

DUFOURCQ-BRANA Cyrille et GUERIN Nancy
4, impasse de Gauffenis
22400 LAMBALLE

Tél. : 06.03.16.21.05
Courriel : c.dufourcqbrana@gmail.com

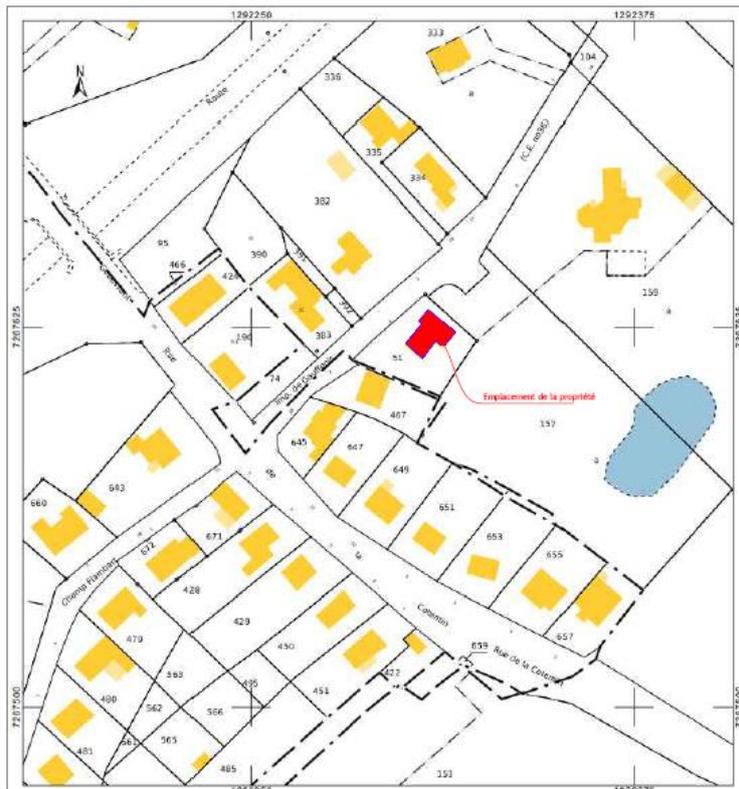
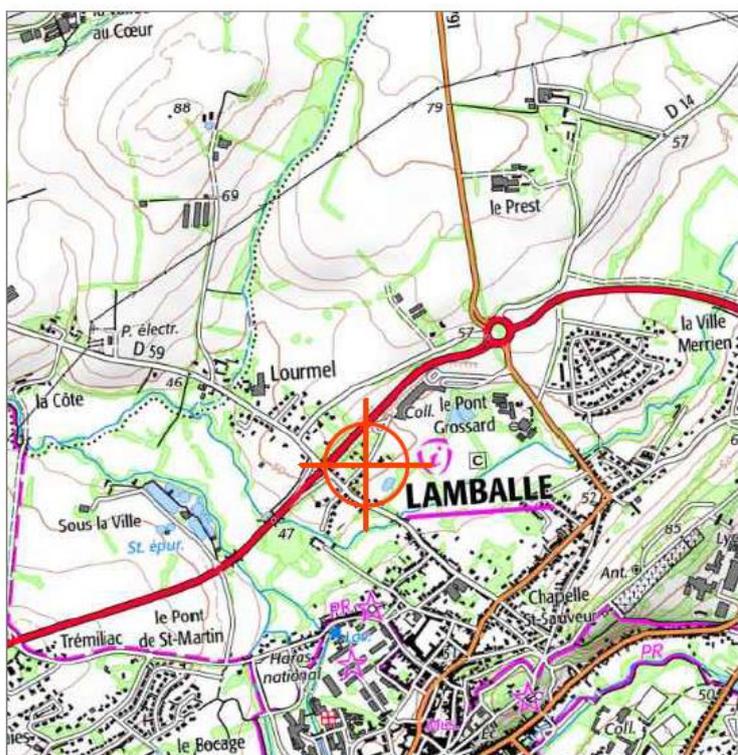
Madame la Commissaire Enquêtrice,
Ville de Lamballe-Armor,
Service urbanisme,
5 rue Simone Veil
22400 Lamballe-Armor

Lamballe, le 13/01/2025

Objet : Courrier à la commissaire enquêtrice désignée pour recevoir les avis dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU et PAD de Lamballe

Madame la Commissaire enquêtrice,

En notre qualité de propriétaire foncier sur la commune de Lamballe de la parcelle cadastrée section ZO, numéro 0051, située 4, impasse de Gauffenis à Lamballe, nous nous adressons à vous dans le cadre de la procédure d'enquête publique sur le projet arrêté de PLU et PAD, souhaitant porter à votre connaissance certaines observations.

