

Courrier reçu le :

08 OCT. 2024

LAMBALLE ARMOR

Saint-Brieuc, le 04 OCT. 2024

Original : DGAT/Urban

Monsieur le Maire de Lamballe-Armor
5 rue Simone Veil
22400 LAMBALLE-ARMOR

Références : FF 2024.092

Affaire suivie par : Françoise FLOCH – f.floch@smbsb.bzh

Objet : Avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc sur le projet de PLU arrêté

Pièces jointes : Décision du Comité syndical du 27 septembre 2024

Monsieur le Maire,

Philippe

Par mail en date du 19 juillet 2024, vous m'avez transmis le projet de PLU arrêté de Lamballe-Armor.

Je vous informe que le dossier a été examiné par le Groupe de Suivi « Documents d'Urbanisme et Aménagement Commercial » du SCOT le 16 septembre 2024, et soumis, pour décision, au comité syndical le 27 septembre dernier.

Vous trouverez, ci-jointe, pour notification, la décision correspondante.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de mes respectueuses salutations.

Cordialement

Le Président du Syndicat Mixte
de la Baie de Saint-Brieuc,

Thierry ANDRIEUX
Thierry ANDRIEUX

08 OCT. 2024

LAMBALLE ARMOR

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le - 4 OCT. 2024

ID : 022-200097087-20240927-DB09_2024_09-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU COMITE SYNDICAL - Séance du 27 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-sept septembre à quatorze heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte de la Baie de Saint Briec, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, à LAMBALLE ARMOR, dans les locaux de Lamballe Terre et Mer « 41 rue Saint-Martin – Bâtiment B – salle du Conseil communautaire », sur convocation légale en date du 20 septembre 2024, et sous la présidence de Thierry ANDRIEUX, Président. Le quorum étant atteint, le comité syndical a pu valablement délibérer.

Le secrétaire de séance est M. Joël LE BORGNE.

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	Tit/Sup	Signature
KERDRAON Ronan	Titulaire	Absent excusé
GUIHARD Hervé	Titulaire	Absent excusé
LE BORGNE Joël	Titulaire	Présent
HAMAYON Denis	Titulaire	Absent excusé
MAHE Laurence	Titulaire	Présente
GUENNOU Annie	Titulaire	Absente excusée
SIMELIERE Thierry	Titulaire	Absent excusé
CHAUVIN Paul	Titulaire	Présent
PRIDO Pascal	Suppléant	Présent
LABBE Jean-Marc	Suppléant	Absent excusé
LE BOEDEC Aline	Suppléante	Présente
HAMON Jean Paul	Suppléant	Présent

LAMBALLE TERRE ET MER	Tit/Sup	Signature
ANDRIEUX Thierry	Titulaire	Présent (Arrivée à 15H30)
GOUYETTE Jean-Luc	Titulaire	Présent
BARBO Jean-Luc	Titulaire	Présent
BEAUVY Nathalie	Titulaire	Présente
CORBEL Guy	Titulaire	Présent
ALLAIN Jérémy	Titulaire	Présent
GENCE Alain	Titulaire	Présent
BLEVIN Pierre-Alexis	Titulaire	Absent excusé
HERCOUËT Philippe	Suppléant	Absent excusé
OMNES Jean-Pierre	Suppléant	Présent
LEBRETON Pascal	Suppléant	Présent (sans voix délibérative)
ROYER Thierry	Suppléant	Absent excusé

Délibération n°09_2024/09

Objet : Avis sur le projet de PLU de Lamballe-Armor

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le **4 OCT. 2024**

ID : 022-200097087-20240927-DB09_2024_09-DE

La commune de Lamballe-Armor a arrêté son projet de PLU le 15 juillet 2024. Il a été transmis au Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc le 19 juillet 2024, qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre, en tant que Personne Publique Associée (article L153-16 du Code de l'Urbanisme), son avis sur le projet.

Le Groupe de suivi des Documents d'Urbanisme et de l'Aménagement Commercial s'est réuni le 16 septembre 2024 afin d'examiner le dossier et de préparer une proposition d'avis.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté le 16 février 2024,

Vu la délibération n° 02_2024/03 relative aux avis du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc, saisi en qualité de personne publique associée, après arrêt du projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc,

Considérant la proposition d'avis du groupe de suivi Documents d'Urbanisme et Aménagement Commercial réuni le 16 septembre 2024,

Entendu l'exposé des motifs et sur proposition de Thierry ANDRIEUX, Président du Syndicat Mixte,

Après en avoir délibéré, les membres du comité syndical :

Membres présents : 15

Procurations : 0

Votants : 14

Voix Pour : 14

Voix Contre : 0

Abstention : 0

ARTICLE 1 : décident d'émettre un avis favorable.

ARTICLE 2 : décident d'émettre, par ailleurs, les observations suivantes :

Axe résidentiel :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte :

- Les objectifs de production de logements fixés dans le SCOT
- L'objectif de production de logements en renouvellement urbain sans consommation foncière par secteur
- Les objectifs de sobriété foncière et de consommation maximale d'ENAF (2021-2031 et 2031-2035)
- Les objectifs de densité en extension fixés par le SCOT à 27 logements/ha pour la période 2021-2031, et à 36 logements/ha pour la période 2031-2041
- L'objectif de maîtrise de l'urbanisation en extension
- Les objectifs de production de logements abordables et de logements adaptés
- L'objectif qualitatif des opérations d'aménagement

Axe Centralités, commerces et logistique :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs visant à :

- Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce
- Maîtriser le développement du commerce dans les SIP
- Encadrer le développement des activités commerciales des show-rooms et des points de vente de producteurs agricoles situés hors localisations préférentielles
- Organiser la logistique commerciale

Points de vigilance :

- Le règlement écrit contient des conditions d'implantations des équipements commerciaux qui relèvent d'un SCOT.

