

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

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

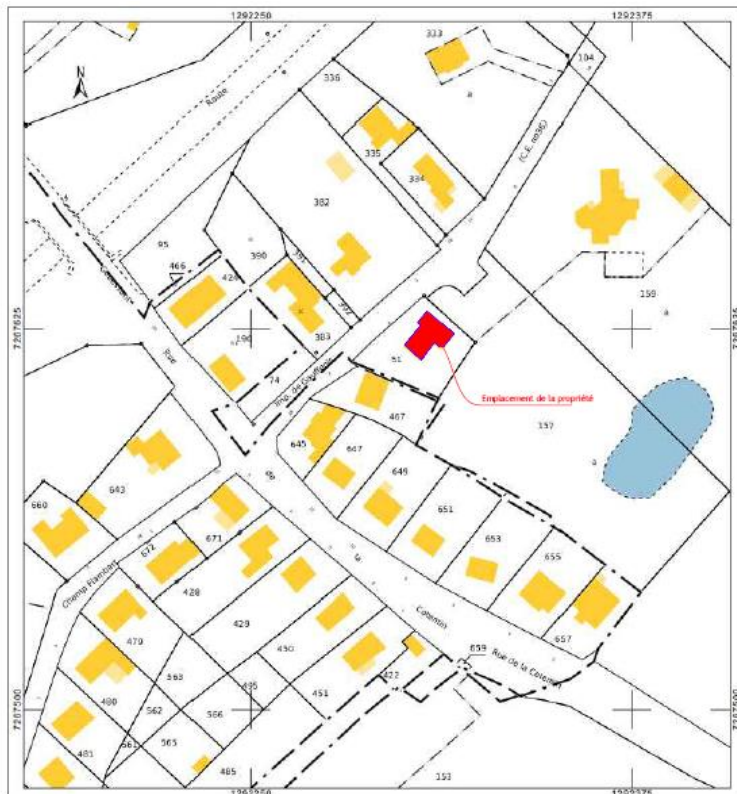
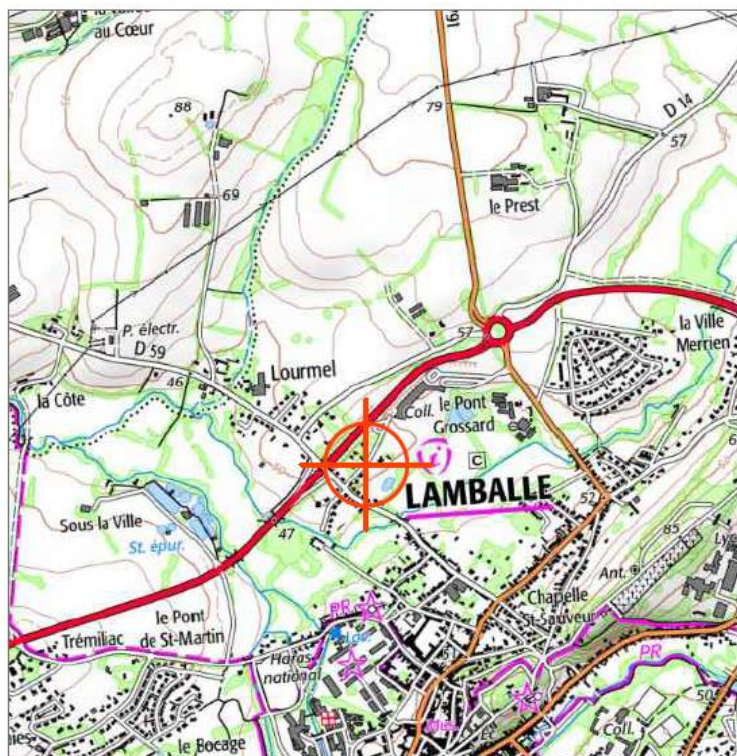
Madame la Commissaire Enquêtrice,
Ville de Lamballe-Armor,
Service urbanisme,
5 rue Simone Veil
22400 Lamballe-Armor

