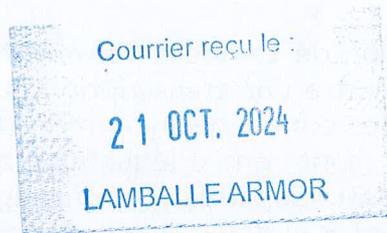




**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

Liberté
Égalité
Fraternité



original - Urbanisme
copie N. Le Naine,
T Royer,
J Denis

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le

17 OCT. 2024

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification et actions transversales

Affaire suivie par : Guillaume POULIQUEN

Tél : 02 96 75 66 86

guillaume.pouliquen@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le maire de LAMBALLE-ARMOR
5 rue Simone-Veil
BP 90242
22402 LAMBALLE ARMOR CEDEX

Objet : projet arrêté du plan local d'urbanisme – avis de l'État

Références : votre envoi réceptionné le 19 juillet 2024

P. J. : note technique et annexes

Par délibération du 15 juillet 2024, le conseil municipal de LAMBALLE-ARMOR a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette élaboration, je vous fais part ci-après des observations que suggère l'analyse du projet.

Le projet s'inscrit dans la perspective d'une réduction importante de la consommation foncière, tout en cherchant à accroître substantiellement la production de logements locatifs sociaux (LLS). Il vise également à mettre en application les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024.

Cette analyse du projet, détaillée dans la note technique, conduit à des observations ayant trait principalement à la comptabilisation et à la lisibilité de la consommation foncière projetée, à l'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral, aux possibilités de construction en zone agricole (A) et naturelle (N) ou encore à la vigilance à avoir en matière de production de LLS.

En matière de consommation foncière, il convient que les projections tendent à l'exhaustivité. Outre les futurs droits à construire en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), les possibilités ouvertes dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) doivent également être intégrées afin d'assurer la sincérité du document dans la perspective du zéro artificialisation nette. Il en va de même pour certains projets mentionnés en emplacements réservés qui auront inévitablement des conséquences en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Siège et adresse postale : 1 rue du Parc – CS 52256 – 22022 SAINT-BRIEUC CEDEX
Adresse géographique du site : 5, rue Jules-Vallès à SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr

Accueil téléphonique : 9 h / 12 h et 14 h / 17 h sauf le vendredi 16 h

Accueil du public dans les services du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et l'après-midi exclusivement sur rendez-vous de 14 h à 16 h 30

À ce titre, la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer a fait le choix de réaliser une stratégie foncière pour permettre une transcription et une territorialisation claire du SCoT en lien avec l'ensemble des communes, y compris LAMBALLE-ARMOR. A priori les éléments chiffrés du PLU sont en adéquation avec cette stratégie intercommunale pour la période 2021-2031. Cependant, l'affichage dans le document d'urbanisme des zones 2AU « hors échéances », pouvant être ouvertes à l'urbanisation à partir de 2025 ou même après 2035, conduit à des difficultés de lisibilité pour rattacher certaines opérations foncières à une période donnée. Ceci peut conduire à des incompréhensions sur la manière dont s'articule le SCoT, la stratégie foncière et le PLU. Il conviendrait d'explicitier cet aspect dans le rapport de présentation.

Concernant l'application de la loi Littoral, si sa prise en compte a fait l'objet d'un travail particulier qu'il faut souligner, il est important que certains éléments soient précisés, notamment sur les extensions limitées ou l'interdiction des annexes détachées (hors agglomérations et villages).

Les STECAL en zone A et N doivent être revus pour certains quant à leur projet, localisation ou encore leur superficie afin d'en limiter l'impact au strict nécessaire.

Les dispositions réglementaires devant traduire le projet, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation doivent également être complétées et précisées sur plusieurs secteurs.

Je vous invite donc à prendre en compte la note technique et ses annexes jointes qui récapitulent l'ensemble des observations de l'État.

J'émetts un avis favorable au projet de PLU sous réserve que les modifications et améliorations présentées ci-dessus et dans la note technique jointe soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document.

Le Préfet,

Stéphane ROUVÉ