Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200084176-20260302-2026_034_DELIB-DE

Ville de LAMBALLE-ARMOR

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 MARS 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-six, le 2 mars, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique salle polyvalente du Collège Simone Veil, 21 rue de Dahouët à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de Lamballe-Armor.

Date de l'envoi de la convocation : 23 février 2026

PRESENTS :
BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GRIMAULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Hélène, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MOIGNE Christine, LEVY-ROBERT Christelle, L'HEVEDER Jérôme, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MAIGNAN Brigitte, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, RICHEUX Laëtitia, URVOY Laurence, VITEL Fabien

ABSENTS :
- LEMEE Gilles donne pouvoir à LE MOIGNE Christine,
- PECHA Virginie donne pouvoir à GAUVRIT Thierry,
- ROYER Thierry donne pouvoir à HERCOUET Philippe,
- ARTHEMISE Fabienne,

SECRETAIRE DE SEANCE : LEVY-ROBERT Christelle

Délibération n°2026-034
Membres en exercice : 35 – Présents : 31 - Absents : 4 – Pouvoirs : 3

AFFAIRES FONCIERES
OPERATION DE CREATION DE COMMERCE, CELLULE MEDICALE ET LOGEMENTS DANS LA CENTRALITE DE PLANGUENOUAL
CESSION DE TERRAINS A COMMESPACE

Le Conseil Municipal a délibéré le 10 février 2025 pour valider les grandes lignes du projet immobilier du promoteur Commespace dans la centralité de Planguenoual. Ce projet consiste en la construction d'un bâtiment comprenant :

- une cellule commerciale avec terrasse en rez-de-chaussée. L'usage souhaité de cette cellule est l'installation de commerces de proximité. L'implantation d'activités tertiaires n'est pas souhaitée,
- une cellule médicale également en rez-de-chaussée,
- 8 logements (dont 2 sociaux), de type T2 et T3, répartis sur le premier et le deuxième étage,
- 1 parking privatif de 8 places.

La charge foncière proposée par Commespace, pour réaliser le projet, s'élève à 60 000,00 €.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de céder deux parcelles communales issues des parcelles 173B 1313, 1324, 1325, 1326 et 1327 et 1329 pour un total de 719 m^2 selon le plan projet du géomètre :

- une de 536 m2 pour le bâtiment,
- une de 183 m2 pour le parking privatif.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200084176-20260302-2026_034_DELIB-DE

Il est précisé que les parcelles actuelles avaient été créées en 2016 pour [illegible]. Cette configuration n'étant plus adaptée au projet actuel, un nouveau découpage cadastral est nécessaire. L'emprise à céder consiste aujourd'hui en un terrain qui n'a jamais été aménagé ni affecté à un service public. Il fait donc partie du domaine privé de la Commune et peut être aliéné librement. Il est précisé également que les réseaux sont en attente en limite de la rue du Verger. Le promoteur prend en charge l'extension des réseaux et branchements jusqu'en limite du terrain à bâtir cédé.

La commune va aménager les stationnements publics et espaces verts autour de ce projet. Dans une logique de cohérence, les aménagements du stationnement privatif et des espaces publics seront réalisés concomitamment. A cet effet, une autorisation pour intervenir sur les terrains cédés sera accordée à la Commune.

Concernant les deux logements sociaux (T2 et T3), Terres d'Armor Habitat a validé son intérêt pour les acquérir en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Les logements seront inscrits dans la préprogrammation 2026 pour un 1 PLUS et 1 PLAI. Cette opération s'inscrira dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Lamballe Terre & Mer. Conformément aux dispositions du PLH, en cas de cession du foncier à titre onéreux par une Commune SRU pour les opérations en VEFA, Lamballe Terre & Mer versera une participation financière à la charge foncière d'un montant de 10 000,00 € par logement locatif social (LLS / PLUS - PLAI-O) construit, au bailleur social.

