

**PROCES-VERBAL de la REUNION du CONSEIL MUNICIPAL du
09 juin 2023 à dix-sept heures à la MAIRIE
Salle du Conseil Municipal
Conformément à l'ARTICLE 24 du Règlement Intérieur et l'ARTICLE
L 2121.7 du CODE GENERAL des COLLECTIVITES TERRITORIALES**

ATTENTION :
**Les procès-verbaux sont provisoires tant qu'ils n'ont pas été validés à la séance
du conseil municipal suivant.**

ETAIENT PRÉSENTS : M. VALTON, Mme JAFFRE, M. JOUANJEAN, M. LORQUET (absent pour les bordereaux n°2 à 9), Mme ROBIC, M. GUILLEROT, M. FLATRES, Mme MADELENAT, Mme GUYADER, M. LE PORS, Mme CASAREGGIO, Mme PILLET, M. COLIN, Mme ROUSSET, Mme GIANNI, M. RUBIANO, Mme JEFFROY, M. DAHIREL, Mme NORMANT, M. LE SEIGLE, M. MILES.

AVAIENT DONNE POUVOIR : M. JOLIVET à M. JOUANJEAN, Mme LE NORMAND-BERNIER à Mme ROBIC, Mme CELO à Mme JAFFRE, M. LORQUET à M. GUILLEROT (pour les bordereaux de 2 à 9), M. DU CHOUCHE à Mme MADELENAT, Mme LE TEUFF-LE DARZ à M. FLATRES, Mme JEFFROY à Mme GIANNI (pour les bordereaux 6 à 9), Mme BOISSONNET à Mme NORMANT.

ABSENTS : M. SUPPLY, M. KERYHUEL

Mme Patricia JAFFRE est désignée en qualité de Secrétaire de séance.
Le Procès-verbal de la réunion du 05 avril 2023 est approuvé à l'UNANIMITE.
L'ordre du jour est ensuite abordé.

BORDEREAU N°1

RAPPORTEUR : Patrice VALTON

Elections des délégués et des suppléants en vue des élections sénatoriales

M. Le Maire rappelle que le dimanche 24 septembre prochain aura lieu l'élection de la moitié des sénateurs, dont ceux du Morbihan. Il convient donc de procéder à l'élection des délégués et suppléants qui voteront pour les élections sénatoriales.

A Larmor-Plage, 15 délégués et 5 suppléants doivent être élus.

L'élection des délégués et des suppléants a lieu sur la même liste suivant le système de la représentation proportionnelle avec application de la règle de la plus forte moyenne sans panachage ni vote préférentiel. Chaque liste de candidats aux fonctions de délégués et de suppléants est composée alternativement d'un candidat de chaque sexe. Pour être délégué ou suppléant, il faut avoir la nationalité française et ne pas être privé de ses droits civiques et politiques par une décision devenue exécutoire.

Il est indiqué à chacun la manière de procéder pour ces élections (choix d'une liste à inscrire sur l'un des bulletins blancs présent sur chaque table, mis sous enveloppe car vote à bulletin secret). Une fois le bureau électoral composé, chaque sera appelé à venir individuellement à l'appel de son vote déposer son bulletin dans l'urne prévue à cet effet. Les élus ayant reçu procuration seront appelés à venir une seconde fois.

Monsieur le Maire constitue le bureau électoral composé par les deux membres du conseil municipal les plus âgés et des deux membres présents les plus jeunes à l'ouverture du scrutin, à savoir Mme ROBIC, Mr DAHIREL, Mmes CASAREGGIO et PILLET.

La présidence du bureau est assurée par la secrétaire de séance.

2 listes ont été déposées et enregistrées :

- Liste A 'Agir pour Larmor-Plage'
- Liste B 'Ensemble pour Larmor-Plage'

M. Le Maire donne lecture des membres qui composent ces 2 listes, tel qu'affiché en séance.

Après enregistrement des candidatures, il est procédé au vote sans débat et par scrutin secret. Après dépouillement, les résultats sont les suivants :

- Nombre de bulletins : 27
- Bulletins blancs ou nuls : 0
- Suffrages exprimés : 27

Selon le quotient électoral, il est d'abord procédé à l'attribution des mandats de délégués, puis à ceux de suppléants.

Ont ainsi obtenu :	Suffrages obtenus	Nombre de mandats de délégués obtenus	Nombre de mandats de suppléants obtenus
Liste A « Agir pour Larmor-Plage »	4	2	0
Liste B « Ensemble pour Larmor-Plage »	23	13	5

Le Maire a proclamé élus délégués les candidats des listes ayant obtenu des mandats de délégués l'ordre de présentation sur chaque liste et dans la limite du nombre de mandats de délégués obtenus :

Sur la Liste B « **Ensemble pour Larmor-Plage** »

- Patrice VALTON
- Patricia JAFFRE
- Francis JOUANJEAN
- Régine LE NORMAND BERNIER
- Patrick LORQUET
- Marie-Hélène ROBIC
- Philippe JOLIVET
- Françoise GUYADER
- Dominique GUILLEROT
- Nathalie LE DARZ-LE TEUFF
- Philippe FLATRES
- Katherine GIANNI
- Bruno DU CHOUCHE
-

Sur la liste A « **Agir pour Larmor-Plage** »

- Marie-France NORMANT
- Gabriel LE SEIGLE

Le Maire a ensuite proclamé élus suppléants les autres candidats des listes à la suite du dernier élu délégué dans l'ordre de présentation sur chaque liste et dans la limite du nombre de mandats de suppléants :

Sur la liste B « **Ensemble pour Larmor-Plage** »

- Véronique JEFFORY
- Sylvain LE PORS
- Stéphanie CASAREGGIO
- Benoît SUPLY
- Aude PILLET

L'élection des délégués et suppléants aux élections sénatoriales fait l'objet d'un PV spécifique dûment signé et transmis à la préfecture du Morbihan.

Interruption de séance (5')

BORDEREAU N°2

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Approbation du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Il est rappelé au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision générale du PLU a été menée, ainsi que les grandes lignes du projet porté par la commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comprend notamment les documents suivants :

- **Le rapport de présentation** composé :
 - des éléments de compréhension, diagnostic et enjeux ainsi que l'état initial de l'environnement,
 - des explications et justifications des choix du projet de Plan Local d'Urbanisme ;
 - des éléments de compatibilité avec les documents supra-communaux ;
 - d'un volume dédié à l'Evaluation Environnementale du PLU.
- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, débattu en conseil municipal le 13 octobre 2021, qui exprime une vision stratégique du développement territorial et dont les orientations générales se déclinent en 3 grands axes :
 - ~ AXE 1 : Larmor-Plage, ville aux paysages multiples et au cadre de vie de qualité
 - ~ AXE 2 – Larmor-Plage, ville des proximités
 - ~ AXE 3 – Larmor-Plage, ville dynamique et attractive
- **le règlement écrit et le règlement graphique** (disposants de documents annexes) ;
- **les Orientations d'Aménagement de Programmation** ;
- **les annexes du PLU.**

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil municipal lors de la séance du 1^{er} juin 2022.

Le projet de PLU a été arrêté lors de cette même séance et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont disposé de trois mois pour formuler un avis. L'ensemble des avis reçus a été joint au dossier porté à enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 novembre 2022 au 3 janvier 2023.

Le 18 février 2023, la commission d'enquête a remis ses conclusions dans lesquelles elle émet un avis favorable au projet, assorti de 3 réserves et 4 recommandations.

Monsieur JOUANJEAN synthétise à l'assemblée les avis émis par les PPA, les observations du public, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur. Enfin, il expose les modifications qu'il propose d'effectuer sur le projet de PLU arrêté et précise que celles-ci n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du projet de sorte qu'elles peuvent être acceptées.

