les performances, la lisibilité et l'image du réseau de transport collectif urbain ;
- prendre en compte le potentiel ferroviaire, pour les voyageurs et les marchandises ;
- accélérer le développement des modes doux de déplacement ;
- créer les conditions d'une intermodalité efficace ;
- définir une stratégie du stationnement à l'échelle de l'agglomération ;
- concevoir un nouveau schéma d'organisation pour la logistique urbaine.

Défi social : assurons le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins

Objectifs :

- encourager l'élaboration et la mise en oeuvre de Plan de Déplacements d'Entreprises, d'Administrations et d'Etablissements d'enseignement ;
- définir des réponses aux besoins de déplacements atypiques ;
- accompagner les personnes âgées par des réponses adaptées, quel que soit leur degré d'autonomie ;
- accompagner les Personnes à Mobilité Réduite ;
- inciter à des usages raisonnés de l'automobile, tels que le covoiturage et l'auto-partage ;
- renforcer l'attractivité du réseau en agissant sur les titres de transports.

Défi environnemental : améliorons la qualité de notre environnement grâce à des déplacements plus propres

Objectifs :

- favoriser l'usage d'énergies renouvelables et de véhicules plus propres, pour les transports publics et individuels ;
- améliorer la flotte de navires des lignes Transrade ;
- agir sur les niveaux de bruit ;
- susciter le plaisir de la marche ou du vélo grâce à une meilleure qualité urbaine et à une sécurité accrue ;
- mettre en place un observatoire de la sécurité routière ;
- optimiser le réseau de voirie de l'agglomération pour un usage plus respectueux de l'environnement ;

- amplifier la formation de conduite douce.

Défi comportemental : changeons nos habitudes

Objectifs :

- définir les modalités de mise en oeuvre et de suivi des actions du P.D.U. à l'échelle de l'agglomération ;
- faire connaître la démarche du P.D.U., sensibiliser et associer la population et l'ensemble des porteurs de projet ;
- favoriser la concertation entre les partenaires ;
- accompagner les publics fragiles dans leur appropriation du territoire ;
- améliorer l'information sur les déplacements.

COMPATIBILITÉ

Le PLU de Larmor-Plage est concernée par les actions suivantes :

N° de l'action	Intitulé	Exemples de prise en compte dans le PLU
1	Réduire les besoins en déplacements pour l'urbanisation nouvelle grâce à la mise en œuvre du SCoT	Les secteurs d'urbanisation prévus dans le présent PLU sont localisés soit au sein des espaces agglomérés, favorisant la ville des courtes distances, soit en accroche directe à la zone urbaine.
2	Accompagner la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH)	Le présent PLU est compatible avec le PLH (se référer au paragraphe C.3 de cette section).
3	Rendre les PLU compatibles avec le PDU	Cette compatibilité est traduite notamment par la densité de l'urbanisation au sein des secteurs desservis par les transports collectifs, et la limitation de l'urbanisation dans les secteurs non desservis. La mise en place d'emplacements réservés destinés au développement des modes actifs est aussi une traduction des objectifs du PDU dans le PLU.
4	Définir des solutions spécifiques pour l'urbanisation existante	Les objectifs de densification du PLU sont compatibles avec ceux du SCOT ; En ce qui concerne l'écocomobilité, l'article G7 du règlement écrit pose les règles de stationnement quantitatives et qualitatives rééquilibrant les modes doux par rapport à la voiture, et la mise en place d'emplacements réservés améliorent la continuité des cheminements piétons et vélos.

N° de l'action	Intitulé	Exemples de prise en compte dans le PLU
8	Faciliter l'accès aux plages et aux sites touristiques par les transports collectifs et les modes doux	Des emplacements réservés permettent la mise en place de cheminements doux, en particulier vers le littoral (voie vélo/piétons entre les bourgs de Ploemeur et Larmor, cheminements de Quélisoy vers Kernével...) Les sites touristiques de la commune sont toujours desservis, après restructuration du réseau, par les transports collectifs (centre-ville, liaison vers Lorient, centre nautique de Kerguélen).
26	Réaliser des schémas communaux de déplacements piétons et cyclables et de jalonnement des itinéraires	Un plan vélo est en cours d'élaboration à l'échelle communale et permettra à la fois de faire l'état des lieux des liaisons existantes et préciser les besoins.
29	Prendre en compte le stationnement des vélos sur les espaces publics et privés	L'article G8 du règlement écrit du PLU rend obligatoire la réalisation de stationnement deux roues dans l'habitat collectif et dans les locaux d'activités / équipements / bureaux, avec une définition de modalités précises de réalisation. En outre, des emplacements réservés sont inscrits sur le règlement graphique afin de permettre d'assurer la création ou la continuité des cheminements doux sur des terrains actuellement privés.
30	Pérenniser et valoriser les itinéraires de randonnées pédestres et cyclables	Des cheminements doux font l'objet d'emplacements réservés sur le règlement graphique (liaisons ville-campagne, ville-littoral, interquartiers).
36	Améliorer l'intermodalité entre vélos et transports collectifs	Là encore, des emplacements réservés permettront de faciliter les liaisons piétons-vélo-bus.
38	Mettre en place une réflexion sur la capacité de stationnement soutenable dans les centre-ville	Les règles décrites aux articles 8 du règlement écrit encadrent la mise en place de stationnements voiture selon sa vocation (pour l'habitat, activités, commerces et équipements). Un diagnostic mené en 2017 sur le stationnement dans le centre-ville de Larmor a démontré le bon fonctionnement de celui-ci en termes d'occupation.
40	Traduire la nouvelle stratégie de stationnement dans les PLU	Idem que pour l'action 38.
67	Accompagner le développement des véhicules électriques : étude de localisation des infrastructures de charge	Les règles de stationnement précisent les obligations d'équipement en points de recharge des véhicules électriques dans les projets et préconisent des locaux vélos adaptés.

SECTION III C. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

N° de l'action	Intitulé	Exemples de prise en compte dans le PLU
72	Sécuriser les déplacements, en particulier ceux des cyclistes et des piétons pour encourager les pratiques	Comme vu précédemment, des emplacements réservés sont dédiés au développement des modes actifs. Aussi, les OAP schématisent les cheminements à créer ou maintenir.

5. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) ET LE SRADDET

1) LE SRCE

PRÉSENTATION DU DOCUMENT

Issu des lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un nouvel outil d'aménagement du territoire dont le principal objectif est d'enrayer la perte de biodiversité et de préserver, de remettre en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques sans, pour autant, oublier les activités humaines, agricoles, en particulier.

Lancé en juin 2011 sous le co-pilotage de l'État et du Conseil Régional de Bretagne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été approuvé le 2 novembre 2015.

Il identifie et cartographie les espaces naturels, les corridors écologiques ainsi que les cours d'eau, canaux et zones humides qui constituent les trames vertes et bleues. Au cœur de ce schéma régional, la trame verte et bleue (TVB) donc, définie à l'échelle nationale et dont le SRCE est le garant pour son volet régional, conformément aux engagements européens et internationaux de la France.

Le SRCE a identifié 7 enjeux majeurs relatifs aux continuités écologiques à l'échelle régionale :

- 1/ réservoirs de biodiversité : la pérennité des réservoirs de biodiversité ;
- 2/ corridors écologiques : la fonctionnalité et la cohérence d'un réseau de corridors écologiques ;
- 3/ activités humaines : la reconnaissance et l'intégration de la biodiversité par les acteurs socio-économiques du territoire ;
- 4/ connaissance : la connaissance de la biodiversité et de ses fonctionnalités ;
- 5/ gestion des milieux : des modes de gestion et des pratiques favorisant et pérennisant la biodiversité et la circulation des espèces ;
- 6/ appropriation de la trame verte et bleue : l'information, la formation et la sensibilisation à la trame verte et bleue et à sa prise en compte ;
- 7/ actions publiques : la cohérence des politiques publiques et des projets territoriaux, en faveur de la trame verte et bleue.

Le code de l'environnement précise que « les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique ». Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés.

COMPATIBILITÉ

Le PLU de Larmor-Plage a pris en compte les domaines dans lesquels les compétences de la commune croisées à celles de l'urbanisme pouvaient répondre aux enjeux du SRCE, notamment les enjeux suivants :

Le premier enjeu, qui renvoie au maintien ou à la restauration des réservoirs de biodiversité, en particulier :

- Le PLU a reconduit automatiquement les zones Nds du précédent PLU qui matérialisait les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques ;
- Concernant la trame bleue : il s'agit ici des cours d'eau et des zones humides. Le PLU applique une marge de recul d'inconstructibilité le long des cours d'eau et zone l'ensemble des zones humides pour les protéger ; par ailleurs, le PLU n'a pas classé les zones humides en Espaces boisés classés (EBC) pour faciliter la réouverture de ces milieux ;

- Concernant la trame verte : pour la commune, il s'agit principalement des milieux boisés. La grande majorité des massifs boisés de la commune sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés ; la protection sur les boisements est accompagnée d'une protection des haies et talus bocagers au titre de la loi paysage.

Le deuxième enjeu, complémentaire du précédent, va vers un renforcement (maintien ou restauration) du réseau des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques pertinentes :

- Concernant la trame bleue : il s'agit pour Larmor-Plage des cours d'eau et des zones humides connectées à ces derniers. Le PLU a inventorié et protégé l'ensemble des cours d'eau et des zones humides ;
- Concernant la trame verte : pour Larmor-Plage, il s'agit des connexions entre massifs boisés ainsi que des connexions au sein de la sous-trame bocagère et entre les haies boisées et les boisements. À ce titre, le PLU a identifié et protégé au titre des éléments du paysage les haies et talus bocagers recensés sur la commune. Par ailleurs, le PLU a identifié et protégé par EBC les massifs anciens.

Le cinquième enjeu est en partie traitable par le PLU en ce qui concerne la trame verte et plus particulièrement les milieux forestiers puisqu'il vise au maintien de la diversité des peuplements (types, essences, âge) au sein des massifs. Les massifs boisés présents sur le territoire larmorien ne sont pas visés par de la sylviculture, de par leur taille, configuration et composition. Toutefois, le classement EBC mis en place sur l'ensemble de ces espaces boisés permet de protéger autant que possible les peuplements qu'ils accueillent.

LE SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)

Le SRADDET Bretagne a été adopté le 18 décembre 2020. Ce document transversal intégrant les différentes politiques élaborées à l'échelle régionale s'organise autour de 4 enjeux principaux auxquels répondent 37 objectifs :

1^{er} enjeu : répondre aux défis globaux que sont le dérèglement climatique, l'épuisement des ressources et la destruction de la biodiversité.

Compatibilité : le PLU de Larmor-Plage intègre cette problématique en dédiant des zonages spécifiques aux secteurs naturels à protéger et valoriser ; le règlement écrit intègre également des dispositions liées à l'énergie en incitant les porteurs de projet à une sobriété foncière et énergétique.

2^{ème} enjeu : favoriser un développement économique et social dynamique, permettre le développement de l'emploi, assurer la compétitivité économique, la croissance démographique, conforter notre attractivité, tout en réduisant les tendances actuelles de surconsommation des ressources et de déséquilibres territoriaux.

Compatibilité : Larmor-Plage a été identifiée dans le cadre du SCoT comme étant un pôle tertiaire important et en devenir de l'agglomération de Lorient ; pour ce faire, la zone d'activités de Kerhoas permet l'implantation de nouvelles activités sur du foncier de qualitatif, proche des infrastructures et de la ville-centre. Le PLU de Larmor-Plage intègre également des objectifs liés à l'attractivité de son territoire en valorisant ses pôles touristiques (Kernével, Kerguélen, centre-bourg...).

3^{ème} enjeu : favoriser la cohésion sociale et territoriale alors que sont à l'œuvre les tendances à un renforcement de l'individualisme et à la concentration des activités qui alimentent les fractures territoriales et sociales et fragilisent le modèle d'équilibre breton.

Compatibilité : le PLU de Larmor-Plage vise notamment, de par les secteurs de projets qu'il prévoit (via les OAP) et les typologies de logements envisagés sur ces secteurs, à l'accueil de ménages aux profils variés sur le territoire communal. Le vieillissement de la population est également pris en compte avec l'installation d'un nouvel équipement sur la commune (EHPAD à Kerhoas).

4^{ème} enjeu : réinventer nos modes de faire et nos organisations pour assurer une réelle mobilisation collective à l'heure de la fragilisation de l'action publique et de l'émergence de nouveaux acteurs :

Compatibilité : le PLU de Larmor-Plage est le fruit d'une concertation régulière avec tous les acteurs publics concernés, ainsi qu'avec les habitants de sa commune.

6. LE PLAN CLIMAT-ÉNERGIE TERRITOIRE (PCET) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

PRÉSENTATION DU DOCUMENT

La France dans la « Loi de programme sur les orientations énergétiques – Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 » s'est donnée des objectifs chiffrés, et a défini un programme d'actions en vue d'économiser les énergies et développer les énergies renouvelables. Dans ce contexte, la région Bretagne a priorisé, dans sa politique énergétique durable, la maîtrise de la consommation et le développement des énergies renouvelables pour réduire sa dépendance énergétique. Par ailleurs en France, la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été définitivement adoptée le 23 juillet 2009. Cette loi place la lutte contre le réchauffement climatique au premier rang des priorités comme le souligne l'article 2.

Le plan climat-énergie territorial définit les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité visant à atténuer et à lutter contre le réchauffement climatique et à s'y adapter, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Le plan climat énergie de Lorient Agglomération est intégré dans l'Agenda 21 du territoire et fait par conséquent partie d'un des cinq volets « lutte contre le changement climatique ».

Il a été adopté le 21 décembre 2012, après avis du Préfet de Région, du Président du Conseil Régional et du Président de l'Association Régionale des Offices HLM.

Il s'articule autour de 2 volets :

⇒ Le volet « Atténuation » :

Le Plan Climat vise à réduire de 20% les consommations d'énergie et de 20% les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire d'ici 2020, par rapport à leur niveau de 1990, ce qui correspond à une réduction de 33% des émissions de GES d'origine énergétique par rapport à 2006. Il vise à porter la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie à 6% en 2020 sous réserve de réduire de 20% les consommations d'énergie.

Le bilan des consommations d'énergie et des émissions de GES a mis en évidence que le secteur du bâtiment (habitat et tertiaire) et celui des transports représentent 86% des consommations d'énergie et 90% des émissions de GES du territoire. Ces 2 secteurs sont considérés comme d'intervention prioritaire.

Les objectifs opérationnels déterminés pour ces 2 secteurs sont les suivants :

- Bâtiment : réhabilitation de 3% du parc ancien (public et privé) par an.
- Transports : passer de 2 déplacements sur 3 réalisés en voiture à 1 déplacement sur 2.

Le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains constituent les documents structurants et les programmes opérationnels pour atteindre ces objectifs.

Concernant la production d'énergies renouvelables, le bilan de production 2010 comptabilise 112 000MWh produites dont 80% par le bois bûche. Ceci représente environ 2.5% de la consommation d'énergie du territoire.

Les objectifs de Lorient Agglomération en termes de production électrique sont :

- Le développement de l'éolien flottant ;
- L'installation de photovoltaïque 10 000 m²/an ;
- La méthanisation des déchets organiques.

Avec des actions prioritaires :

- Mise en place d'un comité de pilotage sur les Energies Marines Renouvelables ;
- Réalisation d'une plateforme d'essai de 4 ou 5 éoliennes au large de Groix ;
- Structuration de la filière bois énergie.

Et d'autres actions à développer :

- Le soutien aux filières locales d'éco-matériaux (chanvre, lin) ;
- La formation initiale et continue pour les professionnels.

⇒ Le volet « Adaptation » :

L'étude de vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique (2010) fait apparaître une forte vulnérabilité de Lorient Agglomération en ce qui concerne :

- La ressource en eau potable en été et la qualité des eaux ;
- Les risques d'inondations ;
- L'érosion littorale ;
- Le risque de submersion marine ;
- L'impact sur la santé lié à la chaleur et aux pics d'ozone l'été.

COMPATIBILITÉ

A travers l'objectif de s'inscrire dans une démarche de développement durable, mais aussi en respectant les objectifs du PDU et surtout en prenant en compte l'énergie et le changement climatique dans ses articles G3 et Ui3 du règlement écrit (rendement minimum obligatoire des installations solaires, obligation de recours minimum aux énergies renouvelables pour les logements neufs et les entreprises, conception des bâtiments d'activités propices à la pose de dispositifs solaires, encouragement à la conception de logements bioclimatiques et la rénovation thermique des bâtiments...), en rendant possible la méthanisation agricole en zone A et l'éolien terrestre individuel, ou en mettant à disposition des pétitionnaires deux OAP thématiques sur le thème de l'énergie (vers les particuliers et vers les entreprises), **le PLU de Larmor-Plage est compatible avec le Plan Climat-énergie Territorial.**

LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE)

Le Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie a été élaboré en application de la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

Le schéma constitue un cadre stratégique régional pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, ainsi que pour prévenir et réduire la pollution de l'air. Il identifie le potentiel régional de développement des énergies renouvelables et de récupération d'énergie. Et à travers l'évaluation et l'analyse des effets probables du changement climatique en région (élévation du niveau de la mer notamment), le SRCAE permet de pointer les nécessaires adaptations à enclencher.

Le document a vocation à être en quelque sorte le document « guide » sur lequel s'appuie l'ensemble des démarches territoriales engagées. Les documents de planification territoriale (dont les documents d'urbanisme) doivent en effet assurer la mise en œuvre des actions et conditions de réussite pour atteindre les objectifs du SRCAE.

Les Plans climat énergie territoriaux (PCET) ainsi que les Plans de déplacements urbains (PDU) doivent être compatibles avec le SRCAE.

Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU) prennent également indirectement en compte ses orientations et objectifs.

7. LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL (ARTICLES L.121 DU CODE DE L'URBANISME)

I. DÉTERMINATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL (ARTICLE L.121-21)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le PLU de Larmor-Plage doit tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Le PLU de Larmor-Plage s'appuie sur un diagnostic sociodémographique et une analyse de l'État Initial de l'Environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire. Il prend en compte les milieux naturels sensibles et remarquables, identifie les espaces agricoles et tient compte de la fréquentation du littoral (conchyliculture, la pêche, la randonnée et les activités nautiques).

Le projet a défini un accueil de population correspondant à une cinquantaine de logements par an sur la période d'action du PLU (horizon 2030). Compte tenu des impacts du développement sur les milieux naturels, ce chiffre est défini de façon à concilier un développement équilibré du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les tableaux suivants permettent, pour chaque critère, d'évaluer son incidence sur la capacité d'accueil.

POPULATION ET LOGEMENTS				
Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation en 2023	Objectif PLU 2023-2031	Influence sur la capacité d'accueil	Mesures compensatoires
Population totale	8327 habitants (<i>INSEE 2018 → données disponibles à la date de débat du PADD en octobre 2021</i>)	8500 soit 173 habitants supplémentaires	Les besoins en logements liés à ces nouveaux habitants seront en grande majorité absorbés par les potentiels de densification de la tâche urbaine (85% des logements prévus). L'augmentation de capacité d'hébergement traduit donc une consommation foncière mesurée.	Des outils dans le PLU sont mis en place (OAP, règles sur les formes urbaines, la densité...) pour encadrer l'accueil de ces résidents. Le nombre de logements à produire a été calibré sur les objectifs SCoT du Pays de Lorient et du PLH de Lorient Agglomération.
Résidences principales et logements vacants	4403 résidences principales (77,7% des logements) 2,3% de logements vacants (INSEE 2018)	Favoriser la mutation du bâti existant via des opérations de renouvellement urbain		

ESPACES NATURELS				
Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation en 2023	Objectif PLU 2021-2031	Influence sur la capacité d'accueil	Mesures compensatoires
Espaces remarquables (Nds)	124,82 ha	128 ha	Protection forte des espaces remarquables via le règlement écrit, protection des éléments naturels structurants par un classement en Na	De manière générale, la protection des espaces naturels est renforcée dans le présent PLU.
Boisements	88 ha classés en EBC	95 ha classés en EBC		
Zones humides	Pas de zonage spécifique	34,9 ha	Protection des zones humides par un zonage spécifique interdisant exhaussement, affouillement, comblement, construction...	

ACTIVITÉS				
Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation en 2023	Objectif PLU 2021-2031	Influence sur la capacité d'accueil	Mesures compensatoires
Agriculture	87,51 ha	107 ha	Les modalités de développement urbain envisagées, notamment celles des secteurs 1AU, ne sont pas de nature à s'opposer au maintien des activités maritimes ou agricoles. Le périmètre des zones permettant l'accueil de ces activités a été considérablement agrandi.	
Commerces et services	Une offre commerciale déjà très diversifiée de par la présence de commerces de centre-ville	Confortement des centralités commerciales sur le règlement graphique +zonage spécifique de la ZACOM (Uic) Linéaires commerciaux en centre-ville	Les équipements commerciaux couvrent largement les besoins des nouvelles populations estimées.	
Zones d'activité	Larmor-Plage dispose d'une zone d'activités identifiée au Schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération	Conforter la zone d'activité et son dynamisme, concentrer les efforts sur ces secteurs en termes d'implantations d'activités sur la commune en mobilisant du foncier libre.	La zone de Kerhoas a été identifiée par le DOO du SCoT dans la liste des villages et agglomérations. Les extensions se feront ainsi sur ces secteurs déjà fléchés pour de l'activité.	

DÉPLACEMENTS

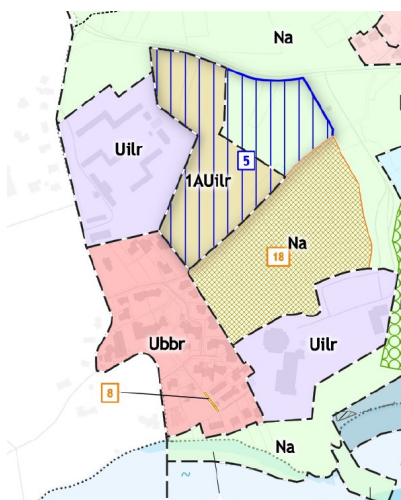
Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation en 2023	Objectif PLU 2021-2031	Influence sur la capacité d'accueil	Mesures compensatoires
Transports en commun et modes actifs	Le nouveau réseau de transport collectif a été mis en oeuvre sur le territoire de l'Agglomération en janvier 2019 ; sur Larmor-Plage, la refonte se traduit par une desserte assurée par plusieurs lignes qui répondent à des objectifs différents : 1 ligne principale T4, 2 lignes de correspondance 109 et 135, et la ligne de proximité 50	Notamment par la mise en place de nombreux Emplacements Réservés dédiés à l'aménagement de cheminements doux/actifs, le PLU de Larmor-Plage se fixe l'objectif de mettre en oeuvre des alternatives efficaces et écologiques à la voiture.	La croissance démographique estimée à Larmor-Plage d'ici 2031 ne va que très peu impacter les flux routiers ;	Globalement, les réseaux de transports en commun et les infrastructures routières sont en capacité de faire face à un développement des nouveaux secteurs à urbaniser.
Infrastructures routières	Larmor-Plage est traversée par la route départementale 29/152 qui dessert en diagonale l'intégralité de son territoire. Toutes les OAP prévues au PLU sont desservies directement par cet axe routier.	Aussi, une annexe spécifique indique l'ensemble des itinéraires projetés par la commune (annexe n°8).		
Stationnement	Capacité de stationnement en centre-ville qui regroupe commerces et équipements : 571 places dont : <ul style="list-style-type: none"> – 483 non réglementées – 88 en zone bleue – Un taux de congestion global de 80% 	Eviter l'implantation de nouvelles aires de stationnement consommatrices d'espace.	Il n'existe pas de difficulté de stationnement notable à l'échelle communale. La réserve de capacité dont dispose Larmor-Plage correspond aux usages. (80% de taux de congestion global donc une offre qui correspond à la demande).	

INSTALLATIONS SANITAIRES				
Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation en 2023	Objectif PLU 2021-2031	Influence sur la capacité d'accueil	Mesures compensatoires
Ressources	<i>Cf. données ci-dessous</i>	Œuvrer pour une gestion durable des ressources	L'apport supplémentaire de population engendrera des besoins supplémentaires en eau potable. Ce besoin sera couvert par le système de production de Lorient Agglomération qui alimente la commune de Larmor-Plage.	
Capacités de traitement des effluents supplémentaires	Larmor-Plage est raccordée à la station d'épuration de type boue activée (capacité totale de 160 équivalents-habitants). Elle compte 22 postes de relevage affectés à Larmor-Plage, dont un poste de refoulement privé.	Encourager la réduction des consommations d'eau	Raccordement de la quasi-totalité des logements et activité à créer au réseau d'assainissement collectif, afin de permettre le traitement des effluents par la station d'épuration de Lorient (laquelle dispose d'une capacité de traitement largement suffisante)	
Gestion des déchets	Parmi les 13 déchèteries que compte le territoire de l'Agglomération, les plus proches de Larmor-Plage sont localisées à Ploemeur (Route de Larmor, zone d'activités de Kerdroual) et Lorient (Port de pêche, rue Emile Marcesche).	Accompagner la politique incitative de réduction des déchets initiée par l'agglomération	Larmor-Plage souhaite participer à l'effort collectif et à la politique communautaire de réduction des déchets : continuer la réduction des déchets à la source dans ses propres services municipaux, lancer la réflexion avec les entreprises sur les grands secteurs comme la ZA de Kerhoas. La Ville vise aussi une progression du taux de collecte des déchets, du tri et du recyclage des déchets.	

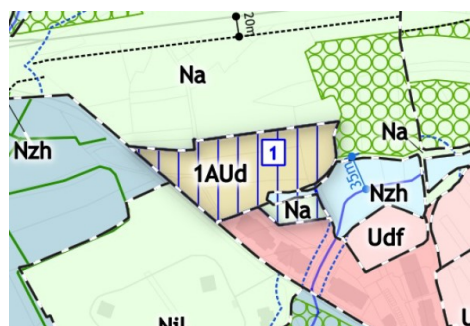
EQUIPEMENTS				
Critères d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation en 2023	Objectif PLU 2021-2031	Influence sur la capacité d'accueil	Mesures compensatoires
Scolaires	Larmor-Plage dispose d'une école publique : Ménez De 2 écoles privées : l'école Notre Dame de Larmor (maternelle et primaire) et Notre Dame de la Clarté (primaire) qui comptabilisent à elles deux 258 élèves. Pas d'établissement d'enseignement secondaire sur la commune, les enfants de Larmor-Plage fréquentent les collèges de Ploemeur et Lorient, et les lycées de Lorient.	Renforcer la complémentarité et l'équilibre des fonctions au sein du tissu actuel en encourageant la mixité équipement/activité dans les nouveaux programmes urbains	Le haut niveau d'équipements actuel dispose des capacités suffisantes pour accueillir les nouvelles populations estimées sur la commune d'ici 2030 ; par ailleurs, le règlement écrit du présent PLU facilite l'implantation et l'extension d'équipements d'intérêt collectif ou général sur le territoire. Aussi, les OAP prévoient l'implantation de 2 équipements : – OAP Kerhoas : EHPAD – OAP Kerguélen : centre de thalassothérapie	
Sportifs	Les équipements sportifs larmorien se concentrent sur deux secteurs : – le plateau du Ménez (complexe sportif) – Rue de Kerderff (plateau multisports)			
Socio-culturels	La commune de Larmor-Plage accueille de nombreuses et diverses associations pse réunissant dans les salle des fêtes, salle polyvalente des algues, salle des saisies, salle du colibri...) Elle dispose également d'une médiathèque, maison des associations et maison des jeunes.			

II. L'EXTENSION D'URBANISATION EN CONTINUITÉ (ARTICLE L.121-8 DU CODE DE L'URBANISME)

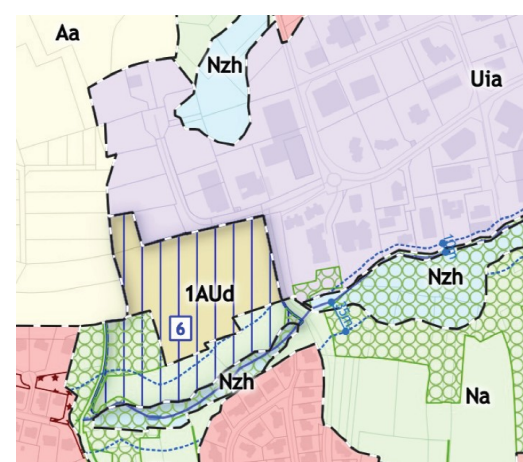
- Un travail d'identification des potentiels d'intensification urbaine a été réalisé au cours du diagnostic territorial et a abouti à l'identification de secteurs déjà bâtis ou au cœur du tissu urbain susceptibles d'accueillir de nouveaux logements. Ainsi, environ 80% des nouveaux logements seront situés au sein des espaces déjà bâtis (centralité urbaine), seule une opération de logements est projetée en extension d'urbanisation (Plateau du Ménez) pour une surface totale d'environ 1,1 hectare.
- L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. La commune a défini la nomenclature de ses noyaux bâtis en application de la Loi Littoral et en s'appuyant sur la liste détaillée au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (cf. 1.4.1 Développer les agglomérations et villages en continuité d'urbanisation). L'ensemble des secteurs d'extension d'urbanisation prévus au PLU respectent cette disposition.
- Enfin, le règlement écrit du PLU de Larmor-Plage ne permet pas la construction d'annexes détachées et de logements nouveaux hors agglomération principale, village (Kerpape), village densifiable en EPR (Kerguélien-les-Roseaux) et Secteur Déjà Urbanisé (Quéhello-Congard).



OAP de Kerguélien : en accroche du village de Kerpape



OAP Plateau du Ménez : en accroche de l'agglomération principale



OAP Kerhoas : en accroche de la ZA de Kerhoas

III. LA PRÉSERVATION DES ESPACES REMARQUABLES (ARTICLES L.121-23 À L.121-26 DU CODE DE L'URBANISME)

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux terrestres ou maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et les milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Les espaces remarquables identifiés au PLU protègent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'urbanisation n'y est pas autorisée, seuls des aménagements légers peuvent y être réalisés (aires naturelles de stationnement, sentiers de randonnées, etc.).

