



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LAMBALLE ARMOR					
ORIGINAL			COPIE		
COM		06 AOUT 2021	RSS	COM	
RESS	AG		RESS	AG	
VdC	Pôle		VdC	Pôle	
DST	POP		DST	POP	
Elus :			Elus :		

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le -- 4 AOUT 2021

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification et animation du réseau

Affaire suivie par : Guillaume POULIQUEN

Tél : 02 96 62 70 43

guillaume.pouliquen@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le Maire de LAMBALLE ARMOR
5 rue Simone Veil
22400 LAMBALLE ARMOR

Objet : LAMBALLE-ARMOR – Modification n° 7 et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Vous m'avez transmis pour avis, en tant que personne publique associée, la modification n° 7 visant l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs AU ainsi que la déclaration du projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre la construction d'un bâtiment administratif pour la coopérative COOPERL ARC ATLANTIQUE du PLU de LAMBALLE-ARMOR.

Ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes.

- Sur le projet de modification n° 7 du PLU de LAMBALLE-ARMOR

La modification n° 7 du PLU vise à ouvrir deux sites zonés actuellement en 2AUh (zones d'urbanisation à long terme destiné à de l'habitat), Tremiliac [0,63 hectares (ha)] et les Paturesses (2,2 ha) dans la perspective de développer l'habitat sur le territoire communal. Le projet vise la production de 76 logements dont 23 en logements sociaux. Ces deux opérations doivent concourir à l'atteinte des objectifs du programme local de l'habitat.

En termes de procédure administrative, la délibération de prescription de la modification n° 7 a été prise par le conseil municipal de LAMBALLE-ARMOR le 8 avril 2019 sur la base du PLU dont l'approbation date du 19 mai 2010.

Il convient de rappeler qu'au titre de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : ...d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Copie à : délégation territoriale de Saint-Brieuc

Siège et adresse postale : 1 rue du Parc – CS 52256 – 22022 SAINT-BRIEUC CEDEX
Adresse géographique du site : 5, rue Jules-Vallès à SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

Accueil téléphonique : 9 h / 12 h et 14 h / 17 h sauf le vendredi 16 h
Accueil du public dans les services du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et l'après-midi exclusivement sur rendez-vous de 14 h à 16 h 30

Si le site des Paturettes est propriété de la commune suite à des acquisitions foncières ces dernières années, le site de Trémiliac est en propriété privée. Ainsi, la présente procédure d'évolution du PLU rentre dans le champ d'application de l'article L.153-31 pour le site de Trémiliac, en ce sens que si la délibération prescrivant la modification a bien été prise avant les neuf ans des zones en question, l'approbation de cette même modification ne pourra intervenir que postérieurement aux neuf ans du PLU. Le choix de la modification pour l'ouverture à l'urbanisation du site de Trémiliac conduit donc à fragiliser le document d'urbanisme puisque la procédure réglementaire aurait dû être la révision du PLU.

En termes de justification apportée sur l'ouverture à l'urbanisation dans le dossier de modification, une réflexion sur une requalification de certaines zones 1AUh en 2AUh permettrait d'anticiper et de compenser l'impact de l'artificialisation sur le territoire.

- Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

La déclaration du projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la construction d'un bâtiment administratif pour la coopérative COOPERL ARC ATLANTIQUE implique une consommation foncière de 1,76 ha. En s'implantant au plus proche du site agro-industriel, le projet de siège de la COOPERL permet d'intégrer dans le cahier des charges une mutualisation des espaces de stationnement mais aussi une gestion des flux en boucle fermée. Le pôle de la COOPERL s'étend sur presque 33 ha de la Ville es Lan. La création d'un nouveau bâtiment au plus proche de la zone d'activité économique pour accueillir le site permet également de libérer du foncier et de réorganiser l'ensemble du site agro-industriel. Le projet intègre également la mutualisation de certains espaces pour des associations.

Sur un plan procédural le recours à la déclaration de projet peut poser certaines questions notamment sous l'angle de l'intérêt général. Il convient que cet intérêt soit clairement présenté et se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. Le Conseil d'État se positionne sur la qualification d'intérêt général en ce sens « eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ».

Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. Il convient donc que ces aspects apparaissent dans la motivation du projet.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

Pour le directeur départemental des
territoires et de la mer et par délégation,
l'adjointe de la cheffe du service planification,
logement, urbanisme,


Véronique CHAPEL