PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

Création de terrains familiaux locatifs d'accueil des gens du voyage

Mai 2018

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE 4

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE 4

A. Situation géographique 4

B. Situation administrative 6

C. Situation démographique 6

PRÉSENTATION DU PROJET 7

A. Contexte local 7

B. Exposé du projet 9

PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC UNE DÉCLARATION DE PROJET 13

A. Généralités sur la procédure 13

B. Justification du choix de la procédure 14

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES .. 15

IMPACTS SUR LE DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE 17

A. Présentation du document opposable 17

B. Modifications apportées au document opposable 19

C. Suppression de la marge de recul 34

COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .. 36

EXAMEN CONJOINT ET ENQUÊTE PUBLIQUE 37

PREAMBULE

Ce dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Larmor-Plage.

L'objectif de cette procédure est de rendre compatibles les dispositions du PLU actuel avec le projet de création de terrains familiaux d'accueil des gens du voyage sur le secteur de Quéhello.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

A. Situation géographique

La commune de Larmor-Plage est située en Bretagne, dans l'ouest du département du Morbihan, sur le littoral atlantique.

D'une superficie de 727 hectares au relief très peu marqué, Larmor-Plage est limitrophe de deux communes :

- Lorient au nord-est,
- Ploemeur au nord-ouest.

Son centre-ville se trouve à un peu moins de cinq kilomètres au sud du centre-ville de Lorient et elle est desservie par deux routes départementales principales : les RD 29 et 152.

Situation de LARMOR-PLAGE dans l'agglomération de Lorient

B. Situation administrative

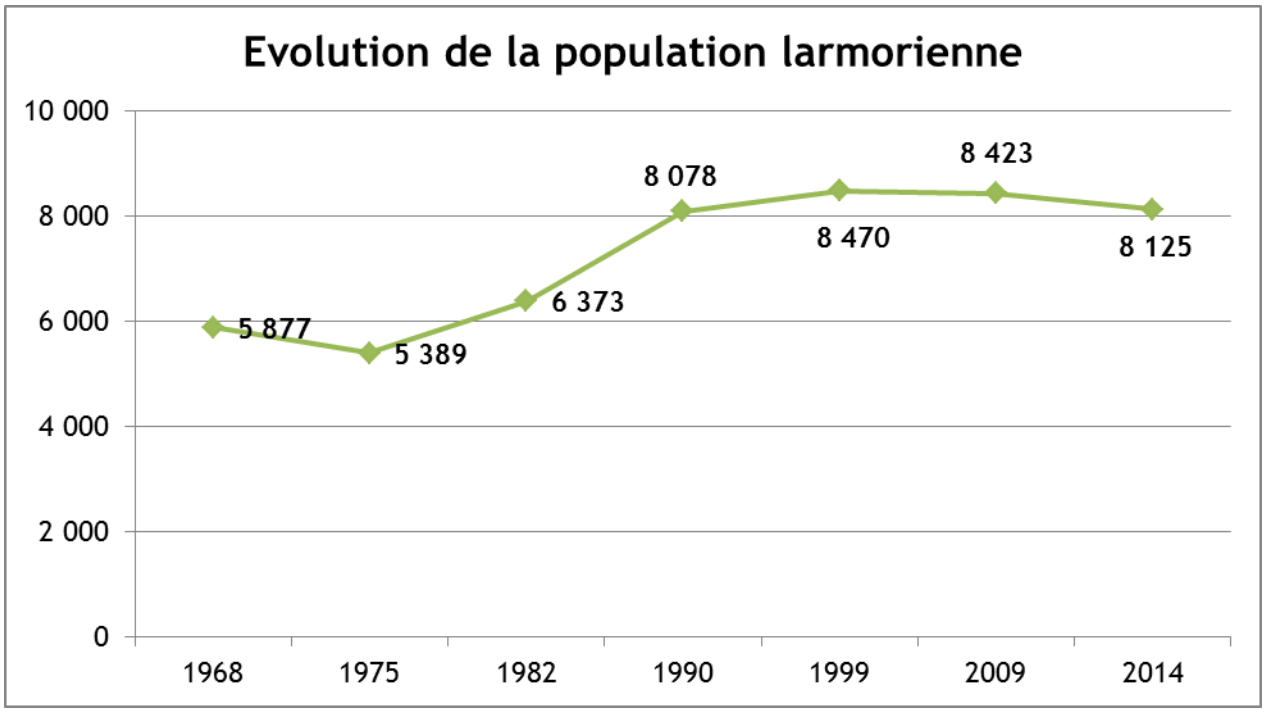
Située dans la région Bretagne, au sein du département du Morbihan, la commune de Larmor-Plage fait partie du canton de Ploemeur et de l'arrondissement de Lorient.

Commune de première couronne par rapport à Lorient, cœur de la troisième agglomération de Bretagne, Larmor-Plage est également intégrée dans le Pays de Lorient et la Communauté d'Agglomération de Lorient (Lorient Agglomération : 25 communes, 204 649 habitants).

C. Situation démographique

Larmor-Plage compte 8 125 habitants au 1er janvier 2017 (chiffre INSEE, population municipale légale 2014), soit une densité de 1 118 habitants au km² très largement supérieure aux moyennes départementale et intercommunale (108 habitants au km² pour le Morbihan, 272 pour Lorient Agglomération).

C'est que la septième commune du territoire intercommunal en termes de poids démographique malgré une population qui décroit lentement mais constamment depuis 1999.