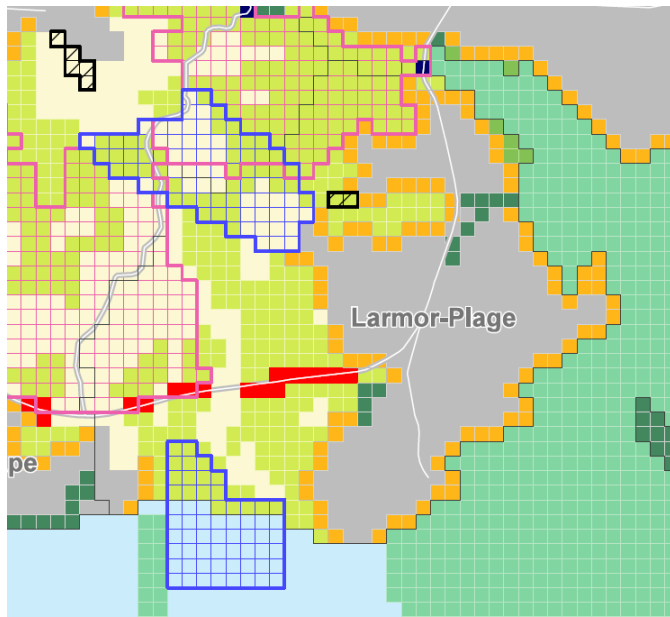
Ces espaces représentent 128 hectares à Larmor-Plage et sont zonés au règlement en « Nds ».

IV. LA PRÉSERVATION DES COUPURES D'URBANISATION (ARTICLE L.121-22 DU CODE DE L'URBANISME)

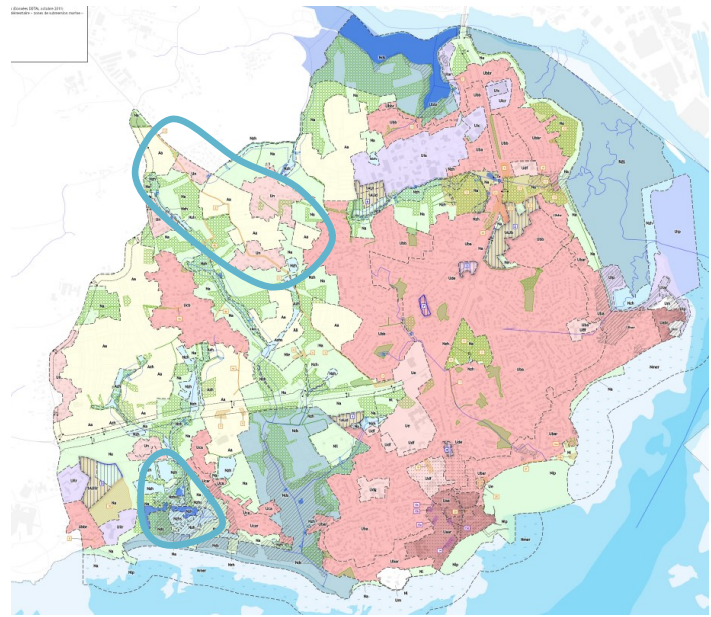
Le SCoT identifie des coupures d'urbanisation structurantes du territoire, au sens de la loi Littoral. Il s'agit d'espaces naturels, situés entre des espaces urbanisés. L'existence ancienne de constructions isolées, ou d'urbanisation diffuse, ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. Elles évitent que des extensions d'urbanisation, possibles en continuité des agglomérations et villages existants, créent un continuum urbain.

Le PLU doit donc obligatoirement prévoir des espaces naturels, remarquables, ou simplement préservés à l'agriculture, présentant un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elles séparent.

En ce qui concerne la commune de Larmor-Plage, le SCoT identifie 2 coupures d'urbanisation visibles en quadrillage bleu sur la carte ci-dessous (entrée Nord-Ouest de la commune et Parc de Kerguélen) ; le règlement graphique de la commune prend en compte ces éléments en y affectant un zonage Naturel et Agricole :



Capture de la carte annexe du DOO du SCoT du Pays de Lorient représentant notamment les coupures d'urbanisation



Capture du règlement graphique principal du PLU de Larmor-Plage

V. LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (ARTICLE L.121-10 DU CODE DE L'URBANISME)

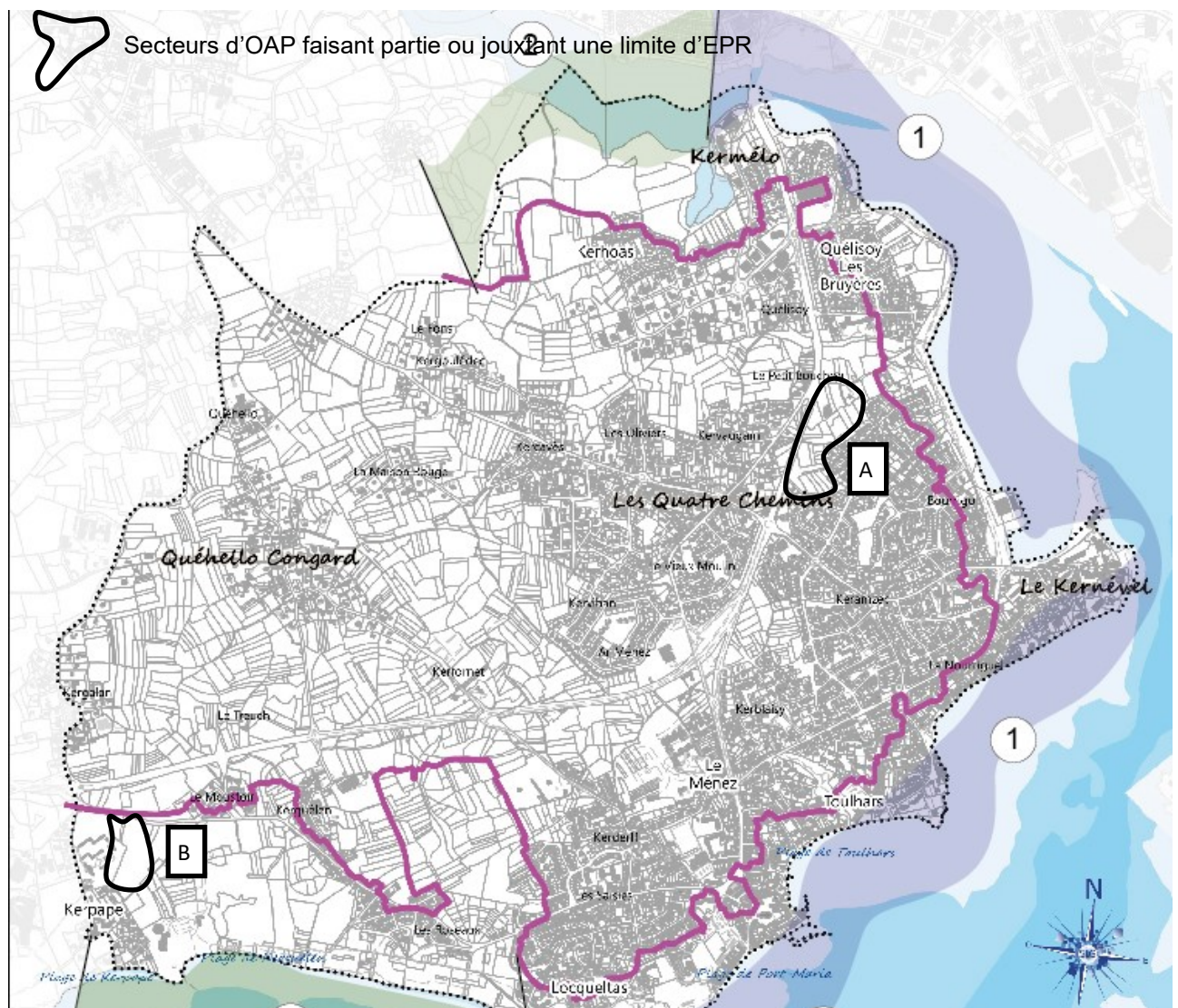
La loi Littoral fixe des règles particulières pour les extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR). Le SCoT du Pays de Lorient localise à son échelle la limite des espaces proches du rivage à partir des critères pris en compte :

- la distance par rapport du rivage ;
- la topographie (le relief et notamment les lignes de crêtes) ;
- le paysage (selon si l'espace présente les caractères d'un « paysage marin », soumis aux influences marines ;
- la covisibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou depuis l'intérieur des terres ;
- les caractéristiques, la nature, l'occupation des espaces séparant les terrains et la mer : la présence d'un espace urbanisé, d'une infrastructure constituant une rupture, la présence d'un espace remarquable au sens de la loi Littoral, constituent des éléments déterminants. Ce critère complète et pondère la notion de co-visibilité.

Pour délimiter le périmètre des espaces proches du rivage sur son territoire, la commune s'est référée à la limite indicative des EPR localisée à son échelle par la cartographie du SCoT ; un travail de terrain a ensuite été réalisé afin de les identifier plus précisément. A Larmor-Plage, les EPR sont visibles au règlement graphique et repérables grâce à un indice « r » lorsqu'ils concernent des zones constructibles.

Le secteur de Quélisoy-les-Bruyères [A] est séparé du rivage par la bande urbanisée d'habitat qui fait obstacle à sa covisibilité avec la mer.

Le secteur de Kerguélen [B] est quant à lui compris dans ce secteur d'EPR, sur sa limite Nord; la plus éloignée de la mer.



Pour rappel, le code de l'urbanisme indique dans son article L.123-13 que : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

D'une manière générale, le règlement écrit prévoit sur ces secteurs :

- des dispositions de hauteur qui varient selon la position du zonage, plus réduites que sur les zonages non compris dans des secteurs d'EPR
- un coefficient d'emprise au sol maximal vient compléter les dispositions uniquement sur les secteurs constructibles compris en EPR (ce qui est le cas du secteur d'OAP de Kerguélen), et ce afin de limiter l'emprise des futures constructions.

En particulier sur l'OAP de Kerguélen, la destination de l'équipement envisagé (thalassothérapie) a favorisé l'emplacement retenu, à proximité (néanmoins non immédiate) du bord de la mer.

Aussi, la construction envisagée est prévue au plus près des constructions existantes constituant le village de Kerguélen.

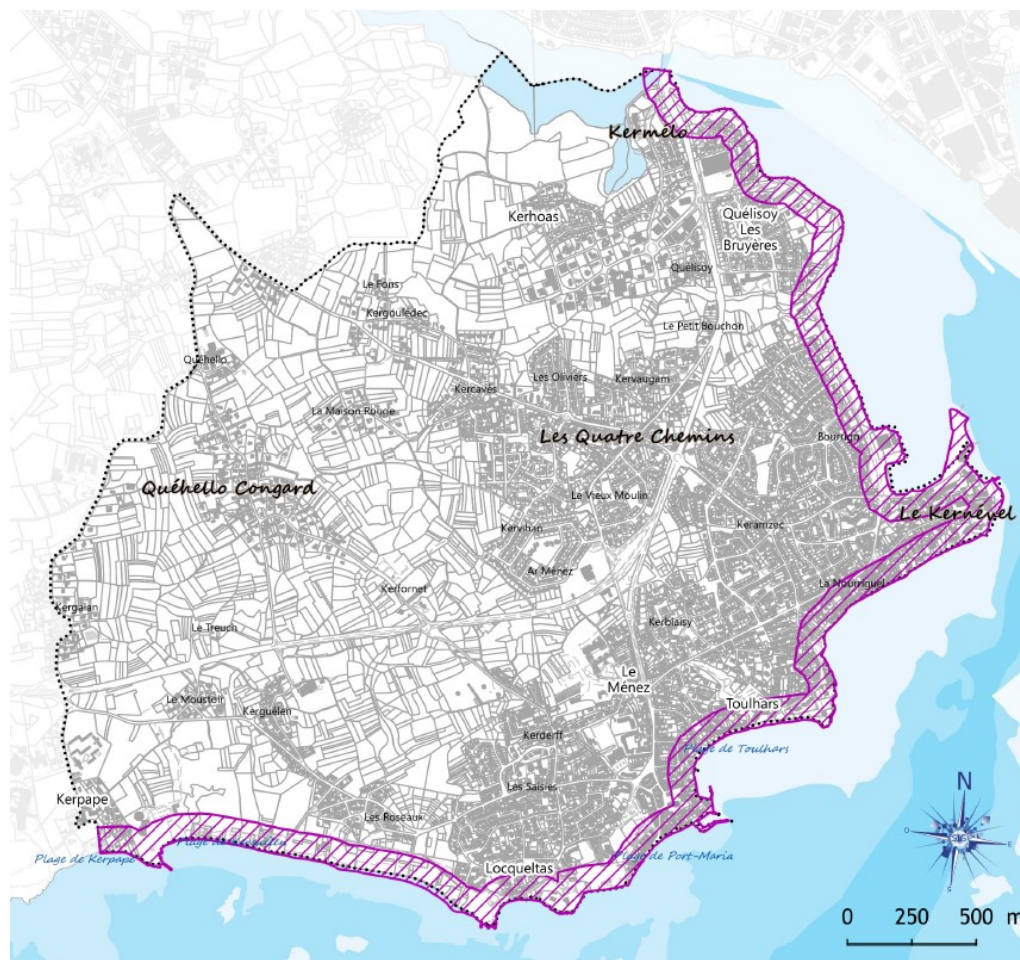
VI. LA BANDE DES 100 MÈTRES

Conformément aux articles L.121-16 et 17 du Code de l'urbanisme, « Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extension de construction existantes, installations ou changements de destination sont interdits.. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public. »

Le règlement écrit du PLU de Larmor-Plage intègre cette disposition dans sa section « Généralités ».

Aussi, en dehors des espaces urbanisés, a été affecté un zonage Naturel inconstructible dans la bande des 100 mètres sur tout le littoral de la commune.

Cette mesure aura pour effet la préservation des espaces naturels encore vierges de construction.



A. INDICATEURS

B. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (TOME 2)

1. LES INDICATEURS GÉNÉRALISTES

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme dispose que « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du Code des Transports. [...]»

Il s'agit là principalement d'analyser les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, du point de vue de l'environnement et de la consommation d'espace et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La consommation de l'espace est un des principaux déterminants des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. Les documents d'urbanisme sont ainsi des leviers majeurs pour la maîtrise de l'étalement urbain et de ses conséquences environnementales. C'est une question qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans les évaluations.

Thème	Extrait du PADD	Indicateurs	Etat initial de référence	Sources
INDICATEURS DE SUIVI AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FRÉQUENCE : TOUS LES 9 ANS				
LOGEMENT	Objectif de production en logements nouveaux : 850 environ	Évolution du parc de logements (résidences principales + secondaires)	2018 (NB : données INSEE disponibles à la date de débat du PADD) : 5549 logement	INSEE Observatoire territorial - Audélor
	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, ...	<ul style="list-style-type: none"> - Typologie des logements construits (en nombre de pièces) - Forme des logements construits (maisons individuelles, logements collectifs ou intermédiaires) - Nombre de résidences principales, secondaires et logements vacants - Typologie de logements construits selon le type de procédure employé (lotissement, diffus) - Production de logements neufs et nombre de rénovations lourdes 	Approbation	Lorient Agglomération Observatoire territorial - Audélor Commune

Thème	Extrait du PADD	Indicateurs	Etat initial de référence	Sources
INDICATEURS DE SUIVI AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FRÉQUENCE : TOUS LES 9 ANS				
LOGEMENT	Consacrer une part de logement social dans les projets de constructions futures conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH)	- Volume de logements sociaux construits - Volume de logements abordables construits	Approbation	Lorient Agglomération Commune DDTM
RENOUVELLEMENT URBAIN	Donner la priorité au renouvellement urbain et à l'intensification urbaine Exploiter les opportunités foncières en intensification urbaine	Logements créés : - au sein de l'agglomération principale et du village de Kerpape (U) - en extension (AU)	Approbation	Observatoire territorial - Audélor Commune
ECONOMIE D'ESPACE	Maîtriser l'urbanisation des hameaux hors agglomération principale	Evolution de la consommation d'espace pour l'habitat Évolution de la densité (logements/ha) Analyse du respect de la densité moyenne de logements établie selon les OAP Analyse du respect de la programmation de l'urbanisation établie selon les OAP	Approbation	Lorient Agglomération Observatoire territorial - Audélor Commune
ACTIVITÉS AGRICOLES ET PRÉSERVATION DES ESPACES RURAUX	Soutenir les activités agricoles en protégeant autant que possible les espaces agricoles	Surface Agricole Utile de la commune Nombre d'exploitants et d'exploitations sur la commune	2017 : environ 185 hectares occupés par l'activité agricole 5 agriculteurs (aucun agriculteur larmorien) + 1 élevage bovin pâturent sur la commune	Recensement Général Agricole Chambre d'agriculture Lorient Agglomération Observatoire territorial - Audélor Commune

SECTION IV A. INDICATEURS

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
 Reçu en préfecture le 16/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Thème	Extrait du PADD	Indicateurs	Etat initial de référence	Sources
INDICATEURS DE SUIVI AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FRÉQUENCE : TOUS LES 9 ANS				
Population	Maintenir la population actuelle et projeter un retour progressif de la croissance démographique à l'horizon 2029/2030 (croissance de +0.04%)	Population municipale légale Taille des ménages	2018 : 8327 habitants 1,89 personne par ménage	INSEE
Activités	Pérenniser l'offre commerciale et de services	Suivi de la production de surfaces commerciales		INSEE Commune
	Poursuivre le développement et le renouvellement du Parc d'activités de Kerhoas.	Nombre d'installations et de départs d'entreprises et leur localisation	Approbation	Observatoire territorial - Audélor

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Plan Local d'Urbanisme



Ville de
Larmor-Plage
Station classée de tourisme

>> RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 2 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Mairie de Larmor-Plage
4, rue des quatre frères Le Roy-Quéret
56260 Larmor-Plage

Téléphone : 02 97 84 26 26
Télécopie : 02 97 84 26 27
Messagerie : contact@larmor-plage.com

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 9 juin 2023



LE MAIRE
Patrice VALTON



Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

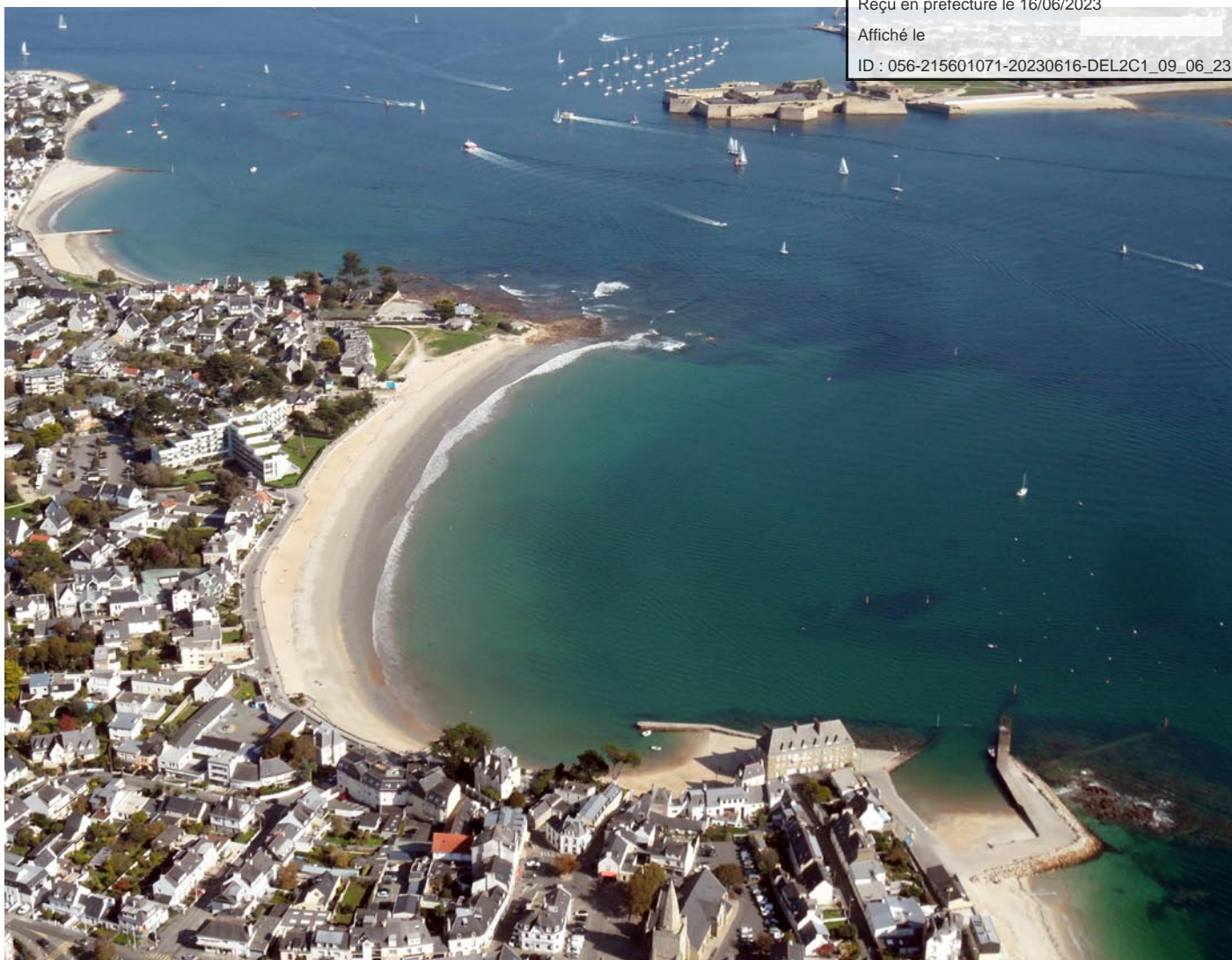
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



Réalisation :

Jean-Pierre Ferrand, conseil en environnement

12 ter rue du Bourgneuf, 56700 Hennebont

jpierre.ferrand@wanadoo.fr

Alexandre Mabile, Cirrus Environnement

7, rue du Lieutenant Bourly

56100 Lorient



Photographies : J.-P. Ferrand, Cécile Ferrand

Préambule	3
Résumé non technique	5
Première partie : Profil environnemental de la commune	11
Deuxième partie : Analyse de la compatibilité du PLU avec les normes supérieures et les projets supra-communaux	19
Troisième partie : Incidences du PLU sur l'environnement	37
Quatrième partie : Incidences du PLU sur les sites Natura 2000	69
Cinquième partie : Mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives	71
Sixième partie : Mesures de suivi	73
Septième partie : Méthode de travail	77

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



Le port de Kernével et l'anse de Quélisoy. La ville de Lorient à l'arrière-plan.



La plage de Toulhars.

Préambule

L'évaluation, pour aider au « meilleur PLU possible pour l'environnement »

L'élaboration d'un document d'urbanisme est un temps fort de la vie d'une collectivité et constitue une occasion unique pour engager un débat collectif sur l'avenir de son territoire. Elle permet ainsi d'avoir une vision à long terme des projets et de planifier les choix de développement tout en intégrant la prise en compte de l'environnement pour arriver à des solutions durables. Pour ce faire, l'élaboration d'un document d'urbanisme doit s'appuyer sur la démarche d'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale, définie par le code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme, place l'environnement au cœur du processus de décision et ce, dès le début de l'élaboration du document d'urbanisme. Elle permet de **s'interroger de façon critique sur l'opportunité de tous les projets d'aménagement du territoire, leur cohérence et leur intégration environnementale**. Elle vise à identifier les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à **éviter, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables potentiels sur l'environnement**. Elle contribue également à définir les conditions de réalisation des futurs projets, à en améliorer l'acceptabilité environnementale et à anticiper la prise en compte de leurs incidences. Enfin, elle renforce l'information du public grâce au rapport d'évaluation environnementale.

L'évaluation ne prétend aboutir à un PLU « parfait » au plan environnemental, d'autant que le domaine de l'environnement peut comporter des contradictions. Par le regard à la fois critique et constructif qu'elle porte sur le projet, elle entend simplement participer à produire **« le meilleur PLU possible pour l'environnement »**.

Les grandes étapes de l'évaluation environnementale d'un PLU

Conduire une évaluation environnementale consiste à :

- élaborer un état initial de l'environnement du territoire communal (ce volet est en l'occurrence intégré dans le rapport de présentation du PLU de Larmor-Plage);
- identifier les thèmes environnementaux importants sur le territoire ;
- accompagner l'élaboration du PLU en cherchant à réduire au strict minimum ses incidences sur l'environnement ;
- vérifier la cohérence interne du PLU ;
- assurer la cohérence du PLU avec les autres plans ou programmes et les démarches des territoires limitrophes ;
- analyser les incidences résiduelles du projet de PLU ;
- proposer des mesures selon l'approche « Éviter, Réduire, Compenser » (d'abord essayer d'éviter toute incidence dommageable, puis réduire les incidences qui n'ont pu être évitées, puis compenser celles qui n'ont pu être suffisamment réduites) ;
- préparer le suivi ultérieur du PLU par des indicateurs appropriés.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

L'évaluation environnementale : pourquoi, comment ?

L'évaluation environnementale du PLU, réalisée par un prestataire indépendant du maître d'ouvrage du PLU (la commune de Larmor-Plage) et son maître d'œuvre (Lorient Agglomération), a pour objectifs :

- d'aboutir à une **intégration** aussi poussée que possible des thèmes environnementaux dans le PLU, avec le souci de limiter au strict minimum les incidences négatives de ce document ;
- d'analyser les **incidences** positives et négatives des dispositions du PLU sur l'environnement ;
- de rechercher des **mesures** permettant d'éviter, de réduire et si possible de compenser les incidences négatives du PLU sur l'environnement ;
- de permettre de **suivre dans le temps** les incidences environnementales du PLU, à partir d'indicateurs appropriés.

Dans la pratique, l'évaluation environnementale comporte deux phases :

- Une **phase dite « itérative »**, lors de laquelle l'évaluateur transmet à la collectivité ses observations, questions ou propositions à mesure que progresse l'élaboration du nouveau PLU. L'évaluateur attire en particulier l'attention sur des dispositions problématiques, et recherche avec la collectivité les moyens d'y remédier.
- La rédaction d'un **rapport final** d'évaluation environnementale, qui analyse les incidences positives et négatives du PLU au terme du processus.

L'évaluation doit ainsi permettre de **renforcer la prise en compte des thèmes environnementaux** dans le PLU, et d'**informer le public** sur les progrès apportés par le PLU comme sur les points pouvant poser des problèmes.

1. Le profil environnemental de la commune

L'état initial de l'environnement a été intégré au rapport de présentation du PLU et fait l'objet d'un résumé dans ce cadre. Le rapport d'évaluation contient quant à lui un tableau présentant de façon synthétique le « profil environnemental » de la commune. **25 thèmes environnementaux** (tels que les habitats naturels, les eaux superficielles, l'énergie, les divers types de pollutions, les risques, les déplacements, l'accès du public à la nature...) sont présentés sous l'angle des atouts, des faiblesses, des tendances en cours, des objectifs proposés dans le cadre des politiques locales, et enfin des incidences proposées sur le contenu du PLU.

Il en ressort que la commune, malgré sa forte urbanisation, présente **d'importantes qualités écologique et paysagères**, notamment du fait de la présence de milieux littoraux assez variés, et d'un arrière-pays resté relativement bocager et boisé. L'ensemble naturel littoral centré sur les **marais de Kerguelen** constitue un site naturel et paysager d'une grande valeur mais fragile, en raison des diverses pressions d'utilisation qui s'exercent sur le milieu et sur son environnement. Un autre ensemble naturel important est centré sur **l'étang du Ter**, qui forme une **continuité écologique d'intérêt intercommunal** se prolongeant sur les communes de Ploemeur et Lorient. On mentionnera également, dans la partie urbanisée de la commune, la présence de diverses **constructions d'intérêt patrimonial**, notamment de type « station balnéaire ». Par ailleurs les habitants bénéficient de très bonnes conditions d'**accès à la nature**. La commune est peu exposée aux **pollutions et nuisances**, toutefois la rade de Lorient est un milieu très sensible aux pollutions venues du continent, et l'anse de Quélisoy est très affectée par les proliférations d'algues vertes. L'important **trafic automobile** sur les RD 29 et 152 génère diverses nuisances, notamment sonores. Enfin, le territoire de Larmor-Plage est concerné par les risques naturels de **submersion marine** et d'**inondation** au niveau des zones basses derrière le cordon littoral de Kerguelen, ainsi que par un risque d'érosion côtière.

Les importantes extensions d'urbanisation récentes, tant autour de l'agglomération côtière que des anciens hameaux agricoles, ont généré une forte **consommation d'espace**. Dans ce contexte, le PLU cherche à réduire cette consommation ainsi que les besoins de déplacements en voiture individuelle. Une des solutions consiste à utiliser au mieux les interstices vacants à l'intérieur du tissu urbain et à favoriser la **densification**, tout en veillant à préserver un caractère relativement **vert et arboré** qui est un des atouts de Larmor-Plage.

2. La compatibilité du PLU avec les normes supérieures et les projets supra-communaux

La vérification de cette compatibilité est effectuée de façon détaillée au regard de diverses dispositions s'imposant à la commune dans le domaine de l'environnement (Schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient, Schéma régional de cohérence écologique, Plan Climat, air, énergie de Lorient Agglomération, Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne), Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Blavet et du Scorff.

Les dispositions du PLU intègrent ces différentes règles et permettent des **avancées dans la plupart des domaines de l'environnement**. Ainsi, la décision d'**arrêter l'urbanisation en zone rurale** et de la contenir pour l'essentiel dans l'enveloppe ou en continuité immédiate du bâti existant apporte de nombreux bénéfices pour l'environnement : elle permet tout à la fois de réduire notablement la consommation d'espace agricole et naturel, de limiter les besoins de déplacements et de faciliter les alternatives à la voiture individuelle, de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, de mieux gérer les effluents d'eaux usées et d'eaux de ruissellement, de préserver les paysages et l'environnement des éléments de patrimoine, etc. Vont également dans le même sens les dispositions réglementaires innovantes relatives aux économies et à la production d'**énergie**. On relèvera enfin que le PLU traduit sous la forme d'emplacements réservés pour équipements publics une volonté locale de promouvoir les **déplacements à pied et à vélo** ainsi que de favoriser **l'accès du public aux espaces naturels**.

Il n'en reste pas moins que des **points sensibles** sont identifiés. Ils portent notamment sur la réduction des besoins de déplacement en voiture particulière, les possibilités d'infiltration des eaux de ruissellement, l'exposition aux nuisances sonores, ou encore la préservation des ensembles naturels dans les secteurs de Quélisoy et du Ménez.

3. Incidences du PLU sur l'environnement

Pour une meilleure efficacité, l'évaluation environnementale effectue une double analyse des incidences : d'abord par catégorie de dispositions du PLU (PADD, règlement, orientations d'aménagement et de programmation / OAP), puis par thème environnemental.