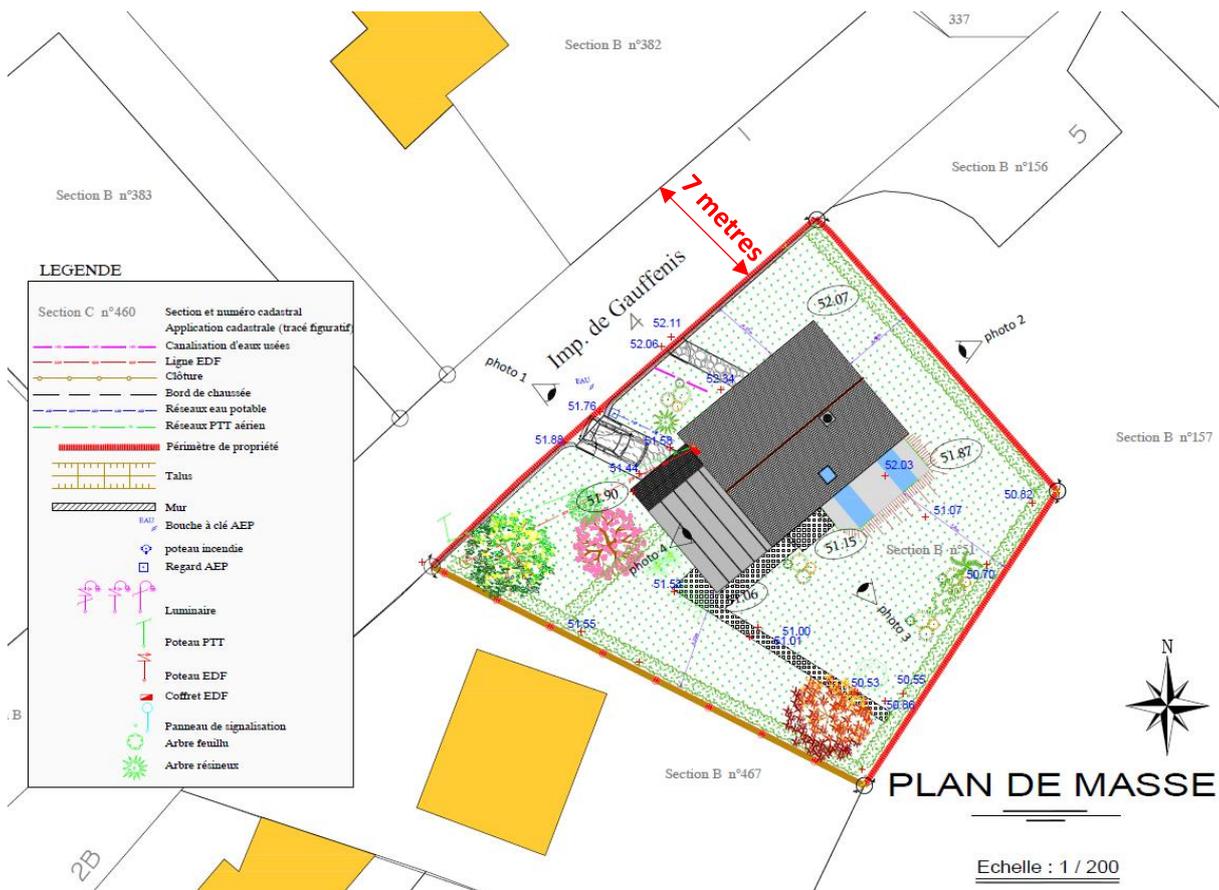


CARTE IGN:
CARTE N° 0916 ET
Zone Uc - Parcelle n°51
Feuille 270 ZO 01

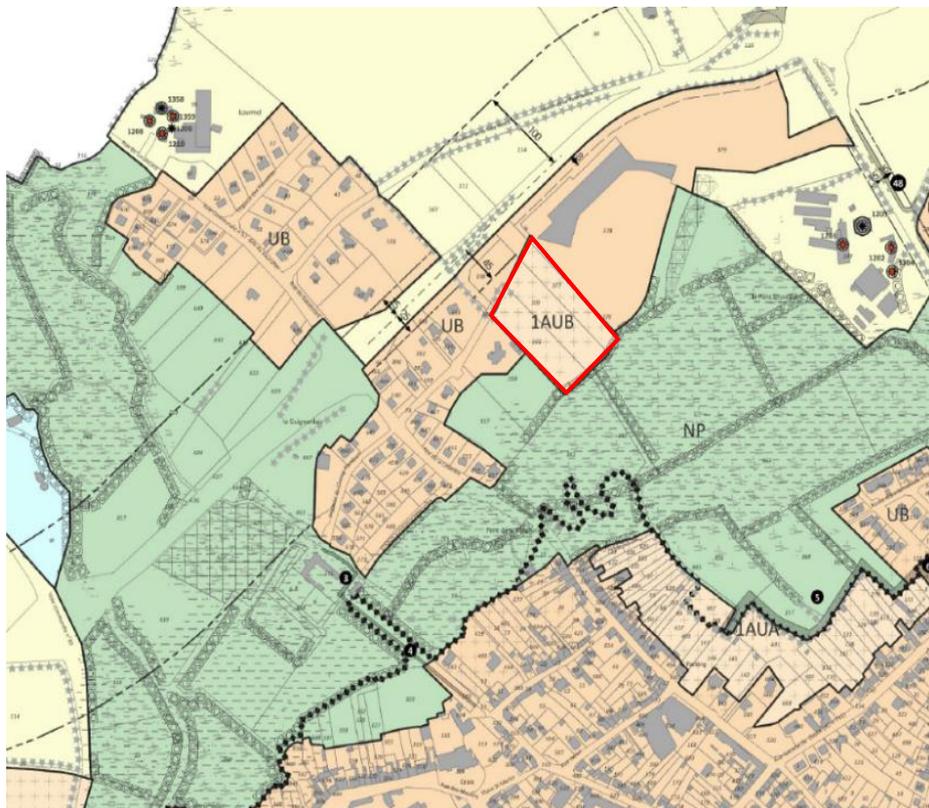
COORDONNEES RGF93CC43:
X= 1292306.90
Y= 7267620.49
Z= 50.00

Ce terrain d'une superficie de 703.72 m² dont nous sommes propriétaire est actuellement classé en zone UC à vocation principale d'habitat.

Au projet de PLU /PAD objet de l'enquête publique, ce terrain est classé en zone UB correspond aux secteurs urbains contemporains de la commune à vocation mixte. Elle comprend des zones résidentielles à dominante d'habitat individuel ou collectif et des équipements publics (sport, loisirs, éducation...).



Nous faisons remarquer par ailleurs qu'à proximité de notre terrain en bout d'impasse a été ajoutée une parcelle 1AUB correspondant à l'opération OAP GAUFFENIS.



- Limite de zonage
 - Patrimoine bâti d'intérêt local
 - * : Bâti d'intérêt moyen 238 N° identifiant (voir annexe PLU)
 - ** : Édifices significatifs présentant un intérêt de qualité
 - *** : Édifices remarquables présentant un intérêt élevé
 - ▲ Petit patrimoine
 - Changement de destination possible
 - Espace boisé classé linéaire
 - *** Espace d'intérêt paysager ou écologique (haies ou arbres isolés)
 - Espace proche du rivage
 - Espace boisé classé
 - Espace d'intérêt paysager ou écologique (haies ou arbres isolés)
 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Site patrimonial remarquable (SPR)
 - Zone humide SAGE Baie de Saint-Brieuc
 - Périmètre d'application des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
 - Emplacement réservé
 - Secteur soumis à risque technologique (voir annexe PLU)