Finalement, les conditions de cessions à Commespace sont donc les suivantes :

- cession des 2 terrains à bâtir au prix de 60 000,00 €,
- engagement de Commespace à construire et signer l'acte en VEFA au profit du bailleur social TERRE D'ARMOR HABITAT ou à défaut d'un autre bailleur social. Le porteur de projet s'engage à débuter les travaux de construction et signer l'acte en VEFA avec le bailleur social dans un délai de huit mois maximum à compter de la date d'acquisition des terrains. Il s'engage à achever les travaux dans un délai de deux ans maximum à compter de cette date,
- autorisation au profit de la Commune, pour intervenir sur les parcelles cédées pour réaliser les aménagements extérieurs,
- constitution d'autorisations et servitudes de passage et réseaux sur les assiettes communales au profit de Commespace,
- pacte de préférence au profit de la Commune : dans le cas où le porteur de projet ne souhaite plus réaliser ou s'il se trouve dans l'incapacité de réaliser l'opération avant le début du chantier et qu'il déciderait de revendre le bien en l'état, il devra en proposer la restitution en priorité à la Commune ou à un tiers désigné par la commune, à un prix égal à son prix d'acquisition, majoré des frais notariés de revente. Ce pacte de préférence ne s'appliquera pas pour les ventes en VEFA.

Vu :

- La délibération du Conseil Municipal n°2025-010 du 10 février 2025 validant le principe et les grandes lignes du projet immobilier du promoteur Commespace dans la centralité de Planguenoual,
- La délibération du Conseil communautaire n°2025-114 du 8 juillet 2025, arrêtant les modalités de financement du logement social pour les opérations financées en PLUS et PLAI,

Considérant :

- L'avis des Domaines du 18/11/2025, estimant la valeur vénale du lot à bâtir à 70 000,00 € pour une surface de 785 m^2 (soit 89€/m^2) assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,
- Qu'il est cependant légalement possible de déroger à cette marge d'appréciation en motivant l'intérêt général. En l'occurrence, ce projet d'aménagement de cellules commerciales et médicales participe à une offre de service complémentaire et nécessaire au bourg de Planguenoual, là ou un appel à projet initial n'a pas été fructueux,
  Par ailleurs, le projet prévoit 2 logements sociaux qui s'inscrivent dans le Programme Local de l'Habitat, et répondent à une demande locale et permettent de renforcer le parc social dans un territoire soumis à la disposition de la loi SRU sur le taux de logements sociaux. Vendre un terrain

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200084176-20260302-2026_034_DELIB-DE

viabilisé à ce montant concourt à l'équilibre budgétaire des opér[illegible] sociaux, dont les recettes sont plafonnées par l'encadrement des loyers.

Lamballe-Armor fait partie des Communes soumises à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), n'atteignant pas le taux légal de logements locatifs sociaux (25 % pour Lamballe-Armor). Elle est, donc soumise à une pénalité sous forme de prélèvement annuel sur ses ressources fiscales. Ce prélèvement obligatoire peut être minoré par des dépenses, engagées par les communes en faveur du logement social. L'une de ces dépenses déductibles est la moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession du bien immobilier devant donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et sa valeur vénale estimée, à la date de cession, par France Domaine (Article L.302-7 du Code de la Construction et de l'habitat).

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- VALIDE le projet immobilier proposé par Commespace inclus dans la centralité de Planguenoual,
- CEDE à Commespace les deux terrains à bâtir, au prix de 60 000,00 €,
- APPROUVE la constitution de toute servitude de passage ou réseaux nécessaire dans le cadre de cette cession,
- DIT que les frais de géomètre, d'acte et autres frais éventuels liés à cette vente sont supportés par l'acquéreur,
- PREND NOTE que Lamballe Terre & Mer versera une participation financière au bailleur, au titre des dispositions du PLH,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer la promesse de vente, l'acte, et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.
POUR EXTRAIT CONFORME,
A Lamballe-Armor, le 06 MARS 2026
Philippe HERCOUËT
Maire de Lamballe-Armor

MAIRIE LAMBALLE-ARMOR
Côtes d'Armor