

PROCES-VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL DU 15 JUILLET 2024
ARRETE DU 23 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze 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 : 9 juillet 2024.

PRESENTS :

BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, LAVENU DE NAVERAN Hélène, LE BOUCHER Colette, LE GUEN Nadège, LE MOIGNE Christine, LEVY-ROBERT Christelle, L'HEVEDER Jérôme, LINTANF Goulven, MAIGNAN Brigitte, MEGRET Yves, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence.

ABSENTS :

- BERNU Sylvain donne pouvoir à LE BOUCHER Colette,
- FROTIN Céline donne pouvoir à L'HEVEDER Jérôme,
- GAUVRIT Thierry donne pouvoir à BOUZID Nathalie,
- GILLARD Nadine donne pouvoir à LE MOIGNE Christine,
- GOASTER Samy donne pouvoir à de SALLIER DUPIN Stéphane,
- GOUEZIN Alain donne pouvoir à PECHA Virginie,
- GRIMAULT David donne pouvoir à HERCOUËT Philippe,
- JEGU Josianne donne pouvoir à LEVY-ROBERT Christelle,
- LE BOULANGER René donne pouvoir à CAURET Camille,
- MERIAN Caroline donne pouvoir à MEGRET Yves,
- VITEL Fabien donne pouvoir à BURLOT David,
- ARTHEMISE Fabienne, BENOIT Jean-François, M'BAREK Sébastien.

SECRETAIRE DE SEANCE : BURLOT David

ORDRE DU JOUR

1. *Affaires générales – Procès-verbal du Conseil municipal du 24 juin 2024*
2. *Affaires générales – Compte rendu des décisions prises par le Maire par délégation du Conseil*
3. *Urbanisme – Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Bilan de la concertation – Arrêt*
4. *Affaires foncières – Acquisitions foncières – Les Pâturottes (Lamballe)*
5. *Point sur l'activité de Lamballe Terre & Mer*
6. *Questions diverses*

Délibération n°2024-060

Membres en exercice : 35 – Présents : 21 - Absents : 14 – Pouvoirs : 11

AFFAIRES GENERALES

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2024 - APPROBATION

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 24 juin 2024,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Délibération n°2024-061

Membres en exercice : 35 – Présents : 21 - Absents : 14 – Pouvoirs : 11

AFFAIRES GENERALES

COMPTE-RENDU DES DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE PAR DELEGATION DU CONSEIL

L'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le Maire doit rendre compte des décisions prises dans le cadre des délégations accordées.

Vu la délibération n°2022-029 du 25 avril 2022, relative aux délégations octroyées au Maire par le Conseil municipal,

Teneur des discussions :

- La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après information,

Le Conseil municipal prend acte des décisions prises par le Maire :

▪ **Dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme relatives à la démolition, à la transformation ou à l'édification des biens municipaux :**

- Décision n°2024-011 du 4 juin 2024 – Déclaration préalable à la construction d'une pergola dans la cour de l'Ecole Charlie Chaplin (Morieux).

Délibération n°2024-062

Membres en exercice : 35 – Présents : 21 - Absents : 14 – Pouvoirs : 11

URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - BILAN DE LA CONCERTATION - ARRET

I- 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 à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation. Au terme de 5 années de travail et d'échanges, le projet de PLU est proposé pour arrêt. Le projet arrêté sera ensuite soumis pour avis aux Personnes Publiques associées puis soumis à enquête publique.

II- Objectifs poursuivis

Pour rappel, les objectifs visés dans la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

A- GENERAL

1. *Permettre l'harmonisation des règlements d'urbanisme communaux pour une équité entre les habitants et une plus grande lisibilité des règles dans le cadre notamment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, tout en prenant en compte la diversité des identités territoriales de la commune nouvelle : littorale, rurale, agglomérée...*
2. *Définir un nouveau projet de territoire sur l'ensemble du périmètre communal, tenant compte du contexte réglementaire d'aujourd'hui,*

B- HABITAT

3. *Promouvoir et consolider l'ensemble de l'offre territoriale en agissant concomitamment sur le renouvellement urbain, la revitalisation des centres urbains et ruraux et les extensions urbaines contenues*
4. *Agir contre la vacance des logements sur le centre ancien de Lamballe et les bourgs*
5. *Promouvoir et développer la mixité sociale et générationnelle au service des parcours résidentiels*

