

Philippe COVILLE
52, Boulevard Maurice Berteaux
78420 Carrières sur seine
Mobile : (33) 6 20 59 68 71
Mail : pcoville@cowes.fr

Carrières sur Seine, le 15 janvier 2025

Madame Martine Viart
Commissaire enquêtrice

Objet : Contribution sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lamballe-Armor et à l'enquête publique sur le sujet

Madame La Commissaire Enquêtrice,

J'entends apporter les contributions suivantes sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lamballe-Armor.

Je suis propriétaire d'une maison et de deux terrains dont l'adresse est 1 La Croix Bernet, Port Morvan, commune de Planguenoual, à LAMBALLE-ARMOR (22400) composé des parcelles cadastrées section ZB n°312 et 220.

Ma maison d'habitation est implantée sur la parcelle cadastrée section ZB n°312. La parcelle ZB220 est en indivision avec le propriétaire de la parcelle ZB219 et est à but de chemin privatif pour desservir ma parcelle et la parcelle ZB219.

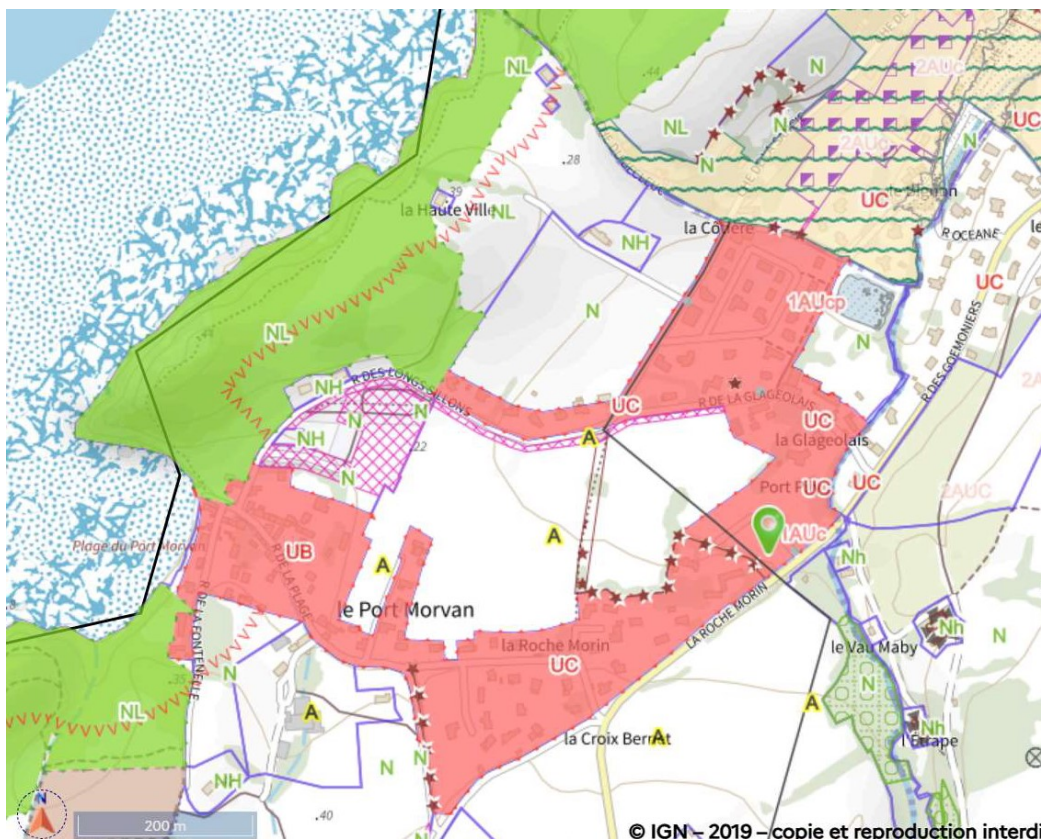
Ces terrains nous ont été cédés en 2004 en vue de pouvoir construire avec certificat d'urbanisation à la clé et possibilité de la réalisation d'un lotissement d'au moins 5 maisons lors d'une vente à la bougie par le CCAS de la Mairie de Planguenoual et l'ancien Maire de Planguenoual Monsieur Nabucet (divisés depuis sous les parcelles ZB219, ZB220, ZB312, ZB313). La cession de ces terrains était associée de la promesse d'une extension de la zone urbanisation de ces terrains qui a été effectivement mise en place par la mairie de Planguenoual lors du premier PLU de Planguenoual de 2008. Ces terrains sont aujourd'hui intégralement en Zone UC dans le PLU actuel (parcelle ZB219, ZB220, ZB312 et ZB313).

