

Monsieur Ribot Pascal  
703 rue de la Clôture. Planguenoual  
22400 Lamballe Armor

Objet: Modification du PLU, propriété cadastrée section 173 YC numéro 132

Le projet de PLU de la commune de Lamballe Armor prévoit de diviser ma propriété en deux : une partie classée en zone U où est implantée ma maison d'habitation et une partie classée en zone 2AU afin de l'annexer aux parcelles voisines, également classées en zone 2AU, afin de permettre la création d'un lotissement dans la zone 2AU avec pour finalité une densification des constructions.

A cela, je vous oppose les arguments suivants:

1° Vous incorporez la quasi totalité de mon jardin dans cette zone alors même que le PADD ne le prévoyait pas

2° Cette disposition me prive de profiter de l'ensemble de mon terrain pour y construire une construction indépendante afin d'accueillir mes parents ou beaux parents âgés, ainsi que mes enfants. En effet le classement en zone 2AU ne me permettra pas de construire, pour mon usage personnel, un studio sur ma propriété.

3° Lors du dépôt de mon permis de construire il m'a été imposé un plan d'épandage des eaux usées, pour terrain plat, important, compte-tenu de la qualité du sol argileux de mon terrain. Ce plan d'épandage constitué de 5 branches de diamètre 100, s'étend jusqu'à 15 mètres du fond de ma propriété. Ce plan d'épandage se situe donc, en intégralité, sur la partie nouvellement classée 2AU; Comment peut-on concevoir que ce plan d'épandage puisse se retrouver dans une parcelle d'un nouveau lotissement?

Par ailleurs sur la partie de mon terrain classé en 2AU se trouve également un puit perdu créé pour évacuer les eaux pluviales. Comment celui-ci pourrait-il se situer également dans une parcelle du nouveau lotissement?

Mon épandage des eaux usées, ainsi que mon puit perdu constituent-ils des servitudes opposables sur la partie du terrain classé 2AU?

4° Pour lotir cette zone classée en 2AU, il faudra vraisemblablement l'accord de l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées. Qu'advierait-il si je m'oppose à la division de ma propriété et que je refuse de vendre ?

5° Pour lotir cette zone, il faudrait au préalable que la rue de Lamballe qui desservirait le lotissement, soit raccordée au tout-à-l'égout ; or, ces travaux onéreux sont en discussion depuis déjà plusieurs années et la baisse des subventions aux Communes, ainsi que la sobriété budgétaire qui s'impose aux collectivités locales risquent de retarder encore davantage ces travaux. Il serait plus raisonnable d'envisager de créer de nouvelles zones à lotir dans la partie de la commune qui peut-être desservie par le tout-à-l'égout existant sans dépense supplémentaire; dans le cas inverse le coût du mètre carré du lotissement avec le tout-à l'égout sera exorbitant.

Par conséquent, compte tenu de l'ensemble de ces arguments, je vous demande de bien vouloir conserver le classement actuel en zone U de l'ensemble de ma propriété cadastrée section 173 YC numéro 132. »

Planguenoual le 17 janvier 2025





0.6818

3686.0



LEE BROOKSBANKS ARCHITECTS D.E.S.A.  
Lionel GAUTIER Architecte  
Lionel GAUTIER Architecte

Lionel GAULTIER, MICHEL

22000 SAINT BRIEUX  
06 62 89 62

Tél.: 02 96 82 89 63

Fax : 02 96 62 89 03  
national architectes : 003221

PLAN DES RESEAUX  
Ech : 1/400

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE Rue des Ponts Neufs 22400 PLANGUENOUAL	MAITRE D'OUVRAGE : Monsieur et Madame RIBOT 12 rue des Cloës 19700 SELHAC		MAITRE D'OEUVRE : 3CP GAUTIER BROOKSBANKS ARCHITECTES ASSOCIES 13 Place Saint-Michel 22000 ST BRIEUC
	03/10/01		
PLAN RESERX / MASSE ECHELLE : 1/400			