PRESENTATION DU PROJET

A. Contexte local

L'accueil des gens du voyage représente un enjeu complexe puisqu'il convient d'établir un équilibre satisfaisant entre :

- ✓ d'une part la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes ;
- ✓ d'autre part le souci tout aussi légitime des élus d'éviter des stationnements irréguliers qui occasionnent des difficultés de coexistence avec le reste des administrés.

Lorient Agglomération jouit de la compétence « Aménagement, entretien et gestion des aires et des terrains d'accueil dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage » et dispose d'ores et déjà de 106 emplacements répartis sur neuf terrains d'accueil (Caudan, Guidel, Hennebont, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lorient, Ploemeur et Riantec) auxquels s'ajoutent trois terrains familiaux locatifs (Lanester) et une aire de petit passage (Brandérion).

En application de la « loi dite Besson » du 5 juillet 2000, la commune de Larmor-Plage doit disposer d'un équipement dédié à l'accueil des gens du voyage.

Cette obligation est inscrite au schéma départemental d'accueil des gens du voyage prescrit par arrêté du préfet pour la période 2017-2023 et également au Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération pour la période 2017-2022 (cf. action 15) qui, prenant en considération la capacité d'accueil existante en matière de stationnement temporaire, l'évolution des besoins en habitat et la sédentarisation croissante des gens du voyage, privilégient des solutions diversifiées et pérennes (terrains familiaux, habitat mixte ou traditionnel…) pour les regroupements familiaux et les missions cultuelles.

Soucieuse de répondre à ses obligations, la commune de Larmor-Plage avait déjà proposé un projet d'accueil des gens du voyage sur le secteur dit de la « Vraie-Croix » mais l'emplacement réservé au PLU pour ce faire avait été annulé en octobre 2012 suite à un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes.

Afin de se mettre en conformité avec le cadre réglementaire, la commune en concertation avec les services de l'Etat et de Lorient Agglomération a retenu la parcelle cadastrée AB 350 située

au nord-ouest de la commune, en contiguïté des services techniques communaux, pour accueillir cet équipement communautaire.

La réalisation de quatre terrains familiaux locatifs sur ce nouveau site devrait permettre un meilleur ancrage territorial de ces familles via la création d'habitats fonctionnels et adaptés à leur sédentarisation.

B. Exposé du projet

Le projet concerne la création de terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage sur la parcelle cadastrée AB 350 d'une superficie de 2 795 m² située au lieu-dit Quéhello.

Localisation projetée des terrains familiaux d'accueil des gens du voyage

La parcelle envisagée pour accueillir cet équipement communautaire est contiguë aux locaux accueillant les services techniques communaux et située au cœur d'une zone rurale plus ou moins densément habitée (hameaux de Quéhéllo, Quéhéllo-Congard, Maison-Rouge, Le Fons, Kergoulédec ou Keradehuen situés à moins d'un kilomètre).

Vue aérienne du site retenu pour l'accueil des gens du voyage

Vue du site de projet depuis le bord sud-ouest de la parcelle AB 350

Elle présente les avantages suivants :

- il s'agit d'un secteur où existent déjà des habitations et des équipements publics (services techniques et salle des sports communaux) ;
- la surface disponible est suffisante pour accueillir confortablement les quatre familles attendues ;
- aucune contrainte environnementale ne la concerne directement (pas d'inclusion dans un périmètre de ZNIEFF ou Natura 2000) même si elle comporte une zone humide à l'est ;
- elle est facilement accessible puisque directement desservie par la Route Départementale RD 185 qui longe sa limite ouest ;
- le réseau d'assainissement des eaux usées passe à proximité permettant un raccordement et un traitement simple sans nécessité d'aménagements lourds et de surcoût ;
- elle pourra également être aisément raccordée aux systèmes de distribution d'eau potable, d'électricité et de gaz puisque située à proximité de ces réseaux.

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée à l'intégration de cet équipement d'accueil à son environnement. Ainsi les quatre terrains familiaux locatifs seront ceints par des clôtures végétalisées et les plantations existantes seront conservées et protégées (inscription d'une marge de recul inconstructible par rapport au talus planté de chênes sur le bord septentrional de la parcelle, plantation de la bordure séparant la parcelle de la route de Kerpape / RD 185).

La RD 185 et les services techniques communaux vus depuis la parcelle AB 350

De plus, la zone humide s'étirant sur le quart nord-est de la parcelle n'est pas intégrée aux terrains familiaux locatifs. Elle restera gérée par la collectivité et sera intégralement de toute urbanisation : aucune construction, installation ou aménagement susceptible de la compromettre ne sera autorisée.

Les constructions à usage d'habitation seront conçues selon des principes architecturaux bioclimatiques avec notamment l'utilisation de matériaux favorisant l'inertie thermique et l'orientation des pièces de vie de façon à maximiser l'apport solaire en toute saison tout en préservant les constructions voisines de leur ombre portée.

Deux places de stationnement sont prévues sur chacun des terrains familiaux ainsi que sept stationnements visiteurs en entrée de la zone.

Deux accès distincts seront prévus sur la RD 185 (une entrée, une sortie) avec une zone de giration suffisante pour accueillir confortablement les véhicules imposants (caravanes, camping-cars, camions de collecte des ordures ménagères…).

Néanmoins, compte tenu des dispositions du document d'urbanisme communal en vigueur, il n'est pas possible aujourd'hui d'implanter cet équipement communautaire d'intérêt général. En effet, la parcelle est intégralement grevée d'un emplacement réservé en vue de l'extension des services techniques municipaux, partiellement concernée par un espace boisé classé (EBC) le long de la RD 185 et grevée d'une marge de recul de 20 mètres liée à cette voie routière.