Ces éléments sont repris dans la note de synthèse annexée à la convocation des élus municipaux.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 janvier 2011 approuvant le plan local d'urbanisme, modifié le 11 juillet 2012 et le 11 mai 2016, mis en compatibilité le 21 novembre 2018.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2016 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), indiquant les objectifs poursuivis et décidant notamment des modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur les objectifs poursuivis, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 13 octobre 2021 portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 1^{er} juin 2022 dressant le bilan de la concertation lors de la procédure de révision générale du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 1^{er} juin 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées après la transmission du dossier de PLU arrêté ;

Vu l'avis en date du 21 septembre 2022 émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 13 septembre 2022 ;

Vu l'avis n°MRAe 2022-009952 en date du 19 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne ;

Vu l'arrêté municipal n°12782 en date du 21 septembre 2022 portant le projet de PLU arrêté à enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions favorables, assorties de 3 réserves et de 4 recommandations, de la commission d'enquête sur le projet de PLU, remis le 18 février 2022 ;

Vu la note de synthèse annexée aux convocations des élus présentant notamment les modifications à apporter au projet arrêté le 1^{er} juin 2022 ;

Considérant que les conclusions de l'enquête publique et les avis rendus par les PPA justifient des modifications non substantielles du projet de PLU exposées dans la note de synthèse annexée aux convocations des élus et rappelées par Monsieur le Maire ;

Considérant que les adaptations ponctuelles et non substantielles apportées au projet de PLU constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'urbanisme retenus dans le PADD et ne bouleversent pas l'économie générale de ce projet ;

Considérant qu'il s'agit également de corriger les erreurs matérielles, des incohérences et des formulations dans les documents permettant une amélioration de la compréhension du public, et de tenir compte de certaines remarques pertinentes ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé ;

Il est proposé au Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du maire,

ARTICLE 1 : D'APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé avec son contenu à la présente délibération ;

ARTICLE 2 : DE DIRE que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi, que le dossier de PLU tel qu'approuvé par le Conseil municipal sera tenu à la disposition du public et que le PLU approuvé sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

Le conseil municipal adopte à la majorité, 23 voix POUR, 1 CONTRE (JL MILES) et 3 abstentions (MF NORMANT, G LE SEIGLE, MC BOISSONNET)

Monsieur Le Maire demande aux conseillers de bien vouloir dans un premier temps énoncer leurs questions, afin de pouvoir y apporter une réponse globale pour celles qui se recoupent et au cas par cas pour les autres. Il précise que la parole sera ensuite laissée libre pour les échanges et interventions éventuelles.

M. LE PORS remercie Mr JOUANJEAN pour cette présentation synthétique en 20 min d'un rapport de plus de 200 pages, sans compter les documents annexes ! Il prend acte du fait que ce règlement est contraint par les règles d'urbanisme et se conforme aux avis des PPA. Il observe qu'en dehors de la centralité, seuls les secteurs de Quéhello et de Kerpape restent urbanisables à Larmor-Plage ce qui le conduit, en sa qualité d'habitant de Keradehuen, à poser 2 questions :

1° Cela peut-il évoluer dans le temps avec des possibilités d'urbanisation sur d'autres secteurs ?

2° Concernant les extensions annexes accolées aux habitations sur les espaces naturels et agricoles, le rapport prend en compte une emprise au sol de 50 m² ; or l'avis donné par la CDPENAF est de 40 m², n'est-il pas prudent et sécurisant de se conformer à cet avis ?

Mme NORMANT : Notre groupe a participé activement à l'élaboration de ce nouveau PLU et nous reconnaissons des avancées très intéressantes. Pour n'en citer que quelques-unes : la diminution du nombre de constructions sur le plateau du Menez et à Quélisoy-Les Bruyères... Cependant certaines OAP posent encore problème, nous allons les détailler : Qu'est-ce qu'un espace collectif partagé ? Ces espaces apparaissent souvent sur les plans.

OAP 1 : Plateau du Menez : Nous étions contre l'ancien projet à plus de 400 logements, nous sommes donc satisfaits.

OAP 2 : Quélisoy-Les Bruyères : Le rond-point n'apparaît plus sur le plan. Qu'en est-il ?

Inquiétude des riverains sur les accès rue des 3 Mâts et rue des Thoniers.

Nous avons découvert en commission urbanisme le déplacement de l'aire de sédentarisation des gens du voyage près de la clinique Saint Vincent le long de la RD 29. Cependant, elle n'apparaît pas sur le nouveau document.

Il s'agit d'une modification sur laquelle les Larmorien(ne)s n'ont pas pu s'exprimer lors de l'enquête publique ! Pouvez-vous préciser son emplacement ?

OAP 5 : Kerguélen Thalasso : La réduction de l'emprise foncière nous satisfait mais nous avons des réserves environnementales.

OAP 6 : Kerhoas (EHPAD) : Nous le redisons ce soir, nous ne voulons pas d'un établissement pour personnes âgées au fin fond d'une zone artisanale. C'est là le principal point d'opposition de notre groupe. Humainement, le signal donné n'est pas le bon « la ville relègue les personnes âgées dépendantes loin du centre-ville, comme pour les cacher ! » Ce projet est daté et après lecture d'études et de rapports notamment le dernier rapport de l'observatoire du grand âge, il ne faut plus construire d'EHPAD loin des lieux de vie. Nous ne sommes d'ailleurs pas les seuls à le dire ... Votre collègue M. Boutruche a rendu son avis le 27 septembre dernier, je cite : « on pourrait toutefois recommander pour ce type de structure une plus grande proximité avec la centralité de façon à favoriser le lien social et l'inclusion des seniors dans la cité pour le maintien de l'autonomie dans les déplacements » Madame Colas, vice-présidente de Lorient Agglomération note dans son avis daté du 27 septembre 2022, je cite : que ce secteur est situé entre 700 et 900m d'un arrêt de bus à fréquence adaptée pour des trajets domiciles travail ce qui interroge sur la possibilité pour les usagers et les personnes travaillant sur le site d'utiliser les transports collectifs.

OAP 7 : rue du vieux moulin : Satisfait de cette création d'OAP car elle répond au questionnement des riverains durant l'enquête publique. Quelles dispositions seront prises pour communiquer auprès des riverains de ce quartier ? »

P. VALTON répond sur l'équilibre général du PLU et rappelle les difficultés auxquelles sont confrontées nombre de communes, et notamment celles littorales, qui ne disposent pas de foncier suffisant pour répondre aux exigences de l'Etat. En effet, s'agissant de Larmor-Plage, l'Etat demande d'une part une moindre consommation d'espace et d'autre part le développement de l'habitat pour atteindre l'objectif de réalisation de logements sociaux. Or il est compliqué d'accueillir les familles les moins aisées sur un territoire où le foncier est rare et cher. Nous savons que cet objectif de réalisation de logements sociaux est non atteint à Larmor malgré l'effort entrepris depuis 20 ans et qu'il ne le sera probablement jamais malgré cet effort qui reste constant.

F. JOUANJEAN répond à Monsieur Le Pors sur le sujet des extensions annexes. « Concernant l'avis de la CDPENAF, la ville s'est voulue moins restrictive que la commission précisément parce que les secteurs de Kerhadeguen, le Fons, Maison Rouge et autres n'ont pas été classés SDU comme nous l'aurions souhaité. Notre volonté était ainsi de favoriser au mieux du possible les extensions sans remettre fondamentalement en cause l'avis de la CDPENAF ; 10 M² de différence de surface, c'est peu significatif... Cependant, la remarque est pertinente car il est sûrement préférable, comme tu le soulignes, de prendre totalement en compte cet avis et de se conformer à cette appréciation. Nous pouvons d'ailleurs modifier le bordereau en intégrant cette remarque et respecter ainsi cet avis ».

