

PROCES-VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL DU 7 JUILLET 2025
ARRETE LE 29 SEPTEMBRE 2025

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, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOUEZIN Alain, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Héléne, LE BOULANGER René, LE MOIGNE Christine, LEVY-ROBERT Christelle, LINTANF Goulven, MEGRET Yves, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

LE GUEN Nadège est absente lors du vote des délibérations n°2025-066 et n°2025-067.

ABSENTS :

- ARTHEMISE Fabienne donne pouvoir à GOUEZIN Alain,
- BURLLOT David donne pouvoir à PECHA Virginie,
- GRIMAULT 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

ORDRE DU JOUR

Point inscrit à l'ordre du jour, projet de délibération transmis le 2 juillet 2025 et accepté d'être traité à l'unanimité

1. *Affaires générales – Procès-verbal du Conseil municipal du 30 juin 2025 - Approbation*

Point ajouté à l'ordre du jour le 2 juillet 2025 et accepté d'être traité à l'unanimité

2. *Affaires générales - Adhésion*
3. *Urbanisme – Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Approbation*
4. *Urbanisme – Accord sur la création des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques*
5. *Urbanisme – Déclaration préalable de travaux – Édification et modification des clôtures*
6. *Urbanisme – Instauration du permis de démolir*
7. *Urbanisme – Droit de Préemption Urbain – Périmètre*
8. *Urbanisme – Délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) – Périmètre des Zones d'Activités Économiques (ZAE) communautaires*
9. *Point sur l'activité de Lamballe Terre & Mer*
10. *Questions diverses*

Délibération n°2025-062

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

AFFAIRES GENERALES PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2025
--

Afin d'assurer l'information du public, le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le procès-verbal de chaque séance, rédigé par le secrétaire, est arrêté au commencement de la séance suivante, et signé par le Maire et le secrétaire. Il contient la date et l'heure de la séance, les noms du président, des membres de l'assemblée délibérante présents ou représentés et du secrétaire de séance, le quorum, l'ordre du jour de la séance, les délibérations adoptées et les rapports au vu desquels elles ont été adoptées, les demandes de scrutin particulier, le résultat des scrutins précisant, s'agissant des scrutins publics, le nom des votants et le sens de leur vote, et la teneur des discussions au cours de la séance.

Dans la semaine qui suit la séance au cours de laquelle il a été arrêté, le procès-verbal est publié sous forme électronique de manière permanente et gratuite sur le site internet de Lamballe-Armor et un exemplaire sur papier est mis à la disposition du public. L'exemplaire original du procès-verbal, qu'il soit établi sur papier ou sur support numérique, est conservé dans des conditions propres à en assurer la pérennité.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-15,

Teneur des discussions :

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- ARRETE le procès-verbal du Conseil municipal du 30 juin 2025, ci-après,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Délibération n°2025-063

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

AFFAIRES GENERALES ADHESION
--

Grâce à un partenariat avec Manche Numérique signé le 3 juillet 2025, Mégalis Bretagne propose, aux collectivités bretonnes adhérentes l'accès à une centrale d'achat spécialisée dans l'achat de matériel informatique et de téléphonie. Cette Centrale d'Achats facilite les achats de produits et services à des tarifs préférentiels grâce à ses actions de mutualisation par le biais de marchés publics pour des achats en volume.

La centrale d'achats de Manche Numérique comprend :

- Du matériel informatique, (*bureautique, postes de travail, écrans, matériels adaptés, tablettes, armoires de stockage, etc.*)
- De la téléphonie mobile (*forfaits, équipements, etc.*)
- De l'équipement éducation (*licences JMAF, réalité virtuelle, drones, robots, etc.*)
- Des écrans et matériel de projection (*tactile, grand écran, panneau d'affichage légal numérique, etc.*)
- Des licences

Pour accéder à la centrale d'achats de Manche numérique, il faut être adhérent au bouquet de services de Mégalis Bretagne et signer la convention d'adhésion avec le Syndicat Mixte Manche Numérique. Cette adhésion est gratuite et sans seuil minimal de commandes. Cette convention d'adhésion est valable un an à compter de sa notification et est tacitement reconduite, sans dénonciation par l'une des parties par courrier recommandé et un délai de prévenance de 2 mois avant résiliation.

Lamballe-Armor souhaite adhérer à cette centrale d'achats.

