



Direction des Services Techniques  
Service urbanisme/planification – 2024-24  
Affaire suivie par  
Virginie HAUTCHAMP

**Mairie de Lamballe-Armor**  
5, rue Simone Veil  
CS 3002  
22402 LAMBALLE-ARMOR CEDEX 2

**Objet :**  
**Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de Lamballe-Armor**

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez soumis pour avis à la communauté d'agglomération le dossier de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté en Conseil Municipal le 15/07/2024.

Aussi, je vous informe qu'après examen du dossier sur ses domaines de compétences et échange lors du Bureau communautaire du 24 septembre dernier, la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer émet un avis favorable sur votre projet de PLU sous réserve de prendre en compte les observations ci-dessous et d'y apporter, le cas échéant, les compléments et/ou modifications nécessaires. A cette fin, les services de Lamballe Terre & Mer se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

**Habitat / Stratégie foncière :**

Le projet présente un scénario démographique, une répartition des logements et des densités compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté. En outre, il prévoit une production de logement majoritairement en renouvellement urbain sans consommation foncière.

La commune a veillé, depuis le premier débat de son PADD en octobre 2021, au respect de son projet et notamment à la régulation de la consommation foncière. Aussi, les enveloppes de consommation foncière allouées à l'économie et aux équipements d'intérêt communautaire sont compatibles avec la Stratégie Foncière de Lamballe Terre & Mer et le SCOT arrêté.

Au regard des documents fournis, l'enveloppe de consommation foncière habitat dépasse les projections du SCOT arrêté et de la Stratégie Foncière de Lamballe Terre & Mer. De plus, la commune n'ayant pas écarté de gisements fonciers mobilisables en densification du fait de la dureté foncière, le potentiel de logements permis par le règlement est plus important que les besoins identifiés. Néanmoins, le projet prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permettant d'assurer que le renouvellement urbain avance au même rythme que l'extension urbaine comme prescrit dans le SCOT arrêté. Certaines zones pourraient toutefois être réduites ou classées en 2AU pour diminuer l'enveloppe de consommation foncière globale.

Enfin, l'orientation 11 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) projette *"la densification de certains hameaux pour accueillir de nouveaux logements (...) en excluant toute forme d'extension de l'enveloppe urbaine existante"*. Or, au regard du plan de zonage actuel, les hameaux de l'Étimieux, la Villeneuve et le village de la Cotentin sont étendus.

### **Economie / Tourisme :**

Dans une logique de préservation de la vitalité des centres-bourgs, le projet prévoit l'instauration de périmètres de centralités ainsi que l'application de règles spécifiques sur le centre-ville de Lamballe et les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) conformément aux prescriptions du SCOT arrêté.

Les destinations autorisées en zone UY et 1AUY sont également compatibles avec ces prescriptions. Cependant, la destination Bureau est autorisée en zone UY. Or, elle recouvre des activités compatibles avec l'habitat qui devraient être interdites dans cette zone réservée à l'industrie et l'artisanat. Aussi, afin de permettre la densification des zones d'activités existantes, comportant des bureaux, tout en encourageant leur installation en centralité, il est proposé de ne pas autoriser les nouvelles constructions à destination de Bureau en zone UY mais d'y autoriser uniquement l'extension des bureaux existants (50%).

Par ailleurs, la destination "Cuisine dédiée à la vente en ligne", autorisée en zone UY et 1AUY, ne devrait l'être qu'en UY afin de réserver les nouvelles zones pour des projets plus industriels.

Enfin, l'OAP de la Tourelle 3 identifie un emplacement pour la réalisation d'un espace vert qu'il n'apparaît pas utile de réaliser.

### **Environnement :**

La cartographie du rapport du PLU reprend les éléments de continuité identifiés à la Trame Verte et Bleue (TVB) de l'Atlas de la Biodiversité Intercommunal (ABI). Le zonage et les secteurs à aménager ont été adaptés aux zones à enjeux pour la TVB. De plus, le projet prévoit le renforcement et la restauration de la Trame Verte et Bleue existante.

Les synthèses de l'ABI, annexées partiellement au PLU (extraits de cartes), devraient l'être intégralement (versions 2022 de l'ABI).

Par ailleurs, une attention particulière sera à porter sur certaines zones à urbaniser (ex : La Tourelle zone 2Auy) avec un objectif d'intégration de la biodiversité et de maintien/création de zones de continuités.

De plus, si les haies et boisements en milieux urbains sont globalement protégés et/ou intégrés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), quelques oublis sont toutefois constatés (ex : parcelles AE 564, 561, 725, 726 ; 142BN22, 80). Une vérification sera donc à réaliser pour identifier ces éléments manquants en Éléments d'Intérêt Paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (EIP) ou en Espace Boisé Classé (EBC).

Les zones humides sont globalement exclues des zones U et 1AU mais il subsiste encore quelques superpositions (ex : parcelles 173ZI393 et 395, 173A79, 154AB219). La destruction des zones humides étant interdite par le règlement du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, celles-ci sont donc à exclure des zones U. En outre, le SCOT arrêté prescrit que : *"Les milieux aquatiques et humides doivent être préservés strictement. Une distance entre les espaces artificialisés et les milieux aquatiques ou humides périphériques doit notamment être conservée, soit une dizaine de mètres à minima (à adapter en fonction des enjeux et du contexte)"*.