P. VALTON : « Mieux vaut en effet se conformer à cet avis. Si le conseil y était favorable, cette remarque pourrait donc être prise en compte et dans pareil cas il faut une rédaction modificative du présent bordereau ».

M. MILES : « Le document PLU est de manière générale très complet. Il manque peut-être un inventaire de la faune et de la flore de notre commune, ainsi qu'un diagnostic et un recensement des lieux de chaleur urbains. Les mesures en faveur de la sauvegarde du patrimoine sont très bonnes.

J'ai apprécié notamment les dispositions pour que les arbres et haies des lieux remarquables soient préservés. J'ajouterai à la liste des maisons remarquables la villa Mon Rêve 20 rue des frères Leroy Queret à côté de la médiathèque.

Je trouve cependant un manque d'anticipation de situations dangereuses auxquelles nous ne serons pas malheureusement préparés. Elles nécessitent dès à présent des mesures en termes d'aménagement et de réglementation.

Du fait du changement climatique et de l'urbanisation nous devons faire face à des risques d'inondations accrus. Les logements à risque devraient donc être identifiés avec éventuellement la nécessité de supprimer des chambres en sous-sol, de poser des clapets ce canalisations d'eau anti-retour, d'installer des prises électriques en hauteur... A noter que le Kernevel, le boulevard de

Thoulars sont des points fragiles au même titre que celui de La Nourriguel qui a déjà subi des dommages. Une attention particulière est à apporter à l'école Notre Dame de Larmor. Concernant les feux de forêts, le PLU s'appuie sur un rapport qui date de 2011. Il est urgent de réévaluer ce risque en fonction des données les plus récentes. Les feux que nous avons subi l'été dernier en Bretagne et encore cette semaine nous y obligent.

Larmor Plage est une commune avec un déficit de logements sociaux depuis de trop nombreuses années. La politique de logement de ce PLU n'est pas assez ambitieuse.

30% de logements sociaux sur des nouveaux programmes ne nous permet pas de rééquilibrer la situation. Il nous faut au minimum 50%, avec une part réservée au bail solidaire comme c'est le cas dans d'autres communes.

Ce n'est que dans ces conditions que nous améliorerons la mixité sociale et générationnelle.

Ce n'est qu'ainsi que l'on bâtit un équilibre et une richesse pour le bien de tous en termes d'emploi, d'attractivité, d'entraide, d'accès aux services pour les plus jeunes et les plus âgés...

L'autre versant du déficit de logement accessible auquel nous devons faire face est l'augmentation des résidences secondaires. Il est temps d'appliquer une politique préventive avec des mesures réglementaires avant d'être submergé nous aussi de résidences type AirBnB, Abritel...

Si nous ne pouvons pas nous déclarer en zone tendue, nous pouvons au moins imposer une déclaration pour identifier les locations saisonnières. Nous pouvons aussi limiter le nombre de meublé touristique par propriétaire.

Enfin, je maintiens mon opposition à l'implantation de la Thalasso à Kergelen.

Nous faisons face à un accroissement des dérèglements climatiques, et une augmentation du CO2. Pour préserver notre avenir nous devons lutter contre l'artificialisation des sols. Quelques soient les alibis et l'affichage pseudo écologique du projet, c'est un non-sens écologique que d'accaparer cet espace en le bétonnant en périphérie urbanistique, et en bordure de mer pour de riches privilégiés.

C'est un non-sens aussi en termes de consommation énergétique, particulièrement en ce moment de flambé des prix.

Nos commerçants comme d'autres ont déjà des difficultés à recruter. Les emplois générés par les

Thalassos sont des emplois pour la plupart sous-payés, saisonniers et de mauvaises qualités.

L'argument de la création d'emploi est un mauvais argument.

Pour les générations futures, gardons ces lieux dédiés à la promenade, aux footings, à l'école de voile, sans accentuer encore la pression touristique d'un espace déjà fragile.

Si je constate des améliorations par rapport aux politiques urbaines des dernières années, la prise en compte des déséquilibres écologiques et sociaux n'est pas à la hauteur des urgences auxquelles nous devons faire face. »

P. VALTON lui répond que le choix a été fait de respecter strictement les orientations du SCOT ; le PLU est un règlement qui précisément définit le partage de l'espace entre ce qui doit rester naturel ou agricole et ce qui doit pouvoir être urbanisé pour répondre aux besoins des hommes ! Le logement en est un particulièrement prégnant dans notre commune.

M. MILES : « Pour moi la philosophie c'est de construire la ville sur la ville. Dans les années 70, les maisons individuelles occupaient un foncier important. Réaliser des divisions parcellaires pour construire de nouvelles habitations, au sein de quartiers comme Maison Rouge par exemple correspond à construire dans cet état d'esprit ».

P. VALTON : « Kergalan, Kerhadéhuen, le Fons ou Maison rouge, nous sommes face au même sujet. C'est le SCOT qui nous dit si c'est urbanisable ou pas. Pour Kerguelen/Kerpape, une décision de justice a été rendue qualifiant bien ce secteur de déjà urbanisé, confirmant ainsi l'appréciation du SCOT. Pour Maison Rouge, il a été considéré, à tort ou à raison, que le secteur ne comportait pas suffisamment de maisons pour constituer un hameau être

qualifié de SDU. Force est donc pour nous de respecter un zonage que nous ne maîtrisons pas.

F. JOUANJEAN répond à la question de **Mme NORMANT** concernant la définition d'un espace collectif partagé : « c'est une définition non urbanistique, celle d'un espace vert, type square, où l'on se retrouve, c'est-à-dire un espace que l'on partage pour divers usages ». L'emplacement initialement prévu pour les terrains familiaux à Quéhello ne pourra pas être réalisé, car il n'est pas en secteur urbanisé.

P. VALTON ajoute que le terrain de Quéhello a été disqualifié. La loi considère que l'objectif pour les terrains familiaux est d'être au cœur de la ville afin de faciliter leur intégration. Si l'emplacement à Quéhello est maintenu, et si un nouvel emplacement n'est pas proposé, c'est l'Etat lui-même qui nous l'imposera !

N. DAHIREL : « Concernant l'extension du secteur urbain de Quéli soy Les Bruyères, je n'y suis pas opposé, mais au vu de la configuration des lieux, c'est sous réserve qu'un rond-point puisse être créé pour gérer le flux de circulation, car pour l'instant il n'existe qu'une seule voie d'accès au lotissement par le boulevard Roger Le Port ».

P. VALTON : « au sujet du rond-point il a été supprimé dans l'OAP car il n'est pas finalisé mais il est en emplacement réservé (voir carto emplacement réservé n°23) au PLU et il reste clairement souhaité.

G. LE SEIGLE : « Mon intervention est principalement une expression à propos des logements sociaux en prenant en référence les chiffres cités dans la dernière commission urbanisme.

Monsieur le Maire, plusieurs personnes publiques associées se sont exprimées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté au 01 Juin 2022. Notamment, Le Préfet du Morbihan au nom de L'État, mais aussi plusieurs vice-présidents de Lorient Agglomération. Ces avis respectifs pointent le déficit important de logements sociaux sur notre commune, mais notre groupe constate qu'il n'y pas de prise en compte significative des ces observations, c'est à dire aucune évolution favorable pour le logement social, entre l'arrêt du projet de PLU du 01 Juin 2022 et l'approbation du projet de révision générale du PLU présenté ce soir.

