

❖ L'agriculture et la mytiliculture en zone littorale :

Il convient de souligner l'importance économique de ces deux activités pour le territoire.

• L'Agriculture : CF PADD : Orientation 18

« L'agriculture est une activité prépondérante du territoire. , qui joue un rôle important dans les paysages communaux et leur entretien...»

1. Le recensement agricole : ce document aurait mérité d'être joint, ce qui aurait permis de voir **l'évolution socio-démographique des chefs d'exploitation sur la commune.**
2. Les sites agricoles classés en Zone N, NL, ou AL sont soumis à **un règlement très contraignant** qui limite **la construction ou l'extension de bâtiments.**

Certes, s'il est nécessaire d'encadrer la construction agricole, il faut aussi tenir compte du renouvellement des générations, et la reprise des exploitations susceptibles de se diversifier : vente directe à la ferme, gîtes ruraux etc...

En page 24 : « protéger les sièges d'exploitation agricoles, permettre d'accueillir de nouvelles activités, permettre la diversification, encourager les nouvelles filières qui privilégient des pratiques écologiques et des débouchés en circuits courts, notamment à proximité des secteurs d'habitat ».

✓ Notre proposition :

Des jeunes exploitants s'installent et se voient refuser les autorisations d'urbanisme dont le motif n'est pas clairement expliqué. D'où un certain découragement à pouvoir ou vouloir s'installer.

C'est pourquoi nous proposons l'élaboration d'une fiche technique regroupant toutes les procédures à accomplir. Cette fiche aurait le mérite de cadrer la demande et de la rendre compréhensible pour tous. En précisant par exemple quelles pièces sont à fournir pour la recevabilité du dossier par la CDPENAF.

La reprise des friches agricoles en vue d'une réhabilitation en constructions mériterait d'être encouragée.

3. La question de la circulation **des engins agricoles et de l'accès au parcellaire pâturable** est abordée de façon succincte (**orientation n° 16**).
 - **Elle aurait mérité une orientation d'aménagement et de programmation.**

• La Mytiliculture :

1. Projet de parking à Jospinet - emplacement réservé n° 42 en zone NYM.
« Poursuivre l'animation autour des fermes mytilicoles de Jospinet. » **Orientation 17 :**

Tout d'abord il convient de conforter les entreprises existantes dont **l'activité conchylicole est essentielle à la vie économique** du secteur littoral, porteuse d'emplois, qui contribue également à la préservation de la faune et de la flore côtière.

En saison touristique, les visites génèrent un flux de touristes dont l'accueil ne peut être prioritaire sur le développement de l'entreprise concernée, est en plein développement et portée par des jeunes repreneurs.

(Rapport du Sénat : 2019-) Le nombre d'entreprises conchylicoles diminuent de manière préoccupante alors que **la moule de bouchot occupe le 1^{er} rang européen** au niveau de sa valorisation et dont la production est nationale est insuffisante.

→ **L'article L121-10** du Code de l'urbanisme stipule que les terrains classés en zonage **NYM** : cultures marines, doivent être strictement réservés à cette activité.

La transformation d'une parcelle en parking à l'usage touristique n'est donc pas compatible avec les objectifs de développement de l'activité mytilicole.

Par ailleurs, il existe déjà un parking arboré de 52 places réaménagé en 2015-2016, suite à une convention tripartite Département/ EPCI/ côte de Penthièvre et la commune de Planguenoual, portant sur la requalification de la **Zone de Jospinet**.

Certes, ce site connaît une fréquentation importante lors des grandes marées et en période estivale . D'autres solutions sont possibles.

La construction d'un parking constitue une extension au sens de la Loi Littoral et est donc interdite. (Jurisprudence).

Nous demandons en conséquence le retrait de cet emplacement réservé.

✓ **Notre proposition :**

- **Une convention saisonnière pourrait** être établie avec un exploitant agricole proche du site, afin de mettre à disposition un terrain enherbé pendant la saison .
- **Une navette** pourrait desservir le site pendant la période estivale.

❖ **Urbanisation des centres bourgs**

Poursuivre les OAP extension et densification :

Permettre l'installation de nouveaux habitants au cœur même des centralités est un objectif louable et nécessaire dans le contexte actuel, mais un objectif de densité ne peut à lui seul être une garantie de qualité de vie, ni de qualité architecturale désirable.

Les évolutions sociétales et les impératifs environnementaux appellent des solutions nouvelles adaptées aux modes de vie contemporains et contextualisées, c'est à dire inscrites dans le prolongement de l'histoire locale.

Il s'agit de remettre en mouvement tout un cœur de bourg d'autant que Lamballe-Armor comprend 7 bourgs et un centre-ville, chaque bourg ayant sa spécificité. Concernant les éléments naturels, il faut maintenir l'existant en place (MRAE).

Concernant la commune déléguée de **Planguenoual** : 8 projets de construction, soit 220 logements souhaités avec 71 a minima prévus. Une commune littorale peut-elle accueillir autant d'habitants au plan des ressources : eau, énergie ... ?

1. Le Colombier : 25 ou 12 logements de prévus par extension.

C'était une réserve foncière communale prévue pour l'extension du cimetière, (ancien PLU). De plus cette réserve foncière se situe en **zone humide** et par conséquent, une étude préalable s'avère indispensable.