C- CADRE DE VIE

6. *Préserver et consolider les richesses paysagères et environnementales du territoire*
7. *Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et des futurs lotissements*
8. *Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable*
9. *Définir et qualifier l'espace littoral pour permettre une relative densification tout en préservant la qualité paysagère du territoire (espace proche du rivage, villages, secteurs déjà urbanisés...)*

D- TRANSITION ECOLOGIQUE

10. *Définir, préserver, consolider et valoriser la trame verte et bleue*
11. *Préserver les milieux naturels du territoire par une prise en compte de la sensibilité littorale et des continuités écologiques en s'appuyant notamment sur les zones de protection existantes (ZNIEFF Falaise de Planguenoual, ZNIEFF Baie de Saint Brieuc, ZNIEFF Landes de La Poterie, Site Natura 2000 Directive oiseaux Baie d'Yffiniac – Anse de Morieux, Site Natura 2000 Directive Habitat - Landes de La Poterie...)*
12. *Inciter à la rénovation énergétique*
13. *Contribuer à la lutte contre le changement climatique, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables*
14. *Développer des alternatives aux déplacements motorisés individuels (transport collectif, covoiturage, voies douces...)*
15. *Tendre vers l'amélioration des compositions urbaines (exposition, densité, mitoyenneté...)*

E- EMPLOI ET ECONOMIE

16. *Accompagner, consolider et permettre, dans toutes ses diversités, le développement des activités liées à la production alimentaire,*

17. *En lien avec Lamballe Terre & Mer, consolider et permettre le développement du secteur industriel dans les parcs existants et à créer (Ville es Lan, Ventoué, Tourelle à Maroué, Des Noës, Lanjouan à St Aaron, PA de Morieux...) tout en accompagnant les entreprises dans une utilisation rationnelle du foncier,*
18. *Accompagner, consolider et permettre les activités liées à la mer, notamment l'activité mytilicole (secteurs de Jospinet, La Cotentin...),*
19. *Accompagner, consolider et permettre le développement de l'activité touristique,*
20. *Accompagner, consolider et permettre le développement de services et commerces en prenant en compte la nécessité de proximité, les évolutions sociétales et les nouvelles pratiques de consommation,*

Ces thématiques ont été détaillées et étudiées lors de la phase de diagnostic. Il en ressort de grandes orientations qui constituent le projet du territoire de Lamballe-Armor d'ici à 2035.

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 en fin de procédure le 6 mai 2024.

Les orientations générales du PADD débattu sont les suivantes :

Axe 1 : Entre terre et mer, un territoire vertueux et durable

Préserver les équilibres et la diversité du socle naturel et agricole

Orientation 1 : Préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire

Orientation 2 : Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus »

Engager le territoire communal dans une dynamique de transition pour relever les défis énergétiques et climatiques, préserver les ressources et favoriser la santé des habitants

Orientation 3 : Réduire fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels et mettre le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette après 2050

Orientation 4 : Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau

Orientation 5 : Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Orientation 6 : Construire un territoire garantissant la santé et le bien-être de ses habitants en tenant notamment compte des nuisances, des risques et des effets du changement climatique

Orientation 7 : Adapter la gestion des déchets au développement des activités et de la population

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

Orientation 8 : Confirmer Lamballe-Armor comme un pôle attractif et entraînant dans sa région proche

Orientation 9 : Structurer le développement et l'aménagement du territoire en conférant des rôles et fonctions différenciés à la ville et aux bourgs

Orientation 10 : Renforcer les centralités du territoire : le centre-ville et les cœurs de bourg

Orientation 11 : En dehors de la ville et des bourgs, une pluralité d'espaces construits à prendre en compte et un développement du littoral à maîtriser

Un dynamisme économique à accompagner et renouveler, en soutenant les activités existantes et l'installation de nouvelles, au service de l'emploi

Orientation 12 : Poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité

Orientation 13 : Accompagner le développement économique par une offre résidentielle et de services variés

Orientation 14 : En dehors des ZAE, maintenir des possibilités d'installation ou d'évolution d'activités économiques, sous conditions, et particulièrement celles favorisant la vitalité des centralités

Orientation 15 : Affirmer et protéger la fonction commerciale du territoire particulièrement au sein des centralités

Orientation 16 : Conforter l'agriculture dans son rôle de filière économique prioritaire, support d'une alimentation locale et d'activités agro-alimentaires, mais également source de nouvelles activités (productions locales, production d'énergie...)