La partie de terrain que j'ai acquise en 2004 a été lotie et aménagée en trois lots avec raccordement de chacun des trois lots au tout à l'égout, aux réseaux téléphoniques, à l'eau et à l'électricité lors de la construction de ma maison en 2013. Une parcelle a été détachée en 2018 (parcelle ZB313) et cédée avec un permis de construire attribué par la mairie de Planguenoual à Monsieur et Madame Mioulane en vue de la construction d'une maison individuelle.

Nous apprenons dans la cadre du projet de nouveau PLU que la Mairie et les services de l'Etat entendent revenir arbitrairement sur l'urbanisation de tous les quartiers de Port Pily/La Glageolais et de Port Morvan pour passer tous les terrains actuellement urbanisés en zone UB ou UC de ces quartiers à une affectation en zone NL à constructibilité quasiment interdite (Point 10 page 37 du projet de règlement écrit du nouveau PLU). Ce classement aurait pour conséquence de nous interdire toute extension de nos maisons et la construction de toutes dépendances ou même d'un abri de jardin sur nos parcelles.

Nous contestons vigoureusement cette proposition dans le projet actuel de PLU en violation de nos droits à la jouissance de nos biens individuels et des engagements passés par la commune de Planguenoual devenue depuis partie intégrante de Lamballe-Armor.

Nous souhaitons rappeler que les quartiers dit « Le Port Morvan » et de « Port Pily/La Glageolais » sur Planguenoual sont des zones déjà largement urbanisées d'environ 153 bâtis distants de moins de 30 mètres Le secteur comprenant environ 153 locaux dont la grande majorité à usage d'habitation.



**Zone urbanisée « Le Port Morvan » et « Port Pily/La Glageolais »
en continuité urbanistique avec Pléneuf-Val André
à considérer comme partie prenante de l'agglomération
de Pléneuf-Val André au sens de la loi littorale**

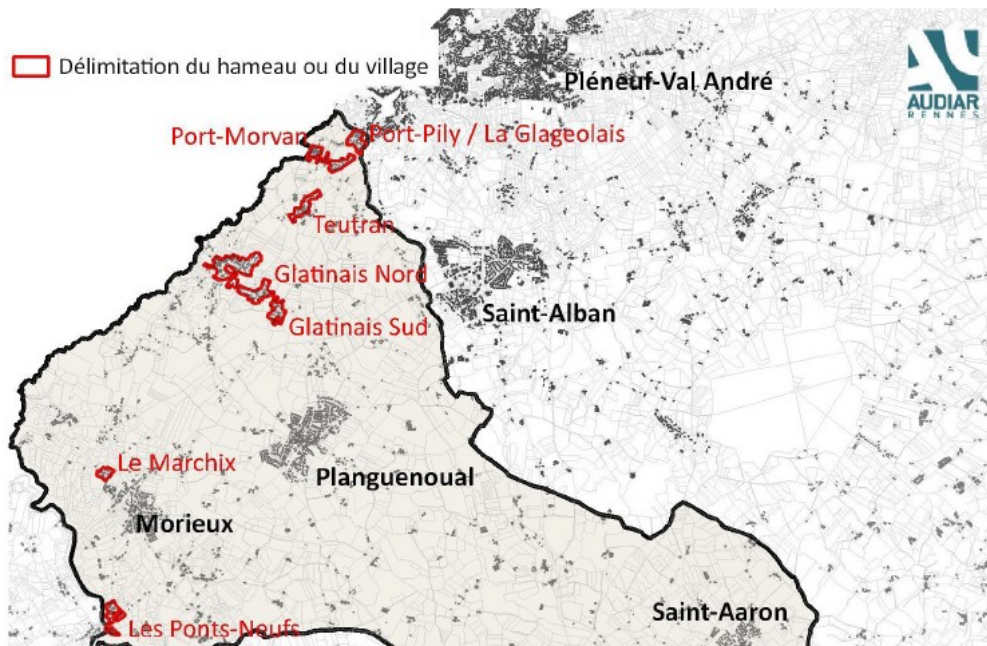
Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire, à partir de hameaux très anciens.