 - Secteur avec limitation de la constructibilité pour des raisons de risques de mouvements de terrain (voir annexe PLU)
- Informations**
- Marge de recul Loi Barnier
 - Marge de recul le long des voies départementales
 - Autre marge de recul

Liste des emplacements réservés

Numéro	Description	Bénéficiaire	Localisation	Surface en m²
3	Reserve de terrain pour création d'un cheminement piétonnier dans le secteur de la Guigardais, y compris la construction d'un ouvrage pour le franchissement du ruisseau le Chirouët en vue de jander l'impasse du Champ Flambar.	Commune	Lamballe centre	260,39
4	Affectation au domaine public communal du chemin privé desservant le domaine de LESCOUET, y compris les talus boisés, parcelle n° 8 de la section 48.	Commune	Lamballe centre	616,44
5	Reserve pour une liaison douce vers la rue de la Guigardais	Commune	Lamballe centre	2924,33
19	Liaison piétonne à créer	Commune	Maroué	195,02
20	Reserve de terrain pour aménagement de la route de Trémila: de la rocade Nord au Point Saint Martin.	Commune	Maroué	1900,37
26	Reserve de terrain pour élargissement et aménagement d'une partie de la VC24873 à partir de la rocade Nord.	Commune	Maroué	141,78
47	Piste cyclable (plan Vello)	Commune	Saint-Aaron	18664,70

Figure 1 - Page 23 des Plans de zonage

En effet, les auteurs du PLU envisage à court terme l'ouverture à l'urbanisation de cette vaste zone agricole limitrophe de 1,12 ha pour la réalisation de logements et hébergements destinés à un public de transition vers l'insertion dans un logement classique avec une aire de sédentarisation des gens du voyage.