Considérant le projet de convention-cadre d'accès, transmis aux conseillers municipaux,

Teneur des discussions :

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- APPROUVE l'adhésion de Lamballe-Armor à la centrale d'achats du Syndicat Mixte Manche Numérique,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer la convention cadre d'accès et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

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 variés, 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 APORTEES 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 enquêtrice, 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 enquêteur,
- 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,

Teneur des discussions :

- *Jean-Luc Guymard s'interroge sur la cohérence des chiffres relatifs l'OAP de La Cidrerie.*
- *Thierry Royer souligne que le document proposé est bien celui qui a été remis. Il précise que les chiffres présentés ont été abordés lors des différentes réunions dans les quartiers concernés et que la clause de densité minimale est à 25 hectares.*
- *Stéphane de Sallier Dupin pose 3 questions concernant La Guignardais :*
 - o *La préfecture des Côtes d'Armor est-elle intervenue dans la décision d'abandon du projet d'OAP de La Guignardais ? Quels ont été les arguments, les préconisations, les attentes ?*
 - o *Dans ce quartier des éléments factuels tel que les inondations, la zone d'expansion de crue notamment du Chiffrouët, la biodiversité existante, le cadre de vie ont-ils participé à la décision du retrait de l'OAP de la Guignardais ou la multiplicité des parcelles avec une configuration en bande a-t'elle était déterminante ?*
 - o *Chaque citoyen à l'issu du vote, a la possibilité de contester le document devant le tribunal administratif, si pour différentes raisons l'OAP de La Guignardais a été mise en cause, la mairie de Lamballe entend-elle défendre le bien fondé du retrait de cet OAP si cela est nécessaire ?*
- *En réponse aux questions, Thierry Royer précise que la décision du retrait a été prise dans le cadre de la commission urbanisme et indique que c'est une proposition municipale. La préfecture n'est pas intervenue sur le sujet. Ce choix est basé sur des éléments tels que les contributions citoyennes lors de l'enquête publique et en particulier à cause de la multiplicité des parcelles qui a été un élément déterminant. Il tient à signaler, que l'architecte des bâtiments de France avait alerté de l'importance de protéger le cœur des îlots, en conséquence la Guignardais se trouvant dans le secteur patrimonial remarquable, cette OAP ne pouvait pas être maintenue. Il indique qu'en cas de recours, le retrait de l'OAP ne doit pas remis en cause.*
- *En cas de recours, Stéphane de Sallier Dupin considère que Thierry Royer en tant qu'adjoint à l'urbanisme interviendrait au nom de la Commune. Il constate que l'architecte des bâtiments de France est un service de l'État de facto ceux-ci sont intervenus. Il interroge sur le choix d'organiser 4 réunions publiques après la tenue de l'enquête publique dans certains quartiers qui ont vu le retrait de toute ou partie de l'OAP. D'autres organisés en association ou collectif informel n'ont pas bénéficié de ces réunions et demande pourquoi s'être restreints à 4 réunions ?*
- *Thierry Royer souligne que l'architecte des bâtiments de France en tant que personne publique associée dans son avis a évoqué ce point. C'est un avis consultatif et non pas un avis qui s'impose à la Commune. Concernant la question sur les réunions publiques sur 4 secteurs et pas d'autres, il*

tient à faire remarquer que la Commune a répondu aux points évoqués par la commissaire enquêtrice au niveau de l'enquête publique.

- Sylvain Bernu critique le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il reproche à la majorité municipale de ne pas avoir suffisamment impliqué les habitants dans l'élaboration du PLU, qu'il qualifie de processus de six ans jugés trop long. Il met en avant le fait que la municipalité a fait le minimum légal en matière de concertation, alors qu'elle estime avoir fait le maximum. Il regrette l'absence de réunions de quartiers, d'ateliers participatifs, ou de rencontres dans les Communes déléguées. Il souligne que la municipalité a fait preuve d'une posture descendante, agissant sans dialogue avec les habitants et les associations, ce qui a généré un fort mécontentement.

Sylvain Bernu estime que la municipalité n'a pas su expliquer de manière simple et accessible les enjeux du PLU à la population. Ce manque de pédagogie a contribué à la confusion et aux inquiétudes. Il cite l'exemple de l'impasse de Gauffenis où les projets de terrain pour gens du voyage et d'un hôtel social ont été révélés aux riverains sans consultation préalable, provoquant une forte réaction et un sentiment de « fait accompli ».