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

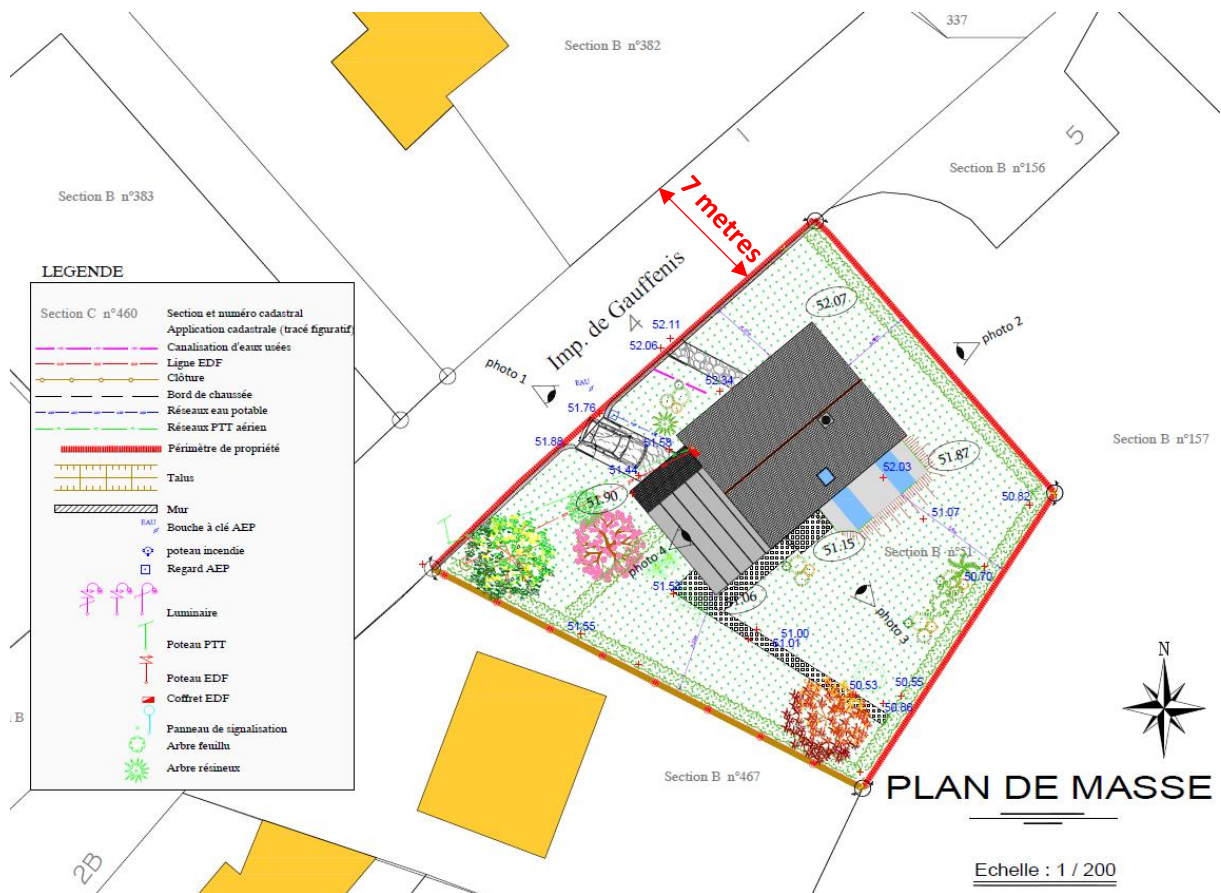
Madame la Commissaire enquêtrice,

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.



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 ajouté une parcelle 1AUB correspondant à l'opération OAP GAUFFENIS.