Orientation 17 : Valoriser et développer les atouts touristiques du territoire

Répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée

Orientation 18 : Créer de nouveaux logements pour satisfaire une demande importante, dans une perspective d'évolution de la population ambitieuse et réaliste

Orientation 19 : Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

Orientation 20 : Accompagner les processus de remobilisation du parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant

Orientation 21 : Répartir les nouveaux logements sur le territoire communal de manière équilibrée et en garantissant leur intégration urbaine et sociale

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

Orientation 22 : Pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espace agricoles ou naturels, favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines réinventées, économes et désirables

Reconquérir les centralités, sites stratégiques pour le développement communal

Orientation 23 : Intensifier les centres-bourgs

Orientation 24 : Renforcer l'attractivité du centre-ville tout en mettant en valeur ses atouts patrimoniaux et paysagers

Orientation 25 : Répondre aux enjeux de requalification et de restructuration des secteurs d'interfaces urbaines

Accompagner le développement par le renforcement des équipements et des espaces publics

Orientation 26 : Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche

Orientation 27 : Des espaces urbains de qualité s'inscrivant dans l'identité de Lamballe-Armor

Répondre aux besoins de mobilités du territoire

Orientation 28 : Organiser et aménager le territoire pour répondre aux besoins de mobilités importants des habitants, des actifs et des usages mais également limiter les déplacements contraints réalisés en voiture.

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

III- Modalités d'élaboration du PLU

- Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est constitué de la commission urbanisme et intègre l'ensemble des maires délégués et adjoints territoriaux.

Il s'est réuni à 21 reprises au cours des 5 années d'élaboration du PLU.

- L'instance décisionnelle :

Le Conseil municipal s'est réuni à 8 reprises :

- 3/06/2020 pour prescrire l'élaboration du PLU
- 22/03/2021 pour échanger sur les modalités de concertation et les adapter à la situation sanitaire du Covid19

- 12/04/2021, en plénière, pour échanger sur le diagnostic du territoire
- 5/07/2021 pour faire le bilan de la concertation menée lors de la phase de diagnostic
- 13/09/2021, en plénière, pour préparer le débat sur le PADD
- 18/10/2021, pour débattre du PADD
- 15/01/2024, pour réaliser un point d'avancement sur le règlement
- 6/05/2024, pour débattre à nouveau du PADD

- Les Personnes Publiques Associées

Les échanges ont été nombreux tout au long de la procédure notamment avec les services de l'Etat, le Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc en charge de l'élaboration du SCOT et Lamballe Terre & Mer, en charge du Programme Local de l'Habitat, du Plan Climat Air Energie Territorial, de l'Atlas de la Biodiversité Intercommunal entre autres.

Deux réunions plénières ont été organisées, la 1^{ère} le 30/09/2021 pour échanger sur le PADD et la 2^{ème} le 14/05/2024 pour échanger sur le projet de règlement.

IV- La concertation

Conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal de Lamballe-Armor a, dans sa délibération du 3 juin 2019, défini les modalités de la concertation permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la commune, les partenaires ainsi que les personnes publiques associées.

Les objectifs de la concertation étaient de permettre au public d'être informé et de s'exprimer sur les travaux en cours.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil municipal.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes ;

- diffusion d'informations régulières via les bulletins d'informations municipales existants (Réussir Ensemble, Les Planguenouvelles, le Margot, le BIC de Morieux...) ou à venir,
- mise à disposition dans les mairies annexes de la commune nouvelle d'un dossier relatif au déroulement de la procédure et aux travaux de révision des PLU, ainsi que d'un registre permettant au public de consigner ses observations,
- mise en place d'une page dédiée au PLU sur le site internet de Lamballe-Armor relatif au déroulement de la procédure et aux travaux de révision des PLU,
- mise en place d'une adresse courriel spécifique plu@lamballe-armor.bzh permettant au public d'adresser ses remarques, questions ou contributions à l'élaboration du projet,
- organisation de réunions publiques d'échanges et de concertation, par thèmes ou générales, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt),
- organisation d'ateliers participatifs,
- proposition d'articles à la presse locale.

