

Ville de LAMBALLE-ARMOR

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 JUILLET 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le sept juillet à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de Lamballe-Armor.

Date de l'envoi de la convocation : 1^{er} juillet 2025

PRESENTS :

BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRET Thierry, GILLARD Nadine, GOUZIN Alain, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Hélène, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MOIGNE Christine, LEVY-ROBERT Christelle, LINTANF Goulven, MEGRET Yves, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

ABSENTS :

- ARTHEMISE Fabienne donne pouvoir à GOUZIN Alain,
- BURLOT David donne pouvoir à PECHA Virginie,
- GRIMAUULT David donne pouvoir à LE BOULANGER René,
- GOASTER Samy donne pouvoir à de SALLIER DUPIN Stéphane,
- LE BOUCHER Colette donne pouvoir à JEGU Josianne,
- L'HEVEDER Jérôme donne pouvoir à BOUZID Nathalie,
- M'BAREK Sébastien donne pouvoir à BERNU Sylvain,
- MAIGNAN Brigitte donne pouvoir à LE MOIGNE Christine,
- MERIAN Caroline donne pouvoir à MEGRET Yves,
- BENOIT Jean-François,

SECRETAIRE DE SEANCE : LE BOULANGER René

Délibération n°2025-064

Membres en exercice : 35 – Présents : 25 - Absents : 10 – Pouvoirs : 9

URBANISME	
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - APPROBATION	

CONTEXTE :

Le Conseil municipal de Lamballe-Armor a prescrit le 3 juin 2019 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 18 octobre 2021 et une nouvelle fois le 6 mai 2024.

Les orientations générales du PADD débattu sont structurées en trois grands axes :

- **Axe 1 : Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable**
Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole
- **Axe 2 : Des dynamiques économique et sociale intimement liées, pour répondre au besoin de rapprocher habitation et lieu de travail**

Entre ville et campagne, une organisation équilibrée du territoire pour soutenir le développement

- **Axe 3 : Le choix d'un mode de développement urbain sobre, de qualité et favorisant la cohésion sociale**

Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variées, économes et désirables

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont formulés par le PADD.

Par la délibération n°2024-062 du 15 juillet 2024, le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lamballe-Armor.

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET ENQUETE PUBLIQUE

Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme a été transmis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu le 5 septembre 2024 un avis favorable aux dispositions réglementaires du projet de PLU de la Commune de Lamballe-Armor sous réserves qu'elles soient complétées par une interdiction de création de logement supplémentaire dans les annexes et une limitation de leur nombre. Le même jour, cette commission a rendu un avis sur les STECAL.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis en date du 24 octobre 2024. L'Autorité Environnementale recommande de reprendre l'évaluation environnementale et d'ajuster le projet de plan local d'urbanisme en conséquence. Un mémoire en réponse a été établi et porté à la connaissance du commissaire enquêteur, et du public, lors de l'enquête publique.

Les Personnes Publiques Associées qui ont rendu un avis sont les suivantes :

- Préfet des Côtes d'Armor en date du 17 octobre 2024 : avis favorable sous réserve de modifications et améliorations,
- Chambre d'Agriculture en date du 21 octobre 2024 : avis défavorable,
- Chambre de Commerce et de l'Industrie en date du 29 juillet 2024 : sans remarque,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 21 octobre 2024 : avis favorable assorti de remarques et réserves,
- Lamballe Terre & Mer en date du 15 octobre 2024 : avis favorable sous réserves,
- Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc en date du 4 octobre 2024 : avis favorable avec observations,
- Région Bretagne : courrier en date du 9 août 2024,
- Centre National de la Propriété Forestière : courrier en date du 9 octobre 2024,
- Département des Côtes d'Armor en date du 16 septembre 2024 : avis favorable avec observations,
- SNCF en date du 8 juillet 2024 : observations,
- PPA en avis complémentaire de l'Etat : ARS, UDAP, Direction générale de l'aviation civile, Direction générale des douanes et droits indirects, DRAC, GRT gaz, SDIS, RTE,
- Commune limitrophe : ANDEL en date du 30 septembre 2024 : avis favorable.

Par arrêté municipal du 22 novembre 2024, le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à une enquête publique unique du 18 décembre 2024 au 20 janvier 2025. L'enquête publique portait également sur l'instauration des périmètres délimités des abords des monuments historiques. L'enquête publique a été prolongée du 20 janvier 2025 au 28 janvier 2025 (*arrêté complémentaire n°2025-52 du 20 janvier 2025*).