L'ensemble est organisé essentiellement en linéaire autour de deux voies principales et de chemins de dessertes. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'éclairage public et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif. La grande majorité des parcelles du quartier sont, dans le PLU actuel, largement classé en zone urbanisée ou urbanisable C ou B.

Le secteur se situe en parfaite continuité d'urbanisation avec la zone d'urbanisation et l'agglomération de Pléneuf Val-André associé d'une petite pointe du territoire de la commune non littorale de Saint-Alban.

De par sa continuité urbanistique avec le périmètre urbanisée de Pléneuf Val-André qui est considérée comme une « Agglomération » ou un « Village » au sens de la loi littorale et de l'article L146-4 du code de l'urbanisme, les quartiers de « Port Pily/La Glageolais » et de « Port Morvan » se doivent aussi d'être considérés comme partie intégrante de cette même « Agglomération » ou « Village » au sens de la loi littorale. C'est dans l'intérêt de la grande majorité des nombreux propriétaires et habitants de ces quartiers pour leur permettre de continuer d'avoir une parfaite jouissance de leurs biens et propriétés.

Dans ce contexte, nous notons dans le rapport de présentation Tome 1 Diagnostic territorial pages 137 à 144 les erreurs et les incohérences ci-dessous :



Rapport de présentation Tome 1 : Diagnostic territorial
Page 143 Carte réalisée par le cabinet Audiar

- 1) La carte page 143 réalisée par le cabinet Audiar est fautive car il y a bien une continuité urbanistique et d'agglomération entre Pléneuf Val-André et les quartiers de Port Pily/la Glageolais et Port Morvan alors que cette carte cherche à induire les lecteurs et citoyens en erreur en montrant une rupture d'urbanisation entre Port Morvan et Port Pily alors qu'il n'y en a plus.

Page 144 sur le critère loi littorale, la continuité d'urbanisation est bien reconnue entre le quartier de Port/Pily / La Glageolais et l'agglomération de Pléneuf-Val André (Quartier de Dahouet). Ce quartier répond donc parfaitement aux critères de l'article L146-4 du code de l'urbanisme créé par la loi littorale pour des extensions limitées d'urbanisation.

C'est en totale incohérence avec le rapport de présentation Tome 3, Choix retenus et justificatifs et les justifications qui sont retenues pour justifier le classement de Port-Pily/La Glageolais en zone NL.

- 2) Toujours page 144, l'analyse qui est faite sur le critère loi littorale concernant Port-Morvan est fautive car ce quartier est par continuité d'urbanisation aussi en parfaite continuité avec l'agglomération de Pléneuf Val-André car contigu avec le quartier de Port Pily / La Glageolais.