Sylvain Bernu et son groupe partagent la plupart des grandes orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur les questions d'habitat, de mobilité, d'environnement et de cadre de vie. Cependant, ils s'opposent à la déclinaison concrète de ces orientations. Il dénonce la confusion relevée par la Commissaire enquêtrice concernant les données démographiques et les besoins en logements. Plusieurs chiffres contradictoires sont présents dans les documents du PLU, rendant le calcul du nombre de logements à produire incertain. La répartition territoriale du développement des logements est jugée déséquilibrée. La majorité des logements serait concentrée sur Lamballe, alors que les autres bourgs ne verraient qu'une faible répartition, ce qui pour Sylvain Bernu est une source de contestation. Il pointe du doigt, une contradiction dans le projet de la municipalité. D'un côté, elle prône la préservation de l'environnement, la biodiversité et la végétalisation de la ville. De l'autre, le PLU propose une densification en centre-ville impliquant la récupération de fonds de jardin, et la construction d'une rocade sur une zone humide. Il estime que cette approche n'intègre pas les questions de mobilité et de parking.

En conclusion, Sylvain Bernu considère que la municipalité a manqué l'occasion de co construire la ville de demain avec ses habitants. Il estime que cette posture a un impact négatif sur la perception de la fonction d'élu en général. Il appelle les élus à voter contre le PLU ou, du moins, à s'abstenir.

- Philippe Hercouët répond aux propos de Sylvain Bernu. Il tient à souligner les difficultés rencontrées pour l'élaboration du PLU depuis 2020, qui doit intégrer des contraintes nouvelles et qui a respecté le cadre réglementaire d'élaboration de celui-ci. Il rappelle que la méthode de concertation et de consultation a été approuvée à l'unanimité en Conseil municipal. Il reconnaît qu'à posteriori cela aurait été possible de faire autrement.
- Christelle Lévy-Robert précise que les dispositifs de communication et de concertation ont été mis en place pendant toute la période d'élaboration du PLU, en toute légalité conformément au code l'urbanisme en associant toutes les personnes concernées (habitants, associations...), des informations régulières via le magazine Lamballe & Vous, les bulletins municipaux des Communes déléguées, le dossier mis à disposition dans l'ensemble des mairies, site internet et une adresse mail dédiée, réunions publiques... En complément de ces dispositions réglementaires des expositions en plein air ont été installées en proximité dans les bourgs. Elle tient à faire remarquer que la concertation faisant partie intégrante des dispositifs utilisés, un questionnaire participatif intitulé « le visage de Lamballe-Armor en 2035 était mis à disposition pour les habitants.
- Thierry Royer tient à rajouter qu'une soixantaine de rendez-vous individuel ont été organisés en juin et des réunions individuelles avec le Maire, l'adjoint à l'urbanisme ou les Maires délégués. Il indique que le patrimoine rural a été identifié par des étoiles permettant de le définir comme patrimoine suffisamment remarquable tel que d'anciennes bâtisses ou fermes, afin de changer leur destination et ainsi devenir de l'habitat. Il tient à faire remarquer que chaque bâtisse étoilée a fait l'objet d'une fiche et que les propriétaires ont été rencontrés avant d'être versés dans le PLU.
- Yves Mégret mentionne que la majorité municipale a prôné le dialogue et les échanges. Il fait

remarquer que la mobilisation d'associations ou collectifs de quartiers a obligé la municipalité à se rendre sur le terrain. Il constate que les décisions se sont faites selon leurs critères et reconnaît l'obligation réglementaire. Il déplore la densification grandissante en centre-ville et dans les bourgs. Il exprime le souhait que les demandes en cours apporteront une réponse. Il indique qu'ils ne voteront pas le PLU en l'état.

- Alain Gouëzin commence par déclarer que le vote du PLU vise à harmoniser les documents d'urbanisme de la nouvelle Commune de Lamballe-Armor, notamment celui de Planguenoual, le plus ancien. Il s'inscrit dans le cadre de la Loi Climat et Résilience et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Il tient à souligner que le PLU permet d'assouplir les règles d'urbanisme pour certaines exploitations (comme le centre équestre) et redéfinit la notion de « village » pour permettre le développement de cœurs de bourgs, comme à La Cotentin. Il regrette toutefois que Port Morvan soit resté classé comme un hameau. Par ailleurs, il indique avoir interrogé le service assainissement de Lamballe Terre & Mer, qui lui a confirmé que la station d'épuration de Planguenoual est dimensionnée pour les raccordements prévus. Il exprime des doutes sur la réalisation des 146 logements bruts prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), car les propriétaires des terrains ne souhaitent pas le vendre. Cependant, il voit ces OAP comme un moyen positif d'éviter les constructions désordonnées.

Alain Gouëzin insiste sur la nécessité pour la Commune de maîtriser son foncier, notamment, le terrain auprès du cimetière qui accueillera un nouveau centre technique et des logements. Il considère que cette maîtrise est essentielle pour conserver les écoles et pour aider les jeunes ménages face aux prix élevés de l'immobilier.