La commissaire enquêtrice a rendu son rapport le 7 avril 2025. Elle a émis un avis favorable avec quatre réserves et des recommandations :

- Les réserves :
 - L'annulation du projet de l'OAP de la Guignardais,
 - L'annulation du projet de l'OAP Gauffenis telle que présentée dans le dossier mis à l'enquête,
 - L'annulation de l'OAP de Saint Lazare sur le secteur D,

- N'autoriser aucun raccordement supplémentaire à toute station non conforme.
- Les recommandations :
 - Que les citoyens soient davantage consultés pour tout projet qui impacte son environnement,
 - Que le calcul du besoin réel en logements soit clarifié.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'article L.153-21 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de modifier le projet de Plan Local d'Urbanisme, après enquête publique, pour tenir compte des avis, qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du document.

Pour répondre aux réserves émises par la commissaire enquêteur, les OAP ont été supprimées pour le secteur de La Guignardais et pour le secteur D de Saint-Lazare. Pour ces secteurs, le zonage a été modifié passant d'un zonage 1AU à un zonage U. L'OAP du secteur de Gauffenis a été modifiée avec une réduction de sa surface et la suppression des mentions « hôtel social » et « aire de sédentarisation ». Ces modifications sont mineures au regard du nombre d'OAP retenues et n'emportent pas de modification du parti d'aménagement.

Concernant la réserve sur le fait de n'autoriser aucun raccordement supplémentaire à toute station non conforme, il est rappelé que cela correspond à la pratique actuelle puisque le service Eau et assainissement de Lamballe Terre & Mer émet un avis défavorable le cas échéant. En complément, l'échéancier appliquée aux zones 1AU et le recours ponctuel au zonage 2AU permet d'assurer une concordance entre le calendrier de réalisation des travaux de mise en conformité des stations et l'urbanisation effective des secteurs concernés.

Enfin, le calcul du besoin réel en logements a été clarifié et précisé dans le tome 3 du rapport de présentation sur la justification des choix retenus. Il a été rappelé qu'il existe différents aléas qui peuvent impacter les opérations de production et qui nécessitent donc que la programmation théorique du PLU soit plus importante que le besoin identifié : aléa foncier (*les propriétaires refusent de faire une opération*), aléa opérationnel (*contraintes environnementales, enjeu patrimonial, ...*), aléa juridique (*règles de droit civil, contentieux...*), autres aléas... A cet effet et pour plus de clarté, il a été introduit la notion de potentiel net pour affiner le potentiel de production de logements pour les secteurs de projet en renouvellement urbain/densification ou extensions cadrées par des OAP. Il a été aussi ajouté un paragraphe synthétisant le potentiel de production de logements sur la durée du PLU, intégrant un volet sur les logements locatifs sociaux.

Les principales observations de l'Etat et de la MRAE portaient sur la question de la consommation d'espace, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (*STECAL*), de la production de logements et notamment des logements locatifs sociaux, de l'assainissement et de la capacité d'accueil.

Pour répondre aux interrogations sur la consommation foncière et la gestion économe de l'espace, il a été apporté des précisions sur les différentes méthodologies et référentiels utilisés pour déterminer la consommation de foncier. Il a également été ajouté des tableaux pour une présentation exhaustive des consommations planifiées sur la durée du PLU (*intégrant les STECAL, les Emplacements Réservés...*). A noter que la consommation d'espace liée aux STECAL et Emplacements Réservés est très faible pour plusieurs raisons :

- Le foncier dédié aux équipements sportifs et touristiques est déjà considéré comme consommé dans le référentiel et le règlement limite très fortement les possibilités d'extension des constructions
- Les emplacements réservés les plus consommateurs ont été supprimés à la demande des bénéficiaires (*Département des Côtes d'Armor pour le projet de rocade de Planguenoual, Lamballe Terre & Mer pour le projet de plateforme de gestion des biodéchets...*),
- Les ER conservés étaient pour la plupart déjà comptabilisés sur la ligne équipements (*poste de rebours, station d'assainissement...*).

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable et demande notamment un reclassement de sites agricoles du zonage N en zonage A ainsi qu'une modification du règlement limitant la création de

nouvelle construction. De façon générale, il est souhaité le classement préférentiel des surfaces agricoles en zone A plutôt qu'en zone N.

Pour ne pas entraver la pérennité et le développement des exploitations agricoles, il a été procédé à quelques ajustements du règlement graphique (*du zonage N vers un zonage A et du zonage NPL vers un zonage NL en fonction des situations*). Le règlement concernant les nouvelles constructions a été adapté. La cohérence de protection des espaces naturels sur le territoire a par ailleurs été conservée avec un gradient de protection traduit par les zonages, A, N et NP.

