



**PRÉFET  
DES CÔTES-  
D'ARMOR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**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 – note technique**

**P. J. : annexes**

Vous m'avez saisi en tant que personne publique associée dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de LAMBALLE-ARMOR arrêté le 15 juillet 2024 en conseil municipal. L'ensemble de ce document a été reçu dans mes services le 19 juillet 2024.

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

## **I – Projet de territoire et stratégie de développement**

### **➤ Un territoire communal hétérogène**

LAMBALLE-ARMOR, commune centre de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Lamballe Terre et Mer (LTM), constitue le deuxième pôle urbain du Pays de Saint-Brieuc. Le vaste territoire communal est composite, entre ville, campagne et littoral. C'est une organisation urbaine locale particulière faite de la ville centre, LAMBALLE, de huit bourgs de taille et d'identité différentes et de regroupements bâtis d'importance correspondant à des hameaux significatifs d'habitations ou d'activités. Le territoire conserve une organisation territoriale accordant une place particulière aux quatre communes déléguées (LAMBALLE, MESLIN, MORIEUX et PLANGUENOUAL) et aux quatre anciennes communes associées (MAROUÉ, LA POTERIE, SAINT-AARON, TRÉGOMAR).

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](http://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

Compte tenu du caractère hétérogène du territoire communal, l'armature territoriale se répartit entre le pôle urbain de LAMBALLE, le pôle intermédiaire de PLANGUENOUAL et les pôles de proximité<sup>1</sup>. L'armature est complétée par le pôle d'hyper-proximité de TRÉGENESTRE, par les hameaux de l'ETIMIEUX et la VILLENEUVE et par le village de la COTENTIN. Ce territoire complexe conduit à différencier certaines règles d'urbanisme (densité, logements sociaux, etc) en fonction de cette armature.

### ➤ **Croissance démographique**

La commune de LAMBALLE-ARMOR est un territoire ayant connu une croissance relativement forte de sa population jusqu'aux années 2010 (proche de + 1,3 % par an). Puis, la population a progressé moins rapidement depuis 2010 avec un taux proche de + 0,5 % par an.

Cette dynamique moins forte ces dernières années s'explique par le vieillissement de la population mais également par un marché de l'habitat qui n'a pas su répondre suffisamment aux demandes d'installations sur le territoire, tant sur le marché privé de l'accession que dans le parc locatif social.

Afin de programmer les politiques de développement et d'aménagement, notamment celles relevant du logement, le projet de territoire s'appuie sur une projection de croissance de population de + 0,73 % par an à 2035 amenant à accueillir près de 1 900 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2020 (16 689 habitants).

Ce choix trouve sa justification au regard de plusieurs indicateurs, notamment le programme local de l'habitat (PLH) qui table sur une croissance de population de + 0,8 % par an d'ici 2025 à l'échelle de LTM et + 1,1 % sur le « marché urbain / périurbain ». Le futur schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc<sup>2</sup> projette un objectif de développement démographique 2021-2041 de + 0,5 % sur l'ensemble du territoire et + 1 % pour le pôle urbain de LAMBALLE-ARMOR.

Sur les perspectives de croissance démographique le projet de PLU de LAMBALLE-ARMOR est donc cohérent avec les documents supra à l'horizon de 2035. Toutefois, il aurait été intéressant de prévoir, a minima, un mécanisme d'évaluation et d'ajustement de ces prévisions et de leurs conséquences en matière foncière pour la mise en œuvre du document.

### ➤ **Accueil sur le territoire / production de logements**

En matière d'accueil sur le territoire, la commune doit répondre à un double défi, à savoir augmenter substantiellement la production de logements, notamment celle de logements sociaux, tout en diminuant sa consommation foncière afin de répondre aux objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN).

Le projet de PLU doit permettre la création d'environ 120 logements par an d'ici 2035 (soit près de 1 830 logements de 2020 à 2035). De plus, et c'est un point structurant du projet de PLU, il manque actuellement plus de 1 300 logements sociaux à LAMBALLE-ARMOR pour atteindre l'objectif de 25 % et répondre aux obligations de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU). L'estimation de l'objectif de production pour la période triennale 2023-2025 est de 328 logements sociaux<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> MAROUÉ, MESLIN, MORIEUX, LA POTERIE, SAINT-AARON et TRÉGOMAR

<sup>2</sup> Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté le 16 février 2024 et devrait faire l'objet d'une approbation courant 2025.