Il exprime son désaccord et sa réserve concernant l'absence d'un terrain dédié au stationnement à Jospinet. Il avait proposé un terrain, qui n'a pas été retenu, et déplore que le plan final n'offre aucune solution pour ce site très fréquenté, contrairement à ce qu'il avait laissé espérer aux usagers.

En conclusion, Alain Gouëzin annonce qu'il s'abstiendra lors du vote sur le PLU, laissant les autres élus de Planguenoual prendre leurs décisions.

- Stéphane de Sallier Dupin intervient en détail sur le PLU. Il exprime son opposition au document en soulevant plusieurs incohérences et problèmes de fond et de forme :
 - o Le choix de l'AUDIAR : Il remet en question la sélection de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR), la qualifiant d'agence militante de la densification. Il soulève une contradiction : cette agence, qui a densifié Rennes, se retrouve maintenant à parler d'îlots de fraîcheur pour contrer les îlots de chaleur que cette même densification a en partie créés,
 - o La méthode de travail : Il dénonce un processus de "copié-collé" et une méthode en entonnoir où les grandes idées théoriques, souvent issues des lois nationales, priment sur les réalités et les besoins concrets du terrain. Il estime que la confrontation entre la réglementation et les remontées du terrain a été faite trop tardivement, voire pas du tout,
 - o S'agissant de la communication de la municipalité, il la juge militante et à sens unique. Il reproche à la mairie de ne pas avoir écouté les situations individuelles et de ne pas avoir recueilli les demandes de la population. Il s'inquiète également des dates choisies pour l'arrêt et le vote du PLU, qui tombent pendant l'été et peuvent limiter la capacité de contestation des citoyens.

Sur le fond, l'élu critique l'adhésion de la majorité aux cadres réglementaires nationaux, qu'il juge inadaptés :

- o Lois nationales : Il cite plusieurs lois, comme la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) de 2000 qui impose 25 % de logements sociaux, et la loi climat et résilience de 2021 qui crée le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. Il argue que ces lois, bien qu'obligatoires, sont appliquées de manière trop zélée et sans tenir compte des spécificités de Lamballe-Armor, notamment sa population dispersée et son économie basée sur l'industrie agricole.

- *Conflits et contradictions : Il souligne des contradictions dans le document : le PLU promeut la végétalisation urbaine et les îlots de fraîcheur tout en grignotant les jardins et en densifiant le tissu urbain, ce qui crée des dômes de chaleur. Il critique également la sobriété foncière qui n'inclut pas de réflexion sur les infrastructures nécessaires (voirie, circulation),*
- *Mobilité et économie : Il s'oppose à la vision qui lie résidence et emploi, arguant que c'est une erreur de vouloir que les gens habitent à Lamballe parce qu'ils y travaillent. Il estime que cela entrave la liberté de choix des habitants et nuit aux autres communes de l'intercommunalité. Il s'interroge aussi sur la capacité du PLU à répondre aux besoins de l'industrie locale, qui est un pilier de l'économie,*
- *Prévisions démographiques : Il conteste le chiffre de 1 900 habitants supplémentaires d'ici 2030, qu'il juge arbitraire et centralisateur. Il pense que la population devrait pouvoir se diffuser dans l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer.*

Malgré son opposition, Stéphane de Sallier Dupin propose des pistes pour l'avenir et pour ceux qui sont déçus par ce PLU :

- *Recours juridiques : Il rappelle que les citoyens ont la possibilité d'exercer un recours gracieux ou contentieux dans les deux mois suivant le vote,*
- *Application modérée et modifications : Il place son espoir dans les futures équipes municipales qui pourraient appliquer le PLU avec modération. Il mentionne également la possibilité de modifications ultérieures du document, bien qu'il s'agisse d'un processus lourd (enquête publique, consultation),*
- *PLUI et changements législatifs : Il évoque le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) comme une solution potentielle pour modifier rapidement le document, bien qu'il y soit hostile par principe. Enfin, il exprime l'espoir que les lois nationales comme le ZAN et la loi SRU évoluent, ce qui permettrait de revoir le PLU de Lamballe.*

Il indique qu'ils voteront contre le document, pour les diverses raisons expliquées précédemment.