Les objectifs inscrits dans le document présenté ce soir méritent d'être améliorés. Je cite des extraits de la page 33 : « Un objectif de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sur le total de sa production de logements neufs, soit 90 LLS à réaliser sur la durée de 6ans du Programme Local de l'Habitat ».

Concernant les logements en accession abordable, je cite « objectif de 10% de logements en accession à prix encadré, soit 30 logements abordables à réaliser sur les 6 années du Plan Local de l'Habitat ». C'est conforme au PLH mais c'est peu !

Vous conviendrez qu'avec ces pourcentages, (et je reprends les chiffres cités lors de la dernière commission urbanisme), il ne sera pas aisé d'atteindre le nombre de 250 nouveaux logements sociaux sur le total de 630 logements envisagés sur les 10 années d'application de ce PLU.

Les deux pourcentages que je viens d'évoquer méritent d'être relever pour favoriser l'installation de nouvelles familles aux revenus modestes sur notre commune. Le programme envisagé de 630 logements sur la durée du PLU donnera une place trop importante à la destination de nouvelles résidences secondaires et certainement à des locations temporaires du type AirBnB. Sur la dernière décennie, la création de logements neufs sur la commune ne s'est d'ailleurs pas traduite par une augmentation significative de la population et encore moins par un rajeunissement de l'âge moyen des habitants de notre commune. Aujourd'hui, l'offre locative qui permettrait d'accueillir de nouveaux larmoriciens est relativement faible et se trouve très impactée du fait d'un nombre important de locations du type AirBnb. Ce sont des éléments de réflexion à prendre en compte.

Lors de la Commission Urbanisme du 30 Mai dernier, le pourcentage de 35% de logements sociaux à partir de 10 logements était cité dans la discussion par un élu de l'équipe majoritaire. C'est une évolution raisonnable, que l'on ne retrouve malheureusement pas dans le document présenté ce soir.

Pour une prise en compte des observations formulées, et répondre aux fortes attentes de l'Etat et de Lorient Agglomération en matière de rattrapage du déficit de logement social sur notre commune, nous vous proposons d'inscrire dans ce projet de révision de PLU : 35% de

logements sociaux à partir de 10 logements (au lieu de 30%), et de porter à 15 % l'objectif de la production de logements en accession à prix encadré (au lieu des 10% envisagés)

Concernant la mixité sociale, nous l'avons déjà évoqué lors de différentes séances du conseil municipal, notre souhait est de ne plus voir de délocalisation des logements sociaux, et nous rappelons que précédemment ce fut une pratique fréquente sur la commune. Nous resterons très vigilants sur ce sujet.

Enfin, nous sommes en accord avec le M. Boutruche, vice-président de Lorient Agglomération qui dans son avis, demande la création d'Orientations et d'Aménagement de Programmation (OAP) en relation avec le Projet de Centralité Augmenté soumis à approbation du conseil municipal le 12 Juillet 2022, soit un mois après l'Arrêt du Projet de PLU. Nous avons déjà formulé cette demande à plusieurs reprises en séance du conseil municipal. Et nous constatons aujourd'hui qu'une simple information sur ce projet majeur d'urbanisme de notre commune est totalement absente dans ce projet de PLU.

Monsieur Le Maire, voici notre expression et nos commentaires, notamment sur le logement social. Merci. »

JL MILES : « Il est important de porter une attention particulière sur l'espace Notre-Dame de Larmor- Plage et le boulevard de Toulhars avec le risque d'inondation. Il faut également prendre en compte le risque d'incendie et de feux de forêt. Le dernier rapport à ce sujet date de 2011 et il conviendrait donc de le revoir.

Concernant les logements sociaux, je partage l'avis de Gabriel Le Seigle. Nous sommes en déficit depuis de nombreuses années et pour ma part je proposerais une proportion de 50% de logements sociaux sur les nouvelles opérations.

Concernant les résidences secondaires, il est nécessaire de mettre en place des politiques préventives avec des mesures pour s'en prémunir, par exemple la limitation de meublés touristiques par propriétaire.

Je suis comme vous le savez opposé au projet de la thalasso sur le secteur de Kerguelen car il est nécessaire de lutter contre l'artificialisation des sols. Ce projet est un non-sens écologique notamment en termes de consommation énergétique ».

P. VALTON répond aux différentes interventions : « En ce qui concerne le futur EHPAD à Kerhoas, nous nous sommes déjà largement expliqués sur les raisons de cette implantation : Ce choix avait été fait par l'ancienne municipalité et nous l'avons validé comme pertinent car les besoins de cet établissement sont spécifiques et se distinguent de ceux d'un foyer-résidence ; à la différence de ce dernier, les résidents sont médicalement dépendants et peu mobiles. Je parle notamment du besoin d'espace nécessaire pour accueillir les familles (parc, parkings...) du besoin de proximité avec les centres de soins (clinique du TER, CHBS...), du besoin de situer dans un environnement ouvrant la place aux professionnels de la santé et du paramédical. Cette implantation est d'ailleurs validée par ceux qui auront en charge la construction et la gestion de l'établissement. Je rappelle que le terrain a été acheté par Morbihan Habitat qui le construira et que la gestion sera assurée par la Mutualité 29/56, tout ceci avec l'accord et sous le contrôle de l'ARS dont l'autorisation est requise.

Concernant les logements sociaux, ils sont en effet nécessaires à Larmor-Plage pour loger les plus démunis et répondre au mieux aux objectifs qui nous sont assignés. Mais on ne peut pas à la fois se déclarer contre toute urbanisation et pour plus de logements sociaux. Une nouvelle fois je le dis : pas de construction, pas de logements sociaux. C'est bien parce que des opérations immobilières privées sont prévues au titre des OAP que nous serons demain en capacité d'augmenter le nombre de logements sociaux.

La municipalité est bien dans cet objectif et cet effort social et elle use d'ailleurs de toutes les opportunités pour créer des logements sociaux, pour exemple le projet de résidence sociale rue des roseaux en remplacement d'une maison particulière préemptée par la ville. Nous apportons le foncier au bailleur social lequel réalisera 100% de logements sociaux dans le futur bâtiment. C'est une opportunité qui est rare à Larmor-Plage vu la rareté et la cherté du foncier constructible. Le marché immobilier est ce qu'il est et nous n'avons pas la main. Vous comprendrez que les finances de la ville ne permettent pas d'acheter inconsidérément des immeubles privés pour réaliser ce type d'opérations. Et c'est aussi illusoire de penser que nous favoriserons le logement social en imposant aux promoteurs 50% de logements sociaux, je pense à la vérité que le résultat de pareille décision aurait un effet inverse à celui recherché car les projets des constructeurs doivent répondre à un nécessaire équilibre économique pour être viables.

Pour rappel il y a 20 ans, la ville comptait moins de 3 % de logements sociaux, soit un taux loin de l'objectif de 20%. Le taux atteint désormais près de 9%, c'est dire que l'ancienne municipalité n'est pas restée inactive dans son effort social. C'est d'ailleurs raison pour laquelle la ville est moins pénalisée au titre de la loi SRU.

Nous poursuivons en ce sens mais il demeure que cet objectif de 20% reste utopique à Larmor-Plage pour toutes les raisons que j'ai dites ... ».

F. JOUANJEAN répond à Mme Normand et à Mr Dahirel concernant le projet d'aménagement à Quélisoy. Ce projet a donné lieu à beaucoup de questions et de remarques lors de l'enquête publique ; les Larmorien(ne)s se sont exprimés et leurs remarques ont été prises en compte. Des discussions se sont également tenues avec les riverains concernés. Nous partageons l'avis selon lequel un rond-point permettant un nouvel accès est nécessaire, ce d'autant qu'il desservirait aussi la rue du vieux Moulin et permettrait un ralentissement de la vitesse sur la départementale D29. La demande en a été faite au Département et nous espérons qu'il y sera fait droit ayant bien compris que les avis sont partagés. Les travaux sont coûteux et il est déjà clair que la commune devra largement les financer.