Les incidences par dispositions du PLU

1) Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui fixe les grands objectifs du PLU, propose de nombreuses avancées en faveur de l'environnement. On mentionnera en particulier :

- Les efforts pour urbaniser ou densifier en priorité au plus près des équipements, des services et des déplacements doux, notamment du réseau de bus.
- La mise en œuvre d'opérations de densification ou de renouvellement urbain.
- La protection des grands ensembles naturels et des continuités écologiques.
- La promotion des modes de déplacement actifs (à pied et à vélo), avec la création de nouvelles liaisons.
- La promotion des économies d'énergie et des énergies renouvelables dans l'habitat et les activités.

- La volonté d'améliorer les conditions d'accès du public aux espaces naturels
- La volonté de protéger la population contre les risques naturels, notamment la submersion marine.

Il est cependant relevé des **points problématiques** pour l'environnement : l'objectif de croissance de population de même que l'objectif de développement touristique accroîtront les pressions sur les espaces naturels littoraux et consommeront de l'espace pour le logement, la tendance à l'accroissement des déplacements en voiture risque de se poursuivre, la densification urbaine peut compromettre le fragile équilibre entre l'urbanisation et les espaces de parcs ou de jardins.

2) Le règlement écrit, entièrement refondu par rapport au PLU antérieur, permet lui aussi des avancées importantes en matière d'environnement, particulièrement en ce qui concerne l'économie d'espace, les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables, la protection des continuités naturelles, la promotion des modes de déplacement actifs, la limitation des rejets d'eaux de ruissellement... Les quelques points problématiques relevés dans ce document ont été signalés et résolus en amont.

3) Le règlement graphique, indissociable du règlement écrit, définit la vocation des terrains à l'échelle de la parcelle.

La délimitation des **zones naturelles et agricoles** les plus fortement protégées (Na, Nds et Nzh, Aa et Azh) correspond bien à la réalité du terrain et aux types d'intérêts de ces espaces, et n'appelle pas d'observations particulières. Il a été vérifié que les zones naturelles permettant des aménagements (Nie pour le cimetière, Nil pour le terrain de camping, Nmer pour les activités maritimes).

Les différents **secteurs urbains** (U) correspondent pour l'essentiel à l'urbanisation déjà existante. Quant aux secteurs à urbaniser (AU), qui ont les incidences environnementales les plus marquées, ils sont analysés plus loin dans le cadre des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les protections instituées en faveur des **espaces boisés** (statut d'espace boisé classé) n'omettent aucun ensemble boisé significatif, elles sont même tellement extensives qu'elles pourraient poser des problèmes pour des opérations de réouverture de milieux naturels, d'anciennes prairies en particulier, qui nécessiteraient la suppression d'arbres. Cette disposition résulte d'une interprétation stricte de la loi Littoral.

4) Les emplacements réservés pour équipements publics : les 25 inscrits au PLU ont été examinés. La plupart ne posent pas de problème environnemental significatif, d'autant que qu'un grand nombre portent sur des opérations en faveur des déplacements doux ou de l'accès du public à la nature. Des points de vigilance sont toutefois signalés, concernant notamment les incidences possibles d'un projet de cheminement doux sur la conservation des talus et haies latéraux.

5) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) recouvrent la plupart des projets d'aménagement importants. Certaines se traduisent par une consommation d'espace significative, qui doit toutefois être mise en balance avec les efforts importants déployés par ailleurs pour réduire le rythme annuel de consommation d'espace par l'urbanisation.

Outre la consommation d'espace dans les OAP prévues en extension d'urbanisation, les principaux problèmes relevés concernent l'hydraulique (du fait de possibles difficultés d'infiltration des eaux pluviales), la biodiversité et les continuités écologiques (du fait de la suppression d'habitats naturels), les consommations énergétiques et nuisances associées liées au trafic automobile, l'exposition aux bruits de la voirie, l'artificialisation des paysages urbains et péri-urbains... Si les secteurs d'OAP privilégiant la densification (Garage, Chaton) posent peu de problèmes environnementaux, d'autres sont susceptibles d'impacts plus marqués (Plateau du Ménez, Quélisoy, Kerguelen, Kerhoas) et appellent donc des mesures de réduction ou de compensation de ces impacts.

Les incidences par thème environnemental

Les quinze thèmes analysés participent à affiner l'évaluation environnementale du PLU, de caractère plus synthétique, englobant tous les types de dispositions du PLU.

- Au plan de l'**hydraulique**, la commune se trouve dans une situation relativement sensible du fait de la présence de zones inondables, c'est pourquoi des dispositifs très efficaces de régularisation des rejets d'eaux pluviales doivent être prévus dans les secteurs à urbaniser. En ce qui concerne la préservation des sols, du fait qu'il n'est pas possible de produire tous les logements en renouvellement urbain ou en densification, des extensions d'urbanisation sont nécessaires, ce qui aura pour effet d'artificialiser 10,25 ha de sols.
- En ce qui concerne les **habitats naturels, la faune, la flore et les continuités écologiques**, le PLU renforce et complète les dispositifs de protection. Toutefois, plusieurs secteurs d'OAP nécessitent de supprimer des habitats, notamment sur le plateau du Menez et à Quélisoy, et il existe des risques ponctuels pour le maillage bocager en lien avec des OAP ou certains emplacements réservés.
- Les dispositions du PLU ne posent pas de problème particulier au regard de la **qualité des eaux**, tant souterraines que superficielles. Les dispositifs de protection imposés sont adaptés à la sensibilité particulière de l'environnement local, qui comporte des lieux de baignade.
- Sur les **économies et la production d'énergie dans l'habitat**, le PLU va permettre des progrès substantiels, du fait notamment des dispositions spécifiques introduites dans le règlement.
- En ce qui concerne les **déplacements et les émissions de gaz à effet de serre**, les mesures prises pour limiter les besoins de déplacements et favoriser les modes de déplacement actifs sont incontestablement favorables. Mais la forme urbaine assez lâche de la commune permet difficilement d'envisager une inversion marquée des tendances.
- Le thème des **nuisances sonores** est assez important dans la commune, du fait de la présence de voies bruyantes (D 29 et 152). Des études acoustiques pourront être nécessaires pour définir des aménagements permettant d'éviter toute gêne pour les riverains.
- La question des **risques naturels et technologiques** est bien intégrée par le PLU, qui veille ainsi à ne pas accroître la population exposée aux risques littoraux et d'inondation, en particulier autour du secteur sensible de l'anse et des marais de Kerguelen.
- La **santé publique et l'accès à la nature** sont favorisés par les nombreuses dispositions du PLU facilitant la pratique des déplacements actifs, avec en particulier de nombreux projets en faveur du vélo ainsi que de la promenade et de la randonnée et de l'accès aux espaces naturels.
- En ce qui concerne les **paysages et les patrimoines**, le PLU renforce les dispositifs de protection, mais l'urbanisation de certains secteurs peut avoir effet d'artificialiser sensiblement le paysage naturel ou urbain, y compris celui perçu par les riverains dans les cas d'opérations de densification. Hors espaces urbains, les transformations les plus marquées auront lieu au plateau du Menez, à Quélisoy, à Kerguelen et à Kerhoas.

4. Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

La commune de Larmor-Plage ne comporte pas de site Natura 2000 sur son territoire et le site le plus proche, la Petite Mer de Gâvres, se trouve à 2 km de l'autre côté de la rade de Lorient. Il n'a pas été détecté que les dispositions du PLU soient susceptibles d'une quelconque incidence négative sur l'état de conservation ou les objectifs de gestion de cet espace.

5. Mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives du PLU sur l'environnement

Lorsque des risques d'incidences négatives sur l'environnement sont constatés, il convient de chercher à les éviter, ou à les réduire si elles ne peuvent être évitées, ou à les compenser si elles ne peuvent être convenablement réduites.

Ce dispositif fait désormais partie intégrante du PLU lui-même. Ainsi, une grande partie du règlement écrit, ainsi que les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) spécifiquement consacrées à l'environnement, constituent par eux-mêmes des programmes d'évitement ou de réduction des incidences de l'urbanisation. Plus largement encore, l'objectif d'accroître l'offre de logements en évitant l'étalement urbain et en occupant au mieux les terrains disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie constitue une mesure d'évitement ou de réduction d'incidences environnementales au regard des pratiques antérieures. En plus de ces **mesures à portée générale**, l'évaluation environnementale identifie des **mesures précises** allant dans ce sens.

Parmi les **mesures d'évitement** figurent les dispositions prises pour réguler et dépolluer les rejets d'eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ce qui concerne les **mesures de réduction** d'incidences négatives du PLU, elles sont en partie contenue dans les dispositions des OAP par secteurs, qui prévoient par exemple le maintien ou la création d'écrans végétaux à des fins paysagères ou de corridors écologiques, ou encore des dispositifs limitant les rejets d'eaux pluviales, permettant de réduire l'exposition des habitants au bruit, etc. La forte réduction d'emprise du projet d'urbanisation initialement prévu sur le plateau du Menez constitue un exemple de ce type de mesure, avec des incidences positives sur l'artificialisation de l'espace, la protection du milieu naturel, la déduction des ruissellements ou encore l'exposition des habitants au bruit.

6. Mesures de suivi du PLU

Il est nécessaire de pouvoir vérifier si la mise en œuvre du PLU s'effectue conformément aux objectifs fixés en matière d'environnement, et dans cas contraire, de pouvoir envisager les solutions correctives à mettre en œuvre. C'est pourquoi l'évaluation environnementale identifie **23 indicateurs de suivi**, formant un «tableau de bord» dont la mise en œuvre permettra, au plus tard dans un délai de 6 ans après l'approbation du PLU, de mesurer les effets positifs, neutres ou éventuellement négatifs de ce document sur l'environnement.

7. Méthode de travail

Débutée en octobre 2017, l'évaluation environnementale s'est traduite par des échanges soutenus tout au long de la procédure de révision, ainsi que par des **visites de terrain**. Le processus dit «itératif» d'allers et retours, entre d'une part l'évaluateur et d'autre part le maître d'œuvre du PLU (Lorient Agglomération) ainsi que les élus de Larmor-Plage, a pu se dérouler de façon complète, avec une interruption liée aux élections municipales. Il a également pu se traduire concrètement par diverses **modifications apportées tant à la forme qu'au contenu des documents du PLU**. Parmi ces modifications figure la forte réduction d'emprise du projet d'urbanisation du plateau du Menez.



Un chemin pour piétons et cyclistes dans la campagne de Larmor-Plage.



Face aux roches des Saisies, un panneau d'information sur les oiseaux du littoral.

Première partie

Profil environnemental de la commune

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
Reçu en préfecture le 16/06/2023
Affiché le
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

L'état initial de l'environnement, qui prend en compte des propositions émises dans le cadre de l'évaluation environnementale, est intégré dans le rapport de présentation du PLU. On en trouvera ci-après une présentation synthétique sous la forme d'un «profil environnemental» en tableau.

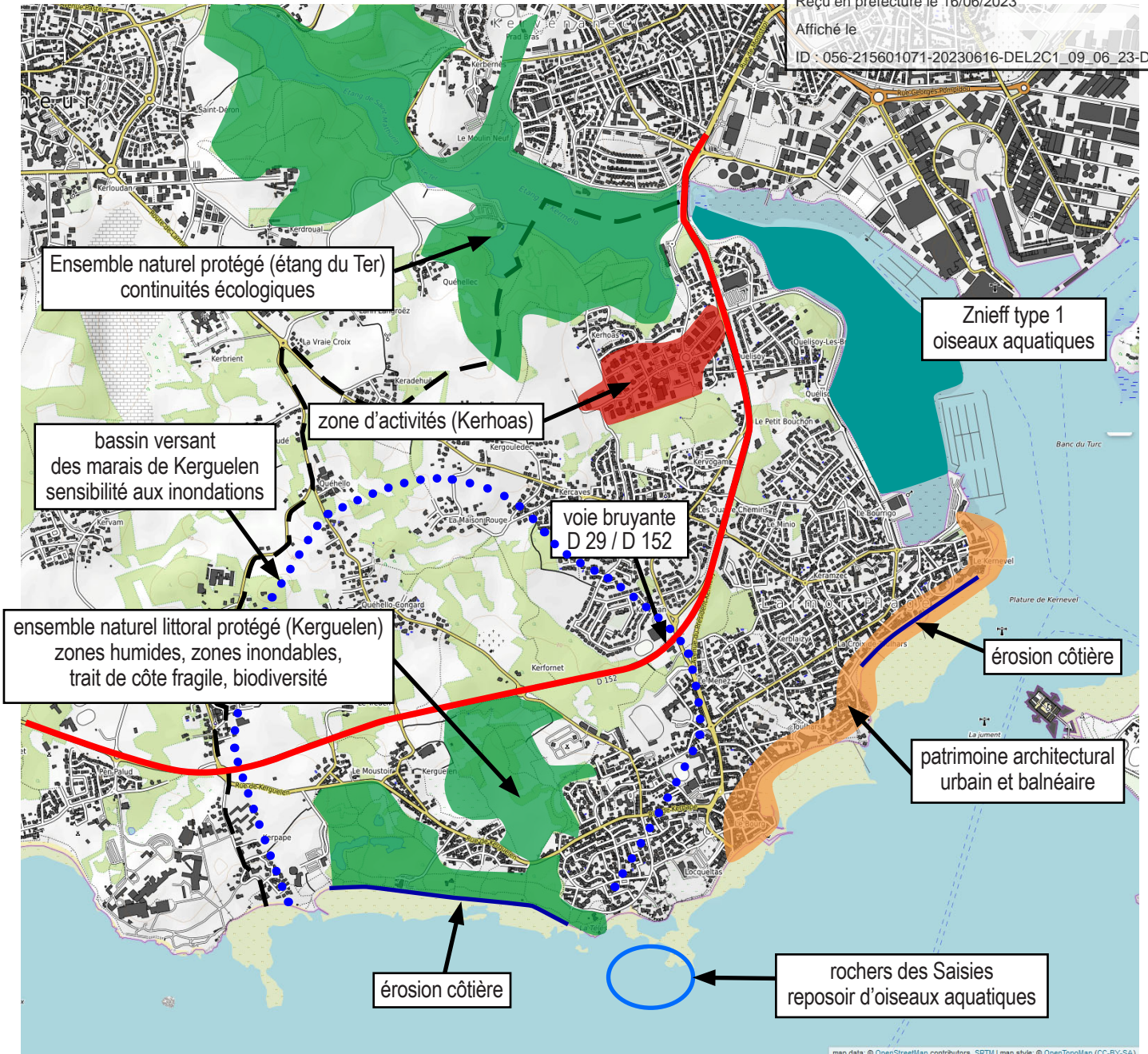
Ce document a été réalisé au début de l'évaluation environnementale. Il présente 25 thèmes environnementaux sous l'angle des atouts, des faiblesses, des tendances en cours, des objectifs proposés dans le cadre des politiques locales, et enfin des incidences proposées sur le contenu du PLU.

PROFIL ENVIRONNEMENTAL DU PLEIN DE LARMOR-PLAGE		
	ATOUPS	FAIBLESSES
1. L'environnement physique		
A. Géologie, relief	Relief modéré, donc peu de contraintes topographiques.	Rivage souvent bas, exposé aux submersions et à l'érosion.
B. Climat	/	/
C. Hydrosphère	Nombreux petits cours d'eau, zones humides de types variés.	Cours d'eau à faible débit, importantes surfaces artificialisées générant du ruissellement.
2. L'environnement biologique		
A. Habitats	Diversité très élevée, milieux littoraux variés, bocage encore présent.	Maillage bocager démembré dans certains secteurs.
B. Végétation et faune	Diversité élevée surtout sur le littoral.	Discontinuité des habitats d'où un risque d'isolement des populations.
C. Réseaux écologiques	Deux grandes entités (le Ter, Kerguelen) et quelques liaisons fines dans les vallées.	Nombreuses coupures (D29 et 152, urbanisation).
D. Sites Natura 2000	ZICO Rade de Lorient	Pressions sur le domaine maritime, pollutions.
3. Les ressources naturelles et leur gestion		
A. Les richesses du sous-sol	/	/
B. Les sols	Quelques terres agricoles de qualité sur les hauteurs.	Forte pression de l'urbanisation sur les terres agricoles, déprise sur le littoral.
C. Les eaux superficielles	/	Ressource très exposée aux pollutions mais peu utilisée. Petits cours d'eau pouvant être affectés par les sécheresses.
D. Les sources d'énergie	Ensoleillement élevé favorable à l'énergie solaire photovoltaïque et thermique.	Très faible ressource en bois. Solaire thermique sous-utilisé.
E. Les déchets	/	La déchetterie la plus proche est à Ploemeur.
4. Les pollutions et nuisances		
A. Nuisances sonores	Secteur calme autour de l'étang du Ter.	D29 / 152 classées voie bruyante.
B. Pollution des sols	/	/
C. Pollutions bactériennes	Pollutions domestiques correctement traitées par assainissement collectif.	Les eaux pluviales sont un facteur de pollution bactérienne.

TENDANCES EN COURS	OBJECTIFS PROPOSES	INCIDENCES POUR LE PLU
Phénomènes locaux d'érosion du littoral.	Prendre en compte le risque de submersion dans les projets d'aménagement.	Intégrer le risque de submersion et d'érosion dans la délimitation des zones.
Tendance attestée au réchauffement	Réduire les émissions de gaz à effet de serre + adaptation.	Voir 4 E ci-dessous.
Augmentation des surfaces imperméabilisées.	Limiter les effets de l'urbanisation sur les volumes ruisselés et les risques d'inondation.	Limitation des surfaces imperméables et gestion des écoulements. Gestion des eaux à la parcelle via l'infiltration et limitation des débits.
Fermeture des landes, forte régression des prairies, pression de fréquentation sur le littoral.	Protection du maillage bocager, des zones humides, des habitats littoraux...	Protections réglementaires, espaces tampons entre urbanisation et espaces naturels.
Fragmentation des habitats par l'urbanisation et la voirie.	cf case ci-dessus + renforcer la présence de la nature dans les secteurs urbains ou à urbaniser.	Cf case ci-dessus + clôtures végétales et perméables.
Enserrement des zones naturelles par le bâti.	Protection des continuités restantes, actions de reconnexion.	Cf cases ci-dessus + protection ou rétablissement de continuités écologiques (règlement, OAP, ER).
Pb des algues vertes non résolu, pression de la plaisance.	Préserver des zones de calme pour l'avifaune.	Protection de zones de calme (estrans).
/	/	/
Poursuite de la consommation d'espace par l'urbanisation.	Engager une baisse de consommation d'espace, préserver des ensembles agricoles fonctionnels.	Privilégier renouvellement et densification de l'habitat dans la tache urbaine.
Risques d'aggravation des étiages du fait du changement climatique, et d'aggravation des inondations.	Préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs bassins d'alimentation.	Protection des sources, zones humides, cours d'eau, zones inondables, haies, talus. Régulation des rejets d'eau pluviale
Développement du photo-voltaïque.	Développement des sources d'énergie renouvelables.	Autoriser / favoriser habitat économe + dispositifs de production d'énergie.
/	Amélioration du tri des déchets	Prévoir/imposer dispositifs ou locaux pour le tri des déchets
Accroissement des nuisances par augmentation du trafic routier.	Eviter l'exposition des habitants aux bruits routiers.	Eviter de rapprocher l'habitat des éventuelles activités à nuisances. Prévoir dispositifs de protection.
/	/	/
Amélioration, mais problème des eaux pluviales non traitées.	Contrôler l'efficacité des assainissements individuels, traiter les eaux pluviales.	Prévoir ouvrages de régulation et traitement des eaux pluviales, notamment dans les OAP.

	ATOUTS	FAIBLESSES
D. Pollutions chimiques des milieux aquatiques	Peu de sources de pollutions agricoles. Effluents urbains correctement traités.	Les eaux pluviales des surfaces urbanisées sont une source de pollution par MES, métaux lourds et hydrocarbures. La plaisance est aussi source de pollutions (métaux lourds, rejets directs des bateaux).
E. Pollutions atmosphériques	Commune peu affectée par les pollutions urbaines et industrielles, mais trafic routier important.	Emissions ponctuelles d'activités artisanales.
F. Nuisances olfactives	Pas de problèmes significatifs.	/
5. Les risques majeurs		
A. Les risques naturels	/	Risque de submersion marine dans le secteur de Kerguelen. Risques liés aux érosions marines (destruction d'ouvrages ou de constructions), notamment dans l'anse de la Nourriguel.
B. Les risques technologiques	Commune globalement peu concernée par ces risques.	/
6. Vie quotidienne et environnement		
A. Santé publique	Bonnes conditions d'accès à la nature et aux activités de plein-air. Bonne qualité de l'air.	Modes de déplacement actifs trop peu utilisés.
B. Accès à la nature	Bonnes conditions d'accès à la nature et aux espaces verts, surtout sur la frange côtière.	Maillage des itinéraires pouvant être encore développé localement.
C. Déplacements non motorisés	Bonne desserte par bus, bonnes liaisons piétons vers les espaces naturels, conditions de déplacement des piétons satisfaisantes en ville.	L'urbanisation atteint, par rapport aux principaux équipements, des distances difficiles pour la marche à pied (plus de 300 m).
D. Les patrimoines culturel, architectural et archéologique	Patrimoine rural, urbain et maritime riche et varié, dispersé sur tout le territoire.	Cohabitation parfois difficile avec l'urbanisation récente.
E. Paysages	Paysage variés et d'une grande qualité, tant en campagne que sur la côte. Grands points de vue vers la rade et l'océan.	Importantes «nappes» de lotissements banalisant le paysage. Déprise agricole favorisant l'embroussaillage.

TENDANCES EN COURS	OBJECTIFS PROPOSES	INCIDENCES POUR LE PLU
?	Traiter les eaux de ruissellement des nouvelles zones à urbaniser. Supprimer ou réduire l'usage des produits phyto-sanitaires.	Assurer une gestion alternative des eaux de ruissellement (infiltration, noues de rétention) dans les zones à urbaniser.
Baisse globale des émissions dans le pays de Lorient, sauf celles d'origine agricole.	Poursuivre la baisse des émissions de polluants et GES.	Renforcer l'habitat dans les secteurs bien desservis par modes doux, autoriser habitat économe + dispositifs de production d'énergie.
/	/	/
Aggravation de ces risques du fait de l'élévation du niveau marin et du recul du trait de côte.	Préserver les champs naturels d'expansion des crues, ne pas construire ou aménager en zone inondable ni sur la frange côtière.	Préserver les aires d'expansion des crues, pas de construction en zone inondable en bord de mer. Gestion des eaux pluviales (infiltration, noues de rétention) dans les zones à aménager.
/	Ne pas aggraver l'exposition des habitants à ces risques.	Zonage à adapter aux risques connus.
/	Bien relier les secteurs d'habitat aux espaces verts, développer marche à pied et vélo, limiter l'exposition au bruit.	Prévoir les emplacements réservés nécessaires, prévoir si nécessaire des protections phoniques.
Risques de coupures d'itinéraires par l'urbanisation.	Renforcer et sécuriser juridiquement le réseau des itinéraires.	Prévoir les emplacements réservés nécessaires. Prévenir dégradation des chemins près des zones urbaines ou à urbaniser (marges de recul, espaces tampons...)
Poursuite de l'étirement de l'urbanisation.	Prolonger les cheminements sécurisés pour desservir les secteurs écartés, urbaniser au plus près des équipements.	Renforcer l'habitat au plus près du centre et des bus, prévoir emplacements réservés nécessaires pour voies douces sécurisées.
/	Surveillance de la qualité architecturale des projets.	Préserver les ensembles bâtis homogènes en évitant les constructions neuves ou en instituant des cahiers des charges stricts, préserver l'environnement végétal.
Tendance constante à la régression de l'aspect «vert» de la commune du fait de l'extension des surfaces urbanisées.	Protection durable de l'agriculture littorale, limitation des extensions d'urbanisation, accompagnement végétal des projets.	Protection de l'espace agricole, urbanisation prioritairement en densification/renouvellement, renforcement de la place du végétal dans les OAP et le règlement.



Carte de synthèse des sensibilités environnementales

0 1 km

La carte ci-contre cherche à donner une transcription géographique des **principaux thèmes et lieux sensibles** de la commune pour des motifs d'environnement. Elle n'est évidemment pas exhaustive du fait de son échelle qui ne permet pas d'indiquer des éléments ponctuels ou couvrant de petites surfaces, comme les zones humides ou le réseau bocager.

Elle indique :

- les deux principaux ensembles naturels terrestres de la commune : l'étang et les rives du Ter, ainsi que le site de Kerguelen.
- deux espaces maritimes importants au plan écologique : la vasière de Quélisoy (classée en zone naturelle d'intérêts écologique, floristique et faunistique) et le reposoir d'oiseaux aquatiques des Saisies.
- le bassin versant des marais de Kerguelen, qui comporte des zones basses exposées à un risque d'inondation et où il importe de ne pas accroître les ruissellements d'eaux pluviales.
- les deux principaux secteurs exposés à des phénomènes d'érosion côtière (l'anse de Kerguelen et le secteur de la Nourriguel).
- un ensemble urbain présentant des éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables, incluant notamment des villas balnéaires.
- la zone d'activités de Kerhoas, où les activités générant des nuisances incompatibles avec l'habitat sont interdites mais où la possibilité de nuisances limitées ne peut être exclue.
- les routes départementales 29 et 152, classées voies bruyantes en raison de leur trafic.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



La pointe de Kernével ferme la rade de Lorient côté Ouest.



Itinéraire cyclable reliant Larmor-Plage à Lorient.

Deuxième partie

Analyse de la compatibilité du PLU avec les normes supérieures et les projets supra-communaux

1. Compatibilité avec le SCOT du Pays de Lorient

Le SCOT du Pays de Lorient a été approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, et le PLU de Larmor-Plage doit être compatible avec ses dispositions. On examinera ici cette compatibilité au regard des orientations exprimées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et concernant le domaine de l'environnement, à savoir la trame verte et bleue, la mobilité, la participation à la transition énergétique, la protection contre les risques et la gestion des eaux.

1.1. La trame verte et bleue

Le PLU de Larmor-Plage intègre la trame verte et bleue identifiée dans le cadre du SCOT et permet ainsi d'aller encore au-delà des protections instituées par le PLU antérieur, notamment au travers de la **protection des éléments les plus fins de la trame** tels que les petits cours d'eau, les petites zones humides, les bosquets, les haies bocagères... Le règlement concourt également au renforcement de ces dispositifs de protection, qui descendent désormais jusqu'à un niveau de précision très fin (les caractéristiques des clôtures par exemple). Le PLU met ainsi en œuvre les prescriptions et préconisations définies au 1.1.1 du DOO («*Identifier, préserver et restaurer les continuités écologiques*»).

Les dispositions du PLU ne remettent pas en cause la préservation des continuités biologiques. La forte réduction d'emprise de l'urbanisation sur le plateau du Menez (1,2 ha contre 6,6 initialement prévus) permet de préserver la continuité biologique parallèle à la D 152 qui est en contact avec l'ensemble naturel du marais de Kerguelen. Dans le secteur de Quélisoy, l'urbanisation projetée affecte un espace à caractère naturel mais celui-ci est fortement enclavé entre l'urbanisation et la D 29.

1.2. La mobilité

Le PLU de Larmor-Plage contient diverses mesures destinées à favoriser les modes de déplacement actifs (marche à pied, vélo) ainsi que l'usage du bus, tout en limitant les besoins de déplacements locaux en voiture particulière :

- Renforcement de l'offre de logements pour l'essentiel dans le bâti actuel ou en continuité avec celui-ci, ainsi que le long d'axes desservis par les bus ou par un aménagement cyclable existant ou prévu.
- Accroissement de l'offre de cheminements doux, notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des emplacements réservés pour équipements publics.

Le PLU entend ainsi participer, comme le demande le SCOT, à diversifier les modes de déplacement et à réduire la dépendance à la voiture particulière. Toutefois, la forme urbaine assez étalée et éclatée de la commune et la dispersion des équipements générateurs de flux tendent à accroître les déplacements en voiture individuelle. Cette tendance devrait se poursuivre, sous l'effet par exemple de l'urbanisation du plateau du Menez et du projet de centre de thalassothérapie. Même si les distances à parcourir sont modestes, et si le faible relief est favorable à la pratique du vélo, il sera difficile d'inverser la tendance à l'accroissement de l'usage de la voiture. En ce qui concerne le vélo, il serait particulièrement important que soient proposés des itinéraires efficaces, c'est à dire aussi directs et continus que possible pour relier l'habitat et les services, ce qui impliquerait qu'ils aient un caractère structurant pour l'ensemble des projets et qu'ils n'occupent pas des emplacements à la marge des projets, avec des tracés complexes (cf à cet égard le secteur d'OAP de Quélisoy). La commune a lancé en 2019 un «Plan Vélo» où apparaissent l'ensemble des itinéraires cyclables

projetés. Ceux-ci ne relèvent pas nécessairement du PLU pour leur mise en place sur des emprises foncières publiques.

1.3. La participation à la transition énergétique

Les dispositions du SCOT sont rappelées ici en italiques, puis l'intégration au PLU de Larmor-Plage est vérifiée.

2.3.1 - ALLIER SOBRIETE FONCIERE, DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOBRIETE ENERGETIQUE

L'armature urbaine définie par le SCOT et les conditions de son développement (cf. partie 1.2), en privilégiant les centralités, permet une meilleure maîtrise de la demande en énergie et de plus faible émission de gaz à effet de serre :

- *Le faible étalement et l'absence de fragmentation contribuent à la diminution des déplacements motorisés.*
- *des formes urbaines plus compactes améliorent l'efficacité énergétique des bâtiments en particulier par l'optimisation solaire (orientation, ombre portée...). Elles favorisent le développement des réseaux de chaleur. La compacité à l'échelle du bâtiment ou du bloc urbain réduit le rapport entre la surface de l'enveloppe et le volume du bâtiment.*

Préconisation : Les PLU préconisent des formes urbaines adaptées au contexte local : maisons en bande, petits collectifs mitoyens (cf. règles 1.2.5 et 1.2.6).

Prescription : Les extensions d'urbanisation à vocation d'habitat répondent à des critères d'intensité urbaine (règle 1.2.6). L'urbanisation doit prioritairement être développée dans les secteurs desservis d'une part par les transports collectifs et d'autre part par des réseaux d'énergie (chaleur, gaz...).



Implantation des secteurs d'OAP par rapport au réseau de bus en 2019.