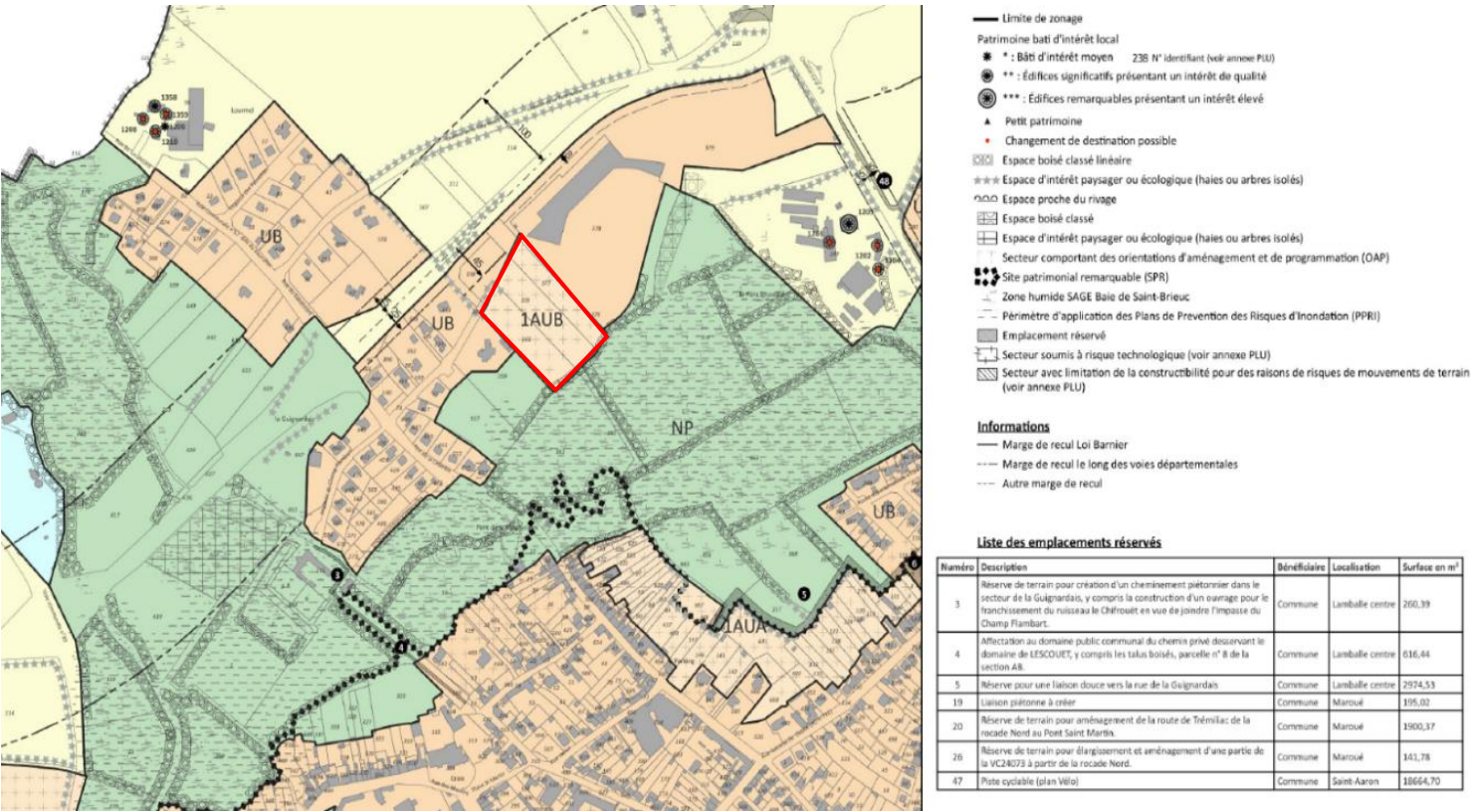


Figure 1 - Page 23 des Plans de zonage

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 |

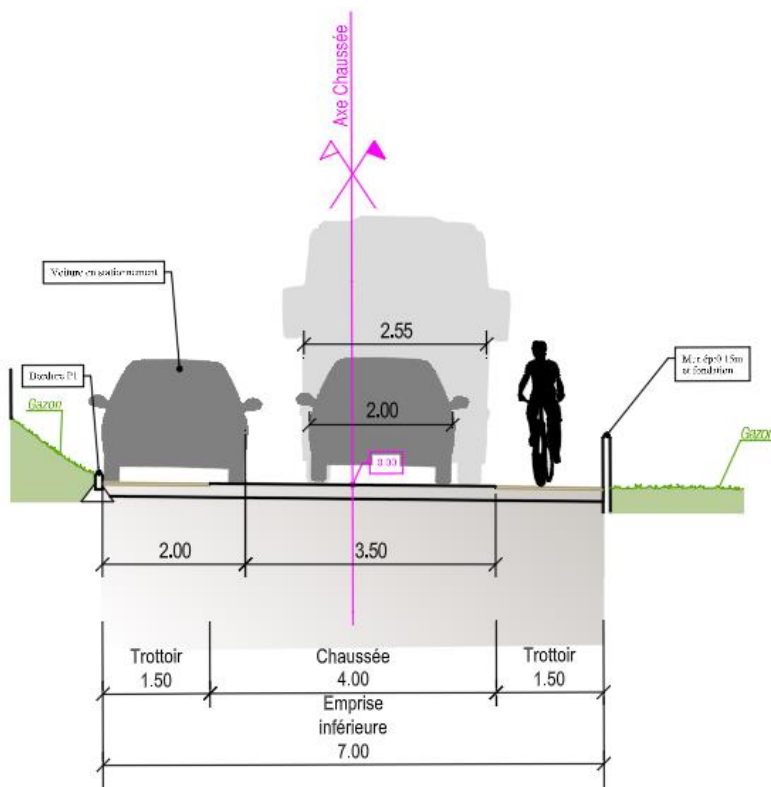
Nous avons attentivement consulté les pièces constitutives du dossier de PLU/PAD soumis à l'enquête publique et cela appelle de notre part un certain nombre de remarques.

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

Dufourcq Brana
Nancy Guérin