P. VALTON : *Sur la protection de l'environnement, la transition écologique, que faire de plus ? Ce PLU révisé sacrilise les espaces protégés, les constructions envisagées ne se font que sur des espaces urbains ou en secteur urbanisable. Tout est fait pour que le minéral ne l'emporte pas sur le végétal ! La projection d'une augmentation prévisible du niveau de la mer, soit entre 0,8 à 1m, implique que l'on ne construise plus de la même façon ni aux mêmes endroits que par le passé ; cette donnée est bien prise en compte. Sur ce sujet les communes littorales et l'agglomération ont d'ailleurs un réel besoin d'accompagnement de l'Etat, notamment sur le réaménagement du trait de côte comme sur la préservation des ouvrages de protection à la mer. Je peux vous assurer que la commune y prend sa part ! Concernant la thalasso, nous avons un désaccord entendu. Nous assumons notre choix qui est celui aussi de l'agglomération, propriétaire du foncier. L'endroit choisi pour ce futur complexe hôtelier de balnéothérapie nous semble approprié ; pareil équipement se doit évidemment se trouver près de la mer. Le bâtiment se veut un ouvrage vertueux, intégré dans son environnement et largement arboré. Il sera sans doute impactant pour le paysage mais sans excès dans un secteur où on trouve déjà le centre nautique de Kerguelen, le centre de loisirs de l'Igésa, le village de Kergalan et le centre de rééducation fonctionnel de Kerpape. Il confortera notre label de station touristique ! Ce projet est aussi créateur de 80 emplois : c'est une vraie valeur ajoutée pour Larmor-Plage et un atout pour nos concitoyens qui vivent du tourisme, avec cet avantage que cet établissement sera actif hors saison estivale et ouvert à la population locale.*

P. VALTON fait procéder à une lecture de la modification de la délibération proposée en cours de séance suite à l'intervention de S. LE PORS et des échanges qui ont suivi.

G. LE SEIGLE : *« Monsieur Le Maire, je n'ai aucunement évoqué un pourcentage de 50% de logements sociaux. Je rappelle les propositions que j'ai formulé : 35% de logements sociaux à partir de 10 logements (au lieu de 30%), et 15 % de logements en accession à prix encadré (au lieu des 10% envisagés). C'est une évolution très raisonnable et tout à fait réaliste ».*

F. JOUANJEAN : *« Notre position est bien de nous conformer au nouveau PLH. Rien ne s'oppose, dans le prochain PLU à ce que soit bien le cas. »*

BORDEREAU N°3

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Instauration d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture et pour des travaux de ravalement

À travers son nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 juin 2023, la commune a souhaité engager une démarche qualitative pour son développement urbain et la préservation de son paysage naturel et bâti dans l'ensemble du territoire communal.

En particulier, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'à travers les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) du PLU, notamment l'OAP thématique pour le patrimoine, la commune affiche la volonté de préserver et de valoriser le patrimoine qu'abrite son territoire. Aussi, la commune prévoit la mise en œuvre d'une « Charte de l'urbanisme et de l'arbre » qui, par ses préconisations, contribuera également à l'atteinte des objectifs de maintien de la qualité du cadre de vie à Larmor-Plage. La législation n'impose plus le dépôt systématique d'une déclaration préalable à la réalisation d'un ravalement de façade ou à l'édification d'une clôture. Or, ces travaux participent à l'esthétique urbaine et à la mise en valeur du patrimoine. Il apparaît pertinent de soumettre les travaux de ravalement de façades et d'édification de clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles R421-12 et suivants ;

VU l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme ;

VU le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance susvisée ;

VU le décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

VU la délibération du 9 juin 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

CONSIDÉRANT que le dépôt d'une déclaration préalable au ravalement de façade n'est plus systématiquement requis ;

CONSIDÉRANT que le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture n'est plus systématiquement requis ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut décider de soumettre les ravalements de façades et l'édification des clôtures à déclaration préalable sur son territoire ;

Il est proposé au conseil municipal :

- **De soumettre** les travaux de ravalement de façades à une procédure de déclaration préalable dans l'ensemble du territoire communal ;
- **De soumettre** l'édification de clôture à une procédure de déclaration préalable dans l'ensemble du territoire communal ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents nécessaires et à mettre en œuvre la présente délibération.

Le conseil municipal adopte à l'unanimité.

***JL MILES** : Comment seront informés les habitants de ces changements ?*

***F. JOUANJEAN** : Information sera donnée via la presse présente ce soir, ainsi que dans nos supports de communication, notamment le site de la ville et le magazine municipal. Ces dispositions nouvelles seront également rapportées et expliquées dans la charte urbanisme et de l'arbre, annexée au PLU.*

BORDEREAU N°4

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Institution d'un Droit de Préemption Urbain (DPU)

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil municipal du 9 juin 2023, il est nécessaire de redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU).

L'article L.211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation futures (AU) délimitées par ce plan. Cette possibilité doit être confirmée lors de l'approbation d'un nouveau PLU.

L'article L.210-1 du Code de l'urbanisme indique que le droit de préemption permet à la commune de préempter certains biens à l'occasion de la mise en vente par les propriétaires. Il peut être instauré en vue de réaliser les actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la mise en œuvre d'un projet urbain ;
- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;

- l'organisation du maintien, de l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- le développement des loisirs et du tourisme ;
- la réalisation des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- la lutte contre l'insalubrité ;
- le renouvellement urbain ;
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti ;
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement précitées.

Le droit de préemption urbain est donc un outil foncier qui permet à la commune de mettre en œuvre la politique d'aménagement qu'elle a définie à travers son document d'urbanisme. Il lui permet de constituer des réserves foncières qui facilitent la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement portées par la commune dans le cadre des objectifs définis dans le PLU, notamment en matière de production diversifiée de logements, d'accueil d'activités économiques et de mise en œuvre du projet urbain.

Il est proposé d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future (zones « 1AU ») telles qu'elles figurent au règlement graphique du PLU approuvé le 9 juin 2023 et en annexe de la présente délibération.

Il est rappelé que ce droit de préemption n'est pas applicable :

- à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement (article L. 211-4 c du code de l'urbanisme),
- à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires (article L. 211-4 b du code de l'urbanisme),
- à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai (application de l'article L. 211-4 a du code de l'urbanisme).

Vu la délibération du 9 juin 2023 approuvant le PLU de Larmor-Plage,
Vu les articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme,
Vu l'article L.2122-22 du Code général des Collectivités territoriales,

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'instituer** un droit de préemption urbain sur :
 - o les zones urbaines (U) ;
 - o les zones d'urbanisation future 1AU ;

Telles qu'elles figurent au Plan local d'Urbanisme de la commune de Larmor-Plage approuvé le 9 juin 2023.

- **De préciser** que le droit de préemption urbain institué par la présente délibération entrera en vigueur à compter du caractère exécutoire de la délibération d'approbation du Plan local d'Urbanisme de Larmor-Plage et après l'accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du Code de l'urbanisme ; qu'en outre, la délibération instituant le Droit de préemption urbain sera annexée au PLU.
- **De décider** qu'en application de l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
 - o d'un affichage en mairie pendant un mois ;
 - o d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'Unanimité.

