

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION :
6 octobre 2021

L'an deux mil vingt et un

Le treize octobre à dix-huit heures,

DATE D'AFFICHAGE :
20 octobre 2021

NOMBRE DE CONSEILLERS

- En exercice : 29
- Présents : 25
- Procurations : 3
- Absent : 1
- Votants : 28

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en mairie, salle du conseil municipal, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrice VALTON, Maire de Larmor-Plage.

ETAIENT PRÉSENTS: M. VALTON, Mme JAFFRE, M. JOUANJEAN, Mme LE NORMAND-BERNIER, M. LORQUET, Mme ROBIC, M. JOLIVET, Mme CELO, M. GUILLEROT, M. FLATRES, Mme MADELENAT, M. KERYHUEL, Mme GUYADER, M. LE PORS, M. DU CHOUCHE, Mme LE TEUFF-LE DARZ, M. SUPPLY, Mme CASAREGGIO, Mme ROUSSET, M. SPENCE, M. RUBIANO, Mme NORMANT, M. MIDI, Mme DARMON, M. MILES.

AVAIENT DONNE POUVOIR : M. COLIN à Mme ROUSSET, Mme MELIN à M. SPENCE, Mme GIANNI à M. RUBIANO.

ABSENT : Mme PILLET (excusée)

Mme CELO est désignée en qualité de Secrétaire de séance.
Le Procès-verbal de la réunion du 7 juillet 2021 est approuvé à l'UNANIMITE.

N° 2021 -06 OBJET : RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME : PRÉSENTATION ET DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Par une délibération en date du 29 juin 2016, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de doter la commune d'un outil d'urbanisme traduisant le projet de ville affiché de la municipalité et répondant aux dispositions législatives les plus récentes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document constitutif du PLU, dont le contenu est régi par l'article 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 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 la Commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), au plus tard 2 mois avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD élaboré par les membres de la commission chargée de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été présenté aux habitants à l'occasion d'une réunion publique le 31 janvier 2019. Il a également été soumis pour avis aux services de l'État et aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la réunion du 12 décembre 2018.

A la suite d'une réunion de présentation préalable du projet de PLU aux PPA le 16 juin 2021, il a été convenu qu'un nouveau débat du PADD devait être tenu. En effet, au vu du temps écoulé depuis le premier débat du PADD, pour prendre en compte les documents supra communaux (décrets, loi ELAN, SCOT) et des ajustements souhaités par la commune, une révision du PADD était nécessaire. Ce PADD ajusté est l'objet du présent débat.

Les élus ont tous reçu le document en amont.

Annexé à la présente délibération, le document comporte 3 grands axes déclinés eux-mêmes en sous-orientations :

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*

A l'issue de cette présentation, un débat sur le PADD est engagé en cours de séance dont les interventions seront retranscrites ci-après.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L151-1 et suivants, L153-12 et suivants,
Vu la délibération de la commune de LARMOR-PLAGE n°2016.06.029 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Présentation préliminaire de Francis JOUANJEAN :

Le PADD est un document très général qui définit un certain nombre d'orientations pour ce qui concerne le cadre de vie dans la commune. Le PADD est un des éléments fondateurs du PLU qui comprend outre le PADD, les règlements graphiques et écrits avec des orientations d'aménagement et de programmation. L'ensemble fait l'objet d'un rapport de présentation qui sera soumis à approbation. C'est un projet politique portant un ensemble d'orientations générales sur des thématiques à la fois précises et variées. Cela concerne l'habitat, les équipements, le transport, le paysage, les espaces naturels, etc... de telle façon que l'on s'intéresse au cadre de vie d'une commune. Il fixe des objectifs sur le développement urbain en matière de logement et de consommation de l'espace de la commune.

Il s'est construit sur un diagnostic et une vision sur la commune ; nous avons amélioré ce PADD et un certain nombre de pièces du PLU. Un premier débat sur le PADD a eu lieu en février 2019. Je vais en reprendre les conclusions et nous allons débattre des évolutions que nous avons pris en compte depuis 2019.

Nous avons en particulier diminué le nombre de logements prévus sur les 10 ans à venir.

Le règlement technique du PLU pourra être arrêté en conseil municipal deux mois après ce débat sur le PADD et après que la réunion publique sur le PADD prévue le 20 octobre ait eu lieu. On arrêtera probablement l'ensemble du PLU en conseil municipal au début de l'année 2022. Après cela il y aura tout un processus normalisé qui passe par la consultation des personnes publiques associées (PPA), une enquête publique auprès des habitants avec l'avis d'un commissaire enquêteur puis une phase d'approbation, l'ensemble prenant 8 à 9 mois, ce qui conduit à une approbation prévisible du PLU à l'automne 2022.