<sup>3</sup> dont au minimum 30 % de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et au maximum 30 % de prêt locatif social (PLS)

Ce rattrapage important se matérialise dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) dont les objectifs quantitatifs sont fixés par le PLH de LTM et par l'application de la loi SRU<sup>5</sup>. Chaque secteur d'OAP se voit attribuer une fourchette de réalisation de ces logements exprimée en pourcentage avec :

- un objectif « cible » pouvant être atteint en concertation avec les différents maîtres d'ouvrage (exemple : 50 %) ;
- un objectif « minimum » en dessous duquel la programmation de LLS et assimilés ne peut pas descendre (exemple : 30 %).

Cette répartition en fonction de l'objectif minimum et cible doit favoriser la production de LLS sur le territoire, en priorité sur le pôle urbain de LAMBALLE. Cependant, l'écart parfois conséquent entre les objectifs minimums et ciblés conduit à une différence théorique de production de 800 à 1 500 LLS jusqu'en 2035. Il conviendra d'être vigilant sur la mise en œuvre du PLU, en lien avec le PLH, afin de ne pas se retrouver à creuser encore plus le déficit de logement sociaux.

De plus, en matière de production de logement, on constate que 369 bâtiments sont étoilés en zone A et N dans la perspective d'un changement de destination. Ceci n'est aucunement intégré comme participant à la production de logements sur le territoire. Il conviendrait de le justifier, notamment au regard des autorisations d'urbanisme passées sur ce sujet.

#### ➤ **Le renouvellement urbain**

Le PLU affiche le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés existants comme le mode de développement prioritaire du territoire. Pour l'habitat, a minima 60 % des nouveaux logements doivent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. Sur ce point, le PLU est compatible avec le SCoT en positionnant sur la période 2021-2035 l'objectif de part de renouvellement urbain au niveau le plus important fixé dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO)<sup>6</sup>. Il est également compatible avec le PLH qui fixe une proportion supérieure aux 55 % prévus.

Néanmoins, il existe une part d'incertitude sur le passage à l'opérationnel des secteurs encadrés par le PLU (maîtrise foncière, freins technique ou économique, recours...), particulièrement en renouvellement urbain. À ce titre, les OAP sectorielles prévoient un échéancier afin de garantir que le renouvellement urbain puisse se réaliser au même rythme que l'extension urbaine en maintenant la proportion de 60 % prévue. Il conviendra de faire de cet échéancier un outil de pilotage effectif dans la mise en œuvre du PLU afin de s'assurer que le renouvellement urbain soit bien priorisé par rapport à l'extension.

#### ➤ **Densité**

La densité est différenciée entre les projets au sein de l'enveloppe urbaine et ceux en extension.

Au sein de l'enveloppe urbaine, des seuils de densité sont fixés en fonction de l'armature urbaine du territoire :

- 25 logements/hectare (ha) pour le pôle urbain de LAMBALLE,
- 20 logements/ha par opération pour le pôle intermédiaire et les pôles de proximité,

5 Contrat de mixité sociale a été signé le 21 mai 2024 entre le préfet, l'agglomération, les bailleurs, l'Établissement public foncier et les communes SRU du territoire de Lamballe Terre & Mer.

6 60 % à 69 % pour la période 2021-2041 selon le DOO du SCoT arrêté.

- 18 logements/ha en moyenne pour le pôle d'hyper-proximité et les hameaux et village.

On peut relever que la valeur plancher en renouvellement urbain de 15 logements/ha est relativement faible sur certains secteurs de proximité<sup>7</sup> et pourrait peut-être être plus ambitieuse.

En matière d'extension, le PLU prévoit une densité moyenne de 27 logements/ha sur la période 2021-2031 et une densité moyenne de 36 logements/ha sur la période 2031-2041.

De façon globale, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain, le PLU est compatible avec le projet de SCoT en matière de densification.