A ces modalités de concertation préalables, ont été ajoutées les modalités de concertation complémentaires suivantes :

- mise en place d'une plateforme numérique « JeParticipe »
- exposition de plein air sur les lieux de passage de l'ensemble des 8 bourgs à chaque phase (diagnostic, PADD, arrêt)
- tenue de permanences par les élus et le service urbanisme

Ainsi, la concertation a été ponctuée notamment par :

La publication de 12 articles dans la presse locale

La publication d'articles dans le magazine communal (4 articles ou dossiers)

La diffusion d'informations sur la page dédiée du site Internet de Lamballe-Armor

La tenue de 3 réunions publiques

...

L'ensemble de ces moyens de concertation et les contributions sont détaillés dans le bilan de la concertation.

L'implication des citoyens à travers les différentes actions de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Si de nombreuses demandes ont concerné des projets privés visant essentiellement à rendre des parcelles constructibles, on note que les questions environnementales ont été souvent abordées à travers la biodiversité et le climat.

A noter également les questions sur la mobilité, compliquée à appréhender en milieu rural, peu dense.

Les différentes contributions ont été prises en compte dans le projet de PLU lorsqu'elles étaient en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Code de l'Urbanisme et qu'elles ne remettaient pas en cause un projet d'intérêt général ou public.

V- Le contenu du PLU

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.

À la suite des différentes réunions et de la concertation menée, le projet de PLU organise l'aménagement du territoire visant à accueillir environ 1 900 habitants d'ici à 2035 soit une croissance démographique annuelle moyenne de 0,73%. Le besoin de construction de logements neufs a ainsi été estimé à environ 120 par an et prend en compte le besoin en logements sociaux.

Le projet de PLU prévoit de prolonger la dynamique actuelle de création d'emplois salariés (près de 100 emplois/an entre 2006 et 2022). Le besoin de foncier économique a été estimé sur cette base, la création de nouvelles zones d'activités industrielles étant dédiée à l'accueil d'activités générant des nuisances et ne pouvant être accueillies dans les zones mixtes.

Le projet de PLU prévoit de préserver et renforcer les centralités ; en ce sens les commerces, activités de services et activités tertiaires se développent de façon préférentielle dans le centre-ville de Lamballe et les autres bourgs du territoire.

La sobriété foncière, intégrée dans la nécessaire protection des ressources du territoire, se traduit par une consommation planifiée d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de 45 ha directement urbanisables et de 31 ha urbanisables sous réserves de modification du présent PLU.

Cela se traduit par un changement complet du mode de développement du territoire s'appuyant sur la valorisation des bâtiments existants, le renouvellement urbain et en dernier ressort l'utilisation optimale des secteurs en extension. Ainsi, environ 60% des nouvelles constructions de logement devront se faire en renouvellement urbain, sans consommation d'ENAF. La densité moyenne attendue sur les secteurs d'extension est de 33,7 logements/hectare et de 27,1 logements/hectare sur les secteurs de renouvellement urbain.

Ce développement s'appuie sur l'identification de 66 Orientations d'Aménagement de Programmation représentant 99 secteurs de projet.

Enfin, le projet de PLU intègre de façon ambitieuse et volontaire la protection de l'ensemble des ressources du territoire intégrant la biodiversité, les paysages, le patrimoine bâti, l'eau, la diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et la production d'énergies renouvelables.

C'est dans ces circonstances que le Conseil municipal est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L.103-6 et L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

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 27 février 2015 par le Pays de Saint-Brieuc et la procédure d'élaboration d'un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale prescrite le 21 décembre 2018 et dont le projet a été arrêté par le Comité Syndical du 16 février 2024
- 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 (PLH)
- 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 actant d'un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Considérant :

- Que ces orientations sont conformes aux objectifs énoncés en préalable à l'élaboration du PLU et aux articles L 101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme,
- Que la concertation afférente au PLU s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération de prescription du 3 juin 2019,
- Le bilan de la concertation, transmis aux conseillers municipaux,
- L'entier dossier de projet de PLU, proposé à l'arrêt, transmis aux conseillers municipaux,
- La nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Teneur des discussions :