Application à Larmor-Plage : les zones ouvertes à l'urbanisation sont concernées dans le bâti ou en continuité avec celui-ci, et privilégient des formes relativement groupées. La proximité des futurs secteurs d'habitat ou d'activités économiques (voir carte) est satisfaisante pour la moitié des secteurs d'OAP, en revanche les conditions de desserte sont médiocres ou peu commodes pour les autres (plateau du Menez, Quélisoy, Kerhoas). Dans le cas de Quélisoy, l'aménagement d'un cheminement piétons entre l'arrêt de bus et le secteur d'OAP pourrait permettre d'améliorer la situation.

2.3.4 - INTERVENIR SUR LE BATIMENT

Recommandation : les PLU peuvent :

- Élaborer des OAP permettant de favoriser l'émergence de bâtiments économes en énergie (ou même producteurs d'énergie), par des orientations offrant une ouverture des pièces principales au sud.
- Élaborer des plans d'ensemble permettant de favoriser les mitoyennetés, afin de limiter les déperditions énergétiques.
- Élaborer des schémas favorisant les modes doux, en limitant les distances à parcourir à pied, vers les équipements et vers le réseau de transports collectifs.
- Prévoir des équipements permettant une production locale de l'énergie (équipements solaires ou éoliens, réseaux de chaleurs, etc.)

Prescription : Les PLU ne doivent pas empêcher le recours à des modes de construction ou des matériaux permettant la réduction des dépenses énergétiques ou la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éco-constructions,...)

Prescription : Les PLU, notamment par le biais des OAP, guident la conception bioclimatique pour les bâtiments neufs.

Il s'agit de constructions favorisant le cumul des critères suivants :

- façades vitrées principales orientées vers le sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été,
- Constructions compactes, très isolées thermiquement,
- Mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces (régulation, programmation, récupération, etc.,
- Utilisant les énergies renouvelables.

Préconisation : Les PLU veillent à ce que les constructions neuves ainsi que les réhabilitations des bâtiments puissent avoir une performance énergétique supérieure à la réglementation thermique en vigueur (RT existant), notamment en privilégiant l'éco-construction permettant de réduire l'énergie grise, et se raccordent à un réseau de chaleur quand celui-ci existe et est techniquement raccordable.

Application à Larmor-Plage : Le règlement écrit fait référence à la «réglementation thermique en vigueur» ce qui signifie que dès que la prochaine RT est adoptée, le règlement l'impose également.

Le règlement recommande en outre la mise en oeuvre de dispositions de bon sens visant à accroître la performance énergétique des bâtiments :

- façades vitrées principales orientées de préférence au sud
- constructions compactes et bien isolées et ayant recours à ces matériaux biosourcés ;
- limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

2.3.6 - TIRER PARTI DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DE LA TRAME VERTE

Préconisation : Les PLU veillent à ce que les objectifs d'intensification urbaine soient atteints en favorisant la présence du végétal et de l'eau en s'appuyant en priorité sur les éléments existants. Ils s'attachent à répartir équitablement les zones de végétation au sein des zones urbanisées afin d'offrir des zones de fraîcheur à proximité de chaque habitation. (Cf. règle 1.1.11)

Préconisation : Les PLU veillent à adapter les projets d'urbanisme et les constructions à la demande énergétique d'été pour réduire les phénomènes d'îlots de chaleur, par :

- Une plus grande perméabilité et une végétalisation des espaces publics, des toitures et des façades.
- Une réintroduction de l'eau dans l'espace.

Prescription : Les PLU ne doivent pas empêcher les toitures végétalisées et les murs végétaux permettant de protéger les bâtiments des rayonnements solaires, de récupérer et de stocker les eaux pluviales, et d'isoler les bâtiments.

Application à Larmor-Plage : Les OAP proposent des dispositions en faveur de la végétalisation des espaces publics ou de la protection des végétations existantes (voir par exemple l'OAP du plateau du Menez, qui comporte plusieurs dispositions en ce sens).

2.3.9 - TIRER PARTI DU POTENTIEL SOLAIRE

Prescription : Les PLU rendent possible l'implantation de panneaux photovoltaïques et thermiques soit en les intégrant au bâti, soit sur site orphelin (délaisé d'une activité humaine) pour permettre à tout porteur de projets (collectifs ou non) de développer cette ressource quel que soit le zonage du site envisagé. Elle sera ainsi privilégiée hors des terres cultivées utilisées par l'activité agricole ou forestière.

Application à Larmor-Plage : Concernant la production d'énergie renouvelable, le règlement est particulièrement ambitieux :

- En tous secteurs, chaque bâtiment neuf à destination d'habitation doit produire au moins 20% de l'électricité ou de la chaleur qu'il consomme en ayant recours à une ou plusieurs énergies renouvelables.



Le traitement traditionnel des voies dans les villages (sol stabilisé, abords enherbés) était favorable à l'infiltration des eaux pluviales, il s'agit d'un mode d'aménagement qui reste intéressant pour les nouveaux quartiers.

- Pour tout projet de rénovation lourde comprenant une surface de plancher supérieure à 800 m², une installation de production d'énergie renouvelable telle que des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, la géothermie très basse énergie, une chaudière bois ou tout autre dispositif doit être mise en oeuvre.
- En tous secteurs, pour tout équipement public, hors volumes secondaires, il convient de justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur ou électricité) intégré au bâti ou à proximité, y compris sur les zones de stationnement.
- Tous les bâtiments agricoles, industriels, artisanaux ou commerciaux neufs de plus de 500 m² d'emprise au sol, doivent permettre la pose ultérieure de panneaux photovoltaïques, avec possibilité éventuelle de substitution aux matériaux constructifs.

1.4. La protection contre les risques

Les dispositions du SCOT sont rappelées ici en italiques, puis l'intégration au PLU de Larmor-Plage est vérifiée.

2.5.3 - REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE AU RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT

Prescription : Lors de tout projet d'aménagement localisé dans un secteur soumis au risque inondation, non couvert par un PPR, les PLU identifient les zones où le risque est le plus avéré, par exemple par l'identification des axes principaux de ruissellement et les courbes de niveaux.

Application à Larmor-Plage : Le Zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au projet de PLU a pris en considération les zones où le risque est plus élevé. Par ailleurs, le risque de submersion fait l'objet d'une planche graphique propre (règlement graphique complémentaire « Zones de submersion marine ») présentant les trois aléas sur toute la commune, ainsi que d'une annexe au règlement écrit (guide d'application de la circulaire Xynthia). Les zones de développement urbain ne sont pas concernées par l'aléa submersion.

Prescription : Conformément aux prescriptions de la partie 1.1 – «Une trame verte et bleue valorisant les paysages naturels et urbains», le lit majeur des cours d'eau, les zones humides, les champs d'expansion des crues, ainsi que le maillage bocager existant doivent être conservés et entretenus pour leur rôle de régulation hydraulique et de tamponnement des eaux pluviales.

Application à Larmor-Plage : Toutes les zones humides recensées sont classées en Nzh et Azh, avec des règlements qui assurent leur protection. Par ailleurs, le règlement graphique intègre une marge de recul de 35 m (en zones N ou A) par rapport à l'axe des cours d'eau à l'intérieur de laquelle toute construction ou aménagement sont interdits.

Prescription : Conformément aux prescriptions de la partie 1.1 – «Une trame verte et bleue valorisant les paysages naturels et urbains», le lit majeur des cours d'eau, les zones humides, (...) doivent être conservés et entretenus pour leur rôle de régulation hydraulique et de tamponnement des eaux pluviales.

Application à Larmor-Plage : Toutes les zones humides recensées sont classées en Nzh, Azh ou Nds, avec des règlements qui assurent leur protection. Par ailleurs, le règlement graphique intègre une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe des cours d'eau, dans laquelle toute construction ou aménagement sont interdits.

Préconisation : Les PLU, à travers leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) limitent autant que possible l'imperméabilisation des sols et plus particulièrement en zone inondable, par :

- les superficies imperméabilisées
- le choix de privilégier l'infiltration lorsque c'est possible
- le piégeage des eaux pluviales à la parcelle
- les techniques alternatives « au tout tuyau ».

Application à Larmor-Plage : Le règlement du PLU impose que les aires de stationnement soient réalisées avec des matériaux perméables. Il impose également une infiltration des eaux de toiture pour toutes les nouvelles constructions et une régulation des débits à 3 l/s/ha via des noues paysagères ou des chaussées drainantes.

Prescription : La rétention et la régulation des volumes ruisselés à la parcelle ou du projet d'aménagement seront privilégiés dans le PLU. Il s'agit d'appliquer un débit de fuite limité aux constructions nouvelles et aux extensions des constructions existantes, en s'appuyant sur une étude spécifique, adaptée au contexte, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Application à Larmor-Plage : Le règlement et le zonage d'assainissement des eaux pluviales imposent une limitation des débits à 3 l/s/ha via des ouvrages d'infiltration ou de rétention ou des chaussées drainantes. Le règlement impose également des coefficients de pleine terre variables selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles

Prescription : Les PLU fixent comme objectif prioritaire le principe d'infiltration et/ou de récupération des eaux pluviales avant toute autre forme d'évacuation de ces dernières. Ils traduisent les zonages d'assainissement des eaux pluviales et les schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales, dès lors que ces documents ont été approuvés.

Application à Larmor-Plage : Le règlement reprend les dispositions du SCOT et du SDAGE, en imposant à tout projet de construction ou de rénovation de stocker en vue d'une réutilisation les eaux de toiture dans une cuve d'un volume minimum de 1 m³. Les autres eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées à la parcelle. Il convient cependant de noter que les sols sur le territoire de Larmor-Plage sont majoritairement argileux en plusieurs zones du territoire et donc peu compatibles avec l'infiltration.

2.5.4 - REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE AU RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION

Prescription : Les PLU, sur la base des cartographies d'aléa élaborées par les services de l'État, prennent, dans les zones soumises au risque de submersion marine, toutes les dispositions d'urbanisme réglementaire nécessaires pour limiter les risques et assurer la sécurité des biens et des personnes.

Application à Larmor-Plage : Le territoire ne fait pas l'objet de plan de prévention des risques d'inondation ou de submersion. Toutefois, un Plan de prévention des risques littoraux est en cours d'élaboration.

Prescription : Lorsque les territoires sont couverts par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL), les PLU (ou le document en tenant lieu) en reprennent les dispositions d'urbanisme réglementaire visant à limiter l'exposition au risque des biens et des personnes.

Prescription : L'urbanisation ne doit pas être étendue en zone inondable. Les zones inondables ainsi que les zones inondables littorales naturelles (hors périmètres actuellement urbanisés) doivent être préservées de tout projet d'aménagement sur la base du scénario 2100 quel que soit le niveau d'aléa. Il ne peut être créé de nouvelle digue ayant pour objectif d'accroître l'urbanisation.

Prescription : Les biens exposés à une menace grave pour les vies humaines liée au risque inondation acquis par la puissance publique sont rendus inconstructibles dans les documents d'urbanisme ou affectés à une destination compatible avec le danger encouru dans un délai de 3 ans maximum.

Application à Larmor-Plage : Le territoire ne fait pas l'objet de plan de prévention des risques d'inondation ou de submersion. Le risque de submersion fait cependant l'objet d'une planche graphique propre (règlement graphique complémentaire « Zones de submersion marine ») présentant les trois aléas sur toute la commune, ainsi que d'une annexe au règlement écrit (guide d'application de la circulaire Xynthia). Les zones de développement urbain ne sont pas concernées par l'aléa submersion.

2.5.5 - GARANTIR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Prescription : Les PLU des communes couvertes par un PPRT sont mis à jour afin de prendre en compte les dispositions des PPRT et leurs modifications éventuelles.

Application à Larmor-Plage : Sans objet (la commune n'est pas concernée par un périmètre de PPRT).



Les abords du marais de Kerguelen sont des terrains bas exposés au risque d'inondation par submersion.

Prescription : Les PLU prévoient les secteurs susceptibles d'accueillir l'implantation d'activités nouvelles générant des risques à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser vouées à l'habitat et à l'accueil d'établissements recevant du public, notamment les publics sensibles (enfants et personnes âgées).

Application à Larmor-Plage : L'unique zone d'activités du territoire, la zone de Kerhoas, est classée en secteur Uia qui correspond, d'après le règlement écrit, aux parties du territoire destinées aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales non susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Prescription : Les PLU évitent les extensions urbaines en direction des zones impactées par des risques technologiques.

Application à Larmor-Plage : Sans objet.

2.5.6 - REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES AUX NUISANCES SONORES

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu) évitent l'implantation d'activités générant des nuisances sonores à proximité de l'habitat et des équipements recevant du public.

Application à Larmor-Plage : L'unique zone d'activités du territoire, la zone de Kerhoas, est classée en secteur Uia qui correspond, d'après le règlement graphique, aux parties du territoire destinées aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales non susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Préconisation : Les PLU encouragent les aménagements permettant de minimiser les nuisances sonores et d'atteindre un niveau acceptable pour les habitants (écrans anti-bruit, chaussées drainantes ou poreuses, etc.), ainsi que des orientations favorables pour les logements (pièces à vivre du côté calme).

Application à Larmor-Plage : Certaines zones de développement urbain sont situées en bordure des RD 29 et 152, axes particulièrement fréquentés. De ce fait, il est projeté des merlons anti-bruit au niveau des zones de «Quélisoy-les-Bruyères» (OAP n°2) et «Garage» (OAP n°3).

1.5. La gestion des eaux

2.5.1 - PERENNISER UN APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE DE QUALITE

Pour assurer l'approvisionnement en eau potable du territoire, qui dépend majoritairement des eaux de surface, les collectivités doivent veiller à la fois aux quantités disponibles (dont dépendent les capacités de prélèvements) et à la qualité des eaux. Si les quantités d'eau sont estimées suffisantes pour la population projetée en 2037 (cf. diagnostic), la dégradation de qualité de l'eau constituerait un risque de limitation de la ressource. La préservation de la qualité de l'eau passe par des précautions en matière d'aménagement et de développement du territoire.

Prescription : Les PLU préservent des espaces tampons naturels le long des cours d'eau, des zones humides et des fossés pour prévenir les pollutions, en milieu urbanisé et non urbanisé (cf. partie 1.1 – UNE TRAME VERTE ET BLEUE VALORISANT LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS).

Prescription : Les PLU, dans leur rapport de présentation, étudient les compatibilités des projets d'aménagement du territoire avec les capacités en eau potable afin d'assurer en amont de l'ouverture à l'urbanisation, la bonne adéquation entre objectifs de développement résidentiel et touristique et besoins en eau potable.

Application à Larmor-Plage : Le territoire est alimenté par les infrastructures d'alimentation en eau potable de Lorient-Agglomération qui dispose des capacités de production et de distribution suffisantes pour faire face à l'augmentation de la population projetée à Larmor-Plage.

Prescription : Les PLU prescrivent la mise en place de dispositifs de récupération et/ou de réutilisation des eaux pluviales, ainsi que de dispositifs économes en eau dans les constructions existantes ou futures (cf. règle 2.5.3), dans le respect des dispositions des réglementations sanitaires en vigueur.

Application à Larmor-Plage : Le règlement reprend les dispositions du SCOT et du SDAGE en imposant à tout projet de construction ou de rénovation de stocker en vue d'une réutilisation les eaux de toiture dans une cuve d'un volume minimum de 1 m³.



En haut à gauche, la station d'épuration de Lorient - Kerolay, qui traite les eaux usées de Larmor-Plage.

2.5.2 - PERENNISER LES DIFFERENTS USAGES PAR UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

Prescription : Les communes élaborent des zonages d'assainissement des eaux usées et procèdent à leur révision, dans une démarche conjointe à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme. Conformément à la loi sur l'eau, les communes délimitent :

- les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations permettant d'assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Application à Larmor-Plage : Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au PLU.

Prescription : Les PLU conditionnent de nouvelles constructions sur les secteurs desservis ou à desservir en assainissement collectif à :

- l'existence d'une capacité de collecte suffisante
- une capacité suffisante de traitement de la station d'épuration, au respect des normes de rejet dans le milieu récepteur.

Application à Larmor-Plage : La station d'épuration de Lorient-Kerolay présente une capacité nominale de traitement de 160 000 Equivalents-Habitants (EH). D'après le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Larmor-Page, la charge organique de pointe reçue par la station sur la période 2015-2017 est de 95 000 EH. La marge résiduelle de traitement de la station d'épuration est largement suffisante pour intégrer les flux générés par l'augmentation de la population de la commune..

Prescription : Lorsque les projets de développement urbain ne peuvent pas être raccordés au système collectif d'assainissement, les PLU prévoient leur raccordement à des dispositifs semi-collectifs (quelques équivalent-habitants) ou individuels.

Application à Larmor-Plage : L'ensemble des zones à urbaniser seront raccordées au réseau collectif d'eaux usées.

Préconisation : Les PLU évitent toute construction et installation génératrice de concentration de polluants à proximité des cours d'eau et en zone inondable.

Application à Larmor-Plage : Les zones d'OAP «Plateau du Ménez» et «Kerhoas» sont situées en bordure de zones humides. Les OAP prévoient pour ces deux zones des espaces verts tampons entre les zones d'aménagement et les zones humides. Par ailleurs, les ouvrages de rétention des eaux pluviales assureront une bonne dépollution des eaux de ruissellement avant rejet vers les zones humides et les cours d'eau.

Préconisation : Dans un objectif de maîtrise des coûts liés à l'aménagement et à la gestion économe des réseaux (eau potable et assainissement), la limitation de la consommation d'espaces est recherchée.

Application à Larmor-Plage : Les zones ouvertes à l'urbanisation sont aujourd'hui desservies par les réseaux eau et assainissement.

Recommandation : Les collectivités locales sont encouragées à poursuivre la modernisation et le renforcement des stations d'épuration en améliorant les réseaux et les postes de relèvement (diminution des rejets dans les milieux naturels afin d'améliorer la qualité des masses d'eau, limitation des volumes en entrée des stations), en renforçant les capacités et les performances des équipements, ou en créant de nouvelles stations si besoin, ainsi qu'en se dotant d'outils de métrologie sur les réseaux de collecte des eaux usées afin de localiser et de quantifier les rejets directs vers le milieu naturel pour mieux cibler les améliorations à apporter aux ouvrages.

Application à Larmor-Plage : L'assainissement est une compétence de Lorient Agglomération.

2. Prise en compte du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015, identifie les continuités écologiques dont la préservation ou la remise en bon état présente une importance à l'échelle nationale ou régionale. Ses dispositions sont intégrées et précisées par le SCOT du Pays de Lorient. Lors de l'élaboration de celui-ci, il a été réalisé une cartographie précise des principaux milieux naturels du territoire, ce qui a permis d'identifier les corridors écologiques ainsi que les «réservoirs de biodiversité» présumés. Un des objectifs de ce travail était de faciliter l'intégration de la «trame verte et bleue» dans les Plans locaux d'urbanisme, à charge pour ceux-ci d'en identifier les éléments les plus fins en vue de les protéger. Il s'agissait également de repérer des discontinuités problématiques pour les déplacements de la faune.

Le PLU de Larmor-Plage reprend les éléments de connaissance issus du SCOT et veille à la préservation des continuités écologiques sur le territoire communal. Il protège tant les **grands ensembles naturels** terrestres et maritimes (vasières de Quélisoy, étang et rives du Ter, dunes et marais de Kerguelen...) que des **éléments plus fins** (vallées de petits cours d'eau, haies bocagères, petites zones humides etc). Les OAP par secteurs identifient en outre des éléments naturels à préserver dans les aménagements futurs. Le PLU de Larmor-Plage ne comporte pas d'omission particulière en matière de continuités naturelles protégées. Il convient par ailleurs de rappeler que l'élargissement de la D 29 puis la réalisation du nouveau tracé de la D 152 ont provoqué une forte fragmentation des milieux naturels dans la commune, en coupant les ensembles naturels littoraux de leur arrière-pays comme on l'observe tout particulièrement dans le secteur de Kerguelen. En ce qui concerne d'éventuelles dispositions susceptibles de perturber le fonctionnement des continuités existantes, les points suivants doivent être signalés :

- Le **secteur d'OAP du plateau du Menez** consommera près de 1,2 ha de milieux semi-naturels correspondant à des friches agricoles en voie d'évolution vers le fourré pré-forestier. Cet espace qui abrite une biodiversité assez élevée fait partie d'un ensemble plus vaste s'étendant vers l'Ouest (marais de Kerguelen) et vers le Nord (bois et bocage autour de Quéhello-Congard). Il a été coupé par le tracé de la D 152 au point que cette «trame verte» a perdu son caractère de continuité. Toutefois, le plateau du Menez en lui-même peut à la rigueur être considéré, du fait de sa superficie, comme un élément de trame verte d'intérêt local.
- Le **secteur d'OAP de Quélisoy** présente des caractéristiques comparables sur une superficie légèrement supérieure (4,5 ha). Là encore, la trame verte antérieure a été coupée par la D 29 et l'urbanisation, mais il reste une continuité relativement intéressante qui se relie à la frange littorale. On note toutefois que l'emplacement réservé n° 20 vise à protéger et à gérer la partie basse de cette trame verte, allant du littoral à la D 29.

3. Prise en compte du Plan climat, air, énergie territorial (PCAET) de Lorient Agglomération

Le règlement du PLU intègre diverses dispositions du PCAET, notamment quant à ses axes 2 (résidentiel), 3 (mobilité) et 4 (urbanisme et aménagement). Il s'agit notamment des règles facilitant la rénovation thermique et les économies d'énergies dans les bâtiments (voir notamment l'article G3 du règlement, qui traite spécifiquement de la «prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique»), ou encore de celles facilitant la pratique des modes de déplacements dits «actifs» (marche à pied et vélo notamment) par l'urbanisation à proximité des équipements et services, la création de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables, etc.

Il n'a pas été relevé, dans les éléments du PLU, de dispositions susceptibles d'entrer en contradiction avec les dispositions du futur PCAET. Toutefois, il est prévu d'implanter un équipement générateur de flux (Ehpad à Kerhoas) dans un secteur mal desservi par les bus, ainsi qu'un quartier d'habitations (Quélisoy) qui se trouve assez éloigné de l'arrêt de bus le plus proche (arrêt Quélisoy, à 600 à 900 m direction Lorient). Le bas du projet de Quélisoy se trouve à 450 m d'un arrêt de bus (Les Quatre Chemins), mais les conditions de cheminement ne sont pas satisfaisantes en l'état actuel.



L'étang du Ter et ses rives boisées forment une continuité biologique entre les communes de Larmor-Plage, Lorient et Ploemeur.

4. Prise en compte du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Les dispositions suivantes du SDAGE (figurant en italiques) concernent particulièrement les documents d'urbanisme et leur application par le PLU de Larmor-Plage est examinée.

ORIENTATION 3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée

Disposition 3D-1 - Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements

Les collectivités réalisent, en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial dans les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce plan de zonage pluvial offre une vision globale des aménagements liés aux eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel.

Les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront autant que possible :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;*
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;*
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;*
- faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...);*
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;*
- réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.*

Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans le PLU, conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, en compatibilité avec le SCoT lorsqu'il existe.

Application à Larmor-Plage : Réalisé, voir notamment article G2 du règlement, rubrique «*Gestion des eaux pluviales et du ruissellement*».

Disposition 3D-2 - Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux séparatifs. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs naturels sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement.

Dans cet objectif, les PLU comportent des prescriptions permettant de limiter cette problématique. A ce titre, il est fortement recommandé que les SCoT mentionnent des dispositions exigeant, d'une part des PLU qu'ils comportent des mesures relatives à l'imperméabilisation et aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes, et d'autre part des cartes communales qu'elles prennent en compte cette problématique dans le droit à construire. À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Application à Larmor-Plage : Réalisé, voir notamment article G2 du règlement, rubrique «Gestion des eaux pluviales et du ruissellement». Il convient de préciser que le zonage d'assainissement des eaux pluviales prescrit pour les zones à urbaniser que les ouvrages de rétention soient dimensionnés sur la base d'un débit de fuite de 3 l/s/ha et d'une pluie trentennale. Cette prescription va au-delà du SDAGE qui préconise des ouvrages dimensionnés pour une pluie décennale

ORIENTATION 8A - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités

Disposition 8A-1 - Les documents d'urbanisme / Les documents inter-communaux ou communaux (PLU et carte communale)

Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les OAP, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.

Application à Larmor-Plage : Réalisé après inventaire exhaustif et actualisé des zones humides.

Disposition 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.



Exemple de noue destinée à retenir et à infiltrer les eaux pluviales.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale «éviter, réduire, compenser», les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Application à Larmor-Plage : Voir ci-après «Prise en compte du SAGE Blavet», règle 3.1.1.

5. Prise en compte du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Blavet

Les dispositions suivantes du SAGE Blavet (figurant en italiques) concernent particulièrement les documents d'urbanisme et leur application par le PLU de Larmor-Plage est examinée.

Assainissement collectif et eau potable

Disposition 2.4.1. Adéquation entre le développement du territoire, les milieux aquatiques et leurs usages
Les documents d'urbanisme (...) sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif d'adéquation entre l'aménagement du territoire (avec équipements de collecte, stockage et traitement des eaux) et l'atteinte ou le maintien du bon état écologique des milieux aquatiques et des usages.

Application à Larmor-Plage : Pas d'incompatibilité relevée.

Disposition 2.4.3. Réalisation ou actualisation des études de planification de l'assainissement eaux usées et eaux pluviales avec les documents de planification en matière d'urbanisme

La Cle encourage fortement les communes et leurs groupements ayant un projet de développement urbain et/ou industriel conséquent, à réaliser ou actualiser les études de planification en matière d'assainissement (zonages, études de diagnostic, schémas directeurs).

Application à Larmor-Plage : Réalisé.

Préservation des zones humides

Règle 3.1.1. La dégradation ou la destruction d'une «zone humide remarquable» ne pourra être acceptée que pour des projets d'intérêt public bénéficiant d'une DUP et/ou d'un Projet d'Intérêt Général, et justifiant de l'absence d'alternative avérée. La compensation se fera par la restauration de zones humides remarquables dégradées sur une superficie égale à au moins 300 % de la surface impactée.

Application à Larmor-Plage : Disposition intégrée au règlement des zones A et N.

Règle 3.2.3. L'implantation de nouveaux plans d'eau ou de nouvelles retenues collinaires relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités au titre de la loi et figurant à la nomenclature applicable (article R.214-1 du code de l'environnement en vigueur au moment de la publication du Sage) n'est pas autorisée sur sources, sur zones humides et dans les champs d'expansion des crues.

Application à Larmor-Plage : Pris en compte par le règlement (voir Dispositions générales point D).

Disposition 3.1.5. Mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec l'objectif de protection des zones humides

Les documents d'urbanisme (...) doivent être compatibles, ou rendus compatibles, avec l'objectif de protection des zones humides identifiées à l'occasion des inventaires communaux ou lors des mises à jour de ces derniers. On entend par objectif de protection, la non destruction de l'ensemble des zones humides et la non dégradation pour les zones humides remarquables (cf. annexe 4) ce qui induit l'absence de tout remblaiement, affouillement, drainage et imperméabilisation de la zone humide.

Application à Larmor-Plage : Réalisé.

Disposition 3.1.7. Intégration des actualisations des inventaires de zones humides dans les documents d'urbanisme.

Les éléments d'actualisation des inventaires de zones humides mentionnés à la disposition 3.1.2 doivent être intégrés aux documents d'urbanisme des communes. Suite à l'information faite par la structure porteuse du Sage, cette intégration se fait à l'occasion des modifications, révisions ou révisions simplifiées des documents d'urbanisme.

Application à Larmor-Plage : Réalisé. Les 34 ha inventoriés sont protégés.

Disposition 3.1.12. La protection du bocage de ceinture de zones humides

Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'urbanisme protègent les éléments de bocage de ceinture de zones humides, conformément aux dispositions 2.2.4 à 2.2.9 de l'objectif 2 «réduction des flux de phosphore» de l'enjeu 2 « la qualité de l'eau ».

Application à Larmor-Plage : Réalisé.

Préservation des cours d'eau

Règle 3.2.2. L'implantation de nouveaux plans d'eau «... » relevant de la nomenclature des IOTA et figurant à la nomenclature applicable (article R.214-1 du code de l'environnement) ne peut se faire (...) pour les plans d'eau de loisirs, qu'en dehors des bassins versants où il existe des réservoirs biologiques ainsi qu'en dehors des bassins versants des cours d'eau de 1ère catégorie.

Application à Larmor-Plage : Pris en compte par le règlement (cf Dispositions générales point D).

Gestion des inondations

Règle 3.2.3. L'implantation de nouveaux plans d'eau «... » relevant de la nomenclature des IOTA et figurant à la nomenclature applicable (article R.214-1 du code de l'environnement) n'est pas autorisée sur sources, sur zones humides et dans les champs d'expansion des crues.

Application à Larmor-Plage : Pris en compte par le règlement.

Gestion des eaux pluviales

Disposition 4.1.3. Planifier la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver les inondations liées au ruissellement.

Application à Larmor-Plage : Pris en compte, avec un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha (cf. article G2 du règlement + zonage d'assainissement des eaux pluviales).

Disposition 4.1.4. Limiter l'imperméabilisation.

Application à Larmor-Plage : Pris en compte par le règlement, voir notamment article G2.

Assainissement collectif et eau potable

Disposition 2.4.1. Adéquation entre le développement du territoire, les milieux aquatiques et leurs usages.

Application à Larmor-Plage : Pas de difficulté prévisible.

Disposition 2.4.3. Réalisation ou actualisation des études de planification de l'assainissement eaux usées et eaux pluviales avec les documents de planification en matière d'urbanisme.



Le PLU protège les plus petits cours d'eau depuis leur source (ici à Kercavès)

Application à Larmor-Plage : Effectué.

Disposition 4.2.8. Pour une adéquation entre le développement et les disponibilités de la ressource en eau.

Application à Larmor-Plage : Pas de difficulté prévisible.

6. Prise en compte du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Scorff

Les dispositions suivantes du SAGE Scorff (figurant en italiques) concernent particulièrement les documents d'urbanisme et leur application par le PLU de Larmor-Plage :

Disposition 7 : Intégrer l'acceptabilité du milieu dans les documents d'urbanisme

Application à Larmor-Plage : Les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées sont annexés au PLU. Un inventaire communal des zones humides a été réalisé à l'échelle du territoire. Les zones humides recensées ont été reportés en secteurs Nzh et Azh dans le règlement du PLU.

