

**Stéphane de SALLIER DUPIN**

51, rue de Penthièvre  
22400 LAMBALLE

Conseiller municipal de Lamballe-Armor  
Conseiller régional de Bretagne

Lamballe, le 10 janvier 2025

Madame la Commissaire enquêteuse,

Je me permets de déposer auprès de vous quelques réflexions quant au projet de Plan Local d'Urbanisme de Lamballe-Armor en tant que chef de file d'un groupe d'opposition qui a choisi de ne pas voter l'arrêt du PLU lors du Conseil municipal du 15 juillet dernier avant qu'il ne soit soumis à l'enquête publique. Ce courrier revêtira un caractère public.

Avec mon collègue Jean-Luc Guymard, nous sommes les seuls dans l'opposition à être intervenus au cours de ce débat avec le souci de défendre le droit des propriétaires de leur logement. C'est un droit constitutionnel qu'il faut protéger.

Si nous sommes conscients qu'il nous faut des règles de vie en commun et d'aménagement commun de notre territoire communal, nous pensons que les propriétaires de leur résidence, qui ont investi le fruit de leur travail dans leur logement, participent de la qualité de l'urbanisme dans notre ville. Ils méritent qu'on leur fasse confiance en leur laissant le maximum de liberté dans ce qu'ils font chez eux.

Conscient de l'inflation législative qui s'impose aux communes (Lois SRU, Grenelle 2, ALUR, NOTRE, TECV, ELAN, Climat résilience), je souhaite attirer votre attention sur deux types de situation.

- Celle des propriétaires de terrains qui étaient constructibles en premier ou en deuxième ressort et qui voient leurs terrains redevenir non constructibles et perdre donc une valeur considérable. Jamais de telles mesures n'ont été autant injustes au regard des prix auxquels ces terrains ont pu être achetés ou au regard de l'équilibre des partages qui ont pu être faits au sein des familles.
- Celle des propriétaires de biens qui, en centre-ville, sont dotés de jardins que la collectivité va juger trop grands pour une seule famille (de quel droit d'ailleurs !). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées, telles qu'elles sont rédigées dans le projet de PLU, pourraient être utilisées pour justifier la préemption lors de la cession d'un bien immobilier lorsque la propriété est sur plusieurs parcelles cadastrales, voire, à l'extrême, l'expropriation. Nous contestons singulièrement ce dernier point. Nous pensons qu'il faut laisser la liberté aux propriétaires de vendre comme ils l'entendent, en plusieurs morceaux ou pas.

Nos modes de vie, chez nous, sont très liés à la propriété de maisons individuelles dotées de jardins. C'est notre façon de vivre et nous souhaitons que cette façon de vivre demeure.

Ces mesures visent à pouvoir construire des "petits collectifs" de deux étages qui peuvent être utiles pour répondre à la demande des locataires mais qui ne doivent en rien devenir la norme en centre ville. Nous voulons préserver la qualité architecturale et urbanistique de Lamballe. Elle fait l'attrait de notre ville et sont autant d'espaces verts nécessaires à la vie d'une ville aérée.

L'urbanisme est très sujet aux modes. La mode du moment est la densification au risque de faire disparaître les formes d'urbanisme que nous aimons. Cela a été le cas dans certaines grandes villes de Bretagne. Ce qui est terrible avec l'urbanisme, c'est que la mode dispose de l'outil réglementaire et donc de la contrainte.

Nous trouvons que ce projet de PLU est encore plus contraignant que le PLU actuellement en vigueur dont tous les porteurs de projet immobiliers, petits et grands, s'accordent à dire qu'il est déjà un chef d'œuvre de complexité et de lourdeurs.

Nous souhaitons donc vous faire part de cette opinion et vous invitons à mentionner dans votre rapport que ce document doit être beaucoup plus respectueux du droit des propriétaires de leur logement.

En vous remerciant de l'intérêt que vous voudrez bien porter à ces réflexions, je vous prie de croire, Madame la Commissaire enquêteuse, à mes sentiments sincères

**Stéphane de SALLIER DUPIN**