Aussi, dans un souci d'harmonisation des prescriptions relatives aux espaces et espèces à protéger, il serait opportun d'utiliser une formulation commune pour l'ensemble du territoire de LTM (une proposition de rédaction des services de LTM sera envoyée ultérieurement à la commune).

Enfin, une coquille apparaît dans l'OAP TVB p.12 : il est indiqué « *Préserver le profil naturel "en long" du cours d'eau et chercher sa remise dans le talweg en évitant les recalibrages* ». Les recalibrages étant interdits, cette mention est à retirer.

### **Climat Air Energie – Mobilité**

Le projet priorise le renouvellement urbain ce qui favorise les mobilités douces et évite les déplacements motorisés vers les équipements (école, aires de jeux etc), services et commerces.

De plus, la consommation foncière encadrée et la préservation des boisements existants participent à la séquestration du carbone sur le territoire.

### **Plan Alimentaire Territorial :**

*Pas d'observation*

### **Eau Assainissement Déchets :**

Le projet est compatible avec le dimensionnement des stations d'épuration existantes, à mettre aux normes ou à créer.

Toutefois, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des bourgs de Trégomar et Trégenestre (p.17 des OAP sectorielles) n'a pas été modifié suite à l'observation émise en réunion PPA le 14/05/2024.

Pour rappel :

- Pour Trégomar, la mise en service de la nouvelle STEP Plédéliac/St Rieul/Tregomar arrivera début 2028 suite à une notification de travaux estimée vers le 2<sup>e</sup> trimestre 2027 (= date de levée de non-conformité pour les autorisations d'urbanisme).
- Pour Trégenestre, la mise en conformité de ce système d'assainissement, à la suite de travaux d'optimisation de traitement, n'arrivera qu'en 2027.

La gestion intégrée des eaux pluviales a été inclus au projet.

Le projet devra intégrer l'annexe sanitaire déchets réalisée par Lamballe Terre & Mer (à annexer au règlement) et l'arrêté relatif au captage d'eau de la Poterie.

### **Service Autorisation du Droit des Sols (ADS).**

Plan de zonage :

Le terrain de football de Planguenoual, se situant en commune littorale, est à zoner en NSL plutôt qu'en NS. Le secteur NSL lié à l'activité d'accrobranche à Morieux ne semble pas correctement délimité.

Certains Espaces Boisés Classés (EBC) se situent en zone U. Or pour éviter toute confusion sur la constructibilité du terrain, ces espaces sont plutôt à zoner en N (ex : parcelles 142BL54 ou 252 AN575).

Par ailleurs, il avait été annoncé lors de la réunion des personnes publiques associées du 14/05/2024 que le secteur de l'ancien camping de Lamballe serait fléché pour de l'habitat léger. Or, ce terrain, en UA, n'est encadré par aucune OAP.

Le plan des hauteurs semble comporter des incohérences. Le secteur du Moulin Saint Lazare peut en effet comporter des bâtiments d'une hauteur maximale de 12m.

Le périmètre de certaines OAPs au plan de zonage n'est pas conforme au périmètre reporté dans les OAPs sectorielles (ex : La Gèle).

L'intitulé des zones n'apparaît pas dans la légende du plan de zonage.

### Règlement :

P.21 Définition d'extension : ajouter la notion de lien fonctionnel (l'extension ne doit pas être rattachée uniquement par un angle du bâti).

P.21 Définition de faitage : "*Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture.*" : ajouter "*d'une toiture à pente (supérieure ou égale à 15%)*". En effet, une toiture à pente inférieure à 15% est qualifiée de toiture-terrasse dont le point haut est l'acrotère.

Il serait également utile de définir le terme claire-voie afin d'obtenir des clôtures réellement ajourées et donc avec un écart suffisant pour ne pas produire un effet "barricade".

P.38, renvoi 10 : il est indiqué que "*Les nouvelles constructions d'annexes seront limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> cumulée à compter de la date d'approbation du PLU.*" : cette règle pourrait s'appliquer à l'ensemble des annexes et non uniquement à celles cumulées depuis l'approbation du PLU ce qui éviterait d'ajouter de nouvelles annexes à chaque révision du PLU.

P.38, renvoi 12 : il est indiqué : "*En zone A, AL, N et NL, l'extension des bâtiments est autorisée et est alors limitée à 30 % de l'emprise du sol initiale à la date d'approbation du PLU.*" Or, au regard des articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme, les extensions ne sont possibles que pour la destination habitation.

P.38, renvoi 15 : "*L'emprise au sol cumulée est limitée à 1500 m<sup>2</sup>*" : préciser la référence : 1500m<sup>2</sup> par site d'exploitation ?

P.40, renvoi 18 :

*"En zone AY : autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination dès lors que les projets envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes  
En zone AYL (secteur littoral) : autorisé par extension ou changement de destination dès lors que les projets envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes"*  
Ajouter que les projets ne portent pas atteinte aux espaces naturels existants également.