Disposition 24 : Dans les «zones prioritaires» phosphore, diagnostiquer les ouvrages de collecte et des transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Application à Larmor-Plage : Le schéma directeur des eaux usées de Larmor-Plage a été réalisé en 2015.

Disposition 29 : Identifier et préserver les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme

Application à Larmor-Plage : Effectué (7,1 km protégés).

Disposition 53 : limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Application à Larmor-Plage : Le règlement du PLU précise : «*Dans le cas d'ensemble, avec ou sans division parcellaire postérieure au permis d'aménager, le projet d'aménagement doit intégrer un traitement aérien de l'ensemble des eaux pluviales grâce à des dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes... Les possibilités d'infiltration à la parcelle doivent faire l'objet d'étude de perméabilité des sols*».

Disposition 61 : Dans les communes littorales et estuariennes, diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Application à Larmor-Plage : Le schéma directeur des eaux usées de Larmor-Plage a été réalisé en 2015.

Disposition 62 : Dans les communes littorales et estuariennes, diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux pluviales et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

Application à Larmor-Plage : Les études d'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales de Larmor-Plage commenceront en 2019.

Disposition 88 : Intégrer l'inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme et les préserver

Application à Larmor-Plage : effectué, les 34 ha inventoriés sont protégés.

Disposition 109 : limiter le ruissellement en milieu urbain en développant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Application à Larmor-Plage : Le règlement impose la réalisation des stationnements en matériaux drainants. Il précise : «*Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec ou sans division parcellaire postérieure au permis d'aménager, le projet d'aménagement doit intégrer un traitement aérien de l'ensemble des eaux pluviales grâce à des dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes... Les possibilités d'infiltration à la parcelle doivent faire l'objet d'étude de perméabilité des sols*».

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
-----------------------------------	--	--	--	------------------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------------	---	--------------------------------

Thèmes environnementaux

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									

Ce tableau présente sous une forme schématique les incidences des principales dispositions du PADD (en colonnes) sur 16 domaines de l'environnement (en lignes).

néfaste	
vigilance	
sans effet notable	
tendance positive	
très positif	



L'économie touristique est importante à Larmor-Plage, et le PADD propose de la renforcer.

Troisième partie

Incidences du PLU sur l'environnement

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Il est proposé ici une double analyse des incidences :

- **Par catégorie de dispositions du PLU** (PADD, règlement, orientations d'aménagement et de programmation / OAP)
- **Par thème environnemental.**

1. Analyse des incidences par catégorie de dispositions

1.1. Incidences du PADD

Parmi les points les plus positifs ont été relevés :

- Les efforts pour donner à l'urbanisation de Larmor-Plage une **forme plus cohérente**, en urbanisant en priorité au plus près des équipements, des services, des arrêts de bus et des cheminements doux (axe 2, proximités).
- La recherche d'**économie d'espace** avec la mise en œuvre d'opérations ponctuelles de **densification urbaine mesurée** (axe 2).
- La protection renforcée des **grands ensembles naturels et des continuités écologiques**, ces dernières étant aujourd'hui précisément reconnues (axe 1, cadre de vie).
- La promotion des **modes de déplacement actifs** (à pied et à vélo), avec la création de nouvelles liaisons (axe 2).
- La promotion des **économies d'énergie et des énergies renouvelables** dans l'habitat et les activités économiques (axe 1).

En outre, l'objectif de **relative stabilité de la population communale** (+0,16 % par an à l'horizon 2030-2031 soit + 173 habitants sur la période) se révèle très raisonnable dans un contexte de tendance à la saturation urbaine sur le littoral, où les problèmes de pressions sur l'environnement se doublent d'une faible tolérance sociale à l'égard de la densification

Les principaux points potentiellement problématiques au regard de l'environnement sont les suivants :

- La **difficulté à éviter l'étalement de l'urbanisation** : Larmor-Plage hérite d'une forme urbaine complexe et peu structurée, avec un centre peu marqué, d'importants étirements de l'urbanisation parallèlement au littoral et une urbanisation substantielle autour de simples lieux-dits ou hameaux comme Quéhello-Congard. Le fort recul des activités agricoles dans les dernières décennies a participé à «libérer» des terres pour l'urbanisation, celle-ci ayant été contenue essentiellement par la présence de deux grands ensembles naturels protégés (l'étang du Ter et le secteur de Kerguelen). De fait, il existe encore des tendances à une urbanisation périphérique dont témoigne le projet sur le plateau du Menez.
- Le risque d'**accroissement des besoins de déplacement en voiture** à travers le territoire communal, en raison de la dispersion de l'habitat, des équipements, des services et des activités. Compte tenu des distances, en général inférieures à deux kilomètres, l'usage du bus ne semble pas être une solution pratique à l'intérieur du territoire. Le vélo peut être la meilleure solution pour les déplacements quotidiens, et son usage intensif peut permettre de réduire les besoins de déplacement en voiture. Cela nécessite toutefois un ensemble de mesures cohérentes : aménagement d'itinéraires sécurisés (des actions importantes ont été engagées en ce sens et le PLU en prévoit d'autres), caractère «structurant» des voies cyclables dans les nouveaux quartiers, résorption de «points noirs» aux principales intersections, offre de stationnements sécurisés, formation et éducation du public et en particulier des jeunes, opérations de promotion, etc.

- La **poursuite du développement touristique** : cette activité génère des bénéfices économiques importants à l'échelle de l'ensemble du Pays de Lorient et doit être encouragée, toutefois elle peut poser des problèmes pour l'environnement, par exemple au travers des usages des espaces naturels, de la pression sur les ressources, de l'accroissement des flux de déplacement et des risques de pollutions et nuisances. Le projet d'établissement de thalassothérapie illustre la volonté de promouvoir l'économie touristique au moyen d'un équipement spécifique, dont les incidences environnementales devront être mesurées lors de l'instruction du projet.

- La **pression sur les espaces naturels** : elle est dès à présent très forte sur les espaces littoraux (estrans, cordons littoraux et espaces adjacents) du fait de l'intense fréquentation de la commune pour le tourisme ou les loisirs. Cette situation ne devrait pas notablement évoluer du fait de la faible croissance démographique prévue par le PLU. Le projet de thalassothérapie contribuera cependant à accroître légèrement la pression sur ce site en lien avec la fréquentation des chemins et plages par les futurs curistes et autres usagers de l'installation. La pression sur le site est correctement gérée, mais cela nécessite des investissements publics, notamment pour entretenir et adapter les dispositifs de mise en défens du trait de côte.

Le tableau d'évaluation du PADD mentionne enfin pour mémoire des points de vigilance relatifs aux **activités économiques** autres que touristiques, sans qu'a priori les risques pour l'environnement excèdent ceux habituellement rencontrés dans les zones d'activités économiques comme celle de Kerhoas.

1.2. Incidences du règlement écrit

Vue d'ensemble

Le règlement du PLU de Larmor-Plage intègre les dispositions du décret de modernisation du contenu du PLU (28 décembre 2015), texte qui vise en priorité le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain, ainsi que la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural. Il intègre aussi des réflexions ou des dispositions issues de documents de planification locaux (SCOT en vigueur, PCAET - Plan climat air énergie territorial - arrêté). D'une manière générale, il est inspiré par une **volonté de progresser dans tous les domaines entrant**



La protection physique du littoral de Kerguelen passe par des cheminements bien tracés et des dispositifs de protection régulièrement entretenus.

dans le champ de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne l'économie d'espace, les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables, la protection des continuités naturelles, la promotion des modes de déplacement actifs, la protection de la ressource en eau...

Ces progrès ne doivent toutefois pas occulter d'inévitables difficultés, telles que les risques de contradictions entre densification urbaine et préservation du cadre de vie, la gestion du stationnement des voitures dans un espace plus contraint, les incidences des dispositifs d'économie ou de production d'énergie sur le paysage bâti, etc.

Articles 1 : destinations des constructions

- Article U1 : L'interdiction des éoliennes individuelles sur mât dans tous les secteurs U peut paraître excessive. Si elle est justifiée dans les zones urbaines denses, type Ua, elle peut l'être moins dans les zones d'habitat peu dense.

Articles 2 : équipements, réseaux, consommations et rejets

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, le règlement reprend les dispositions du SCOT et du SDAGE en imposant à tout projet de construction ou de rénovation de stocker en vue d'une réutilisation les eaux de toiture. Les autres eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle. Enfin, le débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha correspond aux dispositions du SDAGE.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement impose la réalisation d'une étude de perméabilité des sols et la mise en œuvre d'un traitement aérien de l'ensemble des eaux pluviales au moyen de techniques dites alternatives : noues paysagères, tranchées drainantes.

Ces éléments de règlement sont très positifs vis à vis des risques d'inondation puisqu'ils permettent de ne pas augmenter les débits des eaux de ruissellement évacuées vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydrographique par rapport à l'état actuel. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales va au-delà des dispositions du SDAGE, puisqu'il impose pour les rejets dans le réseau public d'eaux pluviales de l'ensemble des zones à urbaniser un dimensionnement des ouvrages de rétention sur la base d'une pluie de projet de période de retour T=30 ans alors que le SDAGE se limite à T=10 ans. En outre, le règlement stipule que des solutions limitant les vitesses des eaux de ruissellement de type fossés enherbés et noues soient recherchées dès la conception des ouvrages. Ceci concourt également à éviter une concentration trop rapide des flux hydrauliques vers les réseaux. **Il convient toutefois de rappeler que les sols de Larmor-Plage sont en grande partie très argileux et donc non ou peu perméables, ce qui est peu compatible avec l'objectif d'infiltration des eaux pluviales dans le sol.**


L'obligation de mettre en œuvre des cuves de récupération des eaux de toiture, pour les usages autorisés par la réglementation sanitaire, est de nature à limiter la consommation d'eau potable.


Du point de vue des incidences de ces dispositions sur la qualité de la ressource en eau et, notamment, des cours d'eau, le règlement est très positif. Les eaux de toiture non polluées seront infiltrées, autant que possible, dans le sol. Les aires de stationnement (hors stationnement des poids-lourds) devront être réalisées en matériaux drainants.

Les eaux de ruissellement des zones à urbaniser seront dirigées vers des noues paysagères largement dimensionnées : en moyenne 358 m³/ha imperméabilisé. Le tableau ci-après présente les volumes de rétention prescrits sur les zones ouvertes à l'urbanisation par le zonage d'assainissement des eaux pluviales :

Tableau : Volume des ouvrages de rétention sur les zones d'OAP (source : zonage d'assainissement des eaux pluviales)

Nom	Classement PLU	Nom du Secteur	Libellé	Surface (ha)	Coefficient de ruissellement (%)	Urbanisation	temps de retour de protection (années)	Surface active (ha)	Débit de fuite autorisé (l/s)	Volume à stocker (m ³)
LAR01	1Aub	Plateau du Menez	Secteurs à urbaniser destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1,3	60	100 logts	30	0,78	3,9	293
LAR02	1Aub	Quélisoy les bruyères	Secteurs à urbaniser destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	5,4	50	147 logts	30	2,70	16,2	947
LAR03	Uba	Garage	secteurs agglomérés de la commune, sans caractere central marqué, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	0,7	70	40 logts	30	0,49	2,1	195
LAR04	Uba	Chaton	secteurs agglomérés de la commune, sans caractere central marqué, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	0,6	95	50 logts	30	0,57	1,8	253
LAR05	1AUil	Kerguélien	Secteurs à urbaniser destinés aux activités et installations participant à la vie économique	4	40	équipement de loisir	30	1,60	12	518
LAR06	1Aub	Kerhoas	Secteurs à urbaniser destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	1,7	50	équipement à vocation médico-sociale	30	0,85	5,1	299

 Protection contre une pluie 10 ans

 Protection contre une pluie 30 ans

Les ruissellements d'eaux pluviales dans les zones urbaines sont effectivement des sources de pollution pour les milieux récepteurs. Ces eaux peuvent se charger en bactéries, métaux lourds, hydrocarbures, matières organiques et matières en suspension. Le tableau ci-après permet d'estimer l'efficacité de l'interception des matières en suspension (MES) pour différents volumes de stockage :

Tableau : interception des MES en fonction des volumes de stockage

Volume de stockage (m ³ /ha imper.)	Volume de stockage (m ³ /ha imper.)	MES % intercepté de la masse produite à l'occasion des événements critiques
20	36 - 56	5 – 10
50	57 - 77	57 – 77
100	74 - 92	26 – 74
200	88 - 100	68 - 100

Les dimensionnements d'ouvrages de rétention imposés par le zonage d'assainissement des eaux pluviales auquel se réfère le règlement du PLU conduisent à des ouvrages d'un volume moyen de 358 m³/ha imperméabilisé. Ces noues paysagères permettront donc d'intercepter 88 à 100% des matières en suspension contenues dans les eaux de ruissellement. Sachant que l'essentiel de la pollution (métaux lourds, matières organiques, bactéries) est adsorbé aux matières en suspension, on peut affirmer que le développement de l'urbanisation à Larmor-Plage aura une incidence négligeable sur la qualité des eaux du milieu récepteur.

Concernant la gestion des eaux pluviales non domestique et notamment les eaux de lavage de véhicules et de distribution de carburant, le règlement impose la mise en œuvre d'ouvrages de prétraitement.

Articles 3 : prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique

Ces articles comportent des dispositions relatives à l'efficacité énergétique des bâtiments (applicables tant à la rénovation thermique du bâti existant qu'aux performances des constructions nouvelles) ainsi qu'à la production d'énergies renouvelables. Ainsi, le règlement facilite les travaux de rénovation thermique du bâti par la possibilité de mettre en œuvre des isolants extérieurs aux constructions existantes pouvant s'étendre dans l'emprise publique ou dans les marges de recul sous certaines conditions.

De plus, le règlement rappelle les dispositions réglementaires en termes de réglementation thermique, de « bonus de constructibilité » par le respect de critères de performances énergétiques.

Enfin, le règlement rappelle à titre pédagogique les règles de conception bioclimatique.

Articles 4 : implantation des constructions

Les dispositions prévues favorisent tant l'économie d'espace que l'implantation (par rapport à l'ensoleillement, au jardin, aux constructions environnantes...) et la biodiversité.

Articles 5 : hauteurs et gabarits

La limitation des hauteurs par le nombre de niveaux apporte une certaine souplesse de conception qui aidera à réaliser des maisons «durables», avec la possibilité d'utiliser rationnellement toute l'emprise de la construction du sous-sol aux combles. Il s'agit là d'un progrès par rapport aux règlements antérieurs. La limitation de la hauteur absolue à 10,5 m dans certains secteurs (Uba, Ubb, Un...) peut éventuellement être pénalisante pour les occupants désireux d'aménager un sous-sol avec éclairage naturel.

Articles 6 : architecture et paysage des espaces bâtis

Les dispositions communes définies à l'article G6 sont en majeure partie classiques dans les règlements de PLU. Des dispositions innovantes concernent notamment les opérations d'isolation thermique extérieure.

Ces dispositions ne posent pas de problèmes particuliers au regard de l'environnement. Elles sont en revanche favorables à la préservation de l'environnement paysager et bâti.

Articles 7 : biodiversité et espaces libres

Le pourcentage d'espaces de pleine terre exigés dans les différentes zones est une mesure potentiellement positive pour le cadre de vie et éventuellement aussi la biodiversité. Elle est en particulier utile pour prémunir les habitants de certains quartiers contre les risques d'une densification trop forte, qui aurait pour effet de réduire à l'excès la place des jardins dans le paysage urbain (cf par exemple : 15% en Ua, 25% en Ub, 30% en AU...).

Articles 8 : stationnement

Le règlement recherche un compromis optimal entre une réponse réaliste aux besoins de stationnement en dehors de la voie publique et la recherche d'économie d'espace. Il incite ainsi à la mutualisation des places de stationnement. Par ailleurs il contient des règles détaillées sur le stationnement des cycles ainsi que des dispositions à caractère écologique sur les espaces de stationnement (infiltration des eaux pluviales).

Dans le cadre de ce compromis, il n'apparaît pas que les règles de stationnement comporteraient des dispositions problématiques au regard de l'environnement.

En résumé...

Le règlement écrit permet des progrès considérables au plan de l'environnement, sous réserve que ses dispositions soient respectées. Le seul point problématique relevé concernant l'interdiction des éoliennes sur mât, mais il s'agit là d'un sujet accessoire par rapport à l'ensemble des avancées permises par le règlement.

1.3. Incidences du règlement graphique («zonage»)

Les secteurs urbains (U)

Les secteurs U affectés à l'habitat (Ua, Ub, Ud, Un) correspondent à des zones qui étaient déjà pour l'essentiel constructibles dans le cadre du PLU antérieur.

On notera qu'une certaine évolution des formes urbaines est possible à l'intérieur de zones qui sont construites et constructibles depuis longtemps - par exemple en Uba, où il peut exister des possibilités d'augmenter le nombre de niveaux habitables ou l'emprise des constructions dans les limites posées par le règlement (y compris par l'article Ubar dans les espaces proches du rivage). D'autres possibilités d'évolution existent dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) telles que celles prévues, en Uba, sur les secteurs dits «Garage» et «Chaton». En d'autres termes, les paysages urbains sont susceptibles d'évoluer vers une plus forte artificialisation en fonction des stratégies des propriétaires et acquéreurs de terrains, tout en restant dans des limites raisonnables, notamment en ce qui concerne les hauteurs et les espaces libres de constructions (cf par exemple article G7 imposant un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre sur les terrains d'assiette des projets).

Il n'est plus possible d'étendre l'urbanisation autour des hameaux et autres groupes d'habitations existants non assimilables à des agglomérations. Les secteurs Un institués sur certains d'entre eux (par exemple : Kergoulédec, Maison Rouge, Kergalan...) autorisent seulement, sous certaines conditions, les extensions mesurées et les changements de destination.

Les secteurs à urbaniser (AU)

- **Secteur 1AUb (habitat et activités compatibles)** : secteur de Quélisoy (voir ci-après l'analyse de l'OAP correspondante).
- **Secteur 1AUd (habitat dense et/ou équipements)** : secteurs du Menez et de Kerhoas (voir ci-après l'analyse des OAP correspondantes).
- **Secteur 1AUilr (activités et installations de loisirs)** : secteur de Kerguelen, voir ci-après l'analyse de l'OAP correspondante.

Les secteurs naturels (N)

Cette catégorie recouvre des réalités diverses, puisqu'à côté des **espaces naturels protégés** (Na, Nds, Nzh) sont institués des **secteurs naturels permettant des aménagements** (Nie, Nil, NI, Nmer et Nv). Les secteurs Nie, Nil ont d'ailleurs le statut de «STECAL» (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Les incidences de ces différentes règles sont donc variables en fonction de la nature des aménagements autorisés.

Les espaces naturels protégés Na, Nds, Nzh et Nzhs reflètent bien les caractéristiques et paysagères du terri-toire communal. Le zonage Nzh/Nzhs paraît exhaustif à l'échelle du PLU et le zonage Nds correspond très bien aux espaces remarquables d'intérêt écologique ou paysager sur le littoral. Aucune omission problématique n'a été notée. On constate que dans le cas des **zones humides faisant partie des «espaces remarquables» du littoral**, leur classement en Nds a prévalu sur un éventuel classement en Nzh, ceci à la fois par volonté de lisibilité des plans, et parce que le degré de protection impliqué par le règlement Nds a paru suffisamment fort. Une comparaison des règlements Nds et Nzh pourrait, certes, faire apparaître que le règlement Nds est un peu plus permissif que le règlement Nzh en ce qu'il autorise sous conditions certains types d'aménagements légers. On rappellera toutefois que le seul constat de caractéristiques de zone humide a pour effet de limiter très strictement les aménagements possibles, quelles que soient par ailleurs les dispositions réglementaires du PLU. On peut donc considérer que l'avantage de disposer d'un zonage simple et de règles homogènes pour l'ensemble des espaces remarquables du territoire, zones humides incluses, l'emporte sur les éventuels inconvénients de l'absence d'un zonage Nzh. A ce titre, la vasière de Quélisoy qui est considérée par le SAGE Blavet comme étant une zone humide remarquable, est classée en Nzh et Nds. Elle est de ce fait préservée de toute extension vers l'Ouest du port de plaisance de Kernevel.

Le **secteur Nie** est affecté au cimetière existant et à son extension (cette dernière correspond à un emplacement réservé et concerne un terrain cultivé, sans incidence environnementale significative).

Le **secteur Nil** est destiné à l'accueil d'hébergements de plein-air. Il correspond au terrain de camping existant au Nord de Kerderff.

Les secteurs agricoles (A)

Il s'agit principalement du **sous-secteur Aa**, qui couvre les principaux ensembles agricoles de la commune. Il préserve les terres ainsi que les sièges d'exploitation.

Le **sous-secteur Azh / Azhs** préserve strictement les zones humides en environnement agricole et participe au renforcement de la protection des milieux naturels.

Les espaces boisés classés

Ils couvrent la plupart des boisements du territoire communal, y compris des bois (en général des saulaies) qui se sont développés spontanément dans des milieux humides tels que des prairies abandonnées dans les fonds de vallées. Dans ce type d'environnement où ce mode de protection n'est pas particulièrement justifié, celui-ci aurait pu être utilisé de façon moins extensive. En effet, l'absence de protection d'espace boisé classé n'empêche pas ces boisements humides de perdurer et de s'étendre, alors que cette protection interdit réglementairement tout retour à des milieux ouverts (prairies par exemple) par abattage et dessouchage de la végétation arborée. On pourrait argumenter sur le fait qu'en l'absence de plan de gestion visant l'accroissement de la biodiversité, l'absence d'une protection d'espace boisé classé ne se justifierait pas. On doit toutefois considérer que la levée d'une protection de ce type nécessite une révision du PLU, procédure très lourde qui n'est pas compatible avec l'élaboration d'un plan de gestion, qui peut être beaucoup plus rapide. Enfin, le développement d'une végétation arborée dans les zones humides (saule roux d'abord, puis bouleau, puis chêne pédonculé...) participe à long terme à faire disparaître celles-ci (par évapo-transpiration, exhaussement du sol...), ce qui pose la question de savoir si la société préfère privilégier l'extension des surfaces boisées ou la préservation durable de milieux humides de types variés.



En jaune, l'emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière (n° 6).

1.4. Incidences des emplacements réservés pour équipements publics

Au nombre de 25, ils sont tous institués au bénéfice de la commune. Ils peuvent être classés schématiquement dans les rubriques suivantes :

- **Aménagements de voirie** : 1, 8, 22, 212, 24

- **Réalisation de cheminements doux** : 2, 12, 4a, 4b, 4c, 5, 10, 16, 18, 21

- **Équipements principaux** : 5 (parc océanique de Kerguelen), 6 (cimetière de Quéhello), 9 (terrains familiaux), 14, 15, 19 (logements mixtes), 25 (école primaire)

- **Mise en valeur du patrimoine et de l'environnement** : 5 (parc de Kerguelen), 7 (rives du Ter), 11 (parc boisé du Minio), 12 (parc boisé de Quéli soy), 112 (parc boisé du Petit Bouchon), 17 (trame verte et bleue de Quéli soy), 20 (place de l'Église).

Les incidences environnementales de ces emplacements réservés peuvent être appréciées comme suit.

1) Aménagements de voirie

1 - Allée de Kerblaisy : ne pose pas de problème particulier (environnement urbanisé).

8 - Allée du Zornic (voie publique) : ne pose pas de problème particulier (environnement urbanisé et superficie très réduite : 485 m²).

22 - Accès à la zone à urbaniser de Quéli soy : superficie minimale (1015 m²) dans un environnement destiné à être modifié par les emplacements réservés 26 et surtout 27.

24 - Accès à la zone d'habitat de Quélisoy : concerne un espace déjà fortement artificialisé (présence d'une entreprise et espaces de stationnement associés), le projet peut permettre d'améliorer l'aspect des lieux avec une végétalisation appropriée.

2) Réalisation de cheminements doux

2 - Voie piétons/vélos La Vraie Croix - Le Menez : cette disposition a priori très favorable au regard de l'environnement. On relève toutefois un point sensible : cet itinéraire emprunte d'anciens chemins ruraux bordés d'arbres et de talus. Les caractéristiques actuelles de ces chemins ne permettent pas forcément le passage des vélos autres que des VTT, ce qui peut nécessiter des travaux substantiels (drainage, reprofilage, apports de matériaux, élargissement, suppression de végétaux susceptibles de faire obstacle au passage...). Il existe donc un risque non négligeable de dégâts aux talus, murets et à la végétation latérale, en fonction toutefois de la manière dont les travaux seront conduits. A cet égard, il est essentiel que l'entreprise retenue pour les travaux ait de bonnes références en matière d'intervention dans les milieux naturels.

3 - Passerelle et écran végétal : Disposition très favorable aux déplacements à pied et à vélo.

4 - Autres chemins piétonniers : Disposition a priori très favorable au regard de l'environnement.

10 - Cheminements doux vers le littoral : disposition favorable aux déplacements doux.

16 - Accès à la pointe de Toulhars : très favorable à l'environnement, surtout si ce projet s'inscrit dans une reconquête d'espaces verts publics dans ce secteur.

18 - Aménagements paysagers et de cheminements doux à Kerguelen : dispositions concernant des terrains actuellement cultivés entre le projet de centre de thalassothérapie et le littoral. Le projet est potentiellement intéressant pour l'environnement mais son contenu est à préciser pour qu'il permette une véritable renaturation avec des objectifs de biodiversité et ne se limite pas à de l'ornementation.

21 - Prolongement de liaison douce littorale à Toulhars : élargissement d'un sentier littoral déjà existant dans un environnement urbain, pas d'incidence environnementale négative à prévoir.

3) Equipements principaux

5 - Parc océanique de Kerguelen : Il s'agit pour la commune de maîtriser le foncier sur cet espace sensible au plan environnemental et de pouvoir encadrer et harmoniser l'ouverture au public de ce site déjà ouvert en partie. Il n'est pas prévu d'aménagements impliquant une artificialisation des sols.

6 - Projet d'extension du cimetière de Quéhello : D'une emprise de 9850 m², il se situe juste en amont d'un ruisseau bordé par des zones humides. Une délimitation précise des zones humides devra être assurée en amont des études de projet afin de s'assurer que les aménagements projetés ne viennent pas altérer des zones humides.

14, 15, 19 - Construction de logements mixtes : opérations de renouvellement urbain et densification en environnement urbanisé. Pas d'incidences environnementales significatives hormis un effet de densification dans un environnement qui est déjà fortement artificialisé.

25 - Ecole primaire : dans un environnement déjà urbanisé, ne pose pas de problème particulier.

5) Mise en valeur du patrimoine et de l'environnement

7 - Aménagements légers sur les rives du Ter en vue de l'entretien du site : pas d'incidences négatives à prévoir.

9 - Jardins familiaux : dans un interstice entre la D 26 et une zone urbaine, disposition favorable à l'environnement.

11 - Parc boisé du Minio : Disposition très favorable au regard de l'environnement.

12 - Parc boisé de Quélisoy : Disposition très favorable au regard de l'environnement.

13 - Parc boisé du Petit Bouchon : Disposition très favorable au regard de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



Plusieurs emplacements réservés ont pour objet d'améliorer les conditions d'accès des promeneurs à la campagne et aux espaces naturels.

17 - Trame verte et bleue à Quélisoye : ce projet d'acquérir 4,1 ha d'espace et d'ouverture au public constitue une disposition très favorable au regard

20 - Réaménagement de l'espace public place de l'Eglise : implique une reconversion d'une construction existante dépourvue d'intérêt patrimonial. Pas d'incidence négative particulière dans l'environnement déjà très construit.

En résumé...

Parmi les 25 emplacements réservés inscrits au PLU, la majorité ne pose pas de problème environnemental significatif. Plusieurs vont d'ailleurs dans le sens d'un renforcement de la préservation de l'environnement (par exemple les cinq projets d'acquisitions d'espaces naturels afin de les protéger et d'y organiser l'accueil du public).

Certains peuvent toutefois avoir des incidences variables en fonction de la nature et de l'implantation des aménagements futurs. Il s'agit :

- de la voie piétons/vélos entre la Vraie Croix et le Menez, qui peut présenter des risques pour la conservation d'éléments bocagers.
- de l'extension du cimetière de Quéhello, qui devra veiller à préserver les zones humides.

OAP 1 Plateau du Menez	OAP 2 Quéligoy	OAP 3 Garage	OAP 4 Chatou	OAP 5 Kersuelen	OAP 6 Kerhaec
------------------------------	-------------------	-----------------	-----------------	--------------------	------------------

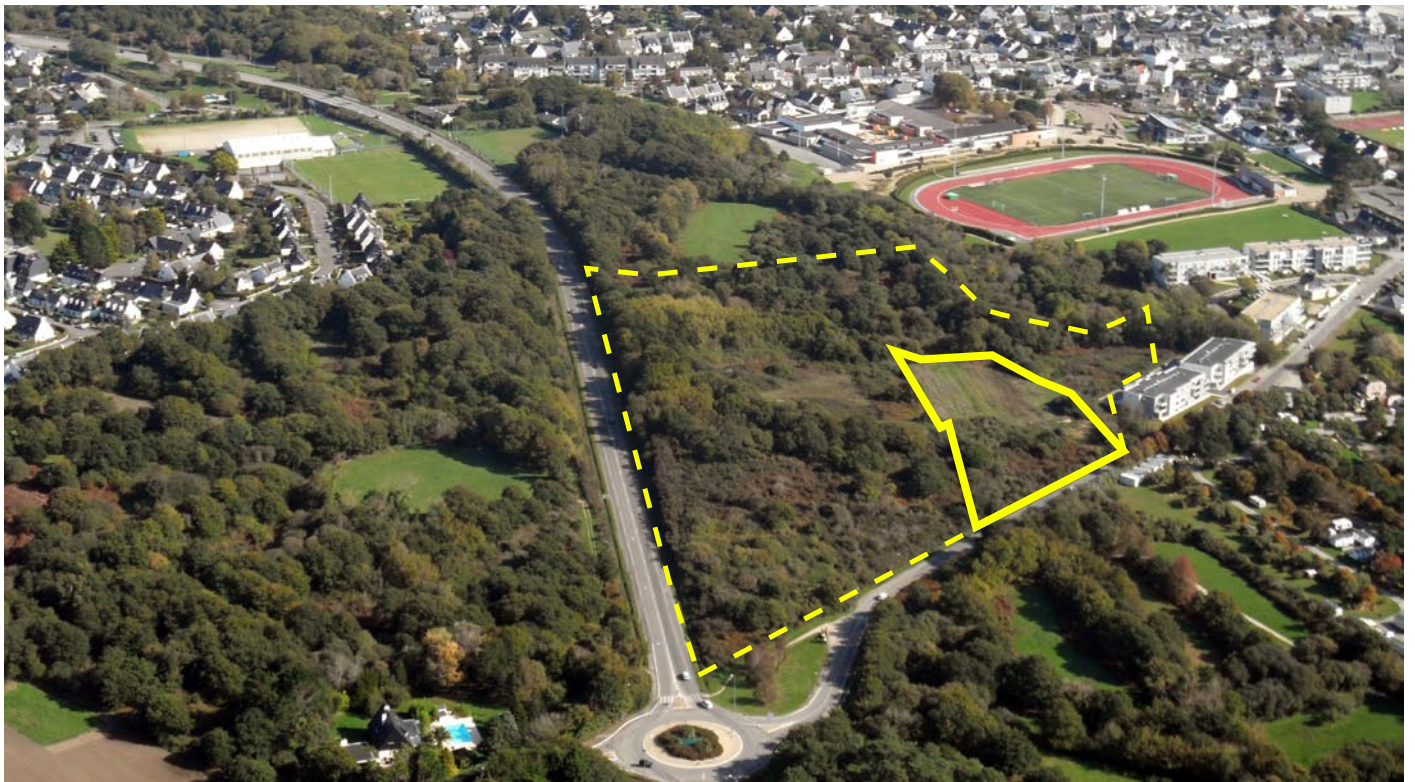
Thèmes environnementaux

1. Hydraulique, ressource en eau (au plan quantitatif)						
2. Préservation des sols	1,2 ha	4,5 ha			4,3 ha	3,1 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.