## II – Consommation foncière et gestion économe de l'espace

Pour LAMBALLE-ARMOR, la trajectoire visant à diminuer la consommation foncière est conditionnée par la territorialisation des objectifs nationaux à l'échelon communal. En application de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a prévu une enveloppe de 513 ha pour le Pays de Saint-Brieuc. Dans un second temps, le projet de SCoT a territorialisé les enveloppes foncières à l'échelle des EPCI sur deux périodes successives, 2021-2031 et 2031-2041<sup>8</sup>.

Au même titre que sur d'autres sujets (densité, renouvellement urbain...), il convient de se référer à ce projet de SCoT afin d'évaluer la prise en compte de la trajectoire de consommation foncière dans le cadre de la mise en application du ZAN.

Entre 2011 et 2021, la commune de LAMBALLE-ARMOR a consommé 88,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Puis, entre 2021 et 2023, ce sont 19,2 ha qui ont été consommés<sup>9</sup> et qui sont donc à prendre en compte dans le rapport de compatibilité par rapport au projet de SCoT. Ce dernier prévoit au global une consommation d'ENAF de 80,4 ha pour le territoire de LAMBALLE-ARMOR sur la période 2021-2041.

Selon le rapport de présentation du projet de PLU, 76,3 ha de consommation d'ENAF sont prévus sur la période 2021-2035 répartis entre les thématiques habitat, économique et équipement.

Toutefois, en se référant aux données SIG des surfaces, les prévisions de consommation apparaissent différentes. La totalisation des zones 1AU et 2AU<sup>10</sup> affiche la somme de 80,9 ha comme future zones AU et par définition conduisant à de la consommation foncière sur la période du PLU. Il conviendrait donc d'être vigilant sur cette présentation des données.

De plus, le PLU comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL<sup>11</sup>) qui ont un zonage agricole (A) ou naturel (N) et qui conduisent, compte tenu

7 LA POTERIE, PLANGUENOUAL, SAINT-AARON ou encore TRÉGOMAR

8 Pour la période 2021-2031, le projet de SCoT prévoit une enveloppe de 191 ha pour l'EPCI de Lamballe Terre et Mer et de 95 ha pour la période 2031-2041. Le SCoT prévoit une réserve de solidarité de l'ordre de 50 ha pour la période 2021-2031

9 L'habitat représente le poste de consommation le plus important, avec plus des trois quarts de cette consommation (16 ha au total). Il s'agit principalement de développement d'habitat (lotissement de la Venelle Tison à PLANGUENOUAL, résidence de la Fontaine Trémillac, lotissement de Quenguen à MAROUÉ, etc). 2,1 ha concernent du foncier d'activité.

10 Total des zones 1AUA : 13,1 ha ; 1AUB : 23,5 ha ; 1AUY : 7,8 ha ; 2AU : 1,4 ha ; 2AUA : 2,4 ha ; 2AUB : 4,9 ha et 2AUY : 27,4 ha ;

11 L'analyse des STECAL est faite au IV de cette note technique.

de leur règlement autorisant des constructions, à de la consommation foncière. Ce foncier mobilisable n'est pas comptabilisé dans les projections.

Pour les emplacements réservés, certains d'entre eux interrogent sur leurs impacts fonciers. Même s'ils sont présentés de façon large et ne reflètent pas forcément l'artificialisation à venir, il pourrait être utile d'afficher les perspectives de consommation, dans la mesure du possible, et de les intégrer dans le chiffrage global. Il en va, notamment, des projets routiers<sup>12</sup> ou de giratoires qui sont très consommateurs d'espaces.

De façon générale, il est nécessaire de tendre à l'exhaustivité des surfaces générant de la consommation foncière et/ou de l'artificialisation des sols, afin de s'assurer du respect de la trajectoire du ZAN et de la compatibilité avec les documents supra (SCoT et SRADDET).

### ➤ **Consommation foncière habitat**

Sur le foncier à vocation habitat, le SCoT arrêté territorialise directement au niveau communal pour LAMBALLE-ARMOR permettant une visibilité sur les années à venir. Le SCoT prévoit 23 ha pour la période 2021-2031 et 13 ha pour la période 2031-2041. Le projet de PLU prévoit, quant à lui, 19,45 ha entre 2021 et 2031, sachant qu'une partie substantielle a déjà été consommé depuis 2021 et 6,22 ha entre 2031 et 2035. À ceci s'ajoute 2,92 ha indiqués en zone 2AU, mais hors échéance, c'est-à-dire pouvant éventuellement faire l'objet d'une ouverture anticipée selon les justifications du rapport de présentation.