- *Christine Le Moigne évoque ses échanges relatifs aux OAP avec des élus d'une Commune de l'ouest Saint-Brieuc qui se sont dit surpris des réactions à ce sujet et qu'elles étaient non justifiées.*
- *Laurence Urvoy tient à souligner le travail fait par les services concernés. Le grand nombre de contributions publiques était inattendu. En ce qui concerne la communication, elle indique qu'elle aurait pu être approfondie et reconnaît qu'il y avait peut-être eu un manque de clarté auprès des citoyens. Elle réaffirme la nécessité de respecter les contraintes juridiques et réglementaires qui ont pesé sur la Commune. Elle précise qu'il n'est plus possible d'utiliser de terres agricoles à des fins de développement et mentionne qu'aujourd'hui, le défi consiste à planifier le développement de Lamballe pour accueillir le logement et la croissance économique.*
- *S'agissant de l'AUDIAR, Philippe Hercouët croit nécessaire de préciser que l'agence n'a rien décidé sur le PLU et n'a été qu'un prestataire de service. Concernant le logement, il indique que la Commune doit pouvoir offrir la possibilité aux personnes de s'installer à proximité de leur travail. Philippe Hercouët tient à préciser que les orientations du PLU correspondent à ce qui a été voté dans le PADD.*

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. GOUEZIN (+ pouvoir de Mme ARTHEMISE). Mme JEGU. M. GRIMAUULT (pouvoir porté par M. LE BOULANGER)

Délibération n°2025-065

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

URBANISME

**ACCORD SUR LA CREATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS
DES MONUMENTS HISTORIQUES**

La création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) est une mesure de simplification administrative, qui vise à remplacer le périmètre de protection de 500 mètres délimité autour d'un monument historique, classe ou inscrit, par un périmètre adapté aux enjeux architecturaux, urbains, paysagers et patrimoniaux du monument. Le PDA peut être commun à plusieurs monuments historiques et constitue, comme le périmètre de protection de 500 mètres, une servitude d'utilité publique, qui doit être annexée au plan local d'urbanisme (PLU).

La procédure de création d'un PDA, régie par les articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du Code du patrimoine, prévoit que le Conseil municipal se prononce à deux reprises sur le projet de périmètre délimité des abords, avant l'enquête publique puis à l'issue de celle-ci pour tenir compte des conclusions et avis du commissaire-enquêteur.

Ainsi, le 23 septembre 2024, le Conseil municipal s'est prononcé, une première fois, sur les projets de périmètre délimité des abords.

Tout d'abord, les périmètres délimités des abords des deux monuments historiques suivants seraient maintenus en l'état :

- La croix sculptée dans le cimetière de l'ancienne commune de Maroué (*arrêté du 22 juin 1964*),
- La croix sur le placître de l'ancienne commune de La Poterie (*arrêté du 5 octobre 1964*).

Ensuite, il serait créé 9 périmètres délimités des abords autour des monuments historiques suivants :

- L'allée couverte du Chêne-Hut (*décret du 17 janvier 1963*),
- Le château de Cargouët (*arrêté du 25 mars 1992*),
- Le château de la Moglais (*arrêté du 16 novembre 2011*),
- Le colombier de Vaujoyeux (*arrêté du 29 décembre 1982*),
- L'église Saint-Gobrien (*arrêté du 9 octobre 1989, classement le 17 février 1995*),
- L'ensemble mégalithique de la lande du Gras (*arrêté du 20 mars 1996*) et l'allée couverte de la lande du Gras (*arrêté du 17 mai 1962*),
- Le menhir de Guihallon (*arrêté du 28 décembre 1965*),
- Le moulin à vent de Saint-Lazare (*arrêté du 7 septembre 1977*).

Enfin, pour les monuments historiques du centre-ville de Lamballe, il est proposé un seul périmètre délimité des abords, dont les limites se superposent avec celui du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Cette proposition concerne les éléments protégés suivants :

- La maison dite du Bourreau, place du Martray :
 - Façade sur place (*classement le 22 novembre 1909*),
 - Façade sur la rue du Docteur Calmette et ensemble des toitures (*classement le 1^{er} juin 1964*),
- L'église Saint-Martin (*classement le 16 septembre 1907*),
- Le haras national (*inscription le 11 décembre 2015*),

- La maison du 16e siècle, 33 rue du Docteur Calmette (*inscription le 22 mars 1930*),
- La maison, 17 rue du Docteur Calmette (*inscription le 11 juin 1930*),
- Les deux maisons, 5 devenu 7 rue du Four (*inscription le 19 juin 1926*),
- La maison, 3 devenu 5 rue du Four (*inscription le 19 juin 1926*),
- La maison du 17e siècle, 2 rue du Docteur Lavergne (*inscription le 02 décembre 1926*),
- Le deux maisons, 6 et 8 rue Saint-Jean (*inscription le 08 juin 1964*),
- Les deux maisons, 2 et 4 parvis Saint-Jean (*inscription le 18 septembre 1964*),
- L'église Saint-Jean (*inscription le 07 décembre 1925*),
- La maison, 6 rue du Four (*inscription le 02 décembre 1926*),
- L'église Notre-Dame (*classement le 02 août 1848*).