MF NORMANT : *Ce bordereau n'a pas été vu en commission mais a simplement fait l'objet d'échanges. S'agit-il des emplacements réservés ou est-ce autre chose ?*

F. JOUANJEAN : *Le droit de préemption urbain s'applique uniquement dans le cadre d'une vente. Il s'exerce que pour autant qu'il réponde à un intérêt général. Il s'applique sur tout terrain et il est décorrélé des espaces réservés. Cela est déjà le cas actuellement de telle sorte que ce bordereau n'opère aucun changement dans les pratiques actuelles. Il vient seulement les conforter juridiquement.*

BORDEREAU N°5

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Approbation du Règlement Local de Publicité (RLP)

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L581-1 et suivants et R581-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31 et suivants et R153-11 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2019 prescrivant la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020 prenant acte de la tenue d'un débat sur les orientations du RLP ;

Vu la délibération en date du 1^{er} juin 2022 arrêtant le projet de RLP et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'avis favorable du Préfet du Morbihan via ses services de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) sur le projet de RLP arrêté en date du 26 octobre 2022 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sur le projet de RLP arrêté en date du 14 septembre 2022 ;

Vu les avis favorables du Conseil Départemental du Morbihan et de Morbihan Énergies sur le projet de RLP arrêté ;

Vu l'arrêté municipal en date du 13 septembre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de RLP ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 15 novembre 2022 au 3 janvier 2023 inclus ;

Vu les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve de la commission d'enquête en date du 17 février 2022 ;

Considérant que les observations et questions déposées lors de l'enquête publique ne justifient qu'une correction mineure du tome 2 - Partie règlementaire (suppression de l'interdiction des dispositifs de petit format intégrés à des devantures commerciales) et donc in fine de la partie justifications du tome 1 - Rapport de présentation ;

Considérant que l'article R.581-78 prévoit que les « limites de l'agglomération fixées par le maire en application de l'article R.411-2 du code de la route sont également représentées sur un document graphique annexé, avec les arrêtés municipaux fixant lesdites limites, au règlement local de publicité », le tome 3 - Annexes a été amendé pour intégrer l'arrêté fixant les limites des agglomérations larmoriennes en date du 17 mai 2023 ;

Considérant que le projet de RLP tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'approuver** le RLP tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **De dire** que la présente délibération et le RLP feront l'objet, conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, d'une transmission au Préfet du Morbihan pour contrôle de légalité ;
- **De dire** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- **De dire** que conformément à l'article L581-14-1 alinéa 5 du code de l'environnement, le RLP, une fois approuvé, sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Larmor-Plage, ce dernier devant en conséquence être mis à jour en vertu de l'article R153-18 du code de l'urbanisme ;
- **De préciser** que conformément aux articles L581-14-1 alinéa 1 et R581-79 du code de l'environnement ainsi que L153-22 du code de l'urbanisme, le RLP, une fois

- approuvé, sera mis à disposition du public en mairie de Larmor-Plage et sur le site internet de la commune.

Le conseil municipal, après en avoir libéré, adopte à l'unanimité.

G. LE SEIGLE : *Monsieur Le Maire, une intervention connexe au RLP. Depuis plusieurs années, notre groupe a rappelé à maintes reprises l'obligation pour notre commune d'appliquer le code de l'environnement : à savoir : une surface de 10m² exclusivement réservé à l'affichage libre (affichage d'opinion et de publicité relative aux activités des associations). Aujourd'hui seulement 2 emplacements sont opérationnels sur notre commune (Kernével et près de la Médiathèque). Conformément aux dispositions légales, notre groupe demande une nouvelle fois, un complément d'installation de panneaux d'affichage libre. C'est également indispensable pour lutter contre l'affichage sauvage. De surcroit, sur ce sujet, nous avons formulé deux propositions d'installation de supports en cœur de ville lors de la commission urbanisme du 30 Mai dernier. Ces suggestions méritent d'être examinées, et nous devons également réfléchir à des implantations judicieuses dans les quartiers.*

P. VALTON : *Cette proposition est pertinente et cette réflexion peut en effet se faire dans un groupe de travail comme ceci a été le cas pour la préparation du RLP. Nous réfléchissons également à la mise en place d'un tableau numérique pour la diffusion d'informations publiques. Nous avons besoin de poursuivre les réflexions sur la communication à la population mais cela ne concerne pas le sujet de ce soir qui est celui du RLP.*

JL MILES : *Il faut que la réglementation soit bien appliquée et de manière pérenne. Nous avons alerté il y a déjà très longtemps, et à chaque fois que le sujet du règlement local de publicité a été abordé, sur le manque et le piètre état des espaces réservés à l'affichage libre. Il est temps que notre commune respecte elle aussi le règlement.*

P. VALTON : *Comme pour l'urbanisme et la conformité des constructions, le contrôle devra se mettre en place mais ce n'est pas le débat d'aujourd'hui. Nous savons que les contrôles ont aussi leur limite notamment quand il s'agit des panneaux associatifs pour les événements caritatifs ou liés à la santé, telles les journées de don du sang ; une tolérance ponctuelle est parfois de mise dans certaines situations.*

BORDEREAU N°6

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Validation du programme pour la construction d'un nouveau bâtiment « Maison des Jeunes et des associations »

Il devient ainsi nécessaire et urgent pour la commune de Larmor-Plage de se doter d'un équipement structurant d'une capacité suffisante pour accueillir dans de bonnes conditions les activités associatives, le pôle jeunesse ainsi que le pôle municipal d'entretien des locaux de la collectivité. Il est proposé de réaliser ce nouvel équipement sur le site d'An Arvor. Cet emplacement, proche des écoles et des équipements sportifs, permet d'organiser la mutualisation d'usage de plusieurs espaces dans le futur bâtiment et l'actuelle salle de réunion des vestiaires du stade An Arvor. Ce regroupement de la Maison des Jeunes et des Associations est par ailleurs de nature à favoriser les liens intergénérationnels.

C'est dans ces conditions que la commune de Larmor-Plage a demandé à Morbihan Habitat de réaliser une étude capacitaire puis lui a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction d'une maison des Jeunes et des Associations (phase concours). Dans ce cadre, Morbihan Habitat a conduit une étude de faisabilité technique, administrative et financière du programme de travaux.

Les conclusions de cette analyse définissent un programme surfacique d'environ 780m² pour une enveloppe prévisionnelle de 2 600 000€ TTC (valeur mai 23) soit environ 2 170 000 € HT

L'objet de ce nouvel équipement est de répondre aux besoins identifiés et rassemblera :

- Une maison des associations composée de salles d'activités et de bureaux,
- Une maison des jeunes composée de salle d'accueil et de bureaux,
- Un espace cuisine mutualisé,
- Un plateau technique du service entretien des bâtiments composé de bureaux et vestiaires,
- Des espaces accueil, stockage et locaux techniques.

