

Service Territoires

Objet : PLU de Lamballe-Armor  
Avis de la Chambre d'agriculture  
Dossier suivi par :  
Federica Perletta  
02 96 79 22 18 / 06 31 18 07 17  
federica.perletta@bretagne.chambagri.fr

Référence : FP/MC

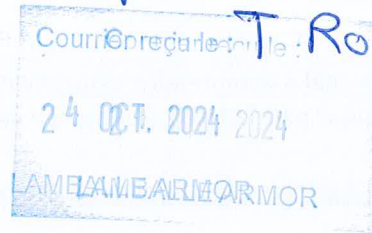
Adresse de correspondance :  
4 avenue du Chalutier Sans Pitié  
BP 10540  
22195 Plérin Cedex

02 96 79 22 22  
chambres-agriculture-bretagne.fr

original, heba. K. Perletta

Copie J. Denis

T. Roger



Monsieur le Maire  
Mairie de Lamballe-Armor  
5 rue Simone Veil  
BP 90242  
22402 LAMBALLE-ARMOR Cedex

Plérin, le 21 octobre 2024

Monsieur Le Maire,

Vous nous avez transmis le projet de PLU arrêté pour votre commune.

Après étude attentive du document, nous devons exprimer de fortes réserves concernant certains points réglementaires. Nous avons déjà soulevé ces préoccupations lors d'une réunion PPA et dans un courrier en juin 2024.

Bien que nous ayons pris note des modifications apportées, nous sommes contraints de maintenir un avis défavorable en l'état actuel du projet. Les choix effectués risquent d'avoir des répercussions significatives sur l'activité agricole de votre commune, et nous réitérons notre souhait de voir le document modifié sur plusieurs points.

Nous souhaitons attirer votre attention sur trois points majeurs qui justifient notre avis défavorable :

- **Sites Agricoles Classés en Zone N ou NL**

Plusieurs bâtiments agricoles sont classés en zones N ou NL dans votre règlement graphique, touchant environ une vingtaine de sites. Le règlement associé est très contraignant, limitant la construction de nouveaux bâtiments à des cas exceptionnels et restreignant fortement les nouvelles emprises au sol (maximum 1 500 m<sup>2</sup>). Si ce zonage n'est pas modifié, ces exploitations risquent de ne plus pouvoir évoluer, ce qui compromettrait leur activité à moyen terme et leur transmissibilité. Ces sites, auparavant classés en zone A dans les anciens documents d'urbanisme, doivent être reclassés en zone A pour assurer leur viabilité.

- **Sites Agricoles Classés en Zone A ou AL**

Votre règlement limite la création de nouvelles constructions agricoles aux sites existants à la date d'approbation du PLU, interdisant ainsi la création de nouveaux sites d'exploitation.



Nous avons du mal à comprendre la justification de cette règle et demandons qu'elle soit modifiée pour permettre la création de nouveaux sites agricoles.

- **Surfaces Agricoles Classées en Zone N**

De nombreuses surfaces agricoles exploitées sont classées en zone N. Comme déjà exprimé, la Chambre d'Agriculture souhaite que les surfaces à vocation productive soient classées en zone A.

Nous demandons donc une révision substantielle de votre document en ce sens.

Nous vous demandons de modifier votre PLU sur ces trois points.

Je voudrais attirer votre attention sur le fait que le document ne présente pas d'éléments clairs justifiant la nécessité de contraindre autant l'activité agricole.

Au contraire, plusieurs parties du rapport de présentation insistent sur l'importance de l'agriculture pour la commune.

Il est notamment souligné à plusieurs reprises le lien entre cette activité et le secteur agroalimentaire prédominant sur le territoire lamballais.

Ces orientations réglementaires entrent en contradiction avec votre PADD qui affirme que les « larges espaces agricoles doivent être protégés en tant que tels, car supports d'une vie économique liée à la terre et d'un paysage identitaire » (page 5). Nous partageons également l'objectif de l'orientation 1 de votre PADD (préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire), mais nous ne pensons pas que cela implique nécessairement de contraindre fortement les constructions agricoles, au risque de freiner l'évolution des exploitations.

De plus, comme le précise le PADD (page 25), « l'agriculture est une activité prépondérante de la commune mais également une composante essentielle de l'équilibre du territoire, jouant un rôle important dans les paysages communaux et leur entretien ». Le règlement que vous proposez sur ces trois points est donc en totale contradiction avec l'orientation 16 du PADD, notamment en ce qui concerne la garantie de pérennité des sièges d'exploitation.

Au-delà de ce trois points nous souhaitons vous faire part d'autres remarques sur votre document :

- **Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

Le STECAL, d'une manière générale, doit à notre avis, rendre possible le maintien d'une activité déjà existante en secteur agricole et naturel et permettre son développement limité sur place.

Or, plusieurs STECAL ne semblent pas reprendre ce principe et nous vous demandons d'en revoir leur périmètre :

- Zone Ae du Cimetière - la Poterie
- zone Ae de la STEP de SOULEVILLE.
- Zone Ay pour la Coopérative GOUSSANT

Pour ces trois sites nous vous demandons de réduire l'emprise à la partie déjà artificialisée. Si des projets d'extensions sont avérés sur les secteurs et sur les parcelles agricoles, il faudra classer ces secteurs en zone U et déduire ces surfaces du compte foncier.



- Zone NSI du Golf
- Zone NSI de l'accrobranche
- Zone NTI du Manoir, discothèque
- Zone Ntl du Château su Val
- Zone NTI du camping municipal de Planguenoual

Pour ces STECAL sites nous vous demandons de réduire l'emprise autour des bâtiments existants.

Je reste à votre entière disposition pour discuter de cet avis et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Didier LUCAS  
Président