Les orientations de programmation pour ce secteur sont les suivantes :

GAUFFENIS



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre) ▣

Programmation

Programmation générale	Logements et hébergements destinés à un public en transition vers l'insertion dans un logement classique et intégrant une aire de sédentarisation des gens du voyage. Les bureaux et salles de formation nécessaires à cet accompagnement pourront être construits sur site. L'ensemble constituera un projet architectural harmonieux et pourra se traduire sous forme de construction traditionnelle comme de modulaires (habitat léger réversible).
Superficie	1,12 ha
Logements / densité(s) minimum	A minima 15 places en « hôtel social » et 6 emplacements pour l'aire de sédentarisation
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements ne pourra être inférieure à 100 % de logements créés ou réhabilités et intégrera des PLS comme des PLAI.
Échéancier de réalisation	Court terme

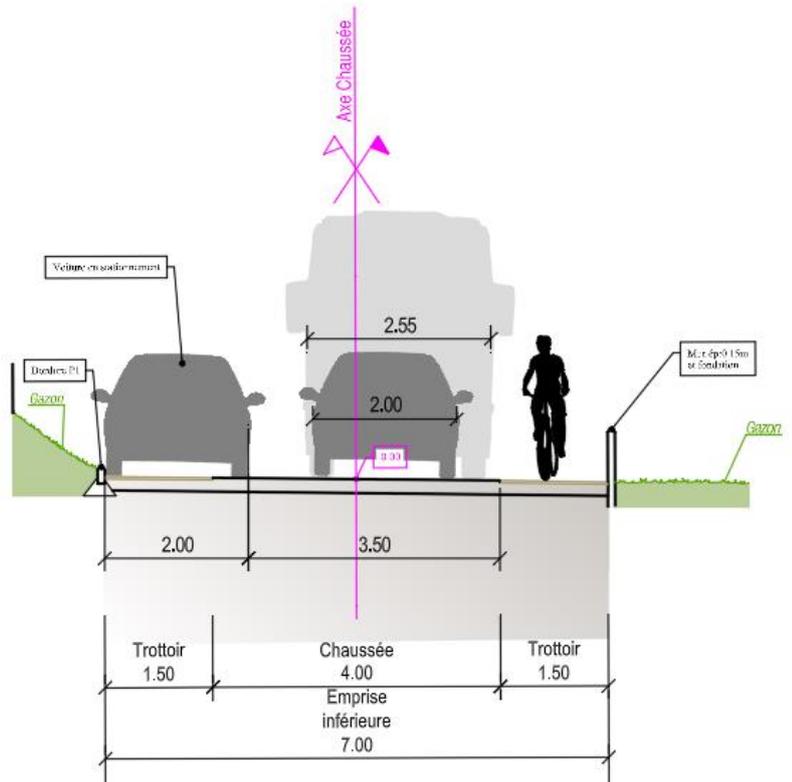
Nous avons attentivement consulté les pièces constitutives du dossier de PLU/PAD soumis à l'enquête publique et cela appelle de notre part un certain nombre de remarques.

Observation n°1 : Largeur insuffisante de la chaussée

La chaussée en question présente une largeur inférieure à **5 mètres**, ce qui est insuffisant pour accueillir un trafic supplémentaire, qu'il s'agisse des véhicules légers ou des véhicules plus encombrants, tels que des caravanes ou camping-car. Cette situation pose des risques accrus en termes de sécurité.

Observation n°2 : Utilisation actuelle de l'entrée/sortie par les livraisons du Collège Simone Veil

L'entrée envisagée pour l'OAP est déjà utilisée pour les livraisons du Collège Simone Veil. L'ajout d'un trafic important lié aux nouveaux logements et à l'aire de sédentarisation entraînerait des conflits d'usage, aggravant les difficultés d'accès et compromettant la sécurité des usagers.



Observation n°3 : Giration à l'entrée de l'impasse et aire de retournement

La configuration actuelle de l'entrée de l'impasse n'est pas adaptée à une circulation fluide et sécurisée, notamment pour les véhicules d'urgence ou de livraison. Il est crucial de repenser la giration en entrée afin de permettre un accès optimisé, sans danger pour les riverains. De plus, la création d'une aire de retournement adéquate au bout de l'impasse éviterait les manœuvres hasardeuses en marche arrière, renforçant ainsi la sécurité des usagers, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes.

Observation n°4 : Piste cyclable obligatoire pour tout aménagement

Dans une perspective de développement durable et de promotion des mobilités douces, il est essentiel d'inclure une piste cyclable dans tout projet d'aménagement urbain ou périurbain. La mise en place de telles infrastructures améliore non seulement la sécurité des cyclistes mais encourage également les déplacements non motorisés, réduisant ainsi les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre. Cette exigence doit être inscrite comme une condition non négociable pour garantir la cohérence avec les objectifs des plans locaux de mobilité.

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à notre requête, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, mes sincères salutations.

DUFOURCQ-BRANA Cyrille et GUERIN Nancy

Cyrille Brana
Nancy Guérin