Vu la réunion de présentation du projet aux associations du 11 avril 2023 ;

Vu l'avis de la commission Travaux, Urbanisme et développement durable réunie le 30/05/2023 ;

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'approuver** le programme surfacique de l'opération d'environ 780 m² de surface de plancher à créer ;
- d'approuver l'enveloppe financière prévisionnelle toutes dépenses confondues pour un montant de 2 600 000€ TTC (valeur mai 2023)
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à solliciter des aides financières et subventions auprès des organismes susceptibles de participer au financement de ce programme d'investissement et d'établir les plans de financements inhérents et à les actualiser.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à exécuter la présente délibération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité, 24 voix POUR et 3 abstentions (MF NORMANT, G LE SEIGLE, MC BOISSONNET)

MF NORMANT : *Je suis très irritée voire en colère car vous venez de dire que vous travaillez depuis plus d'un an sur ce dossier et nous n'avons pas été concertés encore moi informés. Il est vrai que depuis 1 an nous travaillons sur le projet du pôle sportif pour le résultat que nous connaissons ce soir ! Notre groupe ne prendra pas part au vote de ce bordereau. Monsieur Le Maire, nous rappelons que nous n'avons pas reçu dans les délais, les documents relatifs à la présentation de ce projet. Notre groupe ne se prononcera pas sur ce bordereau ni en contre ni en abstention.*

P. VALTON : *C'est bien le conseil qui a compétence pour valider un programme d'investissement. Vous n'êtes pas en responsabilité et avant de vous présenter un projet, le travail doit être fait en amont. C'est ce travail que nous présentons ; il s'agit aujourd'hui de l'évaluation des surfaces de ce nouveau bâtiment public devenu nécessaire pour remplacer des équipements vétustes et inadaptés. Nous en avons débattu lors de la présentation du plan pluriannuel des investissements. Il nous faut maintenant avancer dans le projet. On entre désormais dans la phase d'exécution et vous y serez associés notamment dans les commissions.*

Comme nous l'avons dit, ce projet d'investissement n'était pas à l'origine ciblé comme prioritaire mais il l'est aujourd'hui et donc le temps est venu de valider sa programmation en vous apportant les éléments d'information sur les surfaces et le fonctionnement.

G. LE SEIGLE : *« Concernant ce projet, nous tenons à préciser les avis formulés par plusieurs élus de la commission urbanisme du 30 Mai dernier, qui ont émis des réserves sur le montant très important de l'enveloppe prévisionnelle soit 2.600.000 euros TTC. Personnellement, j'ai proposé de solliciter Morbihan Habitat pour une vérification et une éventuelle révision de l'estimation chiffrée. L'enveloppe prévisionnelle est très importante. Nous souhaitons une révision de l'estimation chiffrée et une présentation plus complète de l'architecture du projet, lors d'une prochaine commission urbanisme. Ce soir, nous découvrons en conseil municipal, des documents de présentation de ce projet. C'est une présentation qui doit faire l'objet d'échanges en commission urbanisme. C'est le rôle de la commission. Nous ne pouvons valider l'approbation de ce bordereau qui concerne la surface de 780m² et l'enveloppe financière prévisionnelle de 2.600.000 euros TTC. Collectivement, prenons le temps de la réflexion ! »*

JL MILES : *Le projet pose plusieurs questions. Premièrement l'accessibilité sur un site près du stade Ar Menez déjà très dense en habitations et établissements : petite enfance, stade et vestiaires.*

*Deuxièmement son coût et par là même son dimensionnement, notamment pour l'espace jeunes qui occupe près de 50% de la surface avec 5 salles pour un total de 223m2.
Troisièmement est-il vraiment judicieux d'y adjoindre les locaux des services de propreté ?
Le lieu ne semble pas vraiment approprié.*

Enfin j'ai une question annexe sur le mode de chauffage prévu.

Je suggère d'analyser avec la société publique locale (SPL) Bois énergie renouvelable de Lorient la mise en place d'une solution économe et écologique de chauffage de nos établissements. La chaufferie biomasse de Ploemeur me semble être un exemple et une piste d'investigation.

F. VUAROQUEAUX : *Concernant la question du chauffage : la ville est adhérente à la SPL bois. Sur ce secteur il y a une opportunité sur le chauffage biomasse en associant à ce bâtiment, les vestiaires An Arvor, l'école ainsi que l'espace multi accueil à proximité. Plus les bâtiments sont vertueux moins il y a d'intérêt à avoir une chaufferie biomasse, mais cette solution technique constitue une réelle opportunité d'économie et de transition écologique sur les bâtiments existants.*

JL MILES : *Quelle sera la place de cette chaufferie ?*

F. VUAROQUEAUX : *Le besoin au sol est de 150 à 180 m², elle pourrait être implantée près du parking élémentaire ou sur le pourtour d'An Arvor.*

La mise à disposition du foncier est faite par la ville avec une concession de 30 ans, sans surcoût donc pour la collectivité, en dehors de cette mise à disposition du foncier, les investissements étant supportés par la SPL.

BORDEREAU N°7

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Projet maison des jeunes et des associations : Lancement d'une procédure de concours et composition du jury de concours restreint de maîtrise d'œuvre

La commune de Larmor-Plage a approuvé lors du Conseil Municipal du 09 juin 2022, le projet de construction d'une maison des associations, d'un pôle jeunesse et des locaux du service entretien des bâtiments comprenant la réalisation de salle d'activités, de bureaux, d'espaces d'accueil et de convivialité, de vestiaires.

Elle a approuvé l'enveloppe financière globale et prévisionnelle toutes dépenses confondues de ce projet pour un montant d'environ 2 600 000 € TTC valeur mai 2023 dont 2 100 000 € TTC de travaux.

Il s'agit ainsi d'autoriser monsieur le Maire à lancer la procédure de concours restreint de maîtrise d'œuvre dans les conditions définies aux articles R.2162-15 à R.2162-21 du code de la commande publique et de définir la composition du jury pour ce concours restreint.

Vu la délibération du 09 juin 2023 approuvant le programme et l'enveloppe prévisionnelle du projet de construction de la maison des associations, des jeunes et du pôle entretien de Larmor-Plage,

Vu les articles R.2162-15 à R.2162-21 du code de la commande publique relatifs au déroulement de la procédure de concours retenue,

Vu les articles R.2162-22 à R.2162-26 du code de la commande publique relatifs à la composition du jury,

Il est proposé au conseil municipal de définir la composition du jury de concours comme présentée ci-dessous :

« Collège des élus » :

- Patrice VALTON, Président de droit
- Philippe JOLIVET
- Francis JOUANJEAN
- Régine LE NORMAND
- Patricia JAFFRE
- Marie-Hélène ROBIC
- Katherine GIANNI

« Collège des qualifiés » :

Au minimum un tiers de personnes ayant les mêmes qualifications que celles demandées aux équipes concurrentes soit 4 personnes :

- o Un architecte représentant le CAUE
- o Un architecte conseil de Lorient agglomération
- o Deux architectes représentant l'ordre des architectes.

Vu l'avis du bureau municipal du 23 mai 2023,

Vu l'avis de la commission travaux urbanisme et développement durable du 30 mai dernier,

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'autoriser** Le Maire ou son représentant, à lancer la procédure de concours pour l'opération de conception et réalisation d'une maison des associations, maison de jeunes et pôle entretien,
- **D'arrêter** la composition du jury pour l'opération susvisée,
- **D'autoriser** monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document s'y rapportant.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à la majorité, 24 voix POUR et 3 abstentions (MF NORMANT, G LE SEIGLE, MC BOISSONNET)

BORDEREAU N°8

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Exercice du droit de priorité en vue de l'acquisition de la parcelle AN 1259 sise rue du Fort

Les articles L.240-1 à L.240-3 du Code de l'Urbanisme, accordent aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) une priorité d'acquisition sur les projets de cession de de leurs biens situés sur leur territoire appartenant à l'Etat, aux sociétés dont il détient la majorité du capital, ainsi qu'à certains établissements publics.

Le vendeur a l'obligation de mentionner un prix tel qu'évalué par le directeur des services fiscaux. A ce titre, le service France Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques, soumis aux dispositions précitées, a notifié à la ville de Larmor-Plage une demande de purge de droit de priorité pour une parcelle non bâtie, appartenant à l'Etat, cadastrée section AN n° 1089, situé en zone Nlo, d'une superficie de 1 253 m², par courrier recommandé avec accusé réception reçu le 22 mai 2023.

La valeur domaniale de ce bien s'établit au prix de 1 500€.