Patrice VALTON : ce débat est ouvert ; nous avons décidé de revoir ce PADD pour tenir compte des observations faites par les représentants de l'État, les services de Lorient Agglomération et les conseils qui nous accompagnent dans la révision de notre PLU ; je donne donc la parole à qui veut intervenir.

Patrick LORQUET : le PADD donne un objectif de 630 logements à une échéance de 10 ans, je crois me souvenir que l'ancien PADD donnait un objectif de 850 logements ; le chiffre est en baisse mais il me semble quand même élevé je suppose que cela sous-entend des programmes spécifiques, quels sont-ils ?

Patrice VALTON : nous avons revu ce chiffre sur des observations faites par les services instructeurs ; Marie LE SCAON, déléguée par Lorient Agglomération, est là comme elle a été présente pour nous accompagner dans la révision du PLU. On a considéré que notre chiffre tel que fixé par le PADD de 2019 manquait aujourd'hui de cohérence au regard des possibilités constructives sur le territoire communal et des contraintes résultant des lois applicables et des autres schémas directeurs qui supportent juridiquement le PLU.

Francis JOUANJEAN : nous avons refait un calcul fondé sur trois paramètres :

- L'évolution de la démographie
- Le taux de desserrement dans les ménages
- Le taux de résidences secondaires.

Nous sommes arrivés à 630. Ceci est cohérent avec notre vision du Larmor de demain que nous allons expliciter dans quelques semaines lors de la présentation de notre projet de politique de Territoire.

Concrètement, il va y avoir un certain nombre de logements remis en état et reconditionnés, il s'agit de 226 logements.

Certains programmes sont toujours dans les cartons, il y a eu un permis de construire sur le Plateau du Ménez en face du camping ; nous l'avons considérablement réduit, en le limitant à environ 80 logements ; il y a des programmes sur l'immeuble CHATON à l'entrée de la ville ou sur le garage Le Pottier. Nous arrivons assez rapidement à ce chiffre.

Marie-France NORMANT : vous annoncez la réunion publique pour la semaine prochaine la population est-elle informée et si oui comment ? Cela me semble tard.

Francis JOUANJEAN : elle a été annoncée dans la Newsletter de la mairie de Larmor, le site et la page Facebook de la ville ; par ailleurs un communiqué de presse a été transmis aux journaux locaux et des affiches ont été distribuées, notamment auprès des différents services de la commune. Un délai d'une semaine est bien adapté aux circonstances pour mobiliser les personnes qui s'intéressent au sujet.

Marie-France NORMANT : comment pouvez-vous le savoir ? ce sera la première réunion publique de votre mandat, pour moi le délai est un peu tard.

Patrice VALTON : cette question ne concerne pas le bordereau de ce soir ; je rappelle qu'un débat de fond a déjà eu lieu en 2019. Nous parlons aujourd'hui d'une révision à la marge du PADD et non d'une remise en cause des orientations générales ; sur ces orientations le PADD qui vous est présenté est le même.

Marie-France NORMANT : je ne suis pas sûre que les larmoriciens se souviennent de tout cela. Le quartier de Kerderff avec les 100 logements sociaux sera démoli le deuxième semestre 2022, comment allez-vous faire ?

Patrick LORQUET : pour les deux bâtiments qui doivent être détruits à l'horizon de 2022, le tiers de la population a déjà été relogé dans des logements sociaux. Les personnes en demande de logement sont répertoriées en priorité et seront relogées en fonction des bailleurs sociaux du lieu de leur choix.

Marie-France NORMANT : on va perdre 100 logements sociaux ou plus exactement 70 logements sociaux puisqu'il y aura forcément les 30 % de logement sociaux dans les nouveaux programmes à Kerderff.

Francis JOUANJEAN : on refait à minima le même nombre de logements sociaux. Admettons qu'il y ait 20 logements sociaux dans ces deux immeubles, il y aura à minima 20 logements sociaux reconstruits dans le quartier de Kerderff.

Patrick LORQUET : il y aura prioritairement des plus petits logements qui correspondent plus à la demande actuelle, les T4 seront remplacés par 2 T2. On relogera assez facilement sur la commune les gens qui s'y trouvent.