- *En amont des présentations de Thierry ROYER et de Christelle LEVY-ROBERT, Philippe HERCOUËT tient à rappeler que l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est une étape supplémentaire dans l'élaboration de celui-ci. Il précise que ce dernier doit répondre aux attentes en termes d'habitat, de développement économique, de transport et d'aménagement, afin de se projeter et garder une qualité de vie sur le territoire. Il ajoute que l'assemblée délibérante devra se prononcer sur l'arrêt de ce PLU, élaboré en tenant compte de toutes ces attentes. Il tient à saluer le travail réalisé par les services et les élus de Lamballe-Armor sur ce dossier, avec l'appui d'une agence d'urbanisme.*
- *Stéphane de SALLIER DUPIN reconnaît la nécessité d'avoir une vision et une concertation en termes d'urbanisme. Toutefois, il regrette l'extrême complexité croissante du sujet et des règles difficilement compréhensibles par tous : création des SCOT par la Loi SRU en 2000, création des OAP par la Loi Grenelle 2 et reformés par la Loi Alur en 2014, création des SRADDET par la Loi NOTRe en 2015, création des PCAET par la Loi TECV en 2015 et enfin création du ZAN par la Loi Climat et résilience en 2021. Il considère ainsi que les élus perdent, de facto, un pouvoir qu'ils devraient pouvoir exercer plus librement. Aussi, il invite chacun à se mobiliser pendant l'enquête publique et à se saisir de cette possibilité d'expression.*
- *Thierry ROYER entend l'approche de Stéphane de SALLIER DUPIN. Même s'il admet la complexité de ce « mille-feuilles administratif », il souligne que ce PLU se doit d'être compatible avec la Loi. Il reconnaît également la nécessité d'avoir une approche pédagogique afin d'expliquer aux*

concitoyens la façon dont les choses vont aboutir, d'où l'importance de cette phase de concertation. D'autre part, il explique que des arbitrages ont dû être appliqués sur certains secteurs en raison de la Loi ZAN. Il ajoute que la situation de Lamballe-Armor résulte de l'association de plusieurs PLU (Morieux, Planguenoul, Meslin...) et que la commune nouvelle impose des règles différentes. S'agissant des jeux de pouvoir entre élus et services, il considère avoir conservé son libre arbitre sur ce dossier, avec nécessairement une imposition réglementaire. Il ajoute, par ailleurs, que ce nouveau PLU permettra une simplification de l'instruction des dossiers par les services et une factualisation des éléments. Enfin, il souligne que l'idée générale de ce PLU est d'avoir des règles compréhensibles par tous et unifiées, dans un principe d'égalité républicaine dans la commune nouvelle.

- *Jean-Luc GUYMARD entend l'obligation réglementaire et le propos rassurant de Thierry ROYER, néanmoins, il juge ce PLU complexe, peu lisible et où il est difficile de distinguer une feuille de route claire (nombre d'habitants, croissance annuelle, nombre de logements ou d'emplois créés).*
- *Thierry ROYER entend les craintes de Jean-Luc GUYMARD et souligne que le PLU ne viendra pas complexifier l'instruction des dossiers. S'agissant des évaluations, il indique que celles-ci sont prévues (production de logements, consommation foncière...).*
- *S'agissant des remarques sur la complexité du document et afin de compléter la réponse de Thierry ROYER, Christelle LEVY-ROBERT explique que les différentes périodes de concertation et les moyens mis à la disposition de la population (réunions publiques, expositions) ont permis d'appréhender la construction de ce PLU et garantir la transparence de la démarche.*
- *Afin de nourrir le débat, Thierry ROYER prend pour exemple le devenir du patrimoine rural sur le territoire. Il explique ainsi que, dans le cadre du PLU, une cartographie a été réalisée afin de graduer la qualité de ce patrimoine rural de façon à pouvoir autoriser un changement de destination.*
- *Philippe HERCOUËT conçoit la notion de complexité avec une société, qui évolue et compare les activités d'hier et d'aujourd'hui. Aussi, pour faire face à cette évolution, il souligne la nécessité de fixer des règles afin de permettre la construction de logements, d'équipements publics et favoriser l'installation des entreprises. Il ajoute que l'objectif du PLU est de répondre aux besoins d'un maximum de personnes, avec la notion de parcours de vie.*

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- APPROUVE le bilan de la concertation afférente au Plan Local d'Urbanisme, annexé à la présente délibération,
- DIT que le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme,
- ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de Lamballe-Armor,
- PRECISE que :
 - Cette délibération et le projet de PLU arrêté seront notifiés à l'ensemble des personnes publiques associées définies aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, aux personnes publiques ayant demandé à être associées à la démarche, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), à la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS),
 - Cette délibération fera l'objet des modalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Abstention : 7 – Mme LEBOUCHER (+ pouvoir de M. BERNU). MM. de SALLIER DUPIN (+ pouvoir de Mme GOASTER). MEGRET (+ pouvoir de MERIAN). GUYMARD