L'acquisition de ce bien immobilier présente un intérêt général majeur permettant d'assurer la continuité de la liaison cyclable entre le Parc de l'Océan et la rue du Fort, répondant ainsi aux actions prévues à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

En considération de ces orientations, il apparaît donc opportun pour la ville de Larmor-Plage d'exercer son droit de priorité, au prix proposé par le service France Domaine de 1 500 € et conformément aux conditions énumérées dans le courrier annexé à la présente délibération.

Vu la délibération du conseil municipal n° 2022-07 en date du 19 octobre 2022 validant le principe de l'achat d'une partie de l'emprise foncière du « fort de Locqueltas »,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'approuver** le principe d'exercice du droit de priorité sur le terrain appartenant à l'Etat, cadastré section AN n°1259, sis rue du fort à Larmor-Plage, au prix estimé par France Domaine de 1 500 €, hors frais d'acte à la charge de la ville,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents s'y référant.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité.

MF NORMANT : *Le conseil municipal avait adopté à l'unanimité ce projet d'acquisition lors du conseil municipal du 19 Octobre 2022. En séance notre j'avais demandé si une estimation chiffrée avait été réalisée sur le montant des contreparties de l'accord qui sont à la charge de la commune (travaux de clôture, reconstitution de la voirie de desserte et des emplacements de parking de l'IGESA, déplacement des points d'alimentation électrique...). Aujourd'hui, est-il possible d'obtenir une estimation chiffrée du cout total de ces contreparties ?*

F. JOUANJEAN : *A ce jour, nous n'avons qu'une approche de coût mais pas de devis chiffré précis. Nous fournirons les éléments d'information quand nous serons en mesure de le faire.*

BORDEREAU N°9

RAPPORTEUR : Francis JOUANJEAN

Renouvellement et actualisation du contrat de concession entre la ville et GRDF pour la distribution publique de gaz naturel sur la commune de Larmor-Plage

La commune de Larmor-Plage dispose sur son territoire d'un réseau de distribution publique de gaz naturel faisant partie de la zone de desserte exclusive de GRDF.

Les relations entre la commune et GRDF sont formalisées dans un traité de concession pour la distribution publique de gaz naturel signé le 10 mars 1999 pour une durée de 25 ans à renouveler.

Ce traité arrivant prochainement à échéance, la commune a rencontré GRDF le 12 avril 2023 en vue de le renouveler.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, l'article L.1411-12 prévoyant que « les dispositions des articles L. 1411-1 à L. 1411-11 ne s'appliquent pas aux délégations de service public lorsque la loi institue un monopôle au profit d'une entreprise [...] »,

Vu les lois n°46-628 du 8 avril 1946, n°2003-8 du 3 janvier 2003 et n°2006-1537 du 7 décembre 2006, instituant un monopôle de la distribution publique de gaz naturel au profit de Gaz de France et transférant ce monopôle à GRDF, gestionnaire de réseau de distribution issu de la séparation juridique imposée à Gaz de France,

Vu l'article L. 111-53 du code de l'énergie au titre duquel GRDF est seule à pouvoir assurer la gestion des réseaux publics de distribution de gaz dans sa zone de desserte exclusive,

Le nouveau traité de concession comprend les éléments suivants :

- La convention de concession qui précise le périmètre communal concédé, la durée de concession fixée à 30 ans ainsi que les modalités de son évolution,
- Le cahier des charges de concession précisant les droits et obligations de chacun des cocontractants et précisant notamment que :
 - GRDF entretient et exploite les ouvrages de la concession en garantissant la sécurité des biens et des personnes et la qualité de la desserte,
 - GRDF développe le réseau de gaz naturel pour accompagner les projets d'aménagement de la commune et de raccordement au réseau de ses habitants.
- 10 documents annexes contenant des modalités spécifiques.

Le cahier des charges proposé, établi selon un modèle négocié avec la FNCCR (Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies) et France urbaine, permet en particulier à la commune :

- ✓ de percevoir une redevance de fonctionnement annuelle couvrant les frais liés à l'activité d'autorité concédante. Le montant sera actualisé chaque année. Il est estimé à [Montant estimé de la redevance annuelle R1] euro pour l'année [année de calcul]
- ✓ de disposer d'un rapport d'activité pertinent de son concessionnaire sur l'exercice écoulé
- ✓ de suivre la performance du concessionnaire et d'apprécier les conditions de la gestion du service public de distribution du gaz naturel

Vu l'avis de la commission Travaux, Urbanisme et Développement Durable en date du 30 mai 2023,

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'autoriser** monsieur le Maire à signer, pour une durée de 30 ans, ce nouveau traité de concession pour la distribution publique en gaz naturel sur la commune.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité.

JL MILES : *Selon les annonces gouvernementales, il est question de la fin des chaudières gaz. Si comme estimé, l'utilisation du gaz chutait ? quel serait l'avenir de ce réseau ? Aujourd'hui, cela n'est pas pris en compte.*

F. VUAROQUEAUX : *Cela n'aurait pas de conséquences notables sur les finances de la ville, pas d'impact particulier pour le réseau qui pourrait potentiellement être utilisé pour d'autres énergies.*

F JOUANJEAN : *Il est peu vraisemblable que le gaz disparaisse du paysage énergétique bien qu'une fin de commercialisation soit envisagée à l'horizon 2050. Cette convention est d'ailleurs établie pour 30 ans ce qui correspond à cette échéance incertaine.*

Questions diverses :

F. RUBIANO : *Suite à la tenue de la commission SPORTS du lundi 5 juin, nous avons retenu qu'une révision du calendrier des travaux d'aménagements était nécessaire, contrairement aux prévisions annoncées. Qu'en est-il s'il vous plaît ?*

Par ailleurs, la poursuite des travaux concernant le parc de l'océan et le début des travaux d'aménagement de la zone TOULHARS semblent s'écarter du calendrier initial évoqué en réunions publiques, pourrions-nous avoir connaissance de l'actualisation des prévisions initiales mentionnées en réunion publique ?

F. JOUANJEAN : *Concernant le programme des équipements sportifs, il a été revu en plusieurs phases ; dans la première phase de réalisation les investissements se sont portés sur :*

- le pôle raquette pour 2,7 M €
 - la salle omnisport pour 3,2 M €
 - la salle de danse et dojo pour 1,5 M €
- Soit une enveloppe globale d'environ 9M €*

L'examen des candidatures sera faite en août 2023, avec le choix de 3 architectes. L'appel d'offres concernant la salle de danse et de dojo interviendra en octobre 2023, il s'agit d'une procédure un peu plus classique et moins longue.

L'espace des tennis découverts actuels sera maintenu comme celui du stade cheval, des pistes de pétanque seront créées sur la partie sud à Ar Menez, la réfection du revêtement du terrain de football d'An Arvor sera aussi effectuée rapidement.

Concernant le boulevard de Toulhars :

Les travaux débiteront sur la pointe à l'automne 2023.

Sur la partie du boulevard, Les travaux sont réalisés en 2 parties :

- *la première partie de la place Notre-Dame jusqu'à la rue des fontaines à compter de janvier 2024, avec un niveau de finition moyenne, pour une mise en service prévue en été 2024*
- *la 2e partie correspondant au reste du boulevard à partir de l'automne 2024, avec des décalages toujours possibles en fonction de la météo.*

Concernant le parc de l'océan, la notification du contrat interviendra à la fin de l'année 2023 pour une réalisation des travaux à compter du début du printemps 2024.

Je précise d'ailleurs que le prochain atelier participatif parc de l'océan se tiendra le 22 juin prochain.

La séance du Conseil est levée à 21h00.