Il y a donc lieu de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation de ce projet.

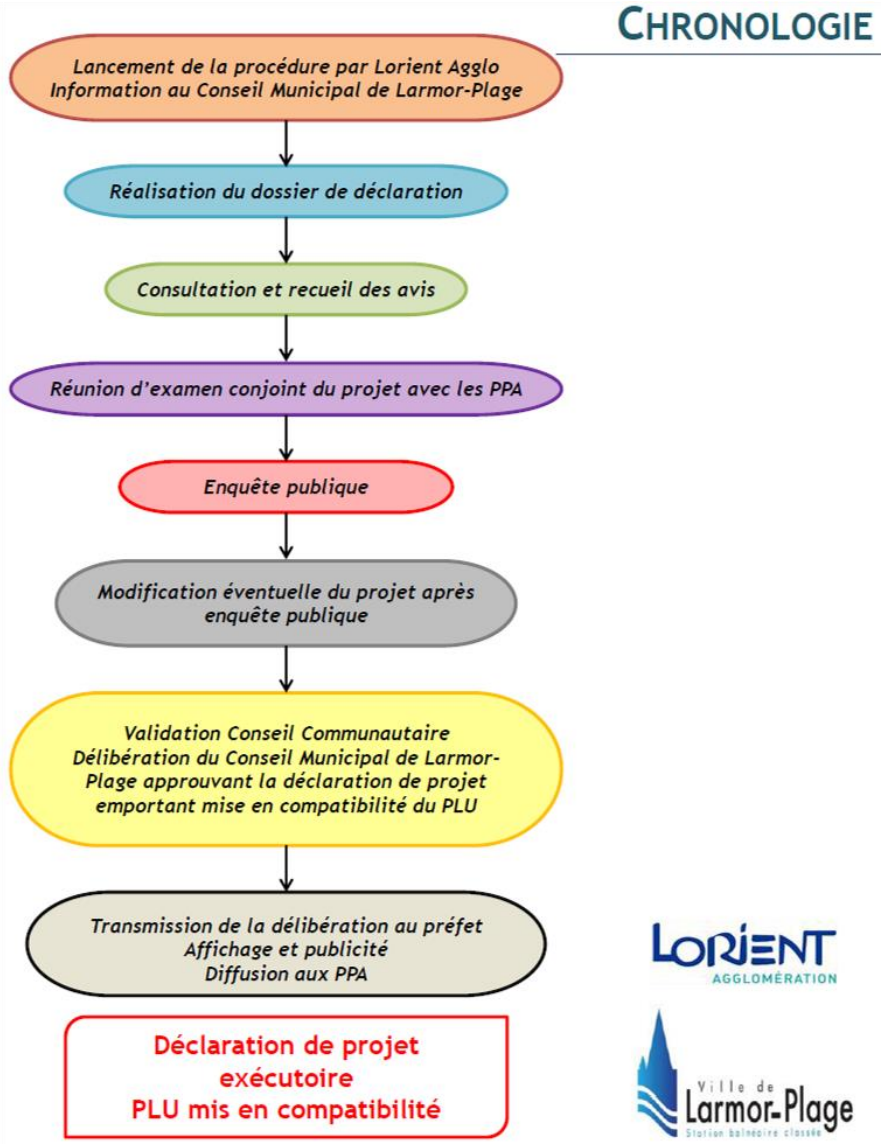
PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UNE DECLARATION DE PROJET

A. Généralités sur la procédure

Conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 du Code de l'Urbanisme, cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet.

Elle permet donc aux collectivités de disposer d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets non prévus par ceux-ci dès lors que l'intérêt général ou le caractère d'utilité publique est avéré.

Le schéma ci-dessous présente succinctement les grandes étapes de la procédure dans le cas qui nous concerne :



B. Justification du choix de la procédure

Le projet nécessitant une modification substantielle du document d'urbanisme approuvé (suppression d'un EBC actuellement non boisé, d'une marge de recul et d'un emplacement réservé), son évolution ne peut passer que par une procédure de révision générale ou par une procédure de mise en compatibilité permettant d'adapter le PLU pour prendre en compte cette opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

Le PLU en vigueur fait déjà l'objet d'une révision générale prescrite par délibération du conseil municipal le 29 juin 2016 mais celle-ci ne sera pas approuvée avant le printemps 2019.

Dans le cas présent, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est rendue nécessaire par le fait que le projet d'aménagement de terrains familiaux locatifs au lieu-dit Quéhello ne peut pas être mis en œuvre selon les règles du PLU en vigueur mais que l'urgence de ce projet ne permet pas d'attendre l'approbation du PLU en cours de révision.

Cette procédure rapide (environ 9 mois contre au moins 24 mois pour une révision générale) doit donc permettre de rendre compatible les dispositions du document d'urbanisme avec le projet porté Lorient Agglomération, EPCI compétente en matière d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains d'accueil des gens du voyage, de sorte que cet équipement soit opérationnel dès 2019.

