

Observations PLU Lamballe Armor

De : Mr HAMON Yann & Mme HAMON Mary, demeurant 79 rue Général de Gaulle 22400 Lamballe

À l'attention de :
Madame le Commissaire enquête,
Monsieur le Maire,

Objet : Constatation et réclamation concernant l'adoption du Plan Local d'Urbanisme concernant les OAP sectorielles « La Guignardais » et ses conséquences (parcelle cadastrale 331)

Le 12/01/2025

Courier électronique comportant 5 pages

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous souhaitons attirer votre attention sur une situation qui suscite de fortes inquiétudes concernant la parcelle cadastrale 331, ainsi que les parcelles adjacentes 181 et 183, que nous avons acquises en janvier 2024. Ces parcelles se trouvent dans le secteur dénommé « La Guignardais », identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce courrier survient à titre individuel, en complément des doléances et de l'action collective menée par l'association des Habitants de la Guignardais, à laquelle nous sommes adhérents et dont nous soutenons l'initiative globale.

Le 15 juillet 2024, un vote a entériné ce nouveau PLU sans qu'une consultation préalable des habitants concernés, dont nous faisons partie, ait été organisée. En particulier, aucune sensibilisation individuelle n'a été mise en place : ni courrier nominatif, ni information claire sur les démarches en cours du PLU et les zones concernées. Ce manque de communication semble contrevenir aux principes fondamentaux de concertation et de transparence envers les citoyens, lesquels doivent être impliqués dans les projets affectant leur cadre de vie.

Les erreurs remarquables de ce document PLU montrent d'une part un manque de professionnalisme (copié-collé, évolution démographique...), la méconnaissance de la topographie de Lamballe et les non prises en compte des règles de base sur les zones à risque important d'inondation compte tenu du dérèglement climatique.

Mes origines noyales nous ont poussés à nous installer dans la région en 2024. Ainsi, c'est à Lamballe que j'ai choisi d'exercer ma fonction de médecin généraliste salarié et c'est également à Lamballe que nous nous sommes installés.

Concernant le lot 331, nous avons interrogé en décembre 2023, la personne de l'urbanisme de la mairie de Lamballe concernant le renouvellement d'une demande de construction en attente par le précédent propriétaire. Celle-ci nous a répondu que pour le moment il n'était pas possible de répondre à cette demande car un PLU était en étude et de ce fait la position

du coffret électrique en bordure du terrain pouvait être déplacé. En aucun cas, lors de cet achat, il nous a été évoqué une spoliation du lot 331. En conséquence, nous avons acquis le bien dont le lot 331 au prix d'achat maximum d'un terrain viabilisé et constructible.

En ce qui concerne la parcelle cadastrale 331, il est prévu qu'elle puisse être concernée par une préemption, voire une expropriation, dans le cadre des orientations d'aménagement. Nous tenons à souligner que cette parcelle ne saurait être réduite à la définition de « fond de jardin », car elle représente à elle seule plus de 400m², soit **plus de la moitié de l'ensemble des lots** (726m²), et **voire 80%**, de la superficie totale du jardin actuel (comprenant les parcelles 331 et 181).

Lorsque nous avons acquis la maison située sur la parcelle 183, la présence de la parcelle 331 était un élément déterminant dans notre décision, car elle garantissait un espace extérieur suffisant d'un jardin pour nos 3 enfants et nos projets futurs.

Notre maison est une maison ancienne déclarée, classée, dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés. Or la suppression du jardin, dans presque sa totalité avec la construction de bâtiments va supprimer l'harmonie de cette bâtisse ce qui vient d'une part en contradiction avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable et, d'autre part, à la volonté de conserver et valoriser le patrimoine de Lamballe.

Par ailleurs, la parcelle 331 contient plusieurs arbres fruitiers (pommiers, poiriers, cerisiers ...) cf. photo à la fin du document qui sont devenus très rares dans un Lamballe ultra urbanisé et participent à la biodiversité. Ils ont en effet le refuge de nombreuses espèces d'oiseaux. Ces arbres seraient détruits avec cette éventuelle expropriation, ce qui constituerait une perte irréparable.

L'aménagement de la parcelle 331 dans le cadre de l'OAP dévaloriserait également les parcelles 181 et 183 que nous possédons, les rendant beaucoup moins attractives et réduisant fortement leur valeur marchande par rapport au prix d'achat de janvier 2024.