Les observations du public ont été nombreuses et ont porté essentiellement sur la question des OAP et de leur impact sur la liberté de construire et le droit de propriété, sur la constructibilité de certaines parcelles et sur certains points du règlement. Des modifications de zonage ont été réalisées lorsque cela ne portait pas atteinte au parti d'aménagement retenu.

De façon générale, des améliorations de forme du document ont été réalisées pour améliorer sa compréhension, sa lisibilité, sa cohérence. Les coquilles, fautes d'orthographe ou de syntaxe ont été corrigées. Les erreurs matérielles ont été modifiées. Les demandes de précisions ou d'ajustement du règlement ont été réalisées. Des annexes ont été ajoutées pour répondre à différentes demandes des Personnes Publiques associées. Les différents chiffres ont été mis en cohérence sur l'ensemble des documents pour rectifier quelques erreurs et prendre en compte les quelques modifications apportées sur les OAP.

LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU comprend :

- Un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement, l'explication des choix, la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur et l'évaluation environnementale,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire,
- Un règlement sous la forme d'un règlement écrit, de plans de zonage et de plans thématiques (*commerce, hauteurs, implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites séparatives et mixité sociale*),
- Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les orientations souhaitées ; elles sont thématiques (*biodiversité, qualité du paysage, patrimoine bâti d'intérêt local, qualité des projets d'aménagement et densification des zones d'activités économiques*) ou sectorielles (*sur des secteurs de projets*).
- Des annexes.

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-1 et suivants relatifs à la procédure d'élaboration des plans locaux d'urbanisme,
- Le Code de l'Environnement,
- La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience »,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 7 février 2025 par le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc et rendu exécutoire le 12 avril 2025,
- Les délibérations de Lamballe Terre & Mer n°2020-068 du 10 mars 2020, n°2022-026 du 12 avril 2022 et n°2022-086 du 12 juillet 2022 approuvant et modifiant le Programme Local de l'Habitat,
- La délibération n°2019-109 en date du 3 juin 2019 prescrivant l'élaboration d'un PLU et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public,
- Les délibérations n°2021-099 du 18 octobre 2021 et n°2024-026 du 6 mai 2024 relatives au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD*),
- La délibération n°2024-062 du 15 juillet 2024 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lamballe-Armor,

- La décision du 23 septembre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes désignant Madame Martine VIART en qualité de commissaire enquêtrice,
- La décision du 14 octobre 2024 de la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes modifiant l'objet de l'enquête publique,
- L'arrêté n°2024-802 du Maire de Lamballe-Armor du 22 novembre 2024 relatif à l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la Commune de Lamballe-Armor et l'instauration des périmètres délimités des abords des monuments historiques,
- L'arrêté n°2025-52 du 20 janvier 2025 prolongeant l'enquête publique jusqu'au 28 janvier 2025,
- Le rapport d'enquête publique ainsi que les conclusions de la commissaire enquêtrice remis le 7 avril 2025,

Considérant :

- Les avis des personnes publiques associées annexées au dossier d'enquête publique,
- Les observations du public,
- Les propositions de modifications à apporter au projet de PLU pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur,
- L'avis de la commission urbanisme réunie les 18 novembre 2024 et 24 avril 2025,
- L'avis favorable avec réserves formulé par la commissaire enquêtrice sur le projet de plan local d'urbanisme,
- Les modifications apportées au document, pour prendre en compte les avis de la CDPENAF, de la MRAe, des PPA et les observations des habitants formulées lors de l'enquête publique,
- Que les modifications apportées au projet de PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- Que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,
- Considérant le projet PLU, transmis aux conseillers municipaux le 26 juin 2025,

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- MENTIONNE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture, de l'accomplissement des mesures de publicité et de sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération,

VOTE : Adopté à la majorité

Contre : 8 – MM de SALLIER DUPIN (+ pouvoir de Mme GOASTER). **MEGRET** (+ pouvoir de Mme MERIAN). **GUYMARD. BERNU** (+ pouvoir de M. M'BAREK). **Mme LE BOUCHER** (pouvoir porté par Mme JEGU)

Abstention : 4 – M. GOUZIN (+ pouvoir de Mme ARTHEMISE). **Mme JEGU. M. GRIMAUULT** (pouvoir porté par M. LE BOULANGER)

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le 18 JUL. 2025

Philippe HERCOUËT

Maire de Lamballe-Armor



[Handwritten signature in blue ink]