Par ailleurs, nous contestons l'analyse qui est faite sur le critère « Risques et nuisance » concernant Port Morvan. La plage de Port Morvan a été largement sécurisée il y a probablement plus de 20 ans par une ceinture haute en béton protégeant le trait de côte et les maisons très largement en hauteur au-dessus de la plage et de cette ceinture de protection. Nous tenons à vous rappeler que le sous-sol de terrain au-dessus de la plage est en granit ce qui rend difficile l'érosion du trait de côte.

Enfin, la très grande majorité du quartier de Port Morvan est très largement en retrait de la côte et très largement au-dessus du niveau des très grandes marées compte tenu de la pente naturelle importante des terrains au-dessus de la plage. Il n'y a donc aucun risque.

Lieux-dits	Classement proposé au PLU
La Cotentin	<p>UH</p> <p>La désignation de la Cotentin comme « Village » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant</p> <p>Le zonage tiendra compte de la structure du village et exclura les parties trop lâches et/ou linéaires, en retrait fort des voies de desserte et surtout en discontinuités (distance >30 entre bâtis) de la partie centrale agglomérée</p>
Port-Pily / La Glageolais	<p>NL</p> <p>La non désignation de Port-Pily / La Glageolais comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant</p>
Port-Morvan	<p>NL</p> <p>La non désignation de Port-Morvan comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant</p>
La Glatinais Nord	<p>NL</p> <p>La non désignation de la Glatinais Nord comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant</p>
La Glatinais Sud	<p>NL</p> <p>La non désignation de la Glatinais Sud comme « Village », « Agglomération » ou « Secteur Déjà Urbanisé » au sens de la loi Littoral par le SCoT (2024) est le facteur discriminant</p>

Page 116 du rapport de présentation tome 3 : Choix retenus et justificatifs

Nous nous inscrivons en faux contre la page 116 (ci-dessus) du rapport de présentation Tome 3, Choix retenus et justificatifs et les justifications qui sont retenues pour justifier le classement de Port-Morvan et de Port-Pily/La Glageolais en zone NL.

Premièrement, le SCoT (2024) du pays de St Brieuc n'est pas approuvé et donc n'a pas d'effets juridiques sur le projet de nouveau PLU de Lamballe-Armor, d'autre part les analyses retenues dans ce projet de document ne sont pas conformes à la situation urbanistique et la réalité terrain.

Deuxièmement, il est donc parfaitement encore possible pour la commune de Lamballe-Armor de faire encore modifier le projet de SCoT pour y intégrer les quartiers de Port-Pily/La Glageolais et Port-Morvan comme partie intégrante de l'agglomération ou village de Pléneuf Val-André en répondant aux critères de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

Troisièmement et enfin, la réalité est bien que les quartiers de Port-Pily/La Glageolais et Port-Morvan font partie intégrante du périmètre de l'agglomération de Pléneuf-Val André.

Conformément à l'article L146-4 et à l'article L121-13 du code de l'urbanisme et à la jurisprudence du conseil d'état, il n'y a aucun obstacle pour ces deux grands quartiers de Lamballe-Armor au maintien des parcelles déjà classées dans l'ancien PLU en zone urbanisables ou urbanisées dans des zone de même classification. C'est à dire UC ou UB pour en permettre une extension limitée et raisonnable de l'urbanisation.

Dans ces circonstances, je vous demande de bien vouloir :

- **Emettre un avis défavorable** sur le projet d'élaboration du PLU de LAMBALLE-ARMOR en ce qu'il prévoit le passage de toute les parcelles actuellement classées urbanisables de type B ou C en zone NL sur les quartiers de Port Pily/La Glageolais et de Port-Morvan et en particulier les parcelles cadastrées section ZB n°312 et 220 et de bien vouloir en conserver leur caractère urbanisé et urbanisable dans le nouveau PLU en maintenant leur classement UC ou UB conformément aux engagements déjà pris par le maire et le conseil municipal de Planguenoual et par conséquence repris par la commune de Lamballe-Armor depuis la fusion des deux collectivités.

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

Philippe Coville

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.