Plusieurs remarques sur cette projection de consommation. D'une part, là où le SCoT arrêté prévoit au total 36 ha sur la période 2021-2041 pour la commune pour l'habitat, le projet de PLU prévoit 35,5 ha sur 2021-2035. On constate donc que l'ensemble de l'enveloppe SCoT semble préemptée sur une période plus courte et cela interroge pour les possibilités pour la période 2035-2041.

De plus, il convient d'être vigilant avec la présentation des zones 2AU « hors échéance » car leur possibilité d'ouverture à l'urbanisation est bien réelle sur le pas de temps du PLU, même si elle sera toujours conditionnée à une procédure d'évolution de PLU et de justification au vu du foncier encore disponible. Une réflexion sur des éventuelles fermetures de 1AU en cas d'ouverture des 2AU « hors échéances » pourrait être une piste de solution dans la mise en œuvre du PLU. Il convient d'empêcher tout dépassement global des enveloppes SCoT par l'anticipation de consommation foncière de zone 2AU « hors échéance », réservé dans les faits pour l'après 2035.

### ➤ **Consommation foncière économique**

Pour l'économie le SCoT arrêté répartit le foncier entre les différents types de parcs d'activités<sup>13</sup> et en fonction des périodes. Il est prévu 27,7 ha pour les parcs d'activités structurants majeurs<sup>14</sup> sur la période 2021-2031. Le PLU retranscrit cette enveloppe en affichant toutefois une projection de consommation foncière de 24,7 ha et en expliquant que certains secteurs sont déjà consommés au titre du référentiel foncier régional.<sup>15</sup>

12 Par exemple, il est question d'une déviation à PLANGUENOUAL dans les emplacements réservés (n° 39 pour 162 124 ha) pour laquelle la consommation foncière n'est pas abordée.

13 Parc d'activité (PA) structurant majeur de LTM, PA structurant de LTM, PA de proximité de LTM.

14 Répartie de la façon suivante : 2,2 ha pour le PA de la Ville Es Lan, 3,4 ha pour le PA de Lanjouan et 22,1 ha pour le PA de la Tourelle.

15 1,5 ha pour la Ville Es Lan et 0 ha pour Lanjouan en indiquant que pour ce PA l'ensemble de la zone est déjà comptabilisé comme consommé. De plus, le projet de PLU indique un ajout de 1,10 ha pour l'extension de l'unité de valorisation énergétique de Kerval. À noter que pour cette zone, sa localisation en partie littorale de la commune conduit à n'accepter que des extensions des bâtiments existants.

Sur la période 2031-2041 le SCoT arrêté prévoit 38,5 ha pour l'ensemble de l'EPCI sur les différents types de parcs d'activités. Il est actuellement fléché 9,2 ha dans le PLU spécifiquement pour l'extension du parc d'activité structurant majeur de Lanjouan après 2031. Il n'y a pas d'autres fléchages pour cette période dans le PLU.

Cet affichage est a priori en adéquation avec le SCoT arrêté. Toutefois, des questions se posent en termes de lisibilité dans la manière dont se répartit ce foncier selon les périodes. Pour l'économie, le fait de faire apparaître 27 ha en 2AU « hors échéance » rend impossible de savoir sur quelle période se rattacheront les opérations. En effet, on ne peut savoir pour l'instant si ces 27 ha feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant 2031 ou après. Le rapport de présentation expliquant ce choix d'inscrire en 2AU « hors échéances » de façon à maîtriser le calendrier et le rythme de consommation du foncier et en précisant que certaines opérations pourraient se faire après 2035, donc au-delà de l'échéance du PLU.

De plus, il convient également, comme pour le foncier habitat, d'être vigilant avec la présentation des zones 2AU « hors échéance ».