Le projet a, ensuite, fait l'objet d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'élaboration du plan local d'urbanisme et sur la création des PDA. Cette enquête, prescrite par arrêtés du Maire des 22 novembre 2024 et 20 janvier 2025, s'est déroulée du 18 décembre 2024 au 28 janvier 2025 inclus. Pendant la durée de l'enquête publique, onze observations ont été portées sur les registres relatifs au projet de création des PDA.

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice a transmis ses procès-verbaux de synthèse à la commune. L'ABF a alors donné un 1^{er} avis sur ces requêtes. Ces réponses ont été transmises à la commissaire-enquêtrice le 28 février 2025.

Le 7 avril 2025, la commissaire-enquêtrice a remis ses rapports et ses conclusions motivées au Maire de Lamballe-Armor. Elle a émis les avis suivants :

- Un avis favorable avec recommandations sur le projet de périmètre délimité des abords du Château de Cargouët :
 - « - Que les demandes des propriétaires et riverains de déclasser ce monument soient étudiées, avec la commune et les ABF au vu de sa dégradation et des risques que cela peut entraîner ;
 - En attendant que ce monument soit déclassé, réduire le périmètre au plus près des restes du monument ;
 - Qu'une étude soit réalisée pour sécuriser le monument. »
- Un avis favorable avec recommandation sur le projet de périmètre délimité des abords du Colombier de Vaujoyeux : « que le zonage doit être identique entre le SIG de la commune de Lamballe-Armor et le règlement graphique, une modification doit être effectuée dans l'un ou l'autre document. »
- Un avis favorable avec recommandations sur le projet de périmètre délimité des abords du Menhir de Guihallon :
 - « -Mettre en cohérence le zonage présenté dans le dossier avec celui du SIG de la commune de Lamballe-Armor ;
 - Confirmer la délimitation automatique qui s'impose sur la commune de Plédéliac ;
 - Protéger le bois qui entoure le monument en l'inscrivant comme « boisement classé » dans le règlement graphique ;
 - Apporter une attention particulière à l'entretien des abords du menhir de Guihallon, ce qui ne semble pas être le cas actuellement. »
- Un avis favorable sur le projet de périmètre délimité des abords de l'ensemble mégalithique de la lande du Gras ;
- Un avis favorable avec recommandations sur le projet de périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint Gobrien :
 - « -Que le périmètre délimité des abords de l'église de Saint-Gobrien s'applique de façon équitable pour la zone située entre la rue de Berry et la rue des Tilleuls ;
 - je reprends la proposition faite par l'ABF : « il faudra envisager une clause au sein du PLU de Lamballe Armor permettant une adaptation mineure pour certaines opérations d'OAP (dans les périmètres du SPR ou du PDA), sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de

l'État et du maire / ou président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. »

- Un avis favorable avec une recommandation sur le projet de périmètre délimité des abords du Moulin de Saint Lazare :
« Je reprends la proposition faite par l'ABF d'envisager une clause au sein du PLU de Lamballe Armor permettant une adaptation mineure pour certaines opérations d'OAP (dans les périmètres du SPR ou du PDA), sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire / ou président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. »
- Un avis favorable sur le projet de périmètre délimité des abords de l'Allée Couverte du Chêne-Hut ;
- Un avis favorable avec recommandations sur le projet de périmètre délimité des abords du Centre Historique de Lamballe :
*« Apporter une clause au sein du PLU de Lamballe Armor permettant une adaptation mineure des OAP, dans ce périmètre, comme le préconise l'ABF,
- Revoir le périmètre en intégrant les zones à l'intérieur des traits jaunes, en limite des voies de circulation ;
- Que les contraintes réglementaires imposées par le SPR ou le PDA s'imposent à tout projet. »*
- Un avis favorable avec deux réserves et deux recommandations de la commissaire enquêteur sur le projet de périmètre délimité des abords du château de la Moglais :
*« Les réserves :
- Incorporer dans le PDA, l'allée d'accès au bois de La Moglais depuis le bourg de La Poterie (Cadastre 252 C pièces 138, 139, 140) car cette allée est la dernière partie d'un des deux axes majeurs du bois (avec la grande allée). Cet axe doit être protégé au même titre que les allées et les alignements.
- Inclure dans le PDA les parcelles 18, 27, 28, 22, 24, 26 et 227 puisqu'elles étaient comprises dans le périmètre des 500m et qu'elles sont effectivement en covisibilité avec le monument historique (depuis ces parcelles, le château est visible à l'œil nu)
Les recommandations :
- Que l'emplacement réservé numéro 14 ne soit pas créé car je considère qu'il existe déjà le chemin du Paradis que les enfants ou promeneurs peuvent emprunter ;
- Que l'emplacement réservé numéro 15 ne soit pas créé car il existe déjà un cheminement, dont l'utilisation peut être actée par une convention de passage (puisque'il se situe sur une propriété privée) entre le propriétaire et la commune. »*

