



Lamballe-Armor

en Penthièvre

Madame LE FUR Cécile

705 Rue de la Clôture - Planguenoual

22400 LAMBALLE-ARMOR

Direction Urbanisme

Références : 2022-027

Affaire suivie par : Séverine LEFFONDRE

Objet : Demande de certificat d'urbanisme CU 02209322F0147

Madame,

Vous avez déposé en date du 21/03/2022, une demande de certificat d'urbanisme opérationnel référencée CU02209322F0147, pour un projet de détachement de 2 lots à bâtir sur les parcelles 173YC13, 173YC14 et 173YC15 situées 705 Rue de la Clôture Planguenoual.

Nous portons à votre connaissance l'objet de la Loi Climat et Résilience promulguée le 24/08/2021 : L'Etat a inscrit dans le droit un objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

La ville de Lamballe-Armor, actuellement en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), s'inscrit résolument dans cette trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 définie par l'Etat.

Le 18 octobre 2021, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :
"- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune."
et "fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

Au travers de son PADD, la commune de Lamballe-Armor entend réduire sa consommation d'espaces agricoles et naturels de -50 % d'ici 2030 puis -75 % d'ici 2035 et ainsi limiter l'étalement urbain en faisant du renouvellement urbain et de la densification des espaces urbanisés existants, le mode de développement prioritaire du territoire.

Aussi, elle fixe comme orientation, pour le bourg de Planguenoual, identifié comme pôle d'hyper-proximité, d'"atteindre, pour les nouvelles opérations d'habitat ou mixtes, de tailles variées, et en renouvellement urbain et en densification, une densité minimale de logements, de 18 - 20 logements par hectare".

L'article L. 153-11 du code de l'urbanisme dispose que : "L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."

Votre projet, qui consiste au détachement de 2 lots à bâtir d'une superficie de 1050m² et 1100m² sur les parcelles 173YC13, 173YC14 et 173YC15 sises 705 Rue de la Clôture, se situe sur une parcelle agricole, en dehors de l'enveloppe urbaine existante du bourg de Planguenoual définie au PADD et représente une densité d'environ 9.3 logements par hectare.

Ce projet, bien que situé en zone Uc au PLU actuel, semble donc incompatible avec les objectifs détaillés dans le PADD et serait potentiellement de nature à compromettre l'exécution du futur PLU.

Dès lors, je vous informe qu'à ce stade de la révision du PLU, un sursis à statuer serait opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme qui aurait pour objet le détachement de terrains à bâtir sur les parcelles 173YC13, 173YC14 et 173YC15.

Je vous invite donc à suivre la révision du PLU afin de prendre connaissance des règles qui seront opposables à votre terrain après l'approbation du PLU.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation,
La Conseillère municipale déléguée, Application du droit des sols,
Laëtitia RICHEUX