#### ➤ Consommation foncière équipement

Sur la partie équipement et infrastructures, il est prévu 4 ha pour la période 2021-2031 (pour 15 ha prévus par le SCoT pour LTM) et 6,5 ha pour 2031-2041 (pour 6,5 ha prévus par le SCoT pour LTM). Pour la période 2031-2041, la commune semble préempter l'ensemble du foncier relatif aux équipements. Cet affichage devrait faire l'objet de justification dans le rapport de présentation.

De façon générale sur la consommation foncière, il apparaît nécessaire de réaliser un travail sur la lisibilité du projet de PLU pour éviter l'écueil d'une trop grande complexité dans la présentation des données chiffrées. Ceci passe, entre autres, par la recherche d'une certaine exhaustivité pour l'ensemble des projets pouvant impacter le territoire en termes d'artificialisation. Il est à noter que la stratégie foncière portée par LTM doit contribuer à assurer une transcription et une territorialisation claire du SCoT en lien avec l'ensemble des communes, y compris LAMBALLE-ARMOR.

### **III – Orientations d'aménagement et de programmation**

Le choix de réaliser des OAP sectorielles regroupés par secteurs géographiques et thématiques apparaît cohérent compte tenu de l'hétérogénéité du territoire. Toutefois, certaines OAP, comme les OAP « densités », sont très succinctes et peuvent manquer de précisions. Il pourrait être utile de les compléter.

De façon générale, un des enjeux posé par ces OAP réside dans la production de LLS qu'elles permettent. Comme évoqué précédemment, la différence importante entre les objectifs cibles et les objectifs minimum conduit à un flou important sur ce que donneront les futurs secteurs une fois aménagés. Notamment les secteurs qui varient entre 25 % et 100 % de logements locatifs sociaux. Cet aspect doit faire l'objet d'une attention particulière dans la mise en œuvre du PLU et dans le contrôle de la compatibilité des autorisations d'aménagement et d'occupation des sols avec ces OAP.

#### IV – Délimitation des STECAL

L'article L.151-13 du Code de l'urbanisme précise que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones A, N ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées :

1. des constructions ;
2. des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
3. des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le projet de PLU de LAMBALLE-ARMOR identifie 19 STECAL en zone A ou N. La délimitation des différents secteurs est, en général, relativement conséquente et peu calée sur les bâtiments existants, sans justification. Associée à un règlement peu prescriptif, une vigilance particulière est nécessaire pour respecter la définition de ces STECAL, qui, par principe même, se doivent d'être de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le règlement de la zone A autorise les équipements collectifs, il n'est donc pas nécessaire de créer des STECAL pour ces équipements. Ces constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics doivent toutefois être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Enfin, les STECAL ont fait l'objet d'un avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 2 septembre 2024. Il conviendra de retravailler leur définition en fonction de l'avis de cette commission.

De façon plus spécifique, voici les éléments d'évolution attendue sur les propositions de STECAL faites dans le projet de PLU :

- MESLIN / les Champs Urbain : la proposition de STECAL pour le secteur Ae pour une surface de 1,37 ha devant recevoir une nouvelle station d'épuration des eaux usées n'est pas nécessaire. En effet, le Code de l'urbanisme autorise en zone A les équipements d'intérêt collectif et de service publics sans nécessité de recours au STECAL ;
- LAMBALLE / Souleville : la proposition de STECAL pour le secteur Ae pour une surface de 4,72 ha devant regrouper les services eau et assainissement de LTM n'est pas nécessaire. Le Code de l'urbanisme autorise les équipements d'intérêts collectifs et de service publics sans nécessité de recours au STECAL. De plus, la surface de 4,72 ha conviendrait d'être diminuée et délimitée au plus près des constructions ou extensions nécessaire au projet ;
- LAMBALLE / RN 12 : la proposition de STECAL pour le secteur Ae pour une surface de 0,56 ha n'est pas nécessaire. Une aire de covoiturage ne nécessite pas de construction a priori, un sous-zonage A apparaît suffisant ;
- PLANGUENOUAL / Kerval : la proposition de STECAL pour le secteur Ael pour une surface de 6,24 ha ne répond pas à la taille limitée d'un tel secteur. Un zonage en U ne pouvant que recevoir des extensions du bâti existant serait plus approprié ;
- SAINT-AARON / La Poterie / Les Noës : la proposition de ce STECAL pour le secteur Ay sur une surface de 16,64 ha ne répond pas à la taille limitée d'un tel secteur. Un zonage U serait plus approprié au vu de l'emprise et de la surface artificialisée ;
- MORIEUX / La Ville Tinguay : la proposition de STECAL pour le secteur Ayl sur une surface de 3,29 ha ne répond pas à la taille limitée d'un tel secteur. Un zonage U serait plus approprié comprenant seulement des possibilités d'extension du bâti existant ;