Marie-France NORMANT : c'est un catalogue de bonnes intentions que l'on a déjà voté en 2019. Si on ne va pas chercher dans les détails on ne voit pas la différence ; par exemple favoriser les liens entre les quartiers, il y a depuis longtemps des problèmes de CTRL à Ar Ménez, il n'y a rien de nouveau depuis. Il nous faut des exemples concrets sinon les gens se détournent de tout cela et ça ne sert à rien de lire et commenter tout cela si nous n'avons rien de concret.

Patrice VALTON : ça n'est pas l'objet du bordereau. Ce PADD va permettre un PLU sur lequel nous avons déjà des opérations de constructions à réaliser ; c'est opération par opération que nous aurons des décisions à prendre. Vous nous interpellez sur une opération particulière que l'on ne maîtrise pas puisque c'est celle du bailleur social. Nous ne sommes pas dans les clous du bordereau.

Marie-France NORMANT : Qu'allez répondre aux gens qui poseront des questions concrètes à la réunion publique du PADD du 20 octobre ?

Patrice VALTON : Y a-t-il d'autres questions ?

Claude MIDI : j'ai entendu qu'il y avait deux changements dans ce PADD ; dans l'argumentaire de Francis JOUANJEAN je n'en ai entendu qu'un sur le nombre de logements. Je n'ai pas entendu le deuxième, quel est le deuxième changement ? Et il y a des choses qui ne changent pas : comment prend-t-on en compte les risques littoraux ?

Le document du PPRL risques littoraux, submersions et autres, n'est pas encore produit. Pour autant j'ai entendu dans ce même conseil municipal les inquiétudes du maire lui-même sur ce document-là ; est-ce que cela aurait mérité un changement ? Et dans les choses qui ne changent pas on continue aussi à parler d'EHPAD ou d'EHPA ?

Francis JOUANJEAN : le deuxième changement est la carte que l'on a un peu simplifiée par rapport à la carte précédente de façon à rester totalement dans les clous des évolutions qui n'arrêtent pas de se produire sur ce qui est urbanisable ou ce qui ne l'est pas. J'ai employé une périphrase en disant que « nous ne nous interdisons pas de localiser des extensions en continuité de l'urbanisation existante dans le respect de la loi Littoral ». Dans la version précédente du PADD, il était marqué clairement que telle zone était urbanisable ou non ; aujourd'hui nous avons une seule zone clairement urbanisable qui est la zone urbaine.

L'objectif est la densification de cette zone urbaine car les extensions d'urbanisation ne sont pas souhaitables. Ce document donne des orientations très générales et nous avons voulu rester dans les clous sur ce qui peut se passer dans les mois à venir en ne se fermant pas définitivement à une possibilité d'urbaniser ou de ne pas urbaniser.

A titre d'exemple, même si le secteur de Quehello-Congard est normalement urbanisable en tant que secteur déjà urbanisé (SDU), nous avons voulu prendre des précautions dans les intitulés.

En revanche, quand on arrivera au règlement technique du PLU, il faudra définir ce qui est urbanisable ou ce qui ne l'est pas. Nous avons fait ce choix après une analyse avec nos conseils juridiques ; nous ne voudrions pas faire travailler les PPA, les Larmorien sur l'enquête publique etc pour nous retrouver en 2022 à se dire que finalement ça ne marche pas. Nous essayons de nous donner les moyens d'être en situation de faire, c'est cela le deuxième changement.

Patrick LORQUET : tu avais une question sur EHPA/EHPAD, c'est EHPA pour l'instant tout en sachant que la demande de places d'EHPAD sur la région morbihannaise et surtout lorientaise est très importante, on parle de 400 à 800, c'est mal défini, la création de lits d'EHPAD est soumise à la gestion de l'ARS et la validation de l'ARS n'a pas d'argent donc ce sera un EHPA dans un premier temps avec l'espoir de transformer en EHPAD très rapidement certains lits mais cela ne se fera que par mutualisation ou fermeture d'autres lits d'EHPAD gérés sur le département. Nous sommes en grande souffrance de manque de lits.

Claude MIDI : ça n'est pas lié à l'éventuelle fermeture de Kerderff ?

Patrick LORQUET : certainement pas.

Claude MIDI : l'autre question était sur la PPRL.

Francis JOUANJEAN : nous travaillons de façon étroite avec Lorient Agglomération sur la gestion et la prévention des inondations, nous sommes au cœur du sujet il faut identifier les risques, les comprendre et les intégrer, on le fait avec les plans et la GEMAPI. C'est un autre sujet qui est extrêmement important.