Nos observations : ce lotissement sera desservi par la RD 34 : route étroite et dangereuse vers Morieux .

Par ailleurs le **Pigeonnier du Colombier** est un **bâtiment classé**, ce qui en fait un élément sensible par la nécessité de consulter les **Bâtiments de France**.

2. DENSIFICATION – En ce qui concerne les 7 autres projets :

Les propriétaires n'ont pas été **informés des tenants et aboutissants de l'opération**, les riverains n'ont pas été consultés.

(Nous considérons que c'est un détournement de la **procédure BIMBY** au détriment des propriétaires).

Réglementairement, l'OAP densification doit décliner : la définition des objectifs, les prescriptions urbanistiques architecturales, les accès, la sécurité des piétons ,(Art .151-6 ,151-7,151-8,151-20).

Ce qui n'est pas le cas, aucune concertation démocratique n'a eu lieu auprès des propriétaires et des habitants. Pourquoi la collectivité a-t-elle fait un autre choix ?

Certains propriétaires demandent la possibilité de diviser leur parcelle (ex . Morieux) .il s'agirait d'une division raisonnée en zone UH ,pourquoi est-elle refusée ?

Nous demandons :

- a. **Un droit à l'information**
- b. Une étude d'impacts des conséquences de cette densification
- c. Une **autorisation** des propriétaires afin que ces derniers ne soient pas victimes **d'expropriation**.

❖ **Les espaces publics de qualité en préservant le lien social.**

« Doter le territoire **d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche** » orientations 26-27 :

Le PADD préconise de « **préserver ses espaces verts et la biodiversité**, de favoriser le ressourcement et le calme... la nature au centre bourg ».

La commune se doit de veiller normalement à la protection des espaces naturels ,ruraux et urbains pour préserver la biodiversité et la qualité des ressources .

Or, on constate une suppression des espaces verts existants dans le bourg :la salle des fêtes, le presbytère ...

1. **Le site de la Salle des Fêtes est un espace public** qui était végétalisé mais dénaturé par les constructions récentes alors qu'il permettait des moments de convivialité très appréciés de tous et sécurisé pour les enfants (RD 786).
2. Le **jardin du presbytère** (où avaient été installés des jeux pour enfants) vient d'être cédé à un bailleur social pour une construction d'immeuble (qui s'ajoute aux deux immeubles communaux acquis récemment).

C'est l'exemple- type de ce qu'il convient de ne pas faire du point de vue environnemental et du vivre ensemble sans concertation avec les habitants ou les associations.

Avant d'envisager de nouveaux projets, il conviendrait de finaliser les lotissements récents comme le Clos Marin, le lotissement des Goémoniers, la venelle Tison.....qui ne sont pas intégrés du point de vue paysager (lisière urbaine) ni aux abords des voies.

Nous demandons :

A ce qu'une Etude soit faite sur la mise en place de cheminements piétonniers entre les lotissements et vers la centralité de Planguenoual et particulièrement les deux écoles .

3. **Le terrain de football de la Clôture** à lui seul représente 3 .30 ha de surface artificialisée (STECAL), éloigné du centre-bourg ;ce site n'est pas conçu pour d'autres activités physiques ou ludiques .Il n'est pas non plus sécurisé pour le cheminement des enfants .

✓ **Notre question** : nous n'avons pas repéré de réserves foncières prévues qui permettraient d'anticiper l'avenir pour des **équipements publics**. Qu'en est-il ?

- **L'accessibilité en général et en particulier au littoral** :>> orientation accueil des touristes... » (17)

1. Un itinéraire piéton « circuit non inscrit » figure le long de la RD 34 à partir de la Croix Bernet vers le Port-Pily : la circulation routière est devenue très **intense** et la création du lotissement des Goémoniers accroît la dangerosité.

La limitation de vitesse n'est jamais respectée dans cette ligne droite, est-il possible d'envisager la **création d'une plate-forme au droit du lotissement** . ?

Ce qui est aujourd'hui une véritable **nécessité au plan de la sécurité routière**.

2. Les résidents locaux sont vieillissants et les derniers aménagements à but touristique impliquent que le stationnement se trouve éloigné de l'accès à la mer, **la réglementation concernant les places PMR (personnes à mobilité réduite) doivent être appliquées comme le prévoit la Loi, et une solution temporaire plus souple pourrait être mise en place de septembre à juin** .

Nous n'avons pas abordé les thématiques environnementales :

Les Associations de Protection de la Nature auraient dû être consultées en amont du PLU étant donné les enjeux environnementaux cruciaux sur le territoire de Lamballe.

En conclusion, une urbanisation modérée du bourg de Planguenoual est nécessaire pour accueillir des primo-accédants, mais réfléchie, concertée et durable : qui consiste à conserver les petits jardins privatifs et ce qu'il reste d'espaces verts autour du site de la salle des fêtes.

Des questions sont à se poser en concertation avec la population :

Comment habiter un bourg rural ? Quelles sont les aspirations contemporaines ?

L'exemple de la commune nouvelle du MENE qui a fait appel au CAUE 22 pour mener une étude avec l'aide d'étudiants en architecture pour sonder les habitants, pour réfléchir et structurer les bourgs en conséquence, **est une expérience dont la commune de Lamballe-Armor devrait s'inspirer pour l'ensemble de ses bourgs ruraux.**