- MAROUÉ / Les Tourelles : la proposition de STECAL pour le secteur Nc sur une surface de 6,04 ha n'est pas nécessaire. La carrière est gérée au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme qui prévoit : « Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées » ;
- LA POTERIE / Les Noës : le périmètre du projet de STECAL pour le circuit de karting d'une superficie de 5,74 ha doit être réduit et délimité au niveau du secteur de projet ;
- PLANGUENOUAL / La Clôture : le périmètre du projet de STECAL pour les terrains de football sur une superficie de 3,30 ha doit être réduit et délimité seulement au niveau des secteurs de projet devant recevoir une construction ;
- MORIEUX / La Crinière : le périmètre du projet de STECAL Nsl pour le terrain de golf sur une surface de 16,47 ha doit être réduit au niveau du secteur de projet. L'absence de construction sur ce terrain ne justifie pas une telle délimitation ;
- MORIEUX / La Crinière : le périmètre du projet de STECAL Ntl pour la partie manoir, discothèque et club house d'une superficie de 1,6 ha doit être réduit et délimité au niveau des bâtiments devant faire l'objet d'une extension ;
- MORIEUX / Les Tronchées : le périmètre du projet de STECAL Nsl pour l'activité d'accrobranche sur une superficie de 4,71 ha doit être réduit pour se limiter aux espaces nécessitant une extension ;
- PLANGUENOUAL / Domaine du Val : le périmètre du projet de STECAL Ntl de 1,95 ha sur le secteur du château du Val doit être réduit et délimité au niveau aux espaces de projet ;
- PLANGUENOUAL / Camping municipal : le périmètre du projet de STECAL Ntl de 1,76 ha pour le camping municipal doit être réduit pour se limiter à la zone d'accueil pouvant faire l'objet d'une extension.

## V – Application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Le projet de PLU de LAMBALLE-ARMOR est soumis à la loi Littoral pour les communes déléguées de MORIEUX et de PLANGUENOUAL. Les remarques portent sur la prise en compte de ces dispositions législatives dans les règlements écrit et graphique.

### ➤ Règlement écrit

En zone AL : le règlement devra préciser que les dérogations L.121-10 du Code de l'urbanisme<sup>16</sup> ne peuvent être accordées qu'en dehors des espaces proches du rivage.

Pour l'ensemble des zones soumises à loi littoral, concernant les extensions des constructions existantes : le Conseil d'État a, en avril 2024, rendu un avis précisant les modalités de calcul des extensions en communes littorales. Il y indique que l'agrandissement s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement. Pour les

16 Par dérogation à l'article L.121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

constructions datant d'avant la loi littoral, la référence à prendre en compte est l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de la loi, soit début janvier 1986<sup>17</sup>.

En zone Npl, les abris pour animaux et fourrage démontables sont autorisés à des fins agricoles. Le règlement devra préciser qu'ils sont soumis à dérogations, car constitutifs d'extension de l'urbanisation même s'ils sont sans fondation, et possibles uniquement hors des espaces proches du rivage.

Le PLU identifie dans le règlement graphique, une zone spécifique Nym qui correspond à la zone littorale proche du rivage dédiée aux constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Il s'agit de la zone aquacole de Jospinet, comprenant les entreprises en activité actuellement. Y sont possibles, sous réserve de l'application de la loi Littoral, les constructions destinées aux exploitations agricoles incluant les exploitations conchylicoles. Le règlement fait référence aux constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau, alors même que le secteur n'est qu'en petite partie dans la bande des 100 mètres (m). Cette rédaction peut être réductrice par rapport aux possibilités offertes, au titre du L.121-10, aux activités conchylicoles.