P.41, renvoi 21 : "*Les annexes détachées sont interdites en secteur NTL*" : les annexes détachées sont interdites en NSL également.

De plus, l'emprise des annexes est à limiter en Nt et Ns.

P.41, renvoi 23 : afin de ne pas générer de consommation foncière sur la zone Ne, préciser que l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs est autorisé uniquement s'il s'agit de structures légères, sans fondation et qui permettent un retour à l'état naturel du sol après démantèlement.

P.45 : Pour les activités de service en SIP déconnectés, par parallélisme avec le paragraphe sur les autres zonages, ajouter que le développement est réalisable uniquement via l'évolution de l'existant (extension limitée).

P.50 : Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité : faire un renvoi vers la clause filet densité inscrite dans l'OAP Thématique (densité à respecter pour les terrains supérieurs à 800m<sup>2</sup>).

P.56 : la méthode de calcul pour la hauteur ne semble pas aisée pour l'instruction : il serait préférable de prendre le terrain naturel en référence.

P.57 : la hauteur des annexes peut se calculer à partir du terrain naturel ou du terrain aménagé. Or il est préférable de se référer au terrain naturel pour éviter tout exhaussement excessif de terrain (en particulier au niveau de la Cotentin).

P.58 : La hauteur des bâtiments à usage d'abri pour animaux ou fourrage est trop importante (9m). Il s'agit en effet de petits abris en zone NP qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages.

P.71 : il est indiqué que : *"Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constituées :*

*- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) qui devra être végétalisé.*

*-soit d'un mur plein, ou des panneaux en bois ou dans un autre matériau de qualité, uniquement dans le prolongement de la construction principale sur une longueur limitée à 2 m. "*

Or, les deux options pouvant se cumuler, la formulation est à modifier.

P.74 : *"Rappel : D'une manière non exhaustive, en application du L171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L11-19 du code de l'urbanisme et suivants, des obligations s'appliquent à certaines constructions."* : il s'agit de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'article 40 de la loi APER serait à citer également.

P.80 : Il est demandé *"un volume minimum d'infiltration de 40 l/m<sup>2</sup> imperméable"* : qui assurera la vérification technique de cette prescription ?

P.82 : en ce qui concerne le stationnement automobile, il serait opportun d'ajuster les règles quantitatives pour les stationnements en habitat collectif.

#### OAPs sectorielles :

La notion de logements intermédiaires n'est pas définie. Or la confusion est possible entre logement intermédiaire au sens du logement social et logement intermédiaire au sens d'un habitat intermédiaire entre le collectif et l'individuel.

P.64 OAP Rethel : programmation d'activité économique et de logements : préciser le type d'activité attendu sur cette zone.

#### OAP Patrimoine bâti d'intérêt local :

P.42 : *"Au cours d'un projet de rénovation, le matériau de couverture traditionnel sera préservé sur la toiture. A défaut, un matériau de teinte et d'apparence similaire pourra être employé"*.

La toiture constituant une part intégrante du bâti, le matériau d'origine devrait être conservé, a minima pour les 2 et 3 étoiles.

P.42 : *"Les éléments de décoration traditionnels comme les épis de faîtage seront préservés et restaurés dans la mesure du possible."*

La formulation "dans la mesure du possible" est à éviter car elle engendre peu d'effets.

Quel que soit le type bâti (1 à 3 étoiles), ces éléments ne sont, en principe, pas impactés par les travaux de rénovation et méritent d'être maintenus.

P.42 : *"En cas de rénovation, la pente d'origine de la toiture sera conservée dans la mesure du possible."*

La toiture faisant partie intégrante de la qualité de ces bâtis, elle devrait être conservée dans tous les cas. Or, tel que rédigé, il serait possible de remplacer une toiture à deux pans par une toiture terrasse.

P.43 : *"Lorsqu'il y en a une, la charpente à coyau sera conservée de préférence."*

Les charpentes à coyaux ne semblent pas très répandues sur le territoire, cette particularité devrait donc être maintenue (formulation "de préférence" à retirer).

P.43 : *"Les nouvelles lucarnes seront de préférence de style similaire à celles qui existent déjà sur le bâtiment."*

Le terme "de préférence" n'est pas adapté. En effet, si de nouvelles lucarnes sont réalisées, elles devront nécessairement garder le style des lucarnes existantes pour conserver une harmonie d'ensemble.

P.50 : *"Les volets toujours en place seront préservés et/ou restaurés dans la mesure du possible."*

La formulation "dans la mesure du possible" est à éviter car elle engendre peu d'effets. En outre, elle ne semble pas nécessaire ici.

P.52 : *"Les extensions devront éviter de cacher le bâtiment d'origine."*

Il serait utile d'insister sur le fait que les extensions ne devront pas porter atteinte au bâtiment d'origine.

P.52 : *"La surélévation sera autorisée."*

La surélévation ne semble pas appropriée pour les bâtis identifiés à 2 ou 3 étoiles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

*Pour le Président*

*Par délégation*

Jérémy ALLAIN

*Vice-Président en charge de l'adaptation au  
changement climatique et aux  
contractualisations*