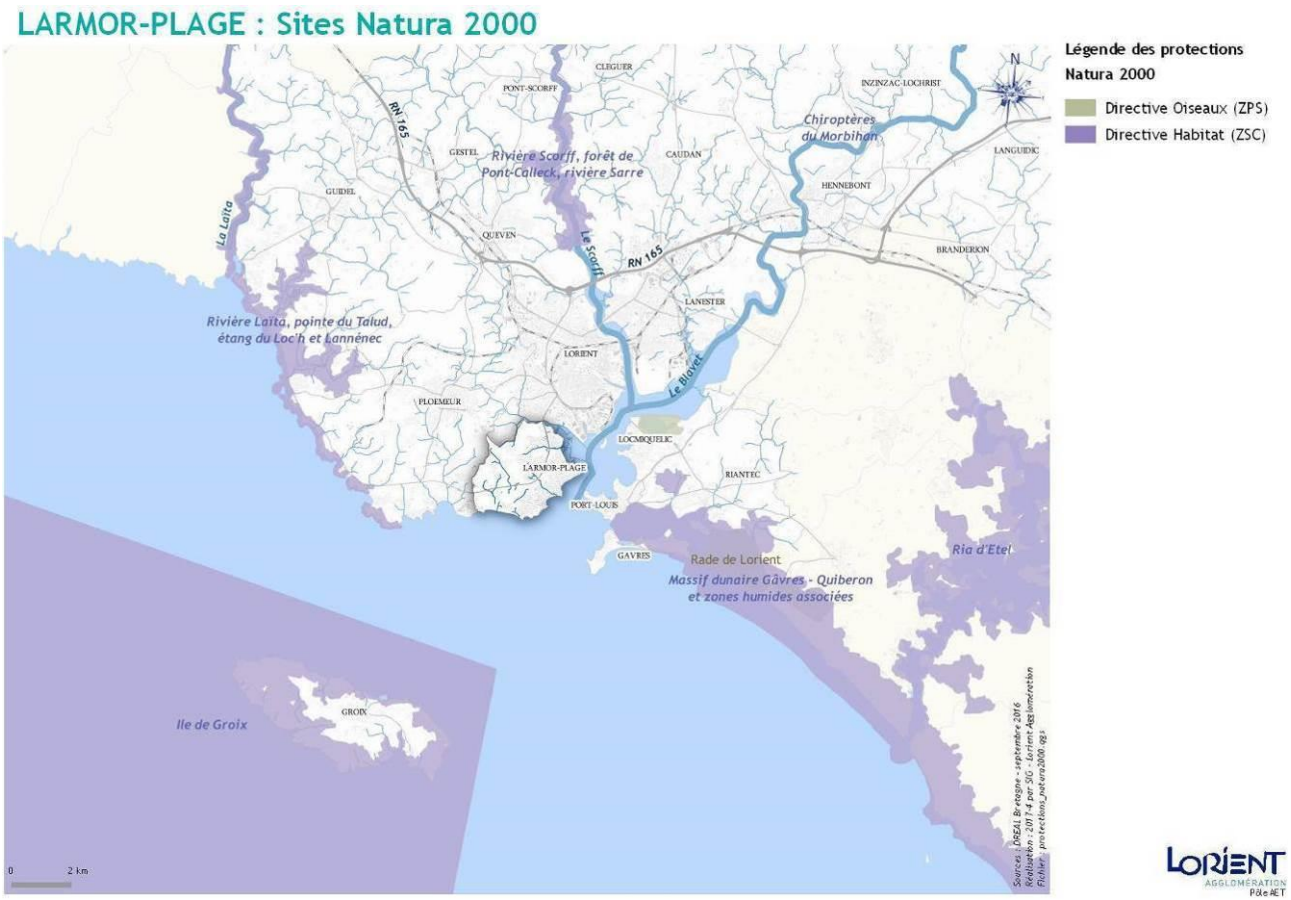
L'accueil décent des gens du voyage étant une obligation légale maintes fois réaffirmée par les services de l'Etat et inscrite à la fois dans le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2017-2023) et dans le nouveau PLH de Lorient Agglomération (2017-2022), la construction de quatre unités d'accueil familial destinée aux gens du voyage constitue bien un projet d'intérêt général.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DES RISQUES

Le territoire de la commune de Larmor-Plage n'est concerné par aucun site Natura 2000 et le secteur concerné par cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est situé en dehors de tout périmètre de protection (sites classés ou inscrits, réserve naturelle, ZNIEFF, ZICO,…).

Toutefois, Larmor-Plage est limitrophe de deux communes possédant des sites Natura 2000 :

- ✓ Lorient pour le site « Rade de Lorient »,
- ✓ Ploemeur pour le site « Rivière Laïta, pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannénec ».



En outre, considérant que Larmor-Plage présente la qualité de commune littorale au regard de la loi « Littoral » (article L. 321-2 du Code de l'Environnement), son PLU et ses évolutions doivent faire l'objet d'une « évaluation environnementale » conformément à l'article R. 104-10 du Code de l'Urbanisme.

Un rapport d'évaluation environnementale et étude des incidences au regard du caractère littoral de la commune de Larmor-Plage va ainsi être transmis à l'autorité environnementale (Service d'appui technique à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Bretagne) pour avis.

Cet avis devrait être présenté aux personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint de la déclaration de projet puis joint au dossier soumis à enquête publique.

IMPACTS SUR LE DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE

A. Présentation du document opposable

La commune de Larmor-Plage dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 19 janvier 2011 et qui a fait l'objet de deux évolutions depuis :

- une modification approuvée le 11 juillet 2012,
- une modification simplifiée approuvée le 11 mai 2016.

