

Juriste LARMOR BADEN

De: jmhtissier
Envoyé: mardi 28 novembre 2017 23:21
À: Enquete Publique
Objet: enquête publique sur le PLU de Larmor-Baden: commentaires José TISSIER
Pièces jointes: 20171126 observations JT sur PLU.odt

Importance: Haute

A L'ATTENTION DE MADAME MICHELLE TANGUY COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièce jointe les commentaires que m'a inspiré ma lecture du projet de PLU de Larmor-Baden.

Je vous remercie de m'indiquer si vous avez bien reçu le document joint.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

José TISSIER
Chemin de Kerdélan
56870 Larmor-Baden
Tel. 06 83 65 60 72
jmhtissier@orange.fr



A l'attention de Madame Michelle Tanguy

Commissaire-enquêteur

Bonjour,

Comme annoncé lors de notre entretien le vendredi 24 novembre, je tiens à vous faire part ci-dessous - en tant que citoyen propriétaire à Larmor-Baden - de mes observations et commentaires sur le projet de PLU Larmor-Baden.

1 La protection des espaces boisés de la commune me paraît insuffisante et en régression.

Contrairement à ce qui est suggéré dans le document, le classement d'espaces boisés en « *Bois protégés au titre des éléments du paysage à préserver* »¹ ou en zone soumise à un « *plan simple de gestion* »² n'assure **pas un niveau de protection équivalent à celui qu'apporte le classement en « *Espaces Boisés Classés* »** EBC. On peut craindre en effet qu'à terme, sous la pression de certains propriétaires enclins à s'aménager leur « cône de vue » individuel sur le golfe, la mairie ne délivre en quantité des autorisations d'abattage conduisant progressivement ces espaces emblématiques de Larmor-Baden à changer de nature et à disparaître en tant qu'espaces boisés.

Je constate que – pour la plupart - ces différents boisements étaient jusqu'alors (c'est-à-dire dans le dernier POS) positionnés comme EBC. Le déclassement envisagé est donc inquiétant.

Je souhaite donc que le classement des espaces boisés proposé dans le PLU soit revu et que les espaces cités dans les notes de bas de page bénéficient du classement EBC³.

2 En matière démographique, la municipalité se fixe un objectif ambitieux (très ? trop ?) avec une augmentation attendue de 10% de la population permanente à l'issue du PLU.

A l'exception de la zone du Numer, classée en « *espace agricole strict* » Ab et présentée comme potentielle « *future extension d'urbanisation* »⁴, **la totalité des zones de la commune techniquement disponibles à la construction est ainsi mobilisée.** Quitte à présenter comme zones d'urbanisation en continuité de l'agglomération des zones d'urbanisation diffuse, comme le secteur de Trévras ou celui de la rue du Moulin.

Les OAP n'intègrent pas l'opération dite « en cours » concernant la partie Ouest de la rue du Moulin, qui n'est donc pas soumise à la consultation publique dans le cadre global du PLU. Cela est

¹ cas notamment des boisements de la partie ouest de la pointe de Berchis, de la pointe faisant face au marais à partir du pont, de la partie nord du marais et des boisements à l'est de la rue du moulin ;

² cas des boisements de Berder ;

³ le classement EBC n'interdit pas tout abattage ; il impose que tout abattage soit suivi d'une replantation de façon à ce que l'usage de la parcelle ne soit pas modifiée ;

⁴ Cf. pages 168 et 178 du rapport de présentation ;

étonnant dans la mesure où cette dernière a été lancée pratiquement en même temps que le PLU et que sa mise en œuvre est contestée et reste encore loin d'être acquise.

La prise en compte dans le PLU, comme un fait établi, de cette opération permet de justifier le classement en zone urbaine en continuité d'agglomération de toute la zone construite le long de la D316 depuis le rond-point d'entrée de la route de Vannes en allant vers le marais⁵. Un secteur urbain dénommé artificiellement « *secteur des villas d'entrée de ville* »⁶ Ube est ainsi créé, alors qu'étant situé dans la limite des 100 mètres du marais, il devrait être classé en zone « naturelle de « *protection stricte des sites, milieux naturels et paysages* » Na. La zone remontant vers le chemin de Pen en Toul (en prolongement de la rue du Moulin) et comprenant l'ensemble des parcelles envisagées pour les deux opérations d'urbanisation dite ouest et est de la rue du Moulin est alors classée en zone « *urbanisation moins dense en continuité* » Ubb. La limite d'urbanisation établie antérieurement au niveau de la résidence des Tennis est donc abandonnée et la notion de « *dent creuse* » devient ainsi plus facile à défendre...