NB : l'OAP 7 Garage rue du Vieux Moulin présente les mêmes caractéristiques que sa voisine l'OAP 3 Garage rue de Ploemeur.



Vue d'ensemble de l'OAP du plateau du Menez, photo prise vers l'Est. En tireté, l'extension de la zone à urbaniser dans la précédente version du projet de PLU (avant réduction du périmètre).

1.5. Incidences des orientations d'aménagement (OAP) : vue d'ensemble

Le tableau synoptique ci-contre analyse les incidences prévisibles des sept OAP sectorielles au regard de 16 thèmes environnementaux, et après reprise des OAP pour prendre éventuellement en compte les observations de l'évaluation environnementale. Ces incidences sont classées dans cinq catégories (très positif, tendance positive, sans effet notable, vigilance, négatif). Seules les incidences les plus notables, qu'elles soient positives ou négatives, sont commentées ci-après.

D'une façon générale, le thème recevant le plus d'**appréciations «néfaste»** est celui de la **préservation des sols**, puisque quatre secteurs d'OAP feront l'objet d'une artificialisation des terrains sur des superficies notables, supérieures à 1,3 ha. Cette appréciation doit toutefois être mise en balance avec les efforts déployés par le PLU pour réduire globalement la consommation d'espace par l'urbanisation (arrêt de la construction en campagne, réduction de l'étalement urbain, augmentation de la densité de construction, etc).

On remarque également des incidences négatives sur les aspects **«habitats, faune, flore»** et **«continuités écologiques»** pour le secteur de Quélisoy, qui concerne des espaces autrefois cultivés mais dans lesquels la nature a depuis longtemps «repris ses droits», avec l'implantation spontanée de denses végétations de fourrés pré-forestiers qui constituent des habitats très favorables à la biodiversité.

Enfin, deux secteurs d'OAP apparaissent problématiques sous l'angle des **déplacements** (Kerhoas et Kerguelen), en raison de très médiocres conditions de desserte par les bus en l'état actuel du réseau (2019).

Les points de vigilance portent principalement sur les consommations d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, pollutions et nuisances sonores liées à des opérations d'urbanisation périphériques plus ou moins mal desservies ou desservables par les transports en commun et les modes de déplacement doux (vélo ou marche à pied). Les risques d'artificialisation de paysages présentant aujourd'hui un aspect naturel ou agricole sont également présents dans quatre secteurs, tandis que le secteur de Kerguelen appelle une vigilance sur certains points en relation avec les eaux superficielles, comme on le verra plus loin.

Les **aspects positifs** concernent particulièrement les OAP en densification (Garage rue de Ploemeur, Garage rue du Vieux Moulin, Chaton), qui permettent d'accueillir de nouveaux habitants en économisant l'espace et en limitant les besoins de déplacements.

1.6. Incidences des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : analyse par secteurs

1. Plateau du Ménez

Caractéristiques de la zone

Cet espace de 1,2 ha (pour l'emprise totale de l'OAP) présente des caractéristiques écologiques et paysagères complexes. Il s'agit d'un fragment de l'ancien bocage littoral, avec un parcellaire laniéré entouré de murets ou de petits talus et traversé de chemins. Toute activité agricole ayant disparu, l'essentiel du territoire est laissé aux bons soins de la nature, ce qui se manifeste par divers stades d'évolution vers un couvert boisé : friche pouvant comporter encore des taches herbeuses, ptéridaie à fougère aigle, fourré littoral plus ou moins compact à prunellier, ajonc d'Europe et sureau noir, boisements spontanés à saule noir et chêne pédonculé, etc. On note également une zone humide à la tête d'un vallon au sud-est. Cette mosaïque d'habitats est très favorable à la nidification de diverses espèces de passereaux. A l'extérieur de la zone, au nord, se trouve également une station d'une espèce végétale protégée au plan national, l'asphodèle d'Arrondeau, dont 4718 pieds ont été comptés lors de l'étude d'impact du projet d'aménagement.

Principaux points positifs

- L'OAP a été fortement réduite de manière à préserver 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). Ces dispositions permettent de réduire notablement l'impact écologique global de la zone.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



OAP du Plateau du Ménez, vue depuis la route communale bordant le site au Sud-Ouest.

- 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 d'éviter 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.
- D'une manière générale, la nouvelle version de l'OAP permet de réduire notablement l'impact environnemental du projet, entre autres aux plans de l'artificialisation des sols et des incidences sur la flore, la faune et le paysage.

Principaux points problématiques

- Artificialisation de 1,1 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 109) sont assez médiocres (actuellement pas d'arrêt à proximité immédiate). La ligne 135 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.

2. Quélisoy

Caractéristiques de la zone

Elle sont très comparables à celles du plateau du Ménez, l'ensemble du secteur se caractérisant par un environnement de vieilles friches post-culturelles à divers stades d'évolution vers le fourré pré-forestier. Il n'a cependant pas été relevé de milieu humide ni, en l'état actuel des connaissances, d'espèce végétale protégée. Par ailleurs l'avifaune est riche en espèces de passereaux, notamment en fauvettes (fauvette à tête noire, fauvette des jardins, hypolaïs polyglotte...).

Aspects positifs pour l'environnement

- 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 oeuvre d'ouvrages de rétention dimensionnés sur la base d'une pluie de période de retour T=30 ans. 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 oeuvre 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.
- 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 D 29, descend jusqu'au littoral.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



OAP de Quélisoy, vue des végétations de fourrés à ajonc d'Europe et genêt à balais à l'intérieur du site.



OAP de Quélisoy, frange boisée à l'Est du site.

Aspects problématiques pour l'environnement

- Artificialisation de 4,3 ha d'espace actuellement à l'état naturel (fourrés, fougères, etc.)
- 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 Quélisoye semble excessivement éloigné. Il peut être correctement relié à la ville de Larmor ainsi qu'à Lorient par des pistes cyclables.
- 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. Garage - rue de Ploemeur

Caractéristiques de la zone

Terrain actuellement occupé par un garage, entouré par l'urbanisation et (côté Est) par la D 29.

Aspects positifs pour l'environnement

- 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.

NB : l'OAP 7 Garage - rue du vieux Moulin présente les mêmes caractéristiques que l'OAP 3, hormis le fait qu'elle ne se situe pas à proximité directe de la RD29 (risque moindre de pollution sonore).

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



OAP Chaton, vue prise en entrant dans le bourg par la D 29.



OAP Kerguelen, vue générale du site depuis le Nord.

4. Chaton

Caractéristiques de la zone

Terrain déjà construit au sein d'un espace urbanisé.

Aspects positifs pour l'environnement

- 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.

Aspects problématiques pour l'environnement

- 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.

5. Kerguelen

Caractéristiques de la zone

Le terrain est un champ cultivé dans un environnement agricole, sauf centre de vacances limitrophe à l'Ouest. Paysage découvert et sans qualités particulières au niveau du terrain lui-même, mais l'inclinaison de celui-ci vers le Sud offre une vue sur la mer.

Aspects positifs pour l'environnement

- 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.

Aspects problématiques pour l'environnement

- Le projet nécessite d'artificialiser 2,6 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.

Toutefois :

- Il est possible de réduire fortement les incidences environnementales des établissements de thalasso/balnéothérapie (par production ou utilisation d'énergies renouvelables, emploi de techniques de recyclage d'eau, choix des produits d'entretien, réduction des déchets à la source etc).
- Au vu de la surface importante consommée par le stationnement (prévu pour 150 véhicules), il était souhaitable d'imposer qu'une partie au moins du stationnement soit réalisée dans l'emprise des constructions futures (ce qui ne signifie pas nécessairement «en souterrain»), ou à défaut que l'aire de stationnement soit perméable et densément végétalisée. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'OAP a été modifiée en ce sens et demande d' *«apporter une attention particulière à la surface dédiée au stationnement (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»*.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



OAP Kerhoas, vue du site depuis le Sud-Ouest en direction de la zone d'activités.

6. Kerhoas

Caractéristiques de la zone

Terrain cultivé dans un environnement de zone d'activités au Nord et à l'Est. Présence d'un vallon humide avec un ruisseau au Sud ainsi que d'un taillis de feuillus et d'un champ côté Ouest.

Aspects positifs pour l'environnement

- 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 en fait pas humide au sens de 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.

Aspects problématiques pour l'environnement

- Artificialisation de 1,8 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-sociale (Ehpad ou autre).

- L'implantation d'un équipement à vocation médico-sociale au fond d'une zone d'activités éloignée du centre de la commune et du réseau de transport en commun ne paraît pas constituer un choix très pertinent eu égard à son accessibilité pour les familles et autres visiteurs. 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. Au vu de la surface importante susceptible d'être consommée par le stationnement, il est apparu souhaitable, dans le cadre du processus d'évaluation environnementale, 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.»*

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



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

2. Analyse des incidences du PLU par thème **environnemental**

2.1. Hydraulique, ressource en eau (au plan quantitatif)

Incidences positives

Le PLU contient diverses dispositions favorables à la préservation de la ressource en eau de même qu'à celle du régime naturel des cours d'eau :

- Le règlement écrit impose des dispositifs permettant de **limiter les rejets d'eaux pluviales** générés par les constructions nouvelles ainsi que par les aires de stationnement. Il incite également à la mise en place de systèmes de **récupération d'eau pluviale**. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales conduit à la mise en œuvre d'ouvrages de rétention largement dimensionnés dans les zones à urbaniser. Ceci permettra de réduire les débits à l'exutoire des parcelles à aménager à hauteur de 3 l/s/ha, cette valeur permettra ainsi de ne pas augmenter le débit de crue des cours d'eau par rapport à l'état actuel. Rappelons que pour l'ensemble des zones à aménager, le zonage prescrit la mise en œuvre d'ouvrage de rétention dimensionné sur la base de T=30 ans, ce qui constitue une mesure qui va largement au-delà du SDAGE Loire-Bretagne.
- La protection systématique des haies, des talus, des zones humides et des bois favorise la régulation naturelle des eaux de surface et leur infiltration.

Incidences négatives ou problématiques

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement des secteurs d'OAP du **Plateau du Menez (1)** et de **Kerguelen (5)**. Ces deux secteurs se situent en effet sur le bassin versant du marais de Kerguelen, dont les parties basses à l'arrière du cordon littoral connaissent des problèmes d'évacuation des eaux pluviales et sont soumises à un risque de submersion.

L'aménagement de ces secteurs sera soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau. Les incidences potentielles des projets et les mesures «éviter/réduire/compenser» (ERC) seront étudiées plus finement dans le cadre de cette procédure.

2.2. Préservation des sols

Incidences positives

- Le **règlement écrit** impose, dans les opérations d'urbanisation, un pourcentage minimal d'espaces verts en pleine terre, variable selon les secteurs. Cette disposition concourt également à éviter une densification excessive.
- Le règlement autorise également, de façon encadrée, une poursuite du processus de densification dans le tissu urbain existant.
- Les **secteurs d'OAP 3** (Garage rue de Ploemeur), 4 (Chaton) et 7 (Garage rue du Vieux Moulin), correspondent à de véritables opérations de **renouvellement urbain**, qui permettront d'offrir de nouveaux logements sur des sites déjà artificialisés et sans consommation d'espace.

Incidences négatives ou problématiques

- Malgré les mesures prises pour réduire la consommation d'espace, des extensions d'urbanisation sont apparues nécessaires pour faire face aux besoins de logements ainsi que pour pouvoir réaliser des équipements spécifiques. Ainsi, les opérations prévues dans le cadre des OAP **artificialiseront 9,6 ha de terrains**, dont 5,4 ha pour l'habitat, 2,4 ha pour un équipement touristique (Kerguelen) et 1,8 ha pour un équipement public à vocation médico-sociale (Kerhoas). Ces estimations sont **maximales** et peuvent être revues sensiblement à la baisse en fonction des caractéristiques des projets, notamment de la proportion d'espaces verts. Pour mémoire, le PLU révisé prévoyait initialement d'artificialiser 16 ha.

- Dans le secteur d'OAP «Garage» peut se poser un problème de pollution des sols, du fait de l'activité du garage. Un diagnostic préalable devra être réalisé, à l'issue duquel une dépollution pourra éventuellement être nécessaire.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



Grâce aux efforts conjoints du Conservatoire du Littoral, de Lorient Agglomération et de la Ville de Larmor-Plage, les milieux naturels de l'anse de Kerguelen sont bien préservés alors que le site est intensément fréquenté.

2.3. Habitats naturels, flore, faune - Continuités écologiques

Incidences positives

- Les zones naturelles protégées ont été délimitées de façon plus précise et complète, en intégrant des éléments de patrimoine écologique et paysager et en prenant mieux en compte la notion de continuité écologique («trame verte et bleue»).
- Le règlement contient des dispositions nombreuses et précises concernant les espaces verts (voir notamment articles 6 «Architecture et paysage des espaces bâtis» (intégrant notamment le thème des clôtures) et 7 «Biodiversité et espaces libres»).
- L'annexe réglementaire « Petit patrimoine et éléments de paysage» identifie de nombreux éléments naturels conservés (arbres et haies bocagères).
- Les OAP intègrent des dispositions paysagères (protection ou reconstitution de haies bocagères, protection de secteurs boisés, conservation d'espèce végétale protégée au plateau du Ménez, création de noue paysagère, sentiers pédestres etc).
- Quatre emplacements réservés visent spécifiquement la protection et la mise en valeur d'espaces naturels.
- L'arrêt de l'urbanisation éparse en campagne et le recentrage de celle-ci sur les principaux secteurs agglomérés permettent, d'une façon générale, de réduire la pression sur les milieux naturels.

Incidences négatives ou problématiques

- Les secteurs d'OAP occupés par des formations végétales naturelles, résultant d'une évolution spontanée d'espaces agricoles à l'abandon, auront nécessairement des incidences substantielles sur ces habitats, leur flore et leur faune. Il s'agit notamment des secteurs «plateau du Ménez» et «Quélisoy».
- Des risques d'incidences négatives pour la conservation d'éléments bocagers ont été signalés pour certains emplacements réservés (cheminements doux empruntant d'anciens chemins bordés de haies), comme indiqué ci-avant.

2.4. Qualité des eaux

Incidences positives

- La protection systématique des haies, des talus, des zones humides et des bois favorise la régulation naturelle des eaux de surface, leur infiltration et leur épuration naturelle.
- L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation seront raccordés à la station d'épuration de Lorient-Kerolay, qui assure le traitement des eaux de Larmor-Plage. Cet équipement présente une capacité nominale de traitement de 160 000 Equivalents-Habitants (EH). D'après le zonage d'assainissement des eaux usées de Larmor-Page, la charge organique de pointe reçue par la station sur la période 2015-2017 est de 95 000 EH. La marge résiduelle de traitement de la station d'épuration est largement suffisante pour intégrer les flux générés par l'augmentation de la population de la commune.
En effet, d'après le zonage d'assainissement, à l'horizon 2030, ce sont donc 101 372 EH qui seront raccordés sur la station d'épuration de Kerolay, Larmor Plage compris. La charge organique entrante sera équivalente à 71,3 % de sa capacité.
- Le règlement privilégie l'infiltration des eaux pluviales des toitures des nouvelles constructions dans le sol ainsi que la réalisation des aires de stationnement avec des matériaux drainants. Ceci conduira à limiter les eaux de ruissellement. De même, le zonage d'assainissement des eaux pluviales, pièce annexe du PLU, conduit à mettre en oeuvre des ouvrages de rétention dans les zones à urbaniser dimensionnés sur la base d'un ratio moyen de 420 m³/ha imperméabilisé. De tels volumes de rétention permettront de piéger plus de 90% de la pollution contenue dans les eaux de ruissellement. L'incidence sur la qualité des eaux du milieu récepteur est négligeable.
- Concernant la problématique des eaux pluviales, le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU impose dans l'ensemble des zones à urbaniser le dimensionnement des ouvrages de rétention sur la

base d'un débit de fuite de 3 l/s/ha et surtout d'une pluie de projet de dimensionnements conduiront à la réalisation d'ouvrages de rétention, assés largement dimensionnés. L'incidence globale du rejet des eaux pluviales des zones à urbaniser sur la qualité des eaux de la rade de Lorient sera ainsi globalement très limitée.

2.5. Consommation et production d'énergie

Incidences positives

- Le PLU contient en la matière de nombreuses dispositions, dont certaines très innovantes, notamment en ce qui concerne la production d'énergies renouvelables et les économies d'énergie (avec par exemple l'obligation de production d'énergies renouvelables dans l'habitat, couvrant au moins 20% de l'énergie consommée). En faisant le choix de renforcer l'offre de logements près des équipements et services, il concourt à limiter les besoins de déplacements et à renforcer les services de proximité. Il contient enfin des mesures en faveur des modes de déplacement actifs, par exemple des emplacements réservés en faveur de nouveaux chemineurs pour piétons et cycles ainsi que l'inscription de tels dispositifs dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces mesures complètent les actions déjà engagées, avec notamment la piste cyclable reliant Larmor-Plage à Lorient en passant par le bord de mer.

- Le règlement du PLU contient, dans ses dispositions communes aux différents secteurs ainsi que pour chaque secteur, un article 3 intitulé «Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique» qui comporte les rubriques «Efficacité énergétique des bâtiments», «Production d'énergies renouvelables» et «Adaptation au changement climatique». Au-delà, il a été vérifié que le règlement était débarrassé de toutes règles, notamment architecturales, susceptibles de pénaliser les dispositifs d'économie ou de production d'énergie.

Incidences négatives ou problématiques

Le PLU ne contient pas de dispositions négatives ou problématiques au regard des économies d'énergie ou de la production d'énergies renouvelables dans les secteurs d'habitat et d'activités économiques.

Toutefois, pour des raisons liées à la forme urbaine à la fois étalée et «éclatée» de la commune, ainsi qu'à certains secteurs d'OAP potentiellement générateurs de flux automobiles (Kerguelen et plateau du Ménez notamment), on peut difficilement s'attendre à une diminution de la consommation d'énergie pour les déplacements, quels que soient les efforts déployés par ailleurs pour promouvoir les «déplacements doux».

2.6. Émissions de gaz à effet de serre

Incidences positives

Des incidences positives sont à attendre des mesures prises pour favoriser les **économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables dans l'habitat et les activités économiques** (voir point précédent). Compte tenu de la position littorale de la commune, le potentiel solaire est élevé et pourrait être nettement mieux valorisé. Ceci concerne notamment le solaire thermique, notoirement sous-développé dans le Pays de Lorient comme ailleurs, alors qu'il met en œuvre des technologies simples et efficaces.

Incidences négatives ou problématiques.

Il semble difficile de réduire les émissions de GES liées au **trafic routier** pour les motifs déjà exposés et développés ci-après au sujet des déplacements, sauf diminutions possibles résultant d'un usage fortement accru du vélo, ou d'évolutions technologiques et en particulier de l'électrification progressive du parc automobile.

En ce qui concerne le **stockage de carbone**, le potentiel de la commune est extrêmement faible pour ce qui est des boisements, dont les perspectives de développement ou d'exploitation sont insignifiantes (un développement des surfaces boisées porterait atteinte soit à des milieux naturels non boisés qui sont essentiels pour la biodiversité, soit à la préservation d'ensembles agricoles fonctionnels dans un contexte de régression de l'agriculture littorale). Le stockage de carbone dans les terres agricoles a davantage de potentialités ici.

2.7. Autres pollutions atmosphériques

Incidences positives

Les pollutions atmosphériques émanant du territoire sont celles liées au trafic routier, à des activités implantées dans la zone artisanale et, de façon assez marginale ici, aux activités agricoles.

Incidences négatives ou problématiques

Il n'a pas été noté dans le PLU de dispositions susceptibles d'être à l'origine de pollutions atmosphériques. Toutefois, on a vu que la forme urbaine continuera de favoriser une forte utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens, ce qui est susceptible d'accroître les émissions polluantes, à moins d'une utilisation importante du vélo et d'évolutions technologiques.

2.8. Nuisances sonores

Incidences positives

- Les diverses mesures prises en faveur des modes de déplacement doux sont de nature à limiter les nuisances sonores liées aux voitures individuelles.

Incidences négatives ou problématiques

- Trois projets d'urbanisation se situent au voisinage de **voies classées bruyantes**. Afin d'éviter d'exposer les habitants aux nuisances sonores, des dispositions sont prévues (merlons de terre) ou devront être complétées en tant que de besoin de manière à respecter les dispositions réglementaires. Il est à noter que la nouvelle version de l'OAP du Ménez permet de reculer fortement le futur front d'urbanisation par rapport à la D 152 et donc de réduire notablement voire de supprimer les nuisances sonores pour les futurs habitants.



La D 29, de même que la D 152 qui la prolonge le long du littoral, est classée voie bruyante.

2.9. Risques naturels

Incidences positives

- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales impose pour toutes les zones à urbaniser (secteurs d'OAP) un dimensionnement des ouvrages de limitation des débits sur la base d'une pluie de projet T=30 ans. Il permettra ainsi de ne pas aggraver les risques de débordement des cours d'eau et de saturation des réseaux d'eaux pluviales.

- Le risque de submersion est porté au règlement graphique, il fait également l'objet d'une planche graphique propre (règlement graphique complémentaire « Zones de submersion marine » présentant les trois aléas sur toute la commune), ainsi que d'une annexe au règlement écrit (guide d'application de la circulaire Xynthia). Les zones de développement urbain ne sont pas concernées par l'aléa submersion.

Incidences négatives ou problématiques

- Une vigilance particulière reste de mise pour tous travaux susceptibles d'artificialiser les sols et d'augmenter les ruissellements dans le bassin versant du marais de Kerguelen.

2.10. Risques technologiques

Incidences positives

Le PLU n'aggrave pas l'exposition des habitants actuels et futurs aux risques technologiques, sous réserve de ce qui suit.

Incidences négatives ou problématiques

Néant.

2.11. Santé publique

Incidences positives

Des incidences favorables sont à attendre des diverses mesures contenues par le PLU en faveur des modes de déplacement actifs (marche à pied, vélo...), de l'accès à la nature et des activités sportives. Un puissant facteur favorable à la santé publique est en effet la pratique d'une activité physique régulière, autant que possible intégrée à des pratiques quotidiennes telles que le fait d'aller à l'école ou faire ses courses à pied.

Incidences négatives ou problématiques

Il n'a pas été noté dans le PLU de dispositions susceptibles de nuire à la santé publique, sous réserve des risques d'exposition aux nuisances sonores évoqués ci-avant.

2.12. Accès du public à la nature

Incidences positives

Le PLU prévoit de nombreuses dispositions favorables, notamment sous forme de plusieurs emplacements réservés ou d'inscriptions de cheminements dans les OAP. Le PLU traduit ainsi une politique municipale volontariste en matière d'ouverture au public des espaces naturels et ruraux.

Incidences négatives ou problématiques

Il n'a pas été relevé dans le PLU de dispositions problématiques au regard de l'accès du public à la nature.

2.13. Déplacements

Incidences positives

Les dispositions du PLU concourent globalement à une meilleure maîtrise des besoins de déplacement, notamment par le fait qu'elles cherchent à concentrer l'offre de nouveaux logements au voisinage des équipements et services existants. En outre, de nombreuses dispositions sont prévues (au titre des emplacements réservés et des OAP) pour accroître l'offre de cheminements piétons et cyclables, cette offre s'ajoutant aux initiatives prises par ailleurs par la commune indépendamment du PLU.

Incidences négatives ou problématiques

Comme indiqué plus haut à propos de la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Lorient, il semble assez difficile d'inverser la tendance à la croissance des déplacements en voiture individuelle. Sont ici en cause l'urbanisation étalée et éclatée de la commune, difficile à desservir efficacement par les bus, ainsi que des projets d'aménagement périphériques (Kerguelen, plateau du Menez) qui sont susceptibles d'accroître les besoins de déplacements. On relève également la situation assez excentrée et la mauvaise desserte par bus du projet d'Ehpad à Kerhoas.

2.14. Patrimoine

Incidences positives

- Le PLU protège 38 **éléments de petit patrimoine**, ainsi que de nombreux bâtiments, au titre des éléments paysagers.
- L'OAP thématique «Patrimoine» préconise des modalités de préservation et de gestion pour les éléments de patrimoine bâti répertoriés.
- En mettant un terme à l'urbanisation éparse ou autour des hameaux en campagne, le PLU évite des confrontations éventuellement difficiles entre le patrimoine rural et des constructions neuves.



La villa Margaret est un élément emblématique du patrimoine architectural larmorien.



Voie douce pour piétons et cyclistes dans la campagne de Larmor-Plage.



Ensemble de villas balnéaires à la pointe de Kernével.

Incidences négatives ou problématiques

Les dispositifs d'isolation thermique des bâtiments ou de production d'énergie (panneaux solaires et capteurs solaires notamment) peuvent avoir des incidences négatives sur l'aspect du bâti ancien.

2.15. Paysages

Incidences positives

- En mettant un terme à toute urbanisation nouvelle en campagne, le PLU permet de préserver le paysage des hameaux et de leur environnement, ainsi que les paysages perçus depuis les routes et chemins.
- La protection des paysages côtiers est également confirmée ou renforcée.
- Les zones naturelles protégées ont été délimitées de façon plus précise et complète, en intégrant des éléments de patrimoine écologique et paysager.
- Le règlement contient des dispositions nombreuses et précises concernant les paysages et les espaces verts (voir notamment articles 6 «*Architecture et paysage des espaces bâtis*» et 7 «*Biodiversité et espaces libres*»).
- L'annexe réglementaire «Petit patrimoine et éléments de paysage» identifie de nombreux éléments paysagers à conserver.
- Les OAP intègrent des dispositions paysagères (protection ou reconstitution de haies bocagères, protection d'arbres, sentiers pédestres etc).
- L'OAP thématique «Patrimoine» participe à la préservation des paysages via le bâti.

Incidences négatives ou problématiques, points de vigilance, préconisations

- A l'exception des trois OAP en renouvellement urbain (Chaton, Garage rue de Ploemeur et Garage rue du vieux moulin) qui ne modifieront pas notablement l'aspect du paysage urbain, les quatre autres secteurs d'OAP vont fortement modifier l'aspect actuel du paysage, puisqu'elles aboutiront à urbaniser des terrains qui sont actuellement agricoles ou naturels.
- **L'OAP «Plateau du Menez»** aura un impact paysager significatif puisque le paysage de friches et de fourrés en voie de boisement sera pour partie remplacé par un nouveau quartier urbain avec des hauteurs substantielles (pouvant atteindre 4 niveaux habitables). Celui-ci, avec ses constructions, ses jardins privés et ses espaces publics, pourra avoir sa valeur paysagère propre, mais il s'agit d'une mutation importante. Les mêmes observations valent pour **l'OAP 3 «Quélisoy»**.
- **L'OAP «Kerguelen»** affecte un champ cultivé incliné vers la mer et bordant un centre de vacances. Ce champ donne actuellement vue sur la mer, la visibilité étant cependant réduite par des constructions et des arbres. L'ambiance, ouverte au vent marin, est très marquée par la proximité du littoral. Le lieu ne présente pas de qualités paysagères fortes, mais son caractère dégagé et non construit est en lui-même une qualité. L'urbanisation prévue aura pour effet d'artificialiser les lieux et de réduire la vue sur mer. Une architecture et une végétalisation soignée (pas trop haute afin de préserver une ambiance littorale dégagée) peuvent toutefois compenser cet effet d'artificialisation et apporter un intérêt au site.
- **L'OAP «Kerhoas»** porte sur 1,8 ha de terre cultivée relativement enclavée entre la bordure de la zone d'activités de Kerhoas, une lisière boisée et un vallon humide partiellement boisé. L'endroit est relativement peu visible depuis les alentours et l'aménagement futur pourra être bien intégré au paysage, pour autant qu'il soit accompagné de plantations d'arbres au minimum en séparation de la zone d'activités.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023
Reçu en préfecture le 16/06/2023
Affiché le
ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE



Quatrième partie

Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Rappels

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire de Larmor-Plage ni aux abords immédiats de celle-ci. Le site Natura 2000 le plus proche (à une distance égale ou supérieure à 2 km) est la Petite Mer de Gâvres, qui est incluse dans la **zone spéciale de conservation (ZSC) « Massif dunaire Gâvres – Quiberon et zones humides associées »**.

Cette ZSC englobe des habitats naturels soumis à l'influence de la marée (chenaux, estrans et schorres) ; des habitats semi-naturels soumis à l'influence de la marée ainsi qu'à des apports d'eau douce (ancien marais salants...) ; des habitats terrestres en bordure des précédents (terres cultivées, prairies, friches post-culturelles, fourrés littoraux...).

Incidences du PLU

Compte tenu à la fois de l'éloignement entre le territoire de Larmor-Plage et la Petite Mer de Gâvres et de la séparation physique formée tant par l'urbanisation de Port-Louis que par la passe aval de la rade de Lorient, qui est parcourue par de forts courants de marée, il n'apparaît pas que les dispositions du PLU de Larmor-Plage soient susceptibles d'incidences quelconques sur l'état de conservation et les objectifs de gestion de la ZSC.