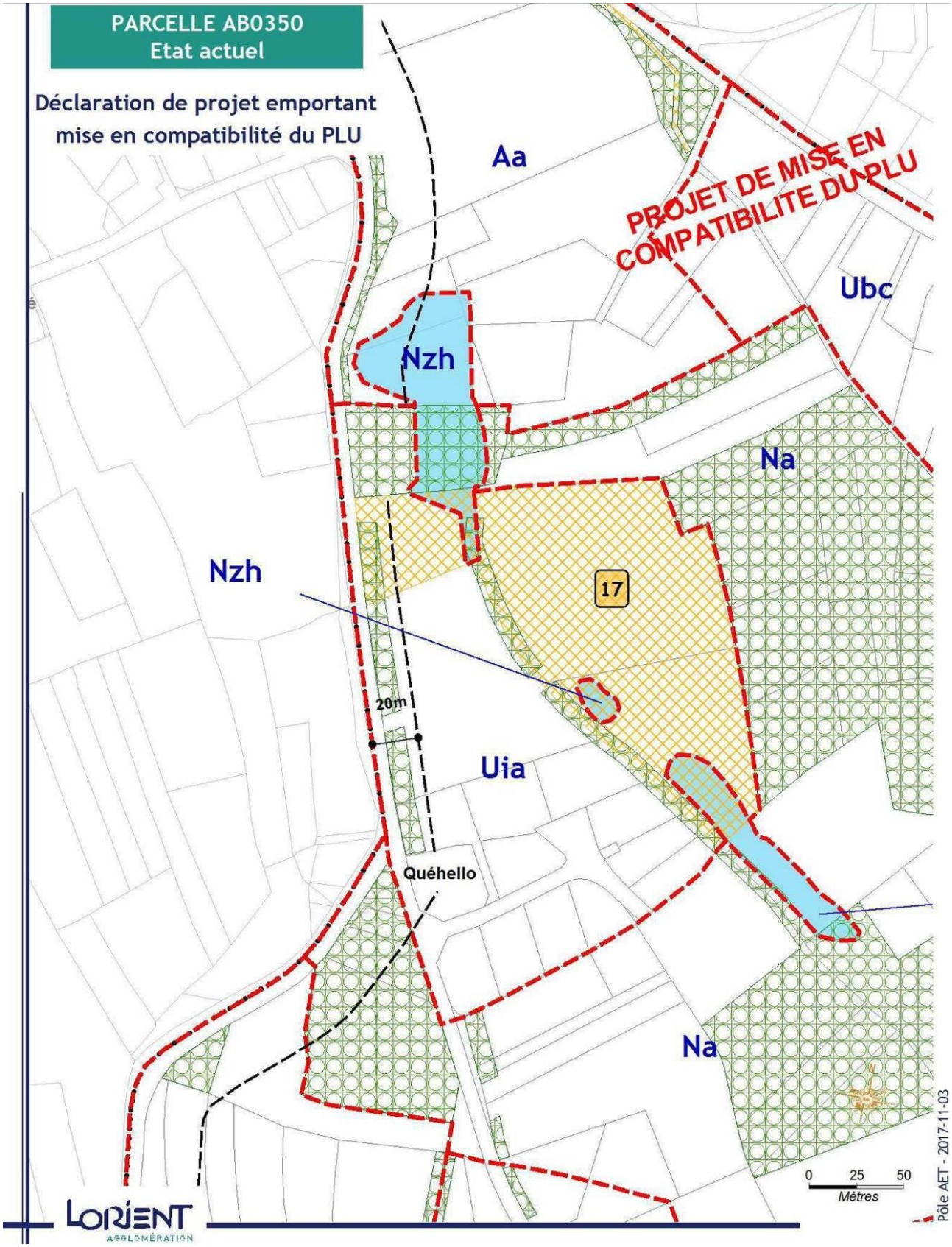
Le site retenu pour accueillir les terrains familiaux locatifs à destination des gens du voyage (parcelle cadastrée AB 350 située à Quéhello) est situé en zone Uia, une zone destinée aux activités artisanales ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Par ailleurs, l'intégralité du site est concerné par un emplacement réservé en vue de l'extension des services techniques municipaux ce qui interdit toute construction d'un équipement d'accueil des gens du voyage même celui-ci est indispensable au respect du cadre législatif ainsi qu'à la couverture des besoins de cette population.

D'autre part le site est également concerné par un linéaire d'espace boisé classé situé le long de la RD 185 sur une grande partie de sa limite occidentale. Toutefois, cet EBC n'est actuellement pas boisé.

Enfin, il existe une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de cette voie routière qui interdit tout aménagement en son sein (construction, installation, stationnement…).

Extrait du règlement graphique du PLU avant mise en compatibilité par déclaration de projet