Patrice VALTON : nous sommes entrés dans une grande période d'incertitude juridique pour nos futurs schémas directeurs dont le PLU. C'est lié aux circonstances ; la première circonstance est que nous n'avons pas de sécurité juridique sur l'interprétation qui est faite des lois Littoral et Elan.

Nous observons en effet des interprétations variées des tribunaux et cela nous place dans une situation juridique très inconfortable et c'est pourquoi les qualifications littéraires qu'on peut apporter sur une carte nécessitent beaucoup de réflexion et des conseils permanents de nos avocats qui nous aident à préparer ce PLU ; même les services instructeurs de Lorient Agglo sont comme nous perplexes et parfois désarmés face à cette évolution jurisprudentielle qui est inquiétante pour des communes littorales comme la nôtre puisque l'on ne sait pas où mettre une antenne Free on ne sait pas où mettre une thalasso qui ne peut pourtant se trouver que sur un trait de côte ; si la loi Littoral ou la loi Elan nous empêche d'avoir sur le territoire des équipements structurants cela pose un vrai problème de gestion pour les élus que nous sommes.

Nous avons de quoi en effet avoir des inquiétudes sur l'évolution climatique avec des rapports tous pessimistes. J'assistais ce week-end à un rendez-vous de élus des communes littorales et nous n'avons parlé que des effets du réchauffement climatique. L'effet premier est l'augmentation du niveau de la mer qui impacte le territoire et nécessairement la politique urbanistique. Ce n'est pas simple aujourd'hui de proposer un PADD avec ces contraintes que nous devons désormais nécessairement prendre en compte.

Jean-Louis MILES : Lors de la discussion sur le Contrat d'Attractivité Touristique, vous nous aviez dit que vous nous communiqueriez des résultats d'études liées aux risques de submersion sur la commune, je pense que c'est un élément crucial qu'il faut vraiment appréhender.

Patrice VALTON : nous ne disposons pas encore du rapport final mais vous y aurez accès ; ces rapports sont en effet inquiétants

Jean-Louis MILES : au niveau du PADD rien ne prend en compte les problèmes d'augmentation de température, du fait de préservation des arbres pour les coins d'ombre, or, suite aux réchauffements notamment dans une zone urbanisée c'est très important. Qu'en est-il à ce niveau-là ? Et concernant l'articulation dans le schéma montré ici le PLUi n'est pas mentionné, comment s'intègre-t-il dans ce PADD ? Vous nous avez parlé d'un résultat de PLU en 2022 donc qu'en est-il ? Et une dernière remarque, vous avez parlé de 8000 m² pour l'EHPAD, un hectare c'est 10 000 m² donc c'est 80 000 m².

Patrice VALTON : Pour l'instant nous sommes dans la révision d'un PLU, le PLUi est une démarche lancée par Lorient Agglomération, le travail a été entrepris et nous avons pris des positions sur ce projet de PLUi à l'égard de Lorient Agglo en demandant notamment que le travail soit fait en concertation, avec une sectorisation, avec un pacte et un mode de gouvernance.

On pourrait arriver au PLUi avec un PLU révisé en septembre 2022, ce qui n'est pas cependant certain alors que tout le monde est confronté à ces données variables.

Francis JOUANJEAN : Sur votre première question, toute notre réflexion est orientée vers cette protection là que ce soit au niveau communal ou étatique. Faire en sorte que l'environnement et la biodiversité soit mieux respectés ; nous travaillons sur une charte de l'urbanisme extrêmement exigeante dans laquelle sera incluse une charte de l'arbre. L'axe 1 ne parle quasiment que de cela, c'est vraiment un objectif profond que de ne pas laisser les espaces naturels se déliter. Nous travaillons sur le sujet de risques de submersion de Port Maria et d'autres endroits de la ville, nous avons un plan de travail extrêmement précis et déterminé.

Patrice VALTON : Nous avons des contraintes d'accueil de nouvelles familles, il y a un problème de vieillissement de la population, l'idée globale de ce PADD est de dire : construisons, densifions dans la partie Nord-Est de Larmor, où là on a déjà construit ; à l'intérieur de la D29 qui devient 152 nous avons des zones que l'on peut densifier car elles sont déjà urbanisées ; nos hauteurs de bâtiment seront définies en fonction de cette nécessité de densification dans une partie du territoire déjà urbanisée. L'autre zone qui a des espaces naturels sauf certains hameaux que l'on va qualifier dans le PLU, il n'y a pas de conquête de l'urbanisation sur l'espace vert, c'est la doctrine de ce PADD. On ne peut refuser une antenne tout en demandant la téléphonie, ni accueillir des familles sans construire. C'est toute la difficulté de l'arbitrage municipal que de gérer des contraintes difficilement compatibles.