Le seul lien entre le territoire de Larmor-Plage et la Petite Mer de Gâvres est représenté par certaines espèces d'oiseaux hivernants, qui sont susceptibles de fréquenter alternativement la Petite Mer et les estrans de Larmor-Plage (notamment les roches des Saisies et la vasière de Quélisoy) pour leur repos ou leur alimentation. Il s'agit par exemple du pluvier argenté, de l'huîtrier-pie ou du tournepierre à collier aux Saisies, et de la bernache cravant à Quélisoy.

Le projet de PLU de Larmor-Plage ne contient aucune disposition qui serait susceptible de modifier en quoi que ce soit les conditions de stationnement de ces espèces sur le littoral de la commune.

Par ailleurs, la capacité de la station d'épuration de Lorient garantit que les eaux usées de Larmor-Plage seront correctement épurées dans les années à venir, ce qui évite tout risque de pollution de la Petite Mer de Gâvres à partir du territoire de Larmor-Plage ou de la station d'épuration de Lorient.

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Cinquième partie

Mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Le propos sera ici principalement centré sur les opérations d'aménagement prévues par le PLU, à savoir essentiellement celles définies par les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Certains emplacements réservés pour équipements publics seront également traités.

On rappellera par ailleurs que le règlement écrit, entièrement refondu par rapport à sa version antérieure, intègre une recherche du « moindre impact environnemental » dans un grand nombre de ses dispositions.

1. Mesures d'évitement

Dans le cadre des OAP

- OAP «Plateau du Menez» : le secteur à asphodèles, la grande continuité écologique au nord le long de la D 152 et le corridor écologique au sud, incluant une zone humide, seront tenus à l'écart de tout aménagement.
- OAP «Plateau du Menez», «Garage» et «Quélisoy» : des mesures sont prévues, en application de la réglementation en vigueur, pour éviter aux futurs habitants la gêne sonore provenant de la D 29 (Quélisoy, Garage) et de la D 152 (Menez).

Dans le cadre des emplacements réservés pour équipements publics

2 - Voie piétons/vélos La Vraie Croix - Le Menez : il existe un risque de dégâts aux talus, murets et à la végétation latérale, en fonction de la manière dont les travaux seront conduits. A cet égard, il est essentiel que l'entreprise retenue pour les travaux ait de bonnes références en matière d'intervention dans les milieux naturels et soit strictement encadrée afin d'éviter toute détérioration des éléments bocagers.

6 - Projet d'extension du cimetière de Quéhello : une délimitation précise des zones humides devra être assurée en phase Projet afin de s'assurer que les aménagements ne viennent pas altérer des zones humides.

2. Mesures de réduction

Dans le cadre des OAP

- OAP «Kerhoas» : des plantations d'arbres devront être réalisées autour de l'équipement projeté pour réduire son incidence dans le paysage et créer une coupure visuelle avec la zone d'activités de Kerhoas.
- OAP «Plateau du Menez» et «Quélisoy» : des voies secondaires étroites et à usage mixte, bordées de plantations, permettront d'économiser du terrain par rapport aux voies classiques de lotissements et d'améliorer la sécurité de l'ensemble des usagers.
- OAP «Plateau du Menez» : l'emprise du projet d'urbanisation a été considérablement réduite de manière à limiter les incidences sur l'artificialisation des sols, les milieux naturels et les ruissellements, ainsi qu'à réduire l'exposition des habitants au bruit du trafic sur la D 152.
- OAP «Quélisoy» : des noues paysagères intégrées aux voies faciliteront l'infiltration des eaux pluviales et permettront donc de réduire les rejets vers le milieu naturel.

- **OAP «Kerguelen»** : une attention particulière sera apportée à la réduction des surfaces imperméabilisées. Il s'agit d'une des dispositions centrales de l'OAP. Par ailleurs l'architecture devrait être particulièrement soignée afin de faciliter l'insertion de l'aménagement dans le paysage littoral, ce qui implique un travail sur les hauteurs, les volumes, les matériaux etc.

Dans le cadre du règlement écrit

Afin de réduire les débits des eaux de ruissellement, le règlement impose l'infiltration des eaux de toiture des nouvelles constructions ainsi que la réalisation des aires de stationnement au moyen de matériaux drainants.

3. Mesures de compensation

Dans le cadre du règlement écrit

- Le règlement des zones agricoles et naturelles (articles A7 et N7), prévoit, en application du SAGE Blavet, que toute atteinte à une zone humide pour cause de nécessités impératives et sans alternative possible doit faire l'objet de mesures compensatoires.
- Le règlement et le zonage d'assainissement des eaux pluviales imposent, en compensation de l'imperméabilisation des sols, la mise en oeuvre d'ouvrages de rétention limitant les débits à 3 l/s/ha.

Dans le cadre des OAP

Le projet de parc public à Quélisoy (emplacement réservé n° 12 d'une superficie de 3,8 ha) permettra de renforcer la préservation de cette coulée verte et de compenser pour partie l'effet d'artificialisation lié à l'urbanisation du secteur de Quélisoy.

Sixième partie

Mesures de suivi

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du PLU tout au long de sa durée au cours de sa mise en oeuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs ne visent pas un suivi exhaustif des données environnementales, ils doivent être établis en fonction :

- des **thèmes** importants et sensibles identifiés dans la commune ;
- des **moyens** disponibles pour en assurer le suivi ;
- de leur **adéquation** au document qu'il s'agit d'évaluer.

Par ailleurs, afin d'en consolider la pertinence, ils doivent se référer à un « état zéro » clairement établi. Enfin, les indicateurs énoncent, idéalement, le sens des évolutions qui seront constatées à l'avenir : dans quelle mesure une évolution est révélatrice d'une incidence positive ou négative, et quelles sont les actions à mettre en oeuvre si nécessaire pour influencer sur cette évolution ?

À cette fin, les indicateurs doivent être **simples, clairs et compréhensibles**. Leur mise en place ne doit pas être une source de coûts supplémentaires rédhibitoires.

La principale difficulté réside dans le fait que l'évolution constatée peut ne pas être liée (ou pas seulement) à l'application du document d'urbanisme. En matière d'environnement naturel, de nombreux facteurs interagissent, aussi bien localement que globalement, et discerner la part spécifique du PLU peut s'avérer délicat.

D'autre part, l'ensemble des indicateurs doit être considéré comme un **tableau de bord** et analysé dans son ensemble : dans quelle mesure une évolution jugée négative sur un indicateur ne résulte-t-elle pas de choix qui se traduisent positivement sur d'autres ?

Enfin, ce « tableau de bord » ne doit pas être considéré comme figé : si dans les années à venir, certains semblent inadaptés ou non pertinents, leur adaptation, voire leur abandon, doit pouvoir être envisagée ; inversement, d'autres indicateurs, non prévus au départ, devraient pouvoir être mis en place.

À cette fin, les indicateurs et modalités retenus sont présentés dans le tableau figurant à la page suivante.

THÈME	INDICATEURS	ÉTAT INITIAL DE RÉFÉRENCE	SOURCES	FREQUENCE DE SUIVI
MILIEUX NATURELS	Superficie de zones naturelles	295 ha (Na + Nds)	Commune	Selon évolution du PLU
	Superficie de zones humides	34,9 ha	Syndicat de la vallée du Blavet / commune	Tous les 3 ans
	Superficie des boisements	132 ha	Commune	Tous les 3 ans
	Superficie des Espaces Boisés Classés	92,5 ha	Commune	Selon évolution du PLU
	Linéaire de haies et bocages protégées au titre de la loi paysage	7,1 km	Commune	Tous les 3 ans
TRAME VERTE ET BLEUE	Nombre de continuités fragilisées ou d'obstacles aux continuités	Approbation	Commune / Lorient Agglomération	Tous les 3 ans
ARTIFICIALISATION DES SOLS	Surfaces artificialisées	Approbation	Audélor / Commune	Tous les 3 ans
	Surfaces artificialisées à dominante habitat		Audélor / Commune	Tous les 3 ans
	Densité moyenne d'habitants par ha urbanisé		Audélor / Commune	Tous les 3 ans
PATRIMOINE BÂTI ET HISTORIQUE	Nombre d'éléments de patrimoine à préserver (petit patrimoine rural, bâti patrimonial)	39	Commune	Tous les 3 ans
	Nombre de zones de protection au titre de l'archéologie	4	DRAC	Tous les 3 ans
EAU POTABLE	Nombre de branchements d'eau potable	Approbation	Lorient Agglomération	Annuelle
	Consommation d'eau potable liée aux activités		Lorient Agglomération	Annuelle
	Consommation d'eau potable liée à l'habitat		Lorient Agglomération	Annuelle
	Part de contrôles de la qualité de l'eau potable non-conformes		Lorient Agglomération	Annuelle
ASSAINISSEMENT COLLECTIF	Nombre de branchements au réseau d'assainissement collectif	Approbation	Lorient Agglomération	Annuelle
	Nombre de postes de relevage		Lorient Agglomération	Selon travaux engagés
	Nombre d'autorisations spéciales de déversement dans le réseau		Lorient Agglomération	Annuelle
	Nombre de points noirs sur le réseau		Lorient Agglomération	Annuelle
	Capacité nominale de la station d'épuration de Lorient		Lorient Agglomération	Selon travaux engagés
	Charge de la station d'épuration de Lorient		Lorient Agglomération	Annuelle
	Débit entrant moyen de la station d'épuration de Lorient		Lorient Agglomération	Annuelle
	Production de boues par la station d'épuration de Lorient		Lorient Agglomération	Annuelle

THÈME	INDICATEURS	ÉTAT INITIAL DE RÉFÉRENCE	SOURCES	FRÉQUENCE SUIVI
ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF	Nombre de dispositifs d'assainissement non-collectif	4	Lorient Agglomération	Annuelle
	Part de dispositifs non-acceptables	à déterminer	Lorient Agglomération	Annuelle
DÉCHETS	Tonnage d'ordures ménagères collectées	Approbation	Lorient Agglomération	Annuelle
	Part de déchets recyclés par habitant		Lorient Agglomération	Annuelle
ÉNERGIES RENOUVELABLES	Nombre de logements disposant de panneaux solaires photovoltaïques	Approbation	Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
	Nombre de logements disposant de panneaux solaires thermiques		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
	Nombre d'activités disposant de panneaux solaires photovoltaïques		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
	Nombre d'activités disposant de panneaux solaires thermiques		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
	Nombre d'équipements disposant de panneaux solaires photovoltaïques		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
	Surface totale de panneaux solaires photovoltaïques		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
	Surface totale de panneaux solaires thermiques		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
DÉPLACEMENTS	Linéaire de cheminements doux aménagés	Approbation	Commune	Selon travaux engagés
	Nombre d'aires de covoiturage / parkings relais		Commune	Selon travaux engagés
	Nombre de places de stationnement public		Commune	Selon travaux engagés
	Linéaire de pistes cyclables en voie partagée		Commune	Selon travaux engagés
	Linéaire de pistes cyclables en voie propre		Commune	Selon travaux engagés
	Part d'actifs utilisant les transports en commun		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
RISQUES	Nombre de logements exposés aux submersions marines (Aléa 2100 + 60cm)	Approbation	Commune / Lorient Agglomération	Annuelle
	Nombre d'activités exposés aux submersions marines (Aléa 2100 + 60 cm)		Commune / Lorient Agglomération	Annuelle

Envoyé en préfecture le 16/06/2023

Reçu en préfecture le 16/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601071-20230616-DEL2C1_09_06_23-DE

Septième partie

Méthode de travail

L'évaluation environnementale du PLU de Larmor-Plage a été engagée en octobre 2017 et a comporté les phases suivantes :

1) L'état initial de l'environnement dans sa version du 30 janvier 2018 a fait l'objet de diverses observations et propositions de compléments le 6 février 2018. Un profil environnemental de la commune portant sur 25 thèmes environnementaux, établi à partir de l'état initial de l'environnement, a en outre été réalisé en avril 2019.

2) Le PADD a fait l'objet d'observations transmises le 30 janvier 2019 sous la forme d'une grille d'évaluation.

3) Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une visite sur le terrain en mars 2019. Une analyse critique de ces secteurs a été établie le 19 mars 2019 et transmise au maître d'œuvre. Des compléments ont été apportés le 22 mars 2019. Une réunion spécifique à l'évaluation environnementale des secteurs d'OAP a eu lieu le 25 mars 2019 en mairie de Larmor-Plage. A la suite des échanges, certaines observations de l'évaluation environnementale ont été intégrées dans la nouvelle version des OAP produite en 2021. Un tableau synthétique des incidences des OAP a été établi, en examinant celles-ci au regard de 16 thèmes environnementaux et en classant les incidences dans cinq catégories allant de «très positif» à «négatif».

4) Les emplacements réservés ont fait l'objet d'une note (2 avril 2019) et d'échanges, qui ont conduit à des modifications.

5) Le règlement, qui comporte de nombreuses dispositions communes à tous les PLU élaborés par Lorient Agglomération, a fait l'objet, pour ce qui concerne ces dispositions, d'observations et d'échanges dans le cadre de trois autres évaluations environnementales réalisées antérieurement sur d'autres territoires communaux.

5) L'analyse des incidences a été double : par catégorie de dispositions du PLU (PADD, règlement, orientations d'aménagement et de programmation), et par thème environnemental. Les dispositions du projet de PLU ont été croisées avec 17 thèmes environnementaux et leurs incidences prévisibles, positives ou négatives, ont été envisagées sous un angle critique. Les propositions de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences négatives ont été transmises le plus rapidement possible au maître d'ouvrage de manière à ce qu'elles puissent être intégrées au projet, particulièrement en ce qui concerne les secteurs d'OAP qui concentrent la plupart des projets d'aménagement.

Le rapport final d'évaluation environnementale a été repris en juin 2021 de manière à prendre en compte la nouvelle version du projet de PLU, en intégrant en particulier les nouvelles dispositions prévues pour l'aménagement du plateau du Ménez ainsi que la modification de la liste des emplacements réservés.

Le **processus itératif d'évaluation**, par échanges successifs entre l'évaluateur, le maître d'ouvrage et la commune, a ainsi pu se dérouler de façon complète, permettant sur divers points de faire évoluer le projet dans le sens d'une meilleure intégration de l'environnement. Ces évolutions ont notamment concerné les emplacements réservés ainsi que les OAP. Sur ce dernier point, il s'agit notamment de mesures visant à limiter l'artificialisation des sols, à réduire les ruissellements, à limiter le réchauffement d'un établissement de santé, et à protéger les riverains de routes contre les nuisances sonores. La forte réduction d'emprise du projet d'urbanisation du plateau du Ménez est un exemple d'incidence de l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le

ID : 056-215601071-20241204-DEL_10_04_12_24-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE 1
DU PLU DE LARMOR-PLAGE
- ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION -**

Plan Local d'Urbanisme approuvé lors du conseil municipal du 09 juin 2023,
Modification simplifiée n°1 approuvée lors du conseil municipal du 04 décembre 2024

Le Maire,
Patrice VALTON



Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le

ID : 056-215601071-20241204-DEL_10_04_12_24-DE

PREAMBULE

SECTION I : La procédure de modification 5

SECTION II : Présentation et justification des
modifications..... 7

SECTION III : compatibilité avec les lois d'aménagement
et les documents supra-communaux..... 29

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Larmor-Plage, PLU approuvé le 9 juin 2023.

La commune de Larmor-Plage : rappels

Larmor-Plage est une commune littorale située en région Bretagne, au Sud du Pays de Lorient, à l'Ouest du département du Morbihan.

Elle est intégrée au Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Lorient qui regroupe 30 communes.

La commune est bordée par la mer à l'Est et au Sud (sur une façade maritime de 8 km), par l'étang du Ter et Lorient au Nord, et par Ploemeur à l'Ouest. Elle fait également face aux communes de Port-Louis, Locmiquélic et Gâvres (dont elle est séparée par la Rade de Lorient), ainsi qu'à l'île de Groix, au Sud-Ouest.

Larmor-Plage compte 8277 habitants (INSEE 2020, population municipale) et sa superficie communale est de 738 hectares. Elle est desservie par les routes départementales RD 29 et RD 152.



A. Objet de la procédure

L'objectif de cette procédure de modification simplifiée est, comme l'indique **l'arrêté du maire n°13183** en date du **12/02/2024** :

- L'apport d'ajustements au règlement : correction d'erreurs matérielles, ajouts et précisions de définitions au lexique, ajustements liés aux voies et accès des parcelles constructibles, ajustements sur le mode de calcul du coefficient de biotope et des obligations de replantations après abattage d'arbres
- L'apport de précisions à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le patrimoine ;
- La mise à jour des annexes au PLU.

B. Choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la modification de Droit commun au regard de l'article L153-41 du même code puisqu'elle n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

>> Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

C. Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Arrêté du maire lançant la procédure de modification simplifiée (06/02/2024) ;
- Réalisation du dossier de modification ;
- Examen par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'un dossier de Cas par Cas
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées pour avis ;
- Mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;
- Approbation de la Modification simplifiée du PLU par délibération du conseil municipal.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Récapitulatif des modifications opérées :

Référence	Modification prévue	Pièces du PLU modifiées
1	Ajustements réglementaires	
A	Lexique : précisions à apporter à la définition de la "pleine terre"	Règlement écrit
B	Clôtures : précisions à apporter dans le lexique à la définition de la clôture à "claire-voie" et sa forme attendue par un schéma explicatif Rappel de cette définition aux dispositions générales et aux dispositions applicables aux zones Urbaines Préciser que les clôtures type "palette" (d'un aspect précaire) sont pros- crites	
C	Article G2 relevant des réseaux : - hors zones Ue et Un, conditionner les divisions de parcelles en impasse à la possibilité de faire demi-tour pour les véhicules, rappeler les obligations de sécurité (incendie, protection civile...) - préciser que la largeur minimale des voies d'accès à une parcelle exis- tantes est de 3 mètres (sous réserve du respect des obligations de sécurité) - limiter à un seul accès véhicule par unité foncière (sauf impératif tech- nique justifié)	
D	Article G7 relevant des espaces libres : ajuster le mode de calcul du coeffi- cient de biotope (plus de compensation possible par les espaces drainants - précision apportée sur le type de toiture végétalisée attendue) Corriger l'erreur de pourcentage contenue dans l'exemple d'application de la règle Préciser les obligations en termes de replantation après abattage d'arbres	
E	Article N5 relevant des gabarits des constructions principales en zone Natu- relle : supprimer le paragraphe relevant des projets de constructions princi- pales à destination habitat	
F	Article U4 relevant de l'implantation des nouvelles constructions en zone Urbaine : reformulation du paragraphe (pas de changement de la règle).	
G	Article U5 relevant des hauteurs des constructions : ajuster la formulation de la règle actuelle concernant les projets d'intérêt collectif et service pu- blics et activités saisonnières	

Référence	Modification prévue	Pièces du PLU modifiées
H	<p>Article U6 relevant de l'architecture et paysage des espaces bâtis : préciser que le traitement des volumes secondaires par de la couleur est obligatoire seulement pour les volumes visibles depuis l'espace public</p> <p>Repréciser également conformément à l'article G6 que les bardages en ardoise ne sont pas autorisés en façade mais autorisés en pointe de pignon</p>	Règlement écrit
2	<p>Erreur matérielle à corriger : Article U5 relevant des hauteurs autorisées des constructions en zone urbaine Uabr (secteur dense) : autoriser 4 niveaux en lien avec la règle actuelle d'émergence à 12,50 mètres.</p>	
3	<p>Erreur matérielle à corriger : corriger le paragraphe relatif à la maîtrise de l'urbanisation qui doit être remis en cohérence avec les règles applicables à chaque zone (incohérences entre deux dispositions du règlement) concernant la taille des extensions mesurées permises dans le tissu diffus.</p>	
4	<p>Intégration des objectifs du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 25 juin 2024 (rappels effectués dans les OAP sectorielles également)</p>	
5	<p>Intégration d'éléments sur le dimensionnement des locaux déchets des nouvelles constructions (notamment locaux d'activité).</p>	

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Référence	Modification prévue	Pièces du PLU modifiées
6	Erreur matérielle à corriger : marge de recul aux cours d'eau en zone Urbaine à réduire à 10 mètres (doctrine SAGE)	Règlement graphique
7	Erreur matérielle à corriger : reclassement d'un secteur d'habitat social vers un zonage adapté (zonage actuel Uia empêchant toute évolution du bâti existant)	
8	Ajout d'Emplacements Réservés destinés à la création et au renforcement d'itinéraires cyclables	Règlements graphique et écrit
9	Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le patrimoine : préciser le paragraphe concernant les volets dans le cadre d'une rénovation	OAP thématique pour le patrimoine
10	Mise à jour des annexes	Annexes
11	Information à porter dans le dossier correspondant à l'alignement des deux feux de Kernével (ancienne servitude EL8).	Rapport de présentation

1. Ajustements réglementaires

De manière générale, les ajustements réglementaires prévus dans le cadre de la présente procédure relèvent de compléments ou reformulations de règles en vigueur.

A) Lexique : précisions apportées à la définition de la "pleine terre"

explication Le règlement écrit en vigueur comporte des dispositions liées à la pleine terre, sous la forme d'un coefficient minimum à maintenir dans le cadre de toute opération. Néanmoins, la définition de la « pleine terre » nécessite d'être précisée de façon à clarifier le mode de calcul du coefficient associé : les espaces sous les casquettes de toitures, sous les balcons etc. sont, au PLU en vigueur, comptabilisés comme de la pleine terre.

L'ajustement proposé vise à ne plus comptabiliser ces espaces, en privilégiant tous les espaces libres hors emprise au sol des constructions.

Ainsi, il est donc prévu de remplacer la définition actuelle par la proposition ci-dessous, qui permettra une application plus rigoureuse de la règle :

Extrait du RE après MS1 ~~Pleine terre : un espace non construit peut être qualifié de pleine terre s'il est perméable à l'eau, si son sous-sol est libre de toute installation (hors réseaux) et si il peut recevoir des plantations.~~

Pleine terre : un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol (hors réseaux), ni en surplomb (à l'exception des modénatures), s'il est perméable à l'eau, et s'il peut recevoir des plantations.

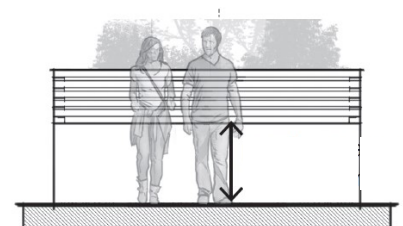
B) Lexique : précisions apportées à la définition des clôtures à « claire-voie »

explication Le règlement en vigueur prévoit que les clôtures en zone Urbaine et A Urbaniser, doivent prendre la forme :

- de clôtures végétales ;
- de murs en pierre apparentes d'1m maximum ;
- d'une partie maçonnée d'1m maximum surmontée d'un dispositif à claire-voie

Cette dernière notion n'était pas définie explicitement dans le lexique, la présente procédure vise à la clarifier grâce à l'ajout de la définition ci-après. Un schéma issu de la charte de l'urbanisme en cours de réalisation y sera associé. Cette clarification permettra d'apporter une attention particulière à la qualité des nouvelles clôtures installées sur la commune. Un rappel de cette définition sera fait à l'article U6 et 1AU6 (zones Urbaines et A Urbaniser). Il sera également précisé que les clôtures type "palette" (d'un aspect précaire) sont proscrites.

Extrait du RE après MS1 Claire-voie (clôture à) : une clôture à claire-voie implique une proportion de vide et de plein, avec au maximum 85% de plein (soit un minimum de 15% de vide). La claire-voie peut ainsi être réalisée à l'horizontale ou à la verticale.



LES MODIFICATIONS OPERÉES

C) Article G2 relevant des réseaux : précisions concernant les voiries et accès

explication

Au regard des enjeux de limitation de la consommation d'espace et de la pression foncière à l'œuvre sur son territoire, la commune est de plus en plus amenée à étudier des projets de densification au sein du tissu urbain déjà constitué. Ces projets de densification se font parfois au détriment des conditions d'accès/de circulation vers la parcelle en question.

Il est donc proposé dans le cadre de la présente procédure de préciser certaines dispositions liées à l'aménagement des voies et des accès aux parcelles de projet :

- conditionner l'aménagement des parcelles situées en impasse à la possibilité d'y faire demi-tour pour les véhicules, dans le respect des obligations de sécurité légales. En effet, certaines divisions de parcelles donnent parfois lieu à des configurations très contraintes à la fois en termes de circulation et de sécurité.
- préciser que la largeur minimale des voies existantes d'accès à une parcelle est de 3 mètres (sous réserve du respect des obligations de sécurité) de façon à permettre l'aménagement de certaines parcelles en centralité.
- limiter à un seul accès véhicule par unité foncière (sauf impératif technique justifié); de façon à la fois à limiter les sorties de véhicules sur la voirie, et de limiter les espaces imperméabilisés sur les parcelles. Cette limitation ne concerne néanmoins pas les exploitations agricoles.

L'article G2 serait ainsi complété de la manière suivante :

I. Conditions de desserte par la voirie

Voies

- ⇒ L'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone concernée est interdite.
- ⇒ Les aménagements de voirie sont limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, **elles les nouvelles voies** doivent présenter une largeur minimum de 3,50 mètres et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs.

Cette largeur est abaissée à 3 mètres pour les voies d'accès existantes, sous réserve de satisfaire aux exigences mentionnées ci-dessus.

Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos séparées des voies ou de réaliser des voiries partagées.

- ⇒ Sauf dispositions spécifiques au sein des OAP, auquel cas les présentes dispositions ne s'appliquent pas, les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées :
 - qu'en l'absence justifiée de connexion possible avec une autre voie ;

- qu'en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;

- **que lorsqu'elles sont aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.**

Elles doivent par ailleurs déboucher sur un cheminement doux (piétons-vélos), sauf impossibilité technique majeure.

⇒ Opération d'aménagement d'ensemble : la voirie doit être d'une largeur contenue, en privilégiant une voirie mixte permettant une appropriation piétonne.

Accès

⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur des fonds voisins par application de l'article 682 du Code civil.

⇒ Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux stricts besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres maximum pour les logements et les activités tertiaires. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.

⇒ **Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière accueille un parc de stationnement. De plus, en cas d'impératif technique justifié, il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.**

⇒ **Le nombre d'accès n'est pas limité pour une unité foncière correspondant à une exploitation agricole.**

⇒ Les accès doivent présenter une pente inférieure à 5% sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise publique, et 15% au-delà.

⇒ Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à produire la moindre gêne pour la circulation publique, éviter tout danger et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

⇒ Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

⇒ Aucun accès ne peut être aménagé dans les éléments de bocage existants, identifiés ou non par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Le cas échéant, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation peuvent être demandées dans le cas d'un secteur d'OAP.

⇒ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons. Toutefois leur traversée est autorisée.

LES MODIFICATIONS OPEREES

explication

D) Article G7 relevant des espaces libres :

Le PLU approuvé en 2023 a intégré des dispositions visant à une meilleure prise en compte de la nature en ville dans tous les nouveaux projets.

L'article des Dispositions générales (G7) fait partie de ces outils et intègre à la fois des dispositions qualitatives et quantitatives.

> Parmi les dispositions qualitatives, le PLU actuel prévoit notamment : « *Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.* »

La notion d'« équivalence » peut poser question et être sujette à interprétation, pour parfois donner lieu à des compensations qui ne sont pas satisfaisantes. Il est donc proposé d'expliciter ce terme de plantation d'équivalence, en précisant que les arbres replantés doivent présenter des caractéristiques similaires aux arbres supprimés : petit, moyen ou grand développement de l'arbre, type d'essence de l'arbre (conifères ou feuillus) etc.

Il est également proposé de rappeler que la compensation doit se faire au minimum à hauteur de 1 arbre replanté pour 1 arbre supprimé, sauf en secteurs A Urbaniser et dans les zones Ab.

> Parmi les dispositions quantitatives, l'outil du « coefficient de biotope » a été prévu pour les projets situés en zones Urbaines à vocation principale d'habitat, et dans les zones A Urbaniser, de façon à maintenir des espaces végétalisés dans toute opération. Pour rappel, les pourcentages minimum requis pour chaque zone, sont les suivants :

Coefficient de biotope						Zones AU
Zones U						
Uaa	Uab	Ub	Uc	Ud	Un	
15 %	15%	20%	25%	20%	25 %	30 %

La présente procédure propose l'amélioration de la règle, au travers des 3 points suivants :

- Le mode de calcul intégré au PLU actuel comptabilise les espaces de pleine terre à hauteur de 1 pour 1 ; dans une optique de compensation dans le cas de parcelles contraintes, le PLU actuel prévoyait que les toitures végétalisées puissent être comptabilisées à hauteur de 0,5 pour 1, car elles constituent des poches végétalisées intéressantes en termes d'ilot de fraîcheur, accueil de biodiversité, infiltration des eaux pluviales, tout en n'offrant pas les bénéfices de la réelle pleine terre.

Néanmoins, la commune constate au fil des projets que ce dispositif est parfois utilisé de façon peu efficace (toiture végétalisée « disséminée » ou ne concernant qu'une très petite surface); ce qui limite fortement son intérêt, et ce qui n'est pas en cohérence avec le coefficient de 0,5 appliqué dans le calcul du coefficient de biotope à la parcelle.

Il est donc proposé dans le cadre de la présente procédure, de ne considérer comme « toiture végétalisée », que les dispositifs qui concernent une toiture entière, hors éléments techniques (bandes stériles, lanterneaux, conduits VMC etc.) et espaces de terrasse accessible.

- Le mode de calcul intégré au PLU actuel comptabilise les surfaces réalisées avec des matériaux drainants

Explication
(suite)

(exemple : aires de stationnement) à hauteur de 0,5 pour 1. La commune constate que ce type de surface a tendance à se développer au détriment de la réelle pleine terre, et de fait au détriment de la qualité paysagère et de la capacité d'infiltration du sol notamment. Il est donc proposé dans cette procédure que ce type de surface ne soient plus comptabilisé comme pouvant compenser de la pleine terre, et soit donc compté comme de la surface imperméabilisée.

- Enfin, une erreur de report de pourcentage s'est glissée dans l'exemple d'application de la règle et du mode de calcul. Cette erreur est donc corrigée dans le cadre de cette procédure.