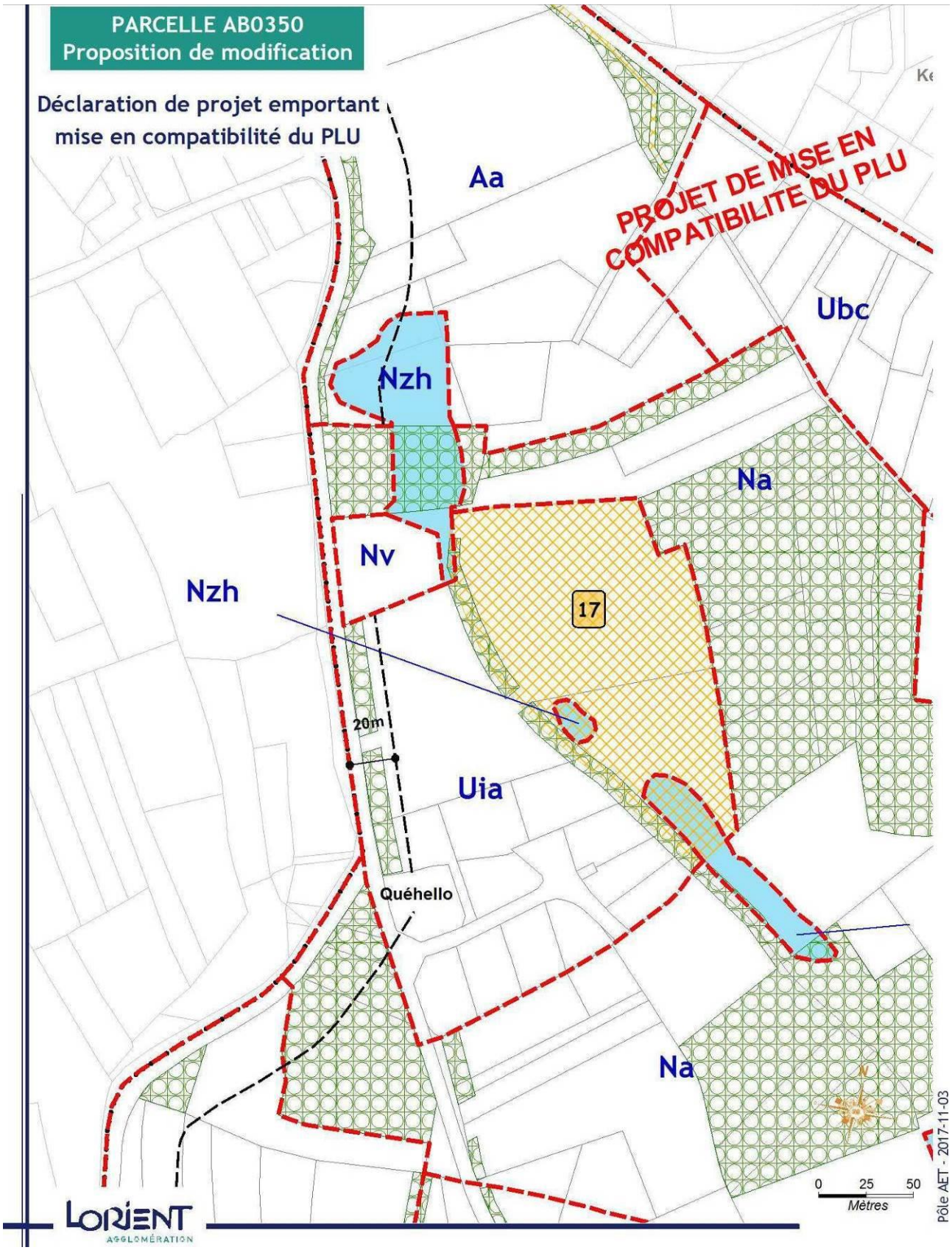


B. Modifications apportées au document opposable

Pour rendre compatible le document d'urbanisme actuel avec le projet de réalisation des terrains familiaux locatifs et ainsi se conformer au plus vite aux obligations légales, plusieurs modifications du document PLU en vigueur sont nécessaires. Il s'agira de :

- créer un secteur Nv sur la parcelle cadastrée AB 350 qui sera uniquement destiné à accueillir le futur équipement communautaire d'intérêt général ;
- supprimer l'emplacement réservé en vue de l'extension des services techniques municipaux sur l'intégralité de la parcelle cadastrée AB 350 (ce qui amputera cette réserve de 2 795 m²) ;
- supprimer l'espace boisé classé grevant le bord ouest de la parcelle cadastrée AB 350 ;
- supprimer la marge de recul sur la RD 185 ;
- amender le rapport de présentation à l'aide d'un additif qui présentera l'objet de la procédure utilisée et ses objectifs ainsi que les modifications apportées au dossier PLU.

Extrait du règlement graphique du PLU après mise en compatibilité par déclaration de projet



Concomitamment le règlement écrit est également modifié :

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na (Nda)** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur 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 ou présentant un intérêt écologique ;
- **Ne** délimitant un équipement spécifique (cimetière) situés dans un espace naturel ;
- **Nlo** délimitant des secteurs naturels réservés à des activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air ;
- **Np** délimitant un secteur destiné aux équipements de plage ;
- **Nv** délimitant ~~un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage (terrains familiaux)~~ un secteur destiné à la réalisation de terrains familiaux locatifs pour l'accueil des gens du voyage ;
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Blavet.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs N sont interdits dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage :

- Toute construction, extension, installation, changement de destination à l'exception des bâtiments nécessaires à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A. En secteur Na :

1. toute nouvelle construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2 ;
2. toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2 ;
3. le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
4. l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
5. le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
6. l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
7. la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

B. En secteur Nds :

1. toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2 ;

2. tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
   a) comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ;
   b) création de plans d'eau ;
   c) destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels ;
   d) remblaiement ou comblement de zones humides, sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2 ;

ainsi que :

   e) la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens
   f) l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
   g) les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N 11 ;

3. toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N 2 ;

4. le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;
5. l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

C. En secteur Nzh :

Les zones humides ainsi que les zones contiguës dont la gestion a un impact sur la préservation des zones humides, sont répertoriées sur le document graphique du PLU et dans le rapport de présentation.

1. Dans ces zones (Nzh au PLU) ainsi qu'à leurs abords sont interdits :

A. toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes à l'exception de :

a) des travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;

b) des mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles ;

c) des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, non bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier « loi sur l'eau » devra être déposé au service de la Police de l'eau de la Direction Départementale Agricole ou Forêt ;

d) Mesures de conservation et de protection de ces milieux humides.

B. tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

a) comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers ;

b) création de plans d'eau et de bassins d'orage ;

c) travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ;

d) boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

2. Protection des zones humides et mesures compensatoires :

Lorsque la sauvegarde d'une zone humide n'est pas possible, et ce, uniquement dans le cadre de projets d'intérêt collectif, de sécurité civile, de défense nationale, les mesures compensatoires

se feront préférentiellement par la réhabilitation d'une même zone humide de même type au moins équivalente en surface.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la bande des 100 mètres non urbanisés (Na, Nds,Nlo) les seuls changements de destination pouvant être admis sont ceux concernant les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A. En secteur Na :

1. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulements, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique et besoin de désenclavement impératifs ;

2. Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables ;

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage ;

4. Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

a) si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment ;

b) ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines ;

5. L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas, **30 %** par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser **50 m²** de surface de plancher Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.).

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

a) l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus ;

b) sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant ;

6. Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :

a) l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords ;

b) la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

B. En secteur Nlo, la construction de locaux techniques et sanitaires.

B. En secteur Nv, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la réalisation de terrains familiaux locatifs pour l'accueil des gens du voyage.

C. En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

1. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

a) à la sécurité maritime ;

b) à la défense nationale ;

c) à la sécurité civile ;

d) au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;

2. En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du Code de l'Urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

   a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

   b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées) ;

   c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

   d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement ;

3. En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 : les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les

opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- **De constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation ;**
- **De modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux ;**
- **Pour les constructions situées dans et hors bande des 100 m :**

  a) La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

  b) L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

1. Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les aménagements de voirie et accès seront 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.
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

   Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau

En application du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

B. Electricité et téléphone

En application du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

C. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

D. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les eaux pluviales en provenance d'un nouvel aménagement ou d'une extension d'une construction, sont à conserver sur la parcelle concernée.

E. Déchets urbains

Les déchets urbains doivent être déposés en un lieu et dans les conditions demandées par le gestionnaire.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

2. Un recul différent est accepté en fonction de dispositions spécifiques existantes.
3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée en secteur Nv.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative (mur coupe- feu à réaliser) ou à une distance minimale de 1,90 m de la limite.
2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée en secteur Nv.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour les constructions autorisées, la hauteur est fixée comme suit :

- Au faîtage (pentes de toitures supérieures à 40°) ;
- Au sommet (pentes de toitures inférieures à 40°) ;
- A l'égout de toiture.

Secteur	Égout de toiture	Faîtage	Sommet
Ne	**5 m**	**9 m**	**6m**
Nlo	**8 m**	**12 m**	**9 m**
Nv	**3 m**	**Sans objet**	**6 m**

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques, ainsi que pour des constructions destinée à un usage d'intérêt général.

A. En secteur Na :

1. Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
2. La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
3. En secteur Na, la hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3 m au sommet.

B. En secteur Nds :

1. La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 3 m au sommet de la construction.
2. Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
3. La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. **Aspect des constructions**

En application du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier , sont de nature, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou leur coloration, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe B du présent règlement (Aspect architectural des constructions).

2. **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

D'une manière générale, les constructions doivent tenir compte des dispositions prévues à l'annexe C du présent règlement (Aspect des clôtures).

a) **En secteur Na** :

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, les murs de briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

b) **En secteur Nds**, sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales ;
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m ;
- ganivelles sur les massifs dunaires.

3. **Éléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'article 16 figurant dans les « Dispositions générales » fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et dans les conditions fixées à l'article N 2.

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements ;
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

En secteur Nds :

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale ;
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Ces changements dans les règlements graphique et écrit du document opposable entraînent une légère évolution de la répartition des surfaces des différentes zones :

		Avant l'abrogation partielle	Après l'abrogation partielle	
Zones	**Secteurs**	**Surface (en ha)**	**Surface (en ha)**	**Différentiel**
U	**Uaa**	9,59	9,59	
	Uaa1	0,36	0,36	
	Uba	132,37	132,37	
	Uba1	57,35	57,35	
	Ubb	59,78	59,78	
	Ubc	53,45	53,45	
	Ubclo	3,72	3,72	
	Uca	2,48	2,48	
	Ucb	7,82	7,82	
	Ucc	1,11	1,11	
	Ucd	5,35	5,35	
	Uia	**19,95**	**19,67**	**-0,28**
	Uib	2,57	2,57	
	Uip	23,32	23,32	
	Um	1,47	1,47	
AU	**1AUa**	10,66	10,66	
	1AUa1	5,38	5,38	
	1AUa2	0,91	0,91	
	1AUa3	1,23	1,23	
	1AUi	5,30	5,30	
	1AUlo	10,08	10,08	
	1AUt	2,78	2,78	
	1AUt1	1,53	1,53	
N	**Na**	149,10	149,10	
	Nc	0,91	0,91	
	Nds	124,84	124,84	
	Ne	3,35	3,35	
	Nlo	14,72	14,72	
	Np	18,38	18,38	
	Nv	**0,0**	**0,28**	**+0,28**
	Nzh	32,31	32,31	
A	**Aa**	87,51	87,51	

C. Suppression de la marge de recul

Afin de rendre possible l'insertion du projet, la marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 185 doit être supprimée.

En effet, compte tenu de la surface disponible et des contraintes liées à l'existence d'une zone humide, il ne serait pas possible de créer des terrains familiaux de taille légale (450 m²) tout en conservant un accès aisé et des stationnements pour les visiteurs.

Pour atténuer considérablement l'impact du projet, un traitement paysager qualitatif de l'ensemble du site est projeté avec le maintien autant que possible des plantations existantes et la végétalisation des clôtures entre les lots mais aussi des limites parcellaires (hors accès) et ce malgré la suppression de la contrainte « espace boisé classé ».

Cette attention particulière sur la continuité et la perméabilité de la trame végétale à l'échelle de l'opération devrait participer au maintien du potentiel écologique du secteur (habitat et micro-corridors) ainsi qu'à un environnement de vie appréciable.