Francis JOUANJEAN : la carte affichée au mur montre les zones protégées et identifiées dans le cadre du diagnostic.

Jean-Louis MILES : dans le cadre du réchauffement climatique il y a aussi des arbres en zones urbanisées, des zones importantes qui sont des couloirs de fraîcheur, ce sont des éléments du bien vivre avec le réchauffement qui va arriver et c'est un élément qui n'apparaît pas dans le PADD, ou alors abordé de manière spécifique. En zones urbanisées les espaces naturels et les boisements doivent être préservés.

Francis JOUANJEAN : quand on dit valoriser la qualité de vie et prendre en compte les aménagements dans le PADD, nous indiquons que l'on doit maintenir les éléments du cadre de vie des larmorien.

Patrice VALTON : C'est déjà ce PADD qui inspire nos autorisations ou nos refus de permis de construire, nous avons fait le choix que lorsqu'il y a un lotissement qui s'est constitué avec des espaces verts, notre politique est de préserver ces espaces verts alors même que certaines surfaces seraient constructibles parce que cela fait partie du cadre de vie des larmorien, voilà ce que nous essayons de faire dans les zones déjà urbanisées. La charte que l'on prépare qui comprend à la fois l'urbanisme et l'arbre a bien pour objectif de reverdir et ré-arborer la commune là où c'est possible. C'est toujours un peu compliqué car lorsque vous créez une voie d'accès par exemple, parfois vous empiétez sur un espace vert ; cela fait partie des arbitrages que je qualifiais tout à l'heure de difficile.

Simon SPENCE : c'est mon troisième PADD je commence à mesurer complètement la charge de travail pour les professionnels qui nous assistent et pour les élus en charge. Je pense qu'il y a trois aspects dans ce PADD. Il y a à répondre à l'attente de la population qui voudrait plus de confort, plus d'adaptation de la ville à ses besoins actuels, il y a le deuxième aspect politique de la majorité de la commune et donc ce qu'elle attend de la ville et se conformer à une réglementation supra communale qui parfois est un peu saugrenue. C'est à dire que quand l'on décide de baisser le nombre de logements nécessaires pour la commune, il est évident que si la commune est entièrement constructible on pourrait construire tout Larmor, tout Larmor serait habité et la population doublerait. Donc doit-on se conformer à cette législation et jouer avec, c'est ce que les professionnels après consultation sont obligés de faire. Je pense que le PADD répond bien à ça, c'est une étape du PLU, on ne fera pas du tout ce que l'on voudra. Nous n'allons pas changer la loi Elan et la loi ALUR, si l'on peut être assez subtil pour s'y intégrer et faire ce que l'on veut faire à peu près, c'est le plus important mais nous n'aurons pas le choix.

Réjine LE NORMAND-BERNIER : connaît-on les espaces publics à requalifier ?

Patrice VALTON : nous connaissons les espaces, ils sont bien identifiés sur cette carte, ils le seront plus encore lorsqu'il s'agira de zoner cette carte car, dans le cadre du PLU, nous serons bien obligés de le faire.

Il y a le Parc de l'Océan avec une véritable arborisation, le projet est en cours de construction, nous n'y ferons pas de constructions. Il y a les bois et marais très précisément délimités par la carte, il n'est pas question d'y toucher, quant aux autres espaces publics qui touchent les espaces sur lesquels nous avons la maîtrise, il y en a peu, ce sont des voiries, des carrefours, tout ce que l'on entretient, des passages, des chemins, et évidemment la logique sera de maintenir au plus et au mieux des espaces verts et arborés.

Envoyé en préfecture le 20/10/2021

Reçu en préfecture le 20/10/2021

Affiché le 20/10/21

ID : 056-215601071-20211020-D06_13_10_21-DE

Le Conseil Municipal PREND ACTE de la tenue, en son sein, du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables établi dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de LARMOR-PLAGE.

LE REGISTRE DUMENT SIGNE,

Pour Extrait certifié conforme

LARMOR-PLAGE, le 14 OCTOBRE 2021

LE MAIRE

Patrice VALTON