Délibération n°2024-063

Membres en exercice : 35 – Présents : 21 - Absents : 14 – Pouvoirs : 11

AFFAIRES FONCIERES ACQUISITIONS FONCIERES – LES PATURETTES (LAMBALLE)

Le secteur des Pâturottes, entre les Chemin des Pâturottes, Chemin de la Fontaine Clairette et la Rue Saint-Lazare est actuellement en zonage 1AUHz14 au PLU. Dans le projet de PLU à approuver, ce secteur est classé en zonage 1AUa et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Celle-ci définit un secteur à dominante de logements collectifs à intermédiaires.

La Commune a souhaité s'assurer de la maîtrise foncière du périmètre pour en maîtriser l'aménagement. La négociation foncière a permis d'aboutir à l'accord de vente des deux emprises complémentaires de terrain non-bâti, à savoir :

- La parcelle AI548 de 1 123 m² en nature actuelle de jardin, permettant d'agrandir l'emprise de terrain à bâtir.
- La parcelle AI665 de 106 m² en nature actuelle de voirie d'accès aux fonds de propriété de maisons et garages de la rue Saint-Lazare. L'acquisition de cette petite emprise permettra de mutualiser les accès et de créer une liaison piétonne avec l'actuelle venelle en impasse depuis la Rue Saint-Lazare.

Il est proposé d'acquérir la parcelle AI548 appartenant aux conjoints THOREUX/BEURIER au prix de 70 000 € ainsi que la parcelle AI665 appartenant à la SCI CFL au prix de 6 500 €.

Considérant que la Direction Immobilière de l'Etat (DIE) ne délivre pas d'avis des domaines pour les acquisitions inférieures au seuil de 180 000 €,

Teneur des discussions :

- La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- ACCEPTE d'acquérir les parcelles cadastrées AI548 au prix de 70 000 € et AI665 au prix de 6 500 €,
- DIT que les frais d'acte sont à la charge de la Commune,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer les actes de vente et tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

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 en particulier ».

Le Maire donne la parole à M. de SALLIER DUPIN, qui demande à évoquer deux sujets, abordés lors du Conseil communautaire du 9 juillet 2024, pour informer le Conseil municipal :

- Site du Botrai – Lauréat AMI – Viabilité du projet,
- Halle des sports du Liffre – Stationnement.

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

Teneur des discussions :

- Afin de partager ces éléments avec les élus qui ne siègent pas au Conseil communautaire de Lamballe Terre & Mer, Stéphane de SALLIER DUPIN rappelle la teneur des débats tenus sur le projet de reprise de la ferme du Botrai. Il tient à faire part de ses craintes quant à la faisabilité de celui-ci, notamment la création envisagée d'un foyer d'accueil et de vie destiné à des jeunes en pédopsychiatrie qui, à son sens, aurait nécessité un contact préalable auprès de l'Agence Régionale de Santé et du Département des Côtes d'Armor.
S'agissant de la création d'une nouvelle salle dans l'espace attenant à la Halle des sports du Liffré et malgré l'intérêt que cela présente, il fait part de ses craintes quant aux difficultés qui pourraient intervenir en termes de stationnement.
- Philippe HERCOUËT confirme la teneur de ces débats lors de la dernière séance du Conseil communautaire et considère qu'une réflexion doit effectivement être menée du point de vue du stationnement aux abords de la Halle des sports du Liffré.
- Thierry ROYER confirme également la teneur de ces débats. Il indique avoir eu des échanges à ce sujet avec Serge GUINARD, Vice-président en charge de la stratégie patrimoniale de Lamballe Terre & Mer, qui a expliqué qu'il n'existe pas de problème de stationnement à cet endroit ; analyse que Thierry ROYER conteste. Il souligne qu'il existe, effectivement, des problèmes de stationnement, notamment lors de l'organisation de manifestations sportives. Il ajoute que le souhait de la commune est de factueliser et travailler sur ce sujet afin de trouver des solutions. Toutefois, il tient à souligner que la Commune de Lamballe-Armor ne peut pas décider seule des mesures curatives qui pourraient être mises en place et qu'elles seront nécessairement discutées avec Lamballe Terre & Mer.

Président de séance :
HERCOUËT Philippe



Secrétaire de séance :
BURLLOT David