L'article G7 est donc complété selon ces différents points, de la manière suivante :

Article G7 - biodiversité et espaces libres

- Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus.
- Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire à la réalisation de la construction principale.
- Sauf en secteurs AU et A, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (**développement de l'arbre équivalent : arbre à petit ou grand développement ; type d'essence de l'arbre**) ; dans le cas de replantations, la compensation doit se faire au minimum à hauteur de 1 arbre replanté pour 1 arbre supprimé.

[...]

Hormis en zone Uaa, 50% minimum du coefficient de biotope doit être atteint par de la **pleine terre**, cf. mode de calcul ci-dessous :

Mode de calcul du coefficient de biotope :

Les espaces de pleine terre tels que définis au Mode d'emploi – lexique du présent règlement, sont comptés à hauteur de **1 pour 1**.

Toitures végétalisées et dalles végétalisées (sur parking sous-terrain) **réalisées conformément à la réglementation en vigueur et surfaces réalisées en matériaux drainants** sont comptées à hauteur de **0,5 pour 1**.

Nota bene : sont considérés comme « toiture végétalisée », les dispositifs qui concernent une toiture entière, hors éléments techniques (bandes stériles, lanterneaux, conduits VMC etc.) et espaces de terrasse accessibles.

Exemple :

Le terrain d'assiette du projet situé en Ub est d'une superficie de 400 m².

Le **coefficient de biotope** minimum sur ce secteur est de **25 20%**, soit l'équivalent de **100 80m²** (400x 0,20 = 80).

La **pleine terre** doit représenter au minimum **50%** du coefficient de biotope, soit l'équivalent de **40 m²** (80 x 0,5 = 40).

Le projet ménage un **espace de pleine terre de 90 m²** ; **une partie un volume** de la construction comporte une **toiture végétalisée de 30 m²**.

Calcul : **1 x 90 + 0,5 x 30 = 90 + 15 = 105 m² > 80 m²**

Le projet envisagé respecte donc le coefficient de biotope et la surface de pleine terre minimum imposés au zonage au sein duquel il vient s'implanter.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

explication

E) Article N5 relevant des gabarits des constructions principales en zone Naturelle :

Le règlement des zones Naturelles, Agricoles, Urbaines et A Urbaniser est rédigé selon le même plan, dans un souci de bonne appropriation des règles par le pétitionnaire.

De fait, l'article N5 relatif aux gabarits autorisés au sein de la zone Naturelle du PLU actuel fait apparaître un paragraphe concernant les hauteurs maximales autorisées pour les constructions principales à destination d'habitat.

Or, conformément aux dispositions de la loi littoral reprises au PLU, ce type de projet n'est pas autorisé pour l'habitat (seules les extensions des constructions existantes peuvent être envisagées). Pour éviter de la confusion à la lecture du règlement, il convient donc de supprimer de ce chapitre la mention aux constructions principales d'habitat qui n'y sont pas permises :

Extrait du
RE après
MS1 (suite)

Article N5 - Hauteurs & gabarits

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public.

Les surélévations des bâtiments d'habitation et de leurs annexes sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol totale des bâtiments existants, objets des surélévations, soit supérieure à 40 m².

i. Constructions principales

De manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur.

La hauteur des constructions est limitée aux stricts besoins du projet.

Dans tous les cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 10,5 mètres.

Les constructions nouvelles à destination d'habitat sont interdites.

~~Les bâtiments à destination d'habitat doivent cependant respecter les dispositions suivantes :~~

- ~~• Le gabarit minimal ne peut être inférieur à 1 niveau~~
- ~~• le gabarit maximal est fixé à 3 niveaux~~

F) Article U4 relevant de l'implantation des nouvelles constructions en zone Urbaine Ub, Uc et Ud

explication

L'implantation des nouvelles constructions est réglementée par les articles 4 des dispositions générales et de chaque zone. Au PLU actuel, les projets situés en zone Ub, Uc et Ud, doivent s'implanter prioritairement le long de la ligne d'implantation dominante, lorsqu'elle existe. D'autres cas de figure sont possibles selon la configuration des parcelles mais la formulation actuelle peut manquer de clarté. Il est donc proposé d'ajuster le paragraphe de la manière suivante :

Extrait du
RE après
MS1

Article U4 - Implantation des constructions

En tout secteur, dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

I. Constructions principales

Extrait du
RE après
MS1 (suite)

En secteur Ub, Uc et Ud

Le volume principal doit s'implanter sur la ligne d'implantation dominante* lorsqu'elle existe.

~~Cependant, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :~~

Un retrait est autorisé pour préserver un élément patrimonial de qualité.

Une implantation différente peut être autorisée pour tenir compte de la configuration de la parcelle (par exemple à l'angle de 2 voies ou pour un terrain en second rang).

G) Article U5 relevant des hauteurs des constructions

explication

Le PLU en vigueur prévoit une souplesse de traitement concernant la hauteur des projets d'intérêt collectif et les services publics dans les zones Urbaines. La présente procédure prévoit de reformuler la règle actuelle de façon à limiter les hauteurs envisagées aux stricts besoins du projet, tout en les limitant à 12.50m dans les secteurs plus sensibles que sont les Espaces Proches du Rivage.

La commune souhaite également traiter également la question des projets liés aux activités saisonnières (ex : restauration), qui ne sont pas explicitement réglementées au PLU en vigueur.

Le paragraphe U5 réglementant les hauteurs de construction en zone Urbaine est donc reprecisé de la façon suivante :

Article U5 - Hauteurs & gabarits

Extrait du
RE après
MS1

~~Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public.~~

Pour les projets d'intérêt collectif et de service public, la hauteur est limitée aux stricts besoins du projet. Lorsque ces projets se situent en Espaces Proches du Rivage (indice « r » au zonage), la hauteur maximale autorisée est de 12,50 mètres (hors ouvrages techniques spécifiques).

Pour les projets liés à des activités saisonnières, la hauteur est limitée aux stricts besoins du projet, sans jamais dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone au sein de laquelle il s'implante.

L'appréciation en termes de gabarits concerne le volume principal des constructions.

H) Article U6 relevant de l'architecture et paysage des espaces bâtis

explication

Le PLU en vigueur prévoit que les volumes secondaires soient traités avec une couleur différente des volumes principaux, de manière à animer architecturalement les constructions.

Cette disposition peut être assez contraignante, notamment lorsque des projets d'extension concernent des volumes situés en fond de parcelle qui ne donnent pas sur des espaces publics.

Il est donc proposé dans la présente procédure de préciser que le traitement des volumes secondaires par de la couleur est obligatoire seulement pour les volumes visibles depuis l'espace public.

Il est également proposé, par souci de cohérence, de repreciser que le bardage en ardoise est bien interdit en façade, mais qu'il reste autorisé en pointe de pignon, conformément à l'article G6 des dispositions générales du PLU en vigueur.

Le règlement écrit est donc complété de la manière suivante :

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Extrait du
RE après
MS1

Article U6 - Architecture et paysage des espaces bâtis

I. Architecture

Les volumétries des constructions et les combinaisons de toitures doivent rester simples et lisibles. Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Afin de promouvoir une architecture riche, les volumes secondaires visibles depuis l'espace public, en décroché ou en creux de la construction principale bénéficient d'un traitement de façade (couleur, matériau) suffisamment différent de celui de la construction principale.

Les bardages en ardoise ne sont pas autorisés sur les façades ; ils sont toutefois autorisés en pointe de pignons (jusqu'à l'égout).



explication

2. Erreur matérielle à corriger : article U5 relevant des hauteurs autorisées en zone Urbaine (Uabr)

L'article U5 du PLU actuel régit les hauteurs maximales autorisées au sein de chaque sous-zonage de la zone Urbaine. Cette règle se traduit par un **nombre de niveaux maximal**, plafonné par une **hauteur maximale absolue**.

La zone Uabr concerne uniquement le secteur de la pointe de Kernével à Larmor-Plage, qui est un secteur dense à caractère central situé en Espaces proches du rivage (cf. ci-contre et ci-dessous).

Capture du Géoportail de l'urbanisme



Tissu urbain constitué de Kernével



Explication

En termes de **hauteur max. absolue**, ce secteur est donc réglementé de la manière suivante dans le PLU approuvé de 2023 :

- une hauteur maximale autorisée de 9,50 mètres, à l'instar de la majorité des secteurs de la commune situés en espaces proches du rivage ;
- En cohérence avec le tissu urbain constitué du secteur, une possibilité d'émergence à 12,50 mètres sur 20% seulement de l'emprise au sol de la construction projetée, tout en s'assurant que la moyenne des hauteurs ne dépasse pas 9,50 mètres (référence Espaces Proches du Rivage).

Or le nombre de niveaux autorisé au sein de cette zone Uabr n'est pas en corrélation avec le principe d'émergence autorisé au sein de la même zone : le nombre de niveaux est limité à 3, tandis qu'une hauteur de 12,50 mètres équivaut à environ 4 niveaux.

Il s'agit d'une erreur matérielle que la présente procédure vient corriger, dans le tableau ci-après :

Sous-zonage	Uaa/Uab	Uaar	Uabr	Uba	Ubb	Uc	Uabr, Ubar, Ubb, Ucar,
Gabarit minimum	3 niveaux	3 niveaux	2 niveaux	2 niveaux	1 niveau	1 niveau	Selon sous-zonage
Gabarit maximum	4 niveaux + combles/attique	4 niveaux	3 niveaux (sauf émergences, cf. ci-dessous)	3 niveaux	3 niveaux	3 niveaux	3 niveaux
Hauteur max. absolue	14 mètres	12,50 mètres	9,50 mètres (sauf émergences, cf. ci-dessous)	10,50 mètres	10,50 mètres	10,50 mètres	9,50 mètres
Remarques	Les gabarits des extensions au sol et des annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume princi-						

Extrait du RE après MS1

En sous secteur Uabr, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres (cf. tableau ci-dessus). ~~Cependant~~, **En outre**, un dépassement de la hauteur autorisée n'excédant pas 3 mètres (soit une hauteur max. de 12,50 mètres) **et le nombre de niveaux maximum augmenté à 4, peut être admis** peuvent être admis pour animer la volumétrie des architectures (sur 20 % maximum de son emprise au sol), à condition que la moyenne des hauteurs de la construction totale ne dépasse pas 9,50 mètres.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Explication

3. Erreur matérielle à corriger : correction du paragraphe relatif à la maîtrise de l'urbanisation en zones Agricoles, Naturelles et Un

Une incohérence a été relevée dans le règlement écrit concernant les possibilités d'extension en zones d'urbanisation diffuse (zones N, A et Un). Le règlement écrit qui présentait plusieurs dispositions contradictoires est donc corrigé. Les règles édictées en « Généralités » sont donc alignées et complétées avec les possibilités déjà admises au sein du règlement de chaque zone dans le PLU en vigueur.

Le paragraphe des « Généralités » relatif à la maîtrise de l'urbanisation en zones A, N et Un est donc corrigé de la façon suivante :

III. Maîtrise de l'urbanisation en dehors des centralités urbaines (en zones A, N, Un)

La construction de nouveaux logements n'est pas autorisée à l'exception de celles à destination de logements de fonction agricole. Il est rappelé en outre que certains projets doivent être réalisés dans le respect des règles de réciprocité, au titre de l'article L111-3 du code rural.

Extensions mesurées des habitations existantes

~~Les extensions mesurées* des habitations existantes sont autorisées dans la limite de :~~

- ~~Les extensions mesurées* des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence **et 40m² d'emprise au sol.**~~
- ~~Les surélévations des bâtiments d'habitation et de leurs annexes sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol totale des bâtiments existants soit supérieure à 40 m².~~
- ~~une hauteur maximale de 3,5 m au faitage.~~

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol générée cumulée n'excède pas la limite définie ci-dessus. Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du premier PLU (19/01/2011) ou, si elle est ultérieure, la date de construction de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

Pour rappel, en commune littorale, la création d'annexe détachée de la construction principale est interdite en zones A et N. Seules les annexes accolées sont permises. En particulier, piscines et abris de jardins doivent donc être réalisés en continuité des habitations existantes. **Leur emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m² et leur hauteur, 3,50 au faitage.**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

4) Intégration des objectifs du nouveau Programme Local de l'Habitat approuvé lors du conseil communautaire de Lorient Agglomération le 25 juin 2024

Le nouveau Programme Local de l'Habitat a été approuvé après la prescription de la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Larmor-Plage, mais pendant la consultation des Personnes Publiques Associées dont cette même procédure a fait l'objet. Le paragraphe des « Généralités » du règlement écrit en vigueur est donc remplacé par les dispositions suivantes, qui reprennent les objectifs du nouveau PLH :

Densités :

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Larmor-Plage, toute opération de construction de plus de 6 logements doit respecter une densité minimale :

- En cœur de centralité (zones Ua) : entre 65 et 80 logements par hectare ;
- Au sein des autres secteurs U : une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : 35 logements par hectare.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

Logement social et abordable :

Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire et Développement d'une offre de logements abordables à l'accession, fixent pour la commune de Larmor Plage des obligations en matière de diversification de l'offre de logements. Ainsi, sur l'ensemble du territoire de la commune de Larmor-Plage, les objectifs à respecter sont :

- Au moins 35% de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 6 logements ou hébergements
- Au moins 10% de logements en accession abordable dans toute opération de plus de 20 logements ou hébergements, dont une part minimale de 60% de ces produits en accession sociale (se référer au PLH pour consulter les différents types de produits d'accession abordable retenus).

Si le nombre de logements à atteindre n'est pas entier, il sera tronqué au nombre entier inférieur. On retiendra donc par exemple 7 logements pour tout résultat compris entre 7 et 7,9.

Modalités particulières :

- En secteurs de renouvellement urbain et quand des projets d'ensemble sont portés par une MOA publique et/ou un bailleur social, les objectifs de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable sont calculés à l'échelle du zonage (zonage Udg pour le secteur de renouvellement urbain de Kerderff).

Le report de la part de logements sociaux n'est pas autorisé, sauf exceptions prévues expressément par le PLH.

Les obligations de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Explication

5) Intégration d'éléments sur le dimensionnement des locaux de stockage de déchets des nouvelles constructions (notamment locaux d'activité)

La direction Prévention et Valorisation des Déchets, au vu des enjeux sanitaires et d'impact sur le paysage urbain et la logistique urbaine, a demandé à intégrer des préconisations concernant le stockage des déchets générées par des commerces ou activités de service. Ces préconisations, qui seront intégrées au paragraphe existant des Dispositions Générales « Collecte des déchets ménagers », sont les suivantes :

Commerces et activités de services

Stockage : Toute cellule commerciale ou d'activité de service doit disposer d'un local indépendant, d'une capacité de stockage utile minimum de 3m² quelle que soit sa surface.

Chaque local de stockage doit être dimensionné :

- De façon à ce que chaque type de bac puisse être accessible et manœuvrable sans avoir à déplacer les autres ;
- Au regard des fréquences de collecte ;
- En respectant les surfaces suivantes :

Restaurants et commerces de bouche	Autres commerces et activités de service
$3 + (0,2 \times \text{surface totale du commerce en m}^2)$ = surface du locale poubelle en m ²	Surface totale < 70 m ²
	Surface totale > 70 m ² = $3 + [0,2 \times (\text{surface totale du commerce en m}^2 - 70)]$

Extrait du
RE après
MS1

Pour les activités dont la surface est supérieure à 150 m², le pétitionnaire pourra prendre contact avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets de Lorient Agglomération au 0 800 100 601 (numéro vert. Selon les contraintes liées à la nature du commerce, l'autorité compétente pourra imposer ou autoriser une surface inférieure ou supérieure.

Le local poubelle doit, en outre, être fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, réalisé à l'intérieur de chaque construction, doté de parois et d'un sol réalisé en matériaux imputrescibles, et conformes au Règlement Sanitaire Départemental. Ce local doit enfin être muni d'un point d'eau et raccordé aux eaux usées.

Dans le cas de surfaces commerciales ou d'activités amenées à être modulables ou subdivisées ultérieurement, le local de stockage doit lui aussi pouvoir être subdivisé ultérieurement (ou un nouveau local créé) de façon à ce que chaque cellule ainsi créée respecte les règles précédentes.

Dans le cas de changement de sous-destination ou d'enseigne d'une cellule vers une activité créatrice d'une quantité plus importante de déchets, il doit être démontré que la cellule existante ou le local de stockage existant peut être adapté de façon à créer l'espace de stockage supplémentaire nécessaire en vertu des ratios précédents.

Déchets spécifiques. Les déchets spécifiques non collectés par Lorient Agglomération doivent aussi être stockés dans un local (qui peut être le même que le local de stockage des déchets non-spécifiques) dimensionné en fonction des besoins.

Aire de présentation. Sauf possibilité de mutualisation ou existence d'une aire de présentation suffisamment dimensionnée, une aire de présentation extérieure est à prévoir pour toute nouvelle construction. L'aire doit être :

- Réalisée en matériau stabilisé ;
- Située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- Dimensionnée sur le flux le plus important en nombre de conteneurs.

Elle doit en outre être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer, sous l'effet du vent par exemple, en dehors de celle-ci (attention à la pente).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de créer une aire de présentation extérieure, le local de stockage des déchets pourra assurer cette fonction à condition que sa surface soit 30% supérieure à la surface théorique, et qu'il soit directement accessible depuis le domaine public.

Autres activités :

Le pétitionnaire pourra prendre contact avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets de Lorient Agglomération au 0 800 100 601 (numéro vert)

6. Erreur matérielle à corriger : secteur du Ter—marge de recul aux cours d'eau en zone Urbaine à réduire à 10 mètres (doctrine SAGE)

Dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 9 juin 2023, l'inventaire des zones humides et cours d'eau a été mis à jour par le SMBSEIL (Syndicat Mixte Blavet Scorff Eole Isole Laïta). En termes de protection de ces espaces fragiles que sont les cours d'eau, la doctrine du SMBSEIL est la suivante : une marge de 35 mètres non constructible est appliquée le long des cours d'eau en zones agricoles et naturelles (réduite à **10 mètres** ou moins en zones urbaines), de part et d'autre de leur axe.

Une erreur matérielle a été identifiée sur le règlement graphique du PLU : une marge non constructible de 35 mètres est appliquée autour d'un cours d'eau situé en zone Urbaine (située dans la zone d'activités de Quélisoy). La marge de recul appliquée autour de ce cours d'eau sera donc de 10 mètres conformément à la doctrine du SMBSEIL.



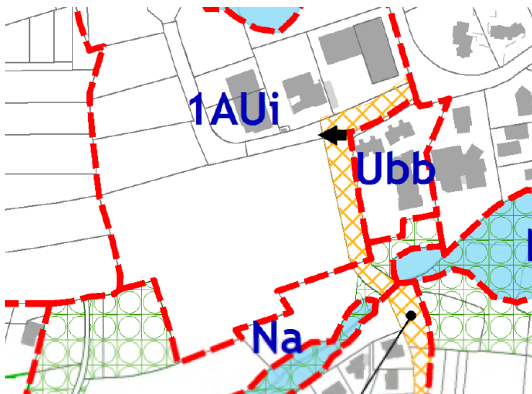
Capture du Règlement graphique en vigueur ci-dessus

7. Erreur matérielle à corriger : reclassement d'un secteur d'habitat social vers un zonage adapté

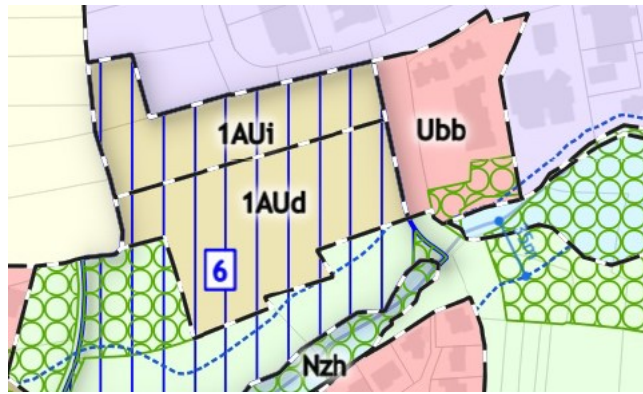
La zone d'activités de Kerhoas présente plusieurs destinations à l'intérieur de son périmètre ; Parmi elle, se trouve un secteur d'habitat social. Lors de la révision générale du PLU approuvée en juin 2023, ce secteur a été zoné par erreur en « Ui » correspondant aux zones urbaines d'activités, ce qui empêche toute évolution des bâtiments d'habitat existants. Le zonage « Ubb » (habitat) est donc réaffecté à ce secteur.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Extrait du
RG après
MS1



PLU approuvé en 2011



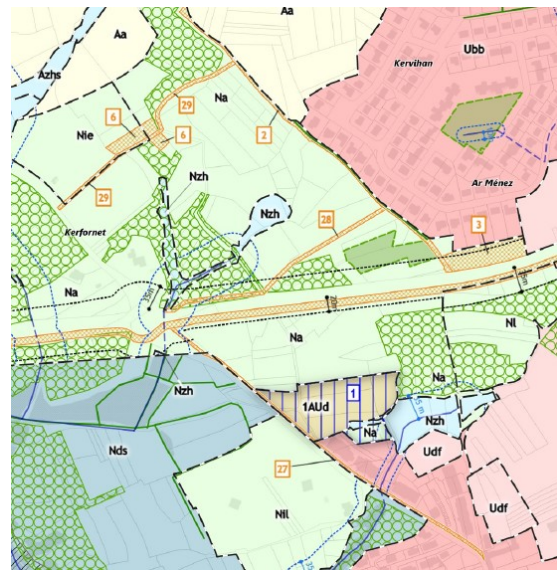
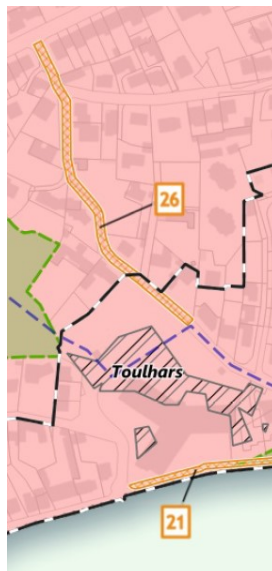
Règlement graphique après MS1

8. Ajout d'emplacements réservés destinés au renforcement et à la création d'itinéraires cyclables

Explication

La commune de Larmor Plage mène une politique de développement de ses infrastructures cyclables. Elle crée ainsi de nouveaux itinéraires, en renforce d'autres et sécurise enfin certains tronçons. Dans le cadre de la présente modification, six emplacements réservés sont ajoutés au PLU.

L'emplacement réservé n°26 est destiné à l'élargissement de la rue des Architectes, notamment pour sécuriser le passage des cyclistes.



Extrait du
RG après
MS1

Les emplacements réservés 27, 28 et 29 et 30 sont mis en place en vue de créer des voies vélo d'une largeur de 4 à 5 mètres. Ces futurs cheminements cyclables s'appuient sur des chemins existants.

Enfin, l'emplacement réservé n°31 borde l'ensemble du segment larmorien de la route départementale 152. Il est également destiné à permettre l'aménagement d'une voie cyclable sécurisée aux abords de cet important tronçon routier.

La mention de ces nouveaux emplacements réservés est ajoutée à la liste figurant en Annexe A du règlement écrit comme suit :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelles cadastrales concernées
26	Elargissement et sécurisation de la rue des architectes	Commune	1490	AM0111 ; AM0988 ; AM0089 ; AM0091 ; AM0110
27	Voie vélo	Commune	2160	AP1320 ; AP1386 ; AP1337 ; AP1343 ; AP1311 ; AP1283 ; AP1329 ; AP1355 ; AP1331 ; AP1310 ; AP1353 ; AP1286 ; AP1345 ; AP1314 ; AP1284 ; AP1352 ; AP1318 ; AP1330 ; AP0613 ; AP1354 ; AP1332 ; AP0357 ; AP1309 ; AP0999 ; AP0359 ; AP0612 ; AP1328 ; AP13567 ; AP1308 ; AP1285 ; AP1336 ; AP1344 ; AP1347 ; AP1316 ; AP1346 ; AP1342 ; AP1385 ; AP1319 ; AP1326 ; AP1317 ; AP0352 ; AP0356 ; AP0358
28	Voie vélo	Commune	1757	AP0895 ; AP1003 ; AP0339 ; AP0995 AP0326
29	Voie vélo	Commune	1688	AP0095 ; AP0093 ; AP0104 ; AP0092 ; AP0096 ; AP0091 ; AP0105 ; AP0686 ; AP0110 ; AP0100 ; AP0081 ; AP1143 ; AP0099
30	Voie vélo	Commune	3363	AP0047 ; AP0049 ; AP0128 ; AP0127 ; AP0057 ; AP0055 ; AB0437 ; AP0056 AP0054 ; AP0129 ; AP1389 ; AP0051 ; AP0052 ; AP0011
31	Voie vélo	Commune	43175	AK1373 ; AP0910 ; AI0907 ; AP1016 ; AT0621 ; AP1018 ; AD0782 ; AP1020 ; AD0792 ; AD0591 ; AP1001 ; AP0922 ; AE0004 ; AP0914 ; AE0942 ; AT0820 ; AP0920 ; AE1078 ; AP0924 ; AE1338 ; AK1371 ; AP0997 ; AE0943 ; AK1292 ; AT0593 ; AP1042 ; AP0926 ; AD0753 ; AE0063 ; AT0579 ; AE0062 ; AP1022 ; AP1040 ; AP0960 ; AE0046 ; AD0001 ; AP1188 ; AP0918 ; AK0075 ; AP1034 ; AD0090 ; AP0930 ; AD0791 ; AT0619 ; AE1077 ; AP1036 ; AT0821 ; AT0729 ; AK0078 ; AP1038 ; AE0047 ; AP0952 ; AP0916 ; AD0433 ; AP0999 ; AD0094 ; AK0076 ; AT0668 ; AK1329 ; AK1340 ; AP1187 ; AP1028 ; AT0878 ; AK1339 ; AD0434 ; AP1183 ; AD0796 ; AP0958 ; AD0410 ; AP1032 ; AE0795 ; AP0906 ; AD0059 ; AE0048 ; AP0908 ; AT0819 ; AD0794 ; AK1289 ; AK0077 ; AD0062 ; AE0054 ; AE0030 ; AP0909 ; AT0825 ; AD0798 ; AD0002 ; AE1388 ; AD0428 ; AE1387 ; AP0996 ; AE0057 ; AE1101 ; AE1105 ; AD0781

Extrait du
RE après
MS1

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Explication

9. Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le patrimoine : précisions apportées

Le PLU actuel comporte une OAP thématique visant à préserver le patrimoine bâti larmorien en encadrant les rénovations des bâtiments remarquables identifiés (et bâtiments présentant des caractéristiques similaires).

Le document d'OAP s'organise autour de 8 typologies de bâti ayant été identifiées comme caractéristiques du patrimoine construit de Larmor-Plage :

- Typologie 1 : Maisons de bourg
- Typologie 2 : Maisons agricoles
- Typologie 3 : Maisons de maître
- Typologie 4 : Maisons de catalogue
- Typologie 5 : Villas balnéaires
- Typologie 6 : Maisons reconstruction
- Typologie 7 : Immeubles régionaux
- Typologie 8 : Immeubles balnéaires

Cette OAP prend la forme de préconisations et prescriptions de plusieurs thématiques :

1. les démolitions
2. La rénovation thermique
3. L'extension et la surélévation
4. L'aspect extérieur
5. Le traitement des abords

La thématique « **4. Aspect extérieur** » régleme nte notamment le traitement des ouvertures et des volets dans le cadre de rénovations de ce type de constructions.

Il apparaît aujourd'hui que les prescriptions/préconisations relatives aux volets nécessitent des précisions : il est proposé dans le cadre de la présente procédure de rappeler que les volets bois battants (maintien ou remplacement par des éléments restituant les caractéristiques d'origine). Cette précisions apparaît déjà dans le paragraphe consacré aux « Maisons de Bourg » ; il est proposé de faire ce rappel dans les typologies « Maisons agricoles », « Maisons de maître », et « Villas balnéaires », dont les volets bois battants sont des éléments caractéristiques.

Dans un contexte d'augmentation des périodes de chaleur constatées l'été, Il est également proposé de permettre la pose de volet roulants encastrés sur les fenêtres de toits lorsqu'elles sont exposées Sud/Ouest afin de garantir ce confort d'été.

Ces compléments seront donc faits de la manière suivante (exemple appliqué à la typologie « Maisons de maître ») :

4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.

[...]

Ouvertures

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées ~~et ne pas comporter de volets roulants~~. Les volets roulants doivent être évités, néanmoins les volets roulants encastrés pourront être admis sur les fenêtres de toit lorsqu'elles sont exposées au sud et/ou à l'ouest.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnement et à la composition des façades.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

Volets

Les volets existants (volets bois battants notamment) devront être conservés ou remplacés par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine.

La pose de volets roulants sur ces immeubles doit être évitée autant que possible. Ils doivent dans tous les cas être posés avec les coffres côté intérieur. La pose des coffres côté extérieur ne peut être compatible avec la mise en valeur de ces immeubles.

10. Mise à jour des annexes

Dans le dossier « Annexes » du PLU, les servitudes d'utilité publique doivent être actualisées. Le plan des servitudes d'utilité publique et la liste associée seront donc mis à jour au regard des dernières données disponibles. Cette mise à jour concerne notamment la servitude EL8 (Servitudes de protection des champs de vue des établissements indispensables à la sécurité et à la surveillance de la navigation maritime) qui n'existe plus.

Par ailleurs, les zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées de la commune ont été approuvés par une délibération du bureau communautaire du 7 juillet 2023. La présente procédure permet d'annexer au PLU les documents approuvés.

Envoyé en préfecture le 06/12/2024

Reçu en préfecture le 06/12/2024

Publié le

ID : 056-215601071-20241204-DEL_10_04_12_24-DE

COMPATIBILITES

Documents supra communaux :

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Certaines des modifications apportées concernent indirectement l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols (mode de calcul du coefficient de biotope plus strict, précisions sur les toitures végétalisées, compensation par la plantation d'espèces équivalentes en cas d'abattage d'arbres).

Références des modifications ayant un impact sur ces questions : 1.A, 1D.

En conséquence, ces modifications vont dans le sens des objectifs du SDAGE et sont donc compatibles avec ceux-ci.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient

Le PLU de Larmor-Plage, approuvé le 9 juin 2023, est déjà compatible avec les orientations du SCoT.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.

3. le PLH de Lorient agglomération (approuvé en 2024)

La présente procédure intègre les objectifs du nouveau Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération approuvé le 25 juin 2024.

4. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le PLU de Larmor-Plage, approuvé le 9 juin 2023, est déjà compatible avec les orientations du PDU, lesquelles sont intégrées dans le SCoT 2018.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.