S'agissant de l'activité mytilicole présente sur l'estran, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024 a identifié les espaces remarquables du littoral en excluant le périmètre des bouchots à moules et en renvoyant leur délimitation au PLU. Le règlement écrit du PLU définit les espaces remarquables du littoral en zone NR comprenant notamment les espaces maritimes, cependant, ces espaces n'apparaissent pas délimités dans le règlement graphique du PLU. Il serait souhaitable d'avoir un zonage clair qui exclut les concessions conchylicoles des espaces remarquables.

Le règlement Ayl ne limite pas les extensions possibles. Il est nécessaire de rappeler que s'agissant de STECAL en commune littorale, seules des extensions limitées peuvent être admises.

À la page 5 du règlement écrit, il est précisé une application des dispositions du L.121-7-1 au L.121-20, or ce sont toutes les dispositions qui s'appliquent du L.121-1 au L.121-37. Au contraire page 13 du règlement les dispositions du L.121-38 à 51 ne s'appliquent qu'en outre-mer.

De manière générale, pour toutes les zones, le règlement devra préciser que les annexes détachées sont interdites hors agglomérations/villages.

### ➤ **Règlement graphique**

Le terrain de football de PLANGUENOUAL est classé en Ns, qui autorise l'édification de « structures légères et démontables ». De telles structures sont constitutives d'extension de l'urbanisation, impossibles en discontinuité. Le secteur devra être reclassé en Nsl, au règlement plus restrictif.

## **VI – Zonage – activités commerciales**

En application du SCoT, les zones du Châlet et de la Corne du Cerf sont des secteurs d'implantation périphériques connectés secondaires. À ce titre la commune a pris le parti de laisser la possibilité d'une mixité fonctionnelle sur ces deux zones du fait de leur proximité avec les zones pavillonnaires.

<sup>17</sup> Exemple : une maison de 50 m<sup>2</sup> en 1986, agrandie plusieurs fois par la suite pour aboutir à une construction de 120 m<sup>2</sup>. Si le règlement autorise une extension de 30 %, la superficie maximale possible de l'extension sera de 15m<sup>2</sup> et non de 36m<sup>2</sup>.

Le SCoT prévoit effectivement que le développement de la multifonctionnalité doit être encouragé en accueillant des activités de loisirs, de l'habitat et des activités économiques non commerciales sur les SIP connectés. Le PLU, quant à lui, évoque des possibilités d'implantation de commerces en rez-de-chaussée des futurs immeubles, ce qui peut poser la question de la compatibilité avec le SCoT sur ce point. Il conviendrait donc de préciser dans le PLU le type d'activité possible sur ces secteurs de mixité afin de se conformer au document supra.

## VII – Eau, zones humides et assainissement / eaux usées

De façon générale l'état initial relatif aux milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides, barrages, gestion des eaux pluviales...) constitue une présentation explicite et conforme à la réglementation.

Cependant, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 mars 2022 (période 2022-2027) est à prendre en considération.

### ➤ Zones humides

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est présenté par une approche globale des thématiques. Les dispositions du SDAGE (2022-2027) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ne sont pas clairement présentées :

- SDAGE : mentionner la disposition 8B1 du SDAGE (préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités) ;
- SAGE : par la règle n° 4 du règlement du SAGE de la baie de Saint-Brieuc.

Comme le prévoit le SDAGE et le SAGE, le document d'urbanisme doit indiquer que l'inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble de la commune du PLU.

L'inventaire des zones humides est reporté dans la trame hachurée du règlement graphique du PLU. Les dispositions générales du règlement écrit reprennent les prescriptions relatives aux zones humides du SAGE.

Il convient d'insister sur le fait que l'inventaire intégré dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif.

### ➤ Cours d'eau

Dans le PADD et le règlement, il convient de préciser que l'inventaire intégré dans les documents graphiques du PLU est celui validé par les SAGE et intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'État : <https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-transition-energetique/Eau-et-milieux-aquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement>.

En outre, dans le règlement pour les constructions nouvelles, la marge de recul est différente selon la zone d'urbanisation. Cette marge de recul de 10 m par rapport au cours d'eau devrait s'appliquer dans toutes les zones urbanisables. Elle s'applique pour les cours d'eau identifiés aux documents d'urbanisme et sur le site internet des services de l'État.