Axe Emplois et activités économiques :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs visant à :

- Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes.
- Renforcer la lisibilité de l'offre des parcs d'activités économiques
- Assurer la sobriété des parcs économiques
- Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques
- Améliorer la desserte des zones d'activités économiques par des modes doux

Offres de mobilités et infrastructures :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs :

- de valoriser le pôle gare
- en faveur des déplacements par mobilités actives
- en matière de la mutualisation de l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière

Axe Offres d'équipements et de tourisme :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte :

- L'objectif de développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs

Question - observation :

- Le projet doit justifier de manière plus claire de la consommation foncière liée aux équipements communautaires, permettant ainsi d'analyser sa compatibilité avec les objectifs de consommation foncière fixés par le SCOT.
- Les projets de STECAL engendrent-ils de la consommation foncière ?

Axe Agriculture :

Point à souligner :

Le projet de PLU respecte :

- Les objectifs de préservation de l'espace agricole
- Les objectifs de maîtrise des conflits d'usage dans les écarts
- Les objectifs de valorisation des zones de contact avec les espaces urbains
- Les objectifs de concentration des constructions et aménagements agricoles autour du siège d'exploitation
- Les objectifs de limitation du nombre de logements sur les exploitations agricoles aux besoins de présence
- Les objectifs d'intégration des points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale

Question / observation :

- Un hameau, situé en discontinuité du bourg de Trégomar, est classé en UB. Le classement UB renvoie à une enveloppe urbaine. Or il s'agit d'une urbanisation exceptionnelle en dehors du bourg.

Axe Energies renouvelables :

Point à souligner :

Le projet de PLU respecte l'objectif d'encadrement des installations de production d'énergie éolienne et solaire

Axe Patrimoines naturels :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs :

- En matière de traduction de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement
- En matière de protection des espaces bocagers
- En matière de protection des espaces boisés
- En matière de protection des espaces littoraux
- En matière de protection des zones humides
- En matière de protection des landes
- En matière de renforcement de la trame noire
- En matière de préservation des fonctionnalités écologiques des lisières urbaines
- En matière de préservation de la richesse et les identités paysagères.

Points de vigilance :

- En matière de protection des cours d'eau : Intégrer le recul minimal pour l'implantation des constructions à proximité des cours d'eau, à partir des limites des espaces de mobilité des cours d'eau, et non des berges des cours d'eau.
- En matière de préservation des continuités écologiques sous pression : le projet de PLU identifie des projets en extension sur des secteurs identifiés comme des continuités écologiques sous-pression par la TVB du SCOT (notamment sur les communes de Morieux, Lamballe, La Poterie, Maroué et Planguenoual). Le projet de SCOT demande de préserver ces espaces et d'effacer les points de rupture. Ces secteurs constituent des secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés.
- En matière de protection des secteurs de perméabilité écologique : la TVB du SCOT identifie des enjeux écologiques forts autour des communes déléguées de Planguenoual, La Poterie et Lamballe. Les projets d'urbanisation ne doivent ni dégrader, ni compromettre la fonctionnalité écologique des continuités existantes, ni fragmenter ces milieux.

Observation :

- Dans le règlement graphique, la symbologie des zones humides n'est pas lisible.

Axe Ressource en eau :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs en matière de :

- Contribution à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau
- Mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en l'imposant sur le tout le territoire pour toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement, et pour toute extension.
- Préservation des captages d'eau potable

Points de vigilance :

- Le projet de PLU doit s'assurer de la capacité des STEP à traiter les effluents générés par les projets d'accueil de nouvelles activités et de nouveaux habitants.
- Le PLU n'estime pas le besoin en eau potable généré par le développement résidentiel, économique et touristique projeté. Le projet de SCOT demande que ces besoins soient identifiés afin de vérifier à terme (études HMUC en cours) que les prélèvements futurs soient compatibles avec la ressource disponible.

Axe Risques et vulnérabilité au changement climatique :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte l'objectif de prévention et de protection du territoire contre le risque inondation et de submersion.

Axe Application de la Loi Littoral :

Points à souligner :

Le projet de PLU respecte les objectifs :

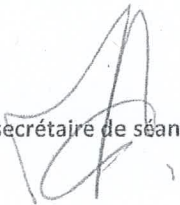
- En matière d'encadrement de l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral
- En matière de préservation des espaces naturels caractéristiques du littoral

Erreurs matérielles/rédactionnelles :

- Rapport de présentation « Tome 3 : choix retenus et justifications » p50 – erreur sur le nombre de logements à produire en raison de la modification de la taille de ménages – il est indiqué 6 000 au lieu de 705.

ARTICLE 3 : autorisent le Président à notifier cette délibération à Monsieur le Maire de Lamballe-Armor, au nom du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc en sa qualité de personne publique associée (article L153-16 du Code de l'Urbanisme).

Le secrétaire de séance,



Fait et délibéré en séance par les membres présents.
Pour copie conforme,
Le Président, Thierry ANDRIEUX