Il appartient maintenant au Conseil municipal de donner son accord définitif sur la création des périmètres délimités des abords communs aux monuments situés sur la commune de Lamballe-Armor.

A l'issue de la procédure, les PDA sont créés par arrêté du Préfet de Région et sont annexés au PLU de Lamballe-Armor.

Vu :

- Le Code général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'urbanisme,
- Le Code du patrimoine, notamment les articles L. 621-30 et L. 621-31, ainsi que R.621-92 à R.621-95 relatifs à la protection des abords des monuments historiques et à la création d'un périmètre délimité des abords,
- La délibération n°2024-079 du 23 septembre 2024 validant les propositions de périmètres délimités des abords,
- La délibération n°2025-064 du 7 juillet 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
- 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,
- L'enquête publique, qui s'est déroulée du 18 décembre 2024 au 28 janvier 2025 inclus,
- Les rapports d'enquête publique ainsi que les conclusions de la commissaire enquêtrice remis le 7 avril 2025,
- L'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France aux propositions de PDA en date du 26 juin 2025,

Considérant :

- Qu'il convient, en conséquence, d'ajuster le périmètre délimité des Abords du Château de La Moglais,
- Que les résultats de l'enquête publique impliquent la modification du périmètre délimité des Abords du château de la Moglais établi par l'ABF,
- Qu'en application des articles L.621-31 et R.621-93 du Code du patrimoine, la création des périmètres délimités des abords, à l'issue de l'enquête publique, est soumise à l'accord de de la Commune de Lamballe-Armor,
- Que le dossier des PDA, transmis aux Conseillers municipaux le 26 juin 2025,

Teneur des discussions :

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- DONNE son accord sur la création des périmètres délimités des abords des monuments historiques situés sur la Commune de Lamballe-Armor, proposés par l'Architecte des Bâtiments de France et annexés à la présente délibération,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document afférent à cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Délibération n°2025-066

Membres en exercice : 35 – Présents : 24 - Absents : 11 – Pouvoirs : 9

URBANISME

DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX – EDIFICATION ET MODIFICATION DES CLOTURES

La Commune a fait le choix de réglementer les clôtures dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. L'instauration de l'obligation de déclaration préalable à l'édification de clôtures permet d'assurer le respect de ces règles et évite la multiplication de projets non conformes et des procédures d'infraction aux règles du PLU.

Vu :

- Le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.421-4 et R.421-12,
- Le Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Le Décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014,
- La délibération n°2025-064 du 7 juillet 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le Code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable l'édification des clôtures sur le territoire de la commune,

Teneur des discussions :

- Jean-Luc Guymard demande s'il ne s'agit que de l'édification ou s'il s'agit également de la modification de clôture si elle existe,
- Thierry Royer précise qu'il s'agit bien de l'édification et de la modification.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- INSTAURE l'obligation de déposer une déclaration préalable de travaux en cas d'édification et modification de clôture sur le territoire communal,
- ANNEXE la présente délibération au PLU approuvé,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents s'y rapportant.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Délibération n°2025-067

Membres en exercice : 35 – Présents : 24 - Absents : 11 – Pouvoirs : 9

<p style="text-align: center;">URBANISME INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR</p>
--

Le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti. Il est dans l'intérêt de la Commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

Vu :

- Le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.421-3, R.421-26 et R.421-27,
- Le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Le Décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014,
- La délibération n°2025-064 du 7 juillet 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le Code de l'urbanisme permet d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme,

Teneur des discussions :

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- INSTAURE le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal, à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme,
- ANNEXE la présente délibération au PLU approuvé,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents s'y rapportant.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Délibération n°2025-068

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

URBANISME DROIT DE PREEMPTION URBAIN - PERIMETRE

A la suite à l'approbation du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), il y a lieu de redélibérer sur l'instauration du droit de préemption urbain. Ce droit de préemption permet à la Commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Vu :

- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.211-1 et R.151-52,
- La délibération du 15 septembre 2010 adaptant le périmètre du droit de préemption sur les zones U et AU du PLU approuvé le 19 mai 2010 sur la Commune de Lamballe, confirmant également la délégation à Lamballe Communauté de la compétence communale en matière de DPU, sur tout ou partie de la Commune couvrant les zones à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, classées en zones urbaines U, Auy ou couvertes par un plan d'aménagement de zone approuvé et confirmant, par ailleurs, que cette délégation portera sur « un droit de préemption renforcé »,
- La délibération du 27 février 2006 instituant le droit de préemption urbain aux zones U et AU du PLU approuvé le 16 janvier 2006 sur la Commune de Planguenoual,
- La délibération du 22 février 2008 instituant le droit de préemption urbain aux zones U et AU du PLU approuvé le 22 février 2008 sur la Commune de Morieux,
- La délibération du 6 mars 2014 instituant le droit de préemption urbain aux zones U et AU du PLU approuvé le 26 mars 2014 sur la Commune de Meslin,
- La délibération n°2025-064 du 7 juillet 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Teneur des discussions :

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- INSTAURE le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé, soit toutes les zones U, AU,
- DIT que la présente délibération fera l'objet des formalités de publicités prévues par les textes,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents s'y rapportant.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Délibération n°2025-069

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

URBANISME DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) PERIMETRE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE) COMMUNAUTAIRES

Le droit de préemption peut être délégué à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Vu :

- Le Code général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles relatifs au Droit de Prémption Urbain (DPU) L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants, et particulièrement l'article L.211-2 qui porte sur la possibilité pour une commune en accord avec l'intercommunalité dont elle fait partie de lui déléguer ses compétences en matière de DPU, et les articles R.211-2 et R.211-3 qui précisent les modalités de publicité et de notification des délibérations ayant pour effet de modifier le champ d'application du DPU (*affichage en mairie pendant un mois et mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département*),
- La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars qui modifie certains éléments de compétence exercées par les EPCI en matière de documents d'urbanisme et de DPU ;
- La délibération n°2025-064 du 7 juillet 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
- La délibération n°2025-068 du 7 juillet 2025, maintenant le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé, soit toutes les zones U et AU,
- Les statuts de la Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre & Mer, notamment sa compétence en matière de développement économique,

Considérant

- Que le DPU peut s'utiliser en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques (articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme),
- Que la Commune de Lamballe-Armor est membre de Lamballe Terre & Mer, qui est compétente en matière d'aménagement des zones à vocation économique sur le territoire intercommunal,
- Que Lamballe Terre & Mer a vocation, de par, la Loi à user de ce droit, et qu'en acceptant la délégation de l'exercice du DPU par la Commune sur le périmètre des ZAE communautaires sur le territoire de Lamballe-Armor, elle disposerait d'un outil de maîtrise foncière à mobiliser dans le cadre de ses compétences de développement économique et aménagement de l'espace communautaire,

La Commune reste compétente pour instaurer, modifier ou supprimer le DPU et le DPU renforcé sur son territoire communal.

Teneur des discussions :

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- DELEGUE, au bénéfice de Lamballe Terre & Mer, le droit de préemption urbain renforcé des zones d'activités économiques communautaires, en zones Uy et AUy au Plan Local d'Urbanisme de la Commune,
- AUTORISE, le Maire, ou son représentant, à assurer les mesures de notification et de publicité requises et à signer tous les documents s'y rapportant.

VOTE : Adopté à l'unanimité

RETOUR SUR L'ACTIVITE DE LAMBALLE TERRE & MER

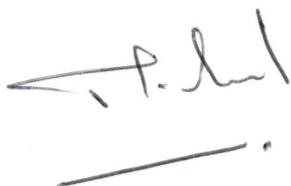
Dans la mesure où les informations des Conseils communautaires sont portées à la connaissance des élus municipaux, un retour sur l'activité de Lamballe Terre & Mer est fait lorsqu'il est demandé par un Conseiller municipal d'aborder un point particulier.

Ce point ne fait pas l'objet d'une délibération.

Teneur des discussions :

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Président de séance :
HERCOUËT Philippe

Handwritten signature of Philippe Hercouët in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by 'hercouët' and a horizontal line underneath.

Secrétaire de séance :
LE BOULANGER René

Handwritten signature of René Le Boulanger in blue ink, featuring a large, stylized 'L' and 'B'.