Enfin, il convient d'insister sur le fait que les cours d'eau identifiés aux documents graphiques ne peuvent être considérés comme exhaustifs et que tous les cours d'eau doivent être protégés.

#### ➤ Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit permettre de limiter les incidences des projets d'aménagements urbains sur le cycle de l'eau, notamment en préservant la qualité de l'eau, en réduisant les volumes et les débits directement rejetés au réseau et au milieu naturel, en prévenant les débordements des réseaux et les inondations.

La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est imposée sur tout le territoire du PLU. Cette obligation doit permettre de lutter contre l'artificialisation trop importante au niveau de chaque parcelle constructible et doit également faire l'objet d'un suivi dans le temps au niveau des futures autorisations d'urbanisme prise sur la base de ce PLU pour assurer son effectivité.

#### ➤ Stations d'épuration sur le territoire

Dans le cadre de l'analyse du fonctionnement d'une station d'épuration, il faut différencier sa capacité organique et sa capacité hydraulique. En effet, une station peut avoir la capacité organique suffisante pour accepter de nouveaux raccordements.

Cependant, s'il est constaté de nombreux déversements au milieu naturel et que le suivi milieu réalisé montre des déclassements, aucun raccordement supplémentaire ne pourra être envisagé tant que les travaux nécessaires à la mise en conformité du système d'assainissement ne sont pas réalisés.

Pour tout projet, il est donc nécessaire de prendre en considération cette règle et de se référer aux bilans de conformité des systèmes d'assainissement établis chaque année par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Côtes-d'Armor.

L'instruction du préfet des Côtes-d'Armor du 26 mars 2021 à destination des présidents des EPCI et des maires du département rappelle la nécessité de porter une attention particulière à la conformité des systèmes d'assainissement et au respect des exigences européennes relatives à la collecte et au traitement des eaux usées urbaines.

La DDTM établit, en lien avec l'EPCI, le classement urbanisme de chaque système d'assainissement qu'elle exploite chaque année. Deux systèmes d'assainissement font l'objet de suspension de l'urbanisme en 2023, avec un classement de niveau 4 : MAROUÉ et MESLIN (niveau 4 sur une grille de 1 à 5).

La DDTM ne donne pas d'avis sur la station de LAMBALLE (Souleville) qui dépend de la direction départementale de la protection des populations.

Le PLU devra donc mettre en cohérence l'application du droit des sols et l'assainissement, afin de s'assurer que les équipements d'assainissement (réseaux, stations d'épuration, dispositifs de gestion des eaux pluviales) soient en capacité de traiter efficacement l'ensemble des effluents engendrés par les projets d'urbanisation.

L'ensemble de ces éléments souligne la nécessité de conditionner toute nouvelle urbanisation au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement.

## **VIII – Géoportail de l'urbanisme**

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, partiellement

codifiée aux articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dispose que la version du document approuvé devra être publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le projet de PLU a été transmis aux services de la préfecture au format PDF pour les pièces écrites et sous format géomatique pour le règlement graphique.

Compte tenu des obligations réglementaires susmentionnées, le futur PLU doit être numérisé au format CNIG, afin d'être transmis aux services de l'État et téléversé dans le Géoportail de l'urbanisme.

## **IX – Avis complémentaires des personnes publiques associées -Annexes**

Plusieurs personnes publiques associées ont contribué à la réalisation de cet avis de l'État dont il conviendra de prendre en compte leurs remarques situées en annexes de cette note technique.

- Annexe 1 : agence régionale de la Santé Bretagne
- Annexe 2 : unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Cotes-d'Armor
- Annexe 3 : État-Major de la zone de Défense de Rennes
- Annexe 4 : GRTgaz – département maîtrise des risques industriels
- Annexe 5 : SNCF – direction immobilière territoriale centre ouest
- Annexe 6 : direction des douanes de Bretagne
- Annexe 7 : DDTM – service risque, sécurité, bâtiment – unité risques et nuisances
- Annexe 8 : direction générale de l'aviation civile
- Annexe 9 : service d'incendie et de secours des Côtes-d'Armor