Mais historiquement la rupture d'urbanisation se situait au niveau de la résidence des tennis et l'on parlait de **zone d'urbanisation diffuse... qui disparaît en tant que telle de la nomenclature !**

De même la création d'un classement spécifique pour la **zone d'urbanisation diffuse de Trévas** apparaît également artificielle et destinée à justifier l'OAP qui y est projetée alors même sa nature diffuse a été **établie officiellement à deux reprises par les juridictions administratives.**

Au total, la municipalité envisage donc le lancement de six OAP permettant la création de 160 logements sans en indiquer l'ordre des priorités. A ce chiffre s'ajoutent d'autres opérations en cours⁷, pour un total d'environ 55 logements selon le PADD.

Il paraîtrait logique de démarrer déjà avec les opérations concernant la zone urbaine la plus dense (« *centre ancien de l'agglomération* » Ua1, « *secteur urbain dense hors centre ancien* » Ua2 et zone « *d'urbanisation périphérique du bourg* » Uba) et – comme il est envisagé pour le Numer – de classer en Ab les parcelles concernées par les projets de construction de l'Ouest du Moulin et par les OAP Est du Moulin et Trevas.

L'ambition de la municipalité ne serait réduite que légèrement puisque la non réalisation des trois opérations évoquées ci-dessus ne réduirait que d'un quart le nombre de logements créés dans la période du PLU⁸. En 2016, la population de Larmor-Baden n'atteindrait peut-être pas le chiffre symbolique des 1000 habitants ! Nous n'en serions toutefois guère éloignés et surtout **nous**

⁵ à l'exception heureusement de la pointe donnant sur le marais ;

⁶ la création d'une catégorie dédiée spécifiquement aux quelques maisons du bord de la D316 n'apparaît pas pertinente ; on ne peut imaginer doter chaque groupe de maison d'un positionnement spécifique dans la typologie ;

⁷ l'opération de l'Ouest de la rue du Moulin pour 20 logements, l'opération de l'Ouest de la route de Vannes pour 10 logements et d'autres petites opérations ;

⁸ au lieu de 215 logements, nous serions alors à 159 logements... ;

disposerions toujours de corridors écologiques permettant notamment dans le cas du secteur de la rue du Moulin de relier et intégrer le boisement remarquable de l'est de la rue du Moulin avec le reste des zones protégées autour du marais.

Si en 20126, de nouveaux besoins d'habitat devaient apparaître, il serait alors possible de considérer dans le nouveau PLU ou son équivalent les zones d'urbanisation diffuse de Trévras et du Moulin.

3 Le classement projeté pour l'Île de Berder n'apparaît pas adéquat et également en recul.

Il constitue une régression par rapport aux documents d'occupation des sols précédents alors même que l'île a été identifiée comme « *réservoir de biodiversité* » dans le SCOT de Vannes aggro. En contradiction avec la Loi littoral, il prévoit une zone urbaine « *Pôle touristique et économique de Berder* » Ut⁹ assurant la continuité entre la zone construite du centre de l'Île et la pêcherie à la pointe nord de celle-ci. Ce faisant, il introduit une rupture entre la côte est de l'Île et sa côte ouest, ce qui ne manquerait pas de poser des problèmes au public désireux d'accéder à la côte est.

J'ai déjà abordé la question des boisements de l'Île qui doivent retrouver leur positionnement EBC, le Plan Simple de Gestion n'étant guère qu'un outil technique de prévision et de gestion, qui ne garantit pas dans la durée la permanence de l'affectation du sol en espace boisé.

La zone actuellement construite doit être classée en Na et ses possibilités d'extension limitées.

Le reste de l'Île doit retrouver la protection maximum que donne le classement « *Espaces remarquables du littoral* » Nds.

4 Quelques éléments plus ponctuels font enfin problème, comme **l'élargissement du chemin de la Fontaine** (points réservés 18/19/20), qui risque de conduire à la suppression d'éléments protégés du petit patrimoine comme certains murets, et **du chemin de Pen en Toul** (points réservés 39/40/41/42), qui réduira fortement l'espace boisé de la pointe.

Larmor-Baden,

Le 28 novembre 2017

José TISSIER

Chemin de Kerdélan

56870 LARMOR-BADEN

⁹ catégorie artificielle puisque créée spécifiquement pour Berder ;