En outre, les constructions envisagées sur le site seront reculées d'une quinzaine de mètres au moins par rapport à l'axe de la voie départementale et seront composés d'un volume simple optimisant son bioclimatisme (quatre habitations de plain-pied orientées favorablement afin de réduire les besoins en chauffage, rafraîchissement et éclairage). Il n'y aura donc que les stationnements dédiés aux visiteurs qui seront entièrement aménagés dans l'actuelle marge de recul mais, masqués par le talus planté, ils seront peu visibles d'autant que les usagers ne devraient y demeurer qu'un temps réduit.

De plus la zone humide sera intégralement préservée : aucune construction ni aménagement n'y est projeté et seuls les services d'entretien des espaces verts de la collectivité pourront y accéder puisqu'elle sera clôturée.

Les eaux pluviales non infiltrées dans les larges espaces non imperméabilisés ou dans la noue créée en contiguïté de la zone humide seront évacuées naturellement vers le fossé existant longeant la RD 185

En termes de nuisances sonores le site sera soumis au bruit du trafic routier provenant de la RD 185. Cependant le front végétal planté en interface entre cette voie de circulation et le site de projet temporisera l'impact sonore sur les nouvelles constructions, d'autant plus que ces dernières présenteront d'excellentes performances d'isolation phoniques et énergétiques.

La création des terrains familiaux locatifs n'induira pas d'augmentation substantielle du trafic routier puisque seuls quatre lots comprenant chacun deux places de stationnement sont projetés et le parc de stationnement visiteurs n'accueillera qu'un maximum de huit véhicules.

Néanmoins cette présence de véhicules impliquera de fait une hausse des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère qui pourrait être limitée par la forte présence végétale (fonction de captation du carbone).

Les accès et voies de desserte créés présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès aux terrains familiaux sera doublé afin d'avoir une entrée et une sortie bien distinctes ce qui offrira un accès confortable et sécurisé au site pour tous les véhicules notamment les véhicules imposants (caravanes, camping-cars, camions de collecte des ordures ménagères…).

Les emplacements définitifs de ces accès seront entérinés après consultation des services de la Direction Interdépartementale des Routes Ouest.

Aucun autre changement n'est à noter sur l'ensemble des pièces composant le document PLU opposable actuellement.

A l'issue de la procédure de mise en compatibilité du PLU, le rapport de présentation fera l'objet d'un additif qui présentera l'objet de la procédure utilisée et ses objectifs ainsi que les modifications apportées aux règlements écrit et graphique du PLU et le tableau récapitulatif des surfaces de zones qui évoluent du fait de cette procédure.

COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne remet pas du tout en cause les orientations du PADD du PLU de la commune, au contraire elle les conforte.

En effet, elle permet l'atteinte de l'objectif numéro deux de la première orientation du PADD (« Poursuivre l'urbanisation en veillant à la maîtrise de l'étalement urbain ») en ce qu'elle met en place les conditions réglementaires favorisant la réalisation d'une opération mettant en œuvre à la fois le renouvellement urbain, la densification du tissu urbain existant et la diversification de l'habitat par le développement d'une offre sociale accessible à tous.

Malgré l'ajustement de certaines contraintes réglementaires pour permettre la création de terrains familiaux locatifs, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU n'ont pas été modifiées. Cette évolution du PLU reste ainsi compatible avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux (SCoT du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006) qui l'encadraient au moment de son approbation (19 janvier 2011). Elle intègre même les nouveaux objectifs du PLH de Lorient Agglomération récemment approuvé (07 février 2017) et du SCoT du Pays de Lorient récemment arrêté (23 mai 2017).

En effet, aucune de ces modifications n'obèrent ni la volonté, ni la possibilité de réaliser des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale sur ce secteur.

En outre, la procédure de révision générale du PLU prescrite par la commune de Larmor-Plage le 29 juin 2016 permettra d'intégrer complètement au nouveau document d'urbanisme toutes les évolutions législatives et réglementaires : lois Grenelle I et II, loi ALUR, nouveau SCoT du Pays de Lorient, nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, nouveau Plan de Déplacements Urbains de Lorient Agglomération…

Par ailleurs cette procédure de révision générale du PLU permettra également d'intégrer au nouveau document d'urbanisme toutes les évolutions législatives et réglementaires : lois Grenelle I et II, loi ALUR, nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient, nouveau PLH de Lorient Agglomération, nouveau Plan de Déplacements Urbains de Lorient Agglomération...

EXAMEN CONJOINT ET ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi que celles visées aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du même code seront consultées lors d'un examen conjoint du projet qui sera organisé le 23 avril 2018 en mairie de Larmor-Plage.

A l'issue de cet examen, un procès-verbal a été dressé pour être annexé au dossier d'enquête publique (***cf. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Larmor-Plage***).

Par ailleurs, le 16 avril 2018, suite à l'évaluation environnementale, l'Autorité environnementale a notifié au Président de Lorient Agglomération une absence d'avis ce qui signifie qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler (***cf. Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne sur la mise en compatibilité du PLU de Larmor-Plage avec le projet de réalisation de terrains familiaux locatifs d'accueil des gens du voyage)***.

Ainsi l'ensemble des pièces nécessaires à la tenue de l'enquête publique étant réunies, celle-ci pourrait être organisée par Lorient Agglomération conjointement avec la commune entre juin et juillet 2018 et portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération projetée et sur la mise en compatibilité du PLU (***cf. Courrier du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire-enquêteur***).