



KOVALEX

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

BREST / MORLAIX / GUINGAMP / SAINT-BRIEUC

Madame Martine VIART
Commissaire enquêtrice

SAINT-BRIEUC, le 6 janvier 2025

Nos références.

OLERON / cne de LAMBALLE ARMOR
240544/ALG/ALG

Vos références.

Objet : contributions sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lamballe-Armor ;

Madame La Commissaire enquêtrice,

PÔLE AFFAIRES

Monsieur Serge OLERON entend apporter les contributions suivantes sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lamballe-Armor.

PÔLE IMMOBILIER

PÔLE AGRICOLE

Monsieur Serge OLERON est propriétaire d'une maison d'habitation sur un terrain situé 6 Impasse des Gauffennis, Saint-Aaron, à LAMBALLE-ARMOR 22400 composé des parcelles cadastrées section 270 ZO n°159 et 157 :

PÔLE PUBLIC

PÔLE TRAVAIL

PÔLE FAMILLE

PÔLE SOCIÉTÉS/ FISCALITÉ



Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à court terme des parcelles cadastrées section 270 n°105, 109 et 377 limitrophes qui constituent un vaste espace agricole séparant les infrastructures du collège Simone Veil du secteur d'habitation des Gauffennis.



kovalex@kovalex.fr
www.kovalex.fr

34 rue de Paris / BP 301 / 22003 Saint-Brieuc cedex 1 / Tél. : 02 96 62 35 53
9 rue du Cosquer / 22200 Guingamp / Tél. : 02 96 43 70 99

KOVALEX I - SELARL inscrite au RCS de ST BRIEUC D 450 279 674 - Siège social 34 rue de Paris ST BRIEUC
Membre de l'AIARPI KOVALEX

En effet, les auteurs du PLU envisage à court terme l'ouverture à l'urbanisation de cette vaste zone agricole limitrophe de 1,12 ha pour la réalisation de logements et hébergements destinés à un public de transition vers l'insertion dans un logement classique avec une aire de sédentarisation des gens du voyage.



Les orientations de programmation pour ce secteur sont les suivantes :

Programmation

Programmation générale	Logements et hébergements destinés à un public en transition vers l'insertion dans un logement classique et intégrant une aire de sédentarisation des gens du voyage. Les bureaux et salles de formation nécessaires à cet accompagnement pourront être construits sur site. L'ensemble constituera un projet architectural harmonieux et pourra se traduire sous forme de construction traditionnelle comme de modulaires (habitat léger réversible).
Superficie	1,12 ha
Logements / densité(s) minimum	A minima 15 places en « hôtel social » et 6 emplacements pour l'aire de sédentarisation
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements ne pourra être inférieure à 100 % de logements créés ou réhabilités et intégrera des PLS comme des PLAI.
Échéancier de réalisation	Court terme

En premier lieu, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur apparaît totalement contraire aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD fixe comme objectif de réduire **fortement** la consommation d'espaces agricoles ou naturels et mettre le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette après 2050.

Pour répondre à cet objectif, le PADD fixe comme orientations :

- De favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines réinventées, économes et désirables ;
- D'intensifier les centres-bourgs ;

En l'espèce, les parcelles litigieuses sont situées en périphérie des centres-bourgs et constituent un vaste espace agricole de 1,12 hectare qui devrait être préservé.

Monsieur OLERON partage l'avis de la MRAe sur l'absence de préservation effective des sols de l'artificialisation dans le cadre de ce PLU.

En effet, si ce PLU est compatible avec les objectifs du SCoT et du SRADDET en matière de consommation d'ENAF, en réalité, la consommation d'ENAF n'est absolument pas justifiée compte tenu du décalage important entre les besoins en logements et le potentiel permis par le projet.

L'estimation du besoin de logements sur la période 2021 à 2035 est de 2020 logements.

Sur ce point, il résulte désormais des dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme que le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Or, l'étude de densification identifie déjà près de 1970 logements en renouvellement urbain, plus 420 logements en densification douce et 350 logements par changement de destination.

Au demeurant, l'étude de densification réalisée est tout simplement incomplète. Elle est purement théorique et ne prend pas en compte de nombreux éléments (fonds de jardin...).

Dans ces circonstances, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUh du PLU de LAMBALLE ARMOR n'est absolument pas justifiée.

En second lieu, les orientations de programmation pour ce secteur sont contraires à l'objectif de mixité sociale fixée dans le PADD et repris du PLH.

Sur ce point, le PLU doit favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire en développant la production de logements locatifs sociaux et de logements abordables. Les nouvelles opérations d'aménagement, même les plus petites, à partir de 5 logements, participeront notamment à diversifier l'offre de logements au sein des bourgs et des quartiers de Lamballe. Cette offre nouvelle permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels sur le territoire.

A cet égard, le PLU fixe comme objectif de répartir les nouveaux logements sur le territoire communal de manière équilibrée et en garantissant leur intégration urbaine et sociale.

En l'espèce, les orientations de programmation pour ce secteur visent à la création de logements sociaux et d'une aire de sédentarisation des gens du voyage.

Or, la localisation de ce projet ne répond pas aux objectifs fixés en matière de mixité sociale.

En effet, le terrain est éloigné des centralités et des commerces.

Enfin, il ressort de la répartition géographique des logements sociaux qu'ils sont tous localisés en périphérie de l'ancienne commune de LAMBALLE.

Or, l'un des objectifs du PLH est de favoriser le déploiement sur l'ensemble territoire des logements abordables dont les logements sociaux.

Dans ces circonstances, Monsieur Serge OLERON vous demande de bien vouloir :

- **Emettre un avis défavorable** sur le projet d'élaboration du PLU de LAMBALLE ARMOR en ce qu'il prévoit l'ouverture à l'urbanisation des parcelles cadastrées section 270 n°105,109 et 377 et fixe comme orientations de programmation la création de logements et hébergements destinés à un public en transition vers l'insertion dans un logement classique et intégrant une aire de sédentarisation des gens du voyage.

Je vous prie de croire, Madame La Commissaire enquêtrice, à l'assurance de mes sentiments respectueux et les meilleurs,

Noémie QUIMERC'H
Avocat

Alexandre GUILLOIS
Avocat associé
Spécialiste en droit public
02 96 61 66 95

Ligne Directe Assistante
02.96.61.66.95