De plus, si une construction de 2 étages comme prévu dans le PLU voyait le jour sur la parcelle 331, il n'y aurait aucune possibilité d'ensoleillement sur les parcelles 183 et 181. En effet, en raison d'une exposition Nord, seul notre jardin situé sur la parcelle 331 bénéficie du soleil en été et en hiver.

Si nous avons été informés qu'une préemption ou une expropriation était envisageable à court, moyen ou long terme, nous n'aurions jamais envisagé cet achat, qui a exigé un investissement important dont emprunt significatif, avec pour résultat un cadre de vie que l'on ne souhaitait pas et une fin de nos projets, et nous nous serions orientés vers un autre bien.

Par ailleurs, nous sommes en cours de finalisation d'un projet de chauffage par géothermie dans le cadre des efforts pour la transition énergétique et les interdictions de chauffage au fioul. Nous avons obtenu un prêt à taux zéro d'une somme importante dont les échéances ont démarré. Cette installation implique des travaux dans les sols, notamment sur la parcelle 331. Un tel projet aurait été impensable si nous avions été informés des projets d'aménagement susceptibles d'affecter cette parcelle. En outre, l'hypothèse d'une construction sur cette parcelle soulèverait des questions sur la faisabilité et l'utilité des investissements déjà engagés. Dans une maison ancienne dont nous avons l'interdiction d'effectuer une isolation extérieure et un chauffage par pompe à chaleur inadapté compte tenu de la superficie de la maison, que proposez-vous comme alternative dans le cadre d'économie d'énergie si nous ne pouvons pas réaliser notre projet ?

Enfin, il est mentionné que dans le cas des abords littoraux, de cours d'eau et les zones humides, les aménagements de cheminements devront être conçus et s'implanter en tenant compte du fonctionnement hydrologique et de la nature géologique des sols. Or il y a eu des constructions récentes favorisant la bétonisation et l'artificialisation des sols (Collège Simone Veil, logements sociaux en bordure du Chiffrouët) qui favorisent les risques d'inondations.

Or, la majorité des terrains dont la parcelle 331 se trouvent en bordure de zones reconnues comme humides et inondables et identifiées comme espace naturel à protéger par leur caractère de milieux naturels et de leur intérêt écologique. Compte tenu de la pente très faible dans cette zone et au vu des débordements importants du Chiffrouët et de l'évolution climatique et la volonté de créer des tampons humides selon le PLU, il est surprenant que cette zone OAP de la Guignardais soit destinée à une urbanisation intense.

La maison a été bâtie dans une architecture très particulière qui met en étage surélevé les lieux de vie cf. photo de la fin du document. Cette architecture a été voulue pour tenir compte du terrain inondable. Comme constaté, malheureusement dans beaucoup de région, on ne tient pas compte de la sagesse de nos aïeux en voulant construire sur des zones inondables.

Cela est contraire aux volontés affichées des climatologues de ne pas construire en bordure de zone inondable et c'est pourtant ce qui est prévu dans cette OAP. Il est vital de prendre en considération l'importance de ces « fonds de jardins », à la fois dans le maintien de la biodiversité et dans la préservation de leur rôle essentiel « d'éponge » humide.

Nous sommes globalement désappointés de l'absence du recueil de l'opinion individuelle dans le cadre de mesures aussi importantes et des conséquences significatives de ces potentiels changements. Nous regrettons l'absence mise en place d'une concertation citoyenne permettant aux habitants concernés de participer activement aux discussions et de proposer des alternatives équilibrées.

Au regard des éléments apportés, nous demandons que la parcelle 331 ne soit pas intégrée dans l'OAP sectorielles et ne fasse l'objet de parcelle préemptée ou expropriée.

De manière plus générale nous demandons que l'ensemble des OAP du PLU concernant le secteur de la Guignardais soit abandonné au regard des éléments mentionnés à titre individuels, mais également du bien commun. Les OAP du PLU de ce secteur dans leur conception actuelle n'ont aucun sens tant par la localisation et l'impact à court et long terme sur l'écosystème local, que par les arguments annoncés pour justifier son déploiement.

Nous sollicitons une clarification urgente de la part de la municipalité concernant les intentions précises sur ces parcelles, ainsi qu'une justification argumentée de ces mesures.

Nous restons à votre disposition pour tout échange et vous prions de bien vouloir nous tenir informés des suites qui seront données à ce courrier.

Dans l'attente de votre retour, nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Yann et Mary HAMON
79 rue Général de GAULLE
22400 LAMBALLE



