Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 022-200084176-20240715-2024_062DELIB-DE

Ville de LAMBALLE-ARMOR

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 JUILLET 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

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

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 :

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 022-200084176-20240715-2024_062DELIB-DE

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 maitrise 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

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 022-200084176-20240715-2024_062DELIB-DE

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 entrainant 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 maitriser

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 maitrisée 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

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 022-200084176-20240715-2024_062DELIB-DE

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 :

- 3/06/2029 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 1ère le 30/09/2021 pour échanger sur le PADD et la 2ème le 14/05/2024 pour échanger sur le projet de règlement.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 022-200084176-20240715-2024_062DELIB-DE

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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 022-200084176-20240715-2024_062DELIB-DE

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 Territorial approuvé le 27 février 2015 par le Pays de Saint-Brieuc et la

Envoyé en préfecture le 18/07/2024
Reçu en préfecture le 18/07/2024
Publié le
ID : 022-200084176-20240715-2024_062DELIB-DE

procédure d'élaboration d'un nouveau Schéma de Cohérence Territorial 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,

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**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.
(suivent les signatures)
POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le 18 JUIL. 2024

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor