

Madame Martine VIART
Commissaire Enquêtrice
Mairie

22400 LAMBALLE ARMOR

19 janvier 2025

Madame,

Nouveau PLU : document parfaitement indigeste, beaucoup trop complexe voire incompréhensible pour des non-initiés. J'espère donc que vous voudrez bien excuser le fait que je prenne principalement en considération des remarques concernant notre patrimoine.

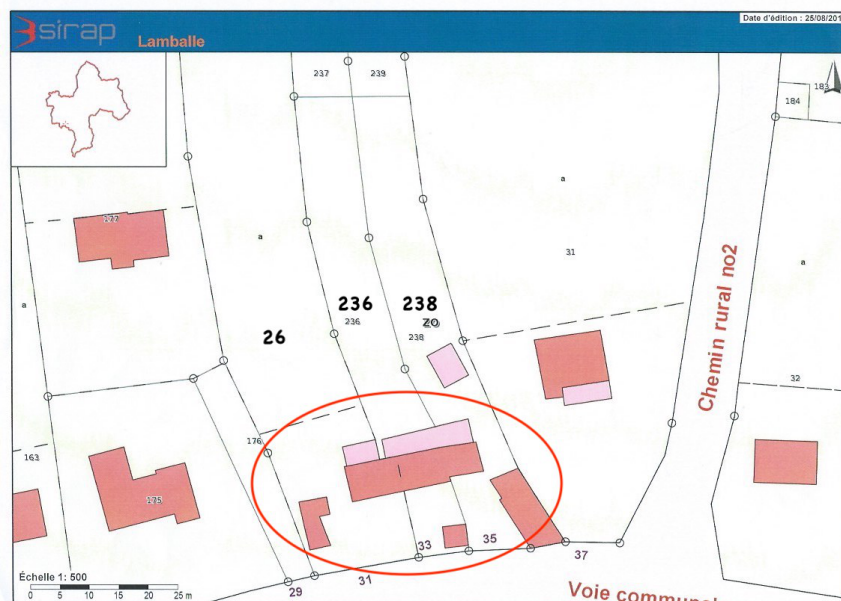
Après avoir lu quelques pages qui nous intéressaient particulièrement, j'ai remarqué que la Commune de LAMBALLE-ARMOR avait à coeur la mise en valeur de son patrimoine naturel et bâti. Je ne peux qu'y souscrire et m'en réjouir.

Malheureusement, entre les grandes idées exprimées en phrases ronflantes et la réalité, il y a une nette différence.

1°) Au niveau patrimoine bâti

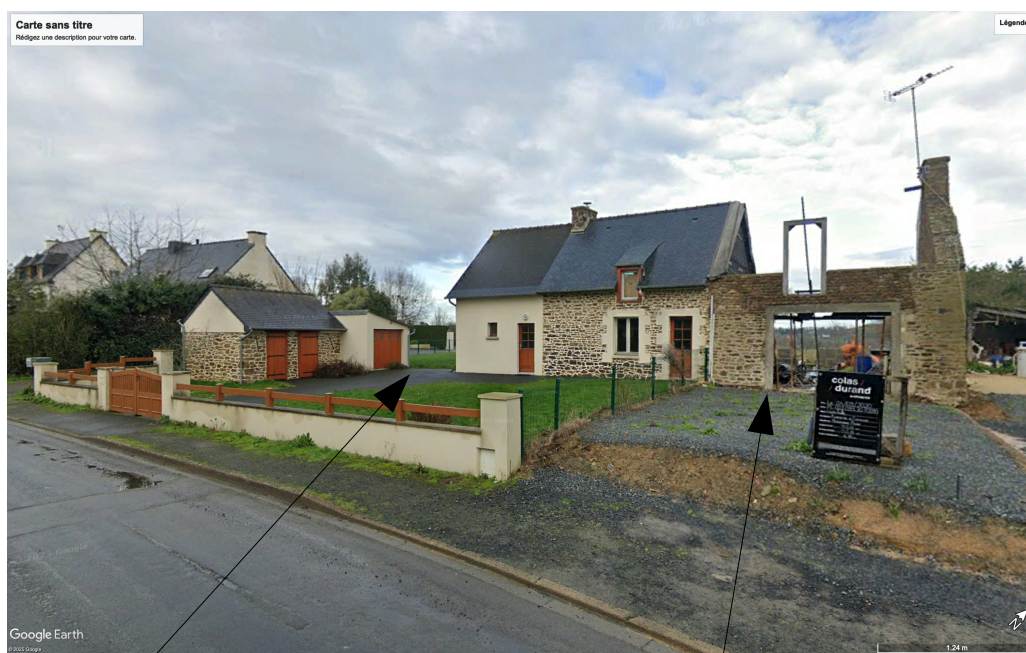
Notre famille occupe depuis plus de 100 ans, une parcelle à « la Tenue » 31 Rue Gaston de la Guérande, à la sortie est du bourg de MAROUÉ, cadastrée section ZO n° 26, comprenant une petite maison d'habitation avec jardin d'agrément, suivi d'un pré en fond de parcelle.

Sur cette parcelle ZO n° 26 et les parcelles voisines actuellement ZO n° 290 et 292 (provenant des n° 236 et 238), a été édifiée vers **1870**, une longère traditionnelle de 2 logements d'une pièce (1 pièce par famille) avec étables/celliers accolés et bâtiments de décharge en retour.





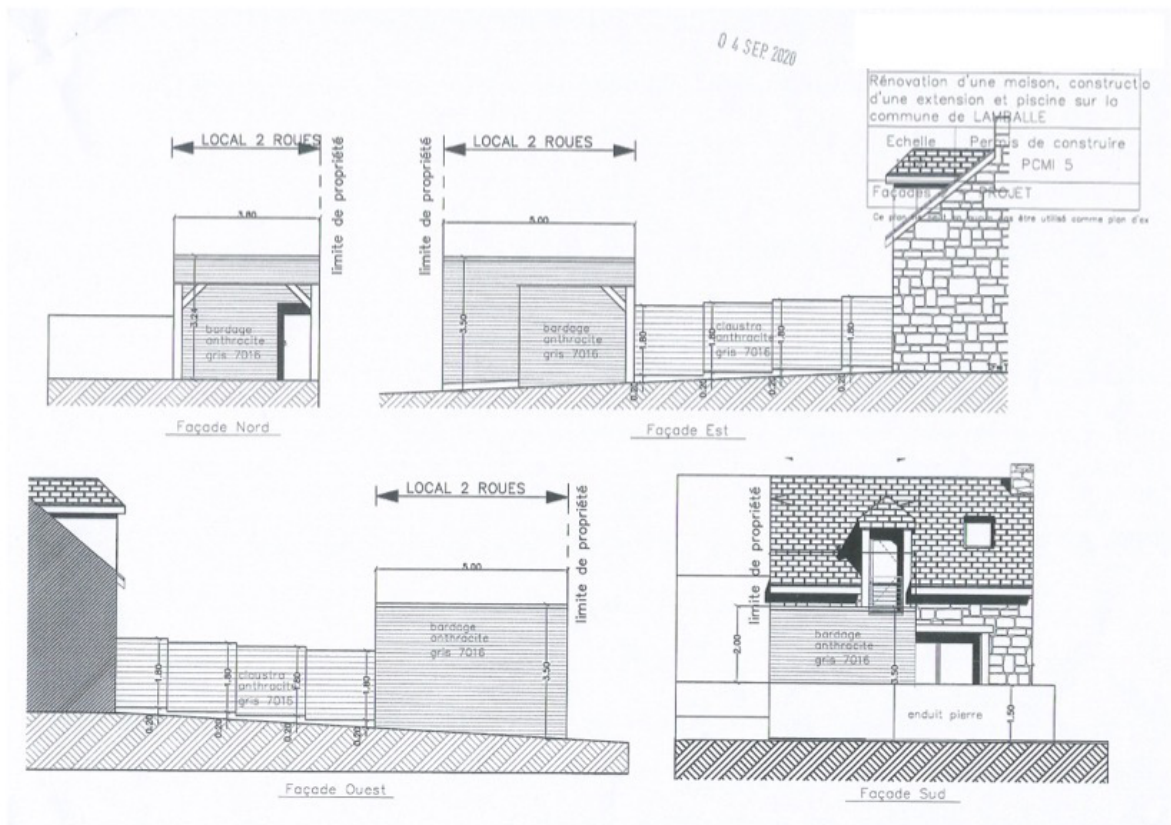
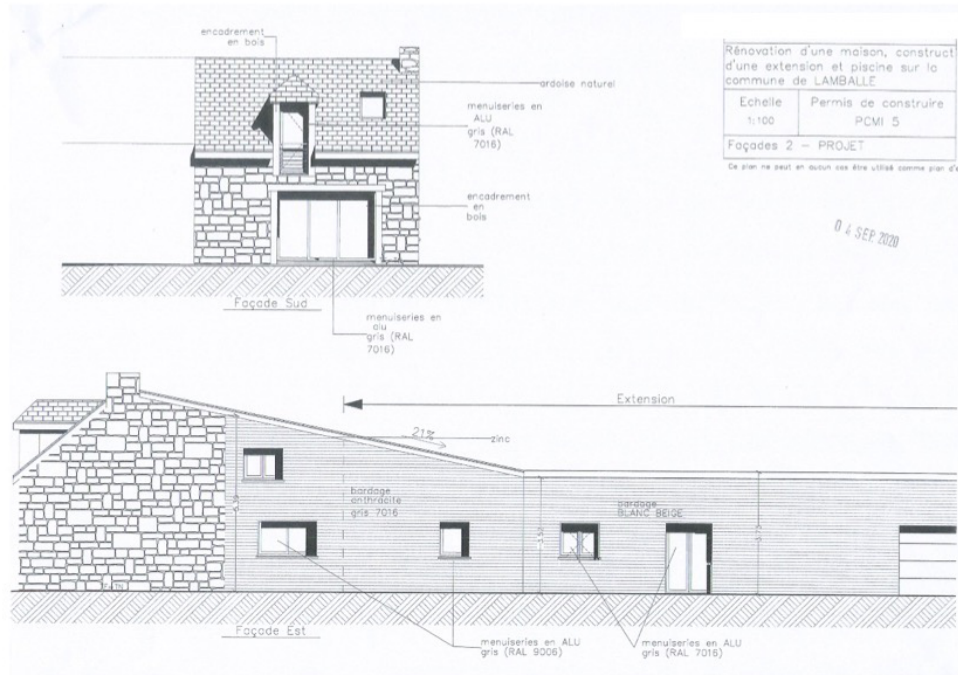
Au décès de notre grand-mère, nous avons fait l'effort de rénover notre partie de longère en essayant de sauvegarder le style traditionnel local.

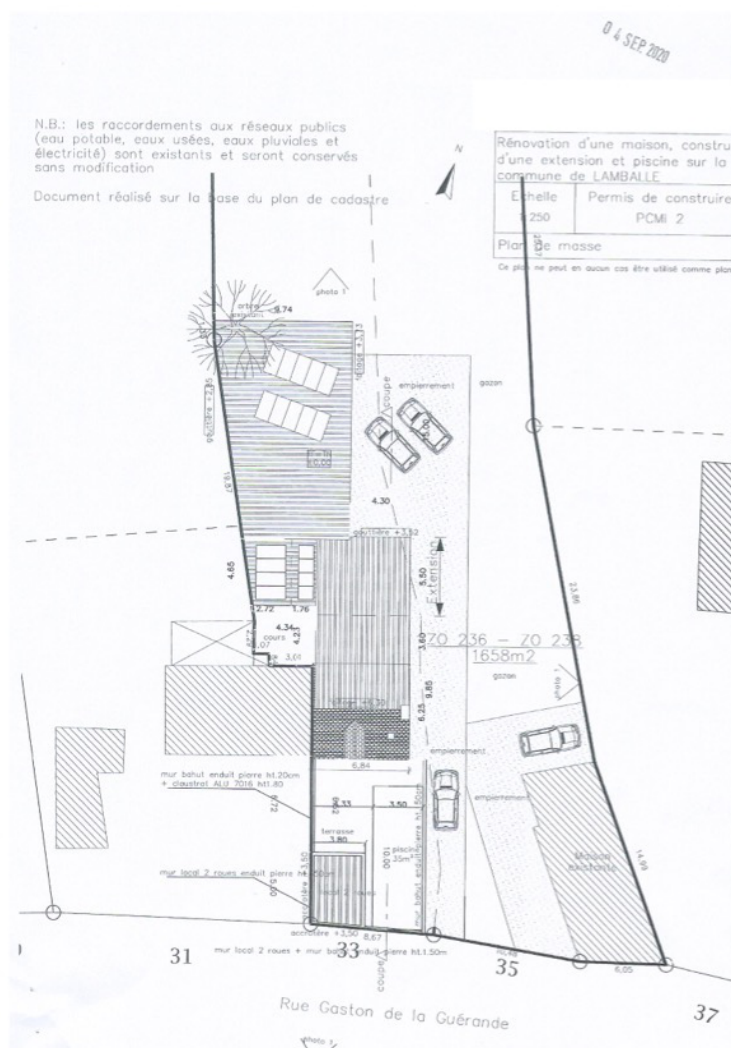


Propriété SAVAL

Propriété voisin

Sur l'autre moitié de longère, le propriétaire actuel, après avoir abattu la quasi totalité des constructions sans permis de démolir, a sollicité et obtenu un permis de construire en 2020. Ce permis a pour effet de totalement défigurer le caractère ancien de la longère : ouvertures totalement remaniées, rehaussement d'un pignon, profondeur de 30mètres, couverture en zinc pour partie, bardage anthracite, sur façade rue un local 2 roues toit plat en bardage anthracite de 3,80m x 5m et 3,5m de hauteur, clôture anthracite de 2m de hauteur entre les 2 propriétés à la place du grillage, sans compter une piscine en façade de 35m2.





La construction, d'après ces plans, ressemblerait plus à un bâtiment industriel qu'à une partie de longère traditionnelle. Est-ce là la conception de la municipalité de sauvegarder son patrimoine ?

Avec ce projet, il s'agit de **la destruction du patrimoine bâti traditionnel rural**. En effet, jusque dans les années 1960, il n'existait pas de maisons neuves sur cette route ; il n'y avait que 3 fermes traditionnelles anciennes : les 2 de la longère en question et celle du 19 Rue de la Guérande plus proche du bourg. Même si à l'heure actuelle ce ne sont plus des fermes, ces constructions font bel et bien partie du patrimoine rural du bourg de Maroué.

Devant l'ampleur des travaux prévus et la dégradation du patrimoine, nous avons décidé d'intenter un recours contre le permis de construire délivré par la Mairie.

Le tribunal administratif de Rennes nous a donné raison et a **annulé le permis de construire en novembre 2023** :

- pour absence de demande de permis de démolir (article R 431-21 du Code de l'Urbanisme),
- et surtout pour méconnaissance des dispositions de l'article Uc11 du P.L.U. : *« le style et la conception de l'extension n'apparaissent pas de nature à composer un ordonnancement architectural respectant, non seulement la construction à laquelle elle se rattache, mais également le bâti environnant. »*

Si le propriétaire n'a pas jugé bon de faire appel, il n'en a pas été de même de la Mairie de Lamballe-Armor. Quoi qu'il en soit, actuellement le jugement de 2023 est applicable et rien ne prouve que la Commune obtiendra satisfaction.

Cette longère fait pourtant partie du patrimoine emblématique des fermes du 19ème siècle, et dans le PLU actuel, **l'ensemble** de la longère et ses annexes (les 2 logements) **est reconnu comme « bâti ancien » du bourg de MAROUÉ.**

2.1 - LE BOURG DE MAROUE

- *Perception de la forme urbaine*



Si l'aspect de la construction est dénaturé depuis peu, à qui la faute ?

Le caractère de cette longère mérite d'être conservé.

L'orientation 2 du PADD (p. 10) : *préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain – s'applique notamment aux fermes anciennes.*

Après avoir regardé l'inventaire du patrimoine contenu dans le projet de nouveau PLU, nous avons constaté que, comme par hasard, le caractère ancien de la longère n'est plus reconnu, ce qui, à notre avis, ouvre la voie à tout et n'importe quoi en matière de construction nouvelle.

Les autres bâtiments anciens du bourg, figurant au PLU actuel gardent, eux, leur caractère !

Et que M. le Maire ne vienne pas nous redire comme il l'a déjà fait, que l'O.A.P. patrimoine ne s'applique qu'au patrimoine rural (en dehors du bourg) car cela n'est pas exact : la maison du n° 19 mentionnée ci-dessus plus près du centre bourg que la nôtre, qui n'apparaissait pas « patrimoine ancien » dans le PLU actuel, figure désormais dans l'inventaire du patrimoine de l'O.A.P. patrimoine du nouveau P.L.U.

Nous avons toujours été soucieux de la préservation du patrimoine architectural local. Aussi nous demandons que la Commune, si elle souhaite réellement sauvegarder son patrimoine rural comme elle l'affirme, exige, avant qu'il ne soit trop tard et tant que les constructions ne sont pas faites, la remise en état des lieux et le rétablissement du caractère traditionnel de l'ensemble de la construction, même si le voisin a fait des démolitions sans permis et entamé des travaux, de manière inconséquente, avant d'avoir un permis définitif.

De cette manière, la totalité de cette longère retrouvera son caractère traditionnel.

Ne pas le faire signifierait que la Commune, malgré ses dires, a une piètre opinion de son patrimoine rural situé dans les bourgs ; ne le faire que sur une partie de la construction n'aurait aucun sens.

Compte tenu de tout ce qui est rapporté ci-dessus, nous vous serions reconnaissants :

de bien vouloir **émettre un avis défavorable** au déclassement et à la transformation de cette longère, de manière qu'elle puisse être protégée en étant réintégrée dès à présent, dans son intégralité, dans l'inventaire du patrimoine traditionnel rural du nouveau PLU.

2°) Au niveau de l'OAP sectorielle « La Tenue » et du patrimoine naturel

Comme indiqué ci-dessus, notre propriété étant une ancienne ferme, se trouvent à l'arrière de la maison un jardin d'agrément (ancien potager) avec arbres fruitiers et chênes, et un pré.

En mai, nous avons appris avec stupéfaction, que la quasi-totalité de ces jardin et pré étaient compris dans l'OAP sectorielle de « La Tenue ».

Comme d'autres administrés, nous regrettons fortement qu'aucune consultation n'ait été instaurée à l'initiative de la Commune, avant de placer notre parcelle dans l'OAP. Ce n'est peut-être pas illégal, mais c'est plus que déplaisant et reflète un manque criant de concertation et d'égard de la part des élus.

- jardin d'agrément :

Si nous en croyons le plan, en application de l'OAP, notre jardin d'agrément se réduirait désormais à 5m maximum de profondeur derrière notre petite maison et peut-être moins, avec exposition au nord, donc presque toujours à l'ombre de la maison et des constructions avoisinantes !!!

Quant au maintien de la végétation existante (arbres fruitiers et chênes), le descriptif n'en parle pas, alors que nous avons lu que le nouveau PLU avait pour ambition : « *Le renforcement de la place du végétal au sein de l'enveloppe urbaine et développement de la biodiversité en ville* ».

Ou encore : « *Orientation 10 – favoriser la présence de nature en ville - La conception des projets d'aménagement doit prendre en compte autant que possible les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives...).* En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

Que la végétation existante soit abattue pour laisser place à du béton et être ensuite reconstituée, cela nous paraît contradictoire et quel gâchis ! D'ailleurs, comment reconstituer des arbres de haute taille ?

De plus la floraison des arbres fruitiers et du trèfle de la pelouse fait le bonheur des abeilles de l'apiculteur voisin. Alors que les scientifiques se plaignent du déclin des insectes pollinisateurs ... On est loin de la qualité de l'environnement prôné par la Commune.

Enfin, la Commune a-t-elle pris en compte le « ruisseau » s'écoulant sous les parcelles, puisque chaque ferme avait son puits et qu'il en existait même un sur ce qui est actuellement le parking de l'école publique ?

- pré

La plus grande partie de ce que la Commune nomme « fond de jardin » est en réalité un pré. Actuellement cultivé au printemps pour y faire une ou deux récoltes de foin, en dehors de cette période il sert de pâturage comme sur d'autres parcelles voisines. Avant il était utilisé pour la culture de céréales. Nos arrières grands-parents y faisait paître leur vache. Il s'agit donc d'une activité de nature agricole qui perdure sur ce terrain depuis plus de 100 ans.

La transformation de ce pré en zone constructible nous paraît donc aller à l'encontre de la réduction de consommation d'espace agricole dont on ne cesse de nous parler.

Viendrait-il à l'idée de nos élus de transformer en OAP les potagers, jardin d'agrément, vergers, basses-cours voire pâturages utilisés par les agriculteurs pour leur usage personnel, afin d'y construire des logements ? Certainement pas. Pourtant c'est ce qu'ils s'appêtent à faire à « La Tenue » sur des terrains dont plusieurs propriétaires n'ont jamais eu l'ambition de construire pour faire une plus-value financière mais au contraire ont toujours eu à coeur de conserver des superficies non artificialisées et le caractère agreste de ce secteur.

Ce qui fait actuellement le charme et la valeur de notre petite maison (seulement 60 m² au sol), c'est son caractère ancien, son jardin ensoleillé et ses arbres (fruitiers et autres).

Par ailleurs, 30 nouveau logements, cela représente combien d'habitants nouveaux : 80, 100 ?

Le bourg de Maroué est devenu une cité dortoir sans commerce (juste un café et un restaurant) dont les habitants partent travailler vers Lamballe ou Saint-Brieuc. Trop proche de Lamballe (4km) pour être desservie régulièrement par des transports en commun, elle est trop éloignée pour y aller rapidement à pied. Hormis le terrain de football, la majorité des activités sportives et culturelles se déroulent sur la ville de LAMBALLE. Combien d'aller-retours supplémentaires en voiture vers la ville pour y aller faire ses courses, emmener les enfants aux différentes activités sportives le mercredi après midi et le week-end, sans parler du cinéma ou autres expositions et spectacles ?

A l'heure où l'on parle de décarbonation ...

Et les jeunes enfants ? Qu'y-a-t-il de prévu pour eux proche de leur domicile ?

De l'autre côté de la rue, il y a plusieurs ensembles représentant environ 40 logements aidés – à moins de 200m au nord-ouest, un autre ensemble de 8 logements. Et il y a en certainement d'autres. A priori, il n'y a guère de mélange entre les différents habitants.

La mixité, elle commence dès l'enfance : quoi de mieux que d'habituer nos enfants à vivre et jouer ensemble en toute sécurité dans des aires de jeux spécialement aménagées ?

Mais dans l'O.A.P. de « la Tenue » rien à ce sujet, le silence. Mais du béton, encore du béton et toujours du béton.

Aussi nous vous demandons de bien vouloir **émettre un avis défavorable** à la création de l'O.A.P. de « La Tenue » à MAROUÉ.

Si la Commune maintenait néanmoins son intention de créer cette O.A.P., nous suggérons que la limite de la division de notre parcelle soit repoussée, nouvelle limite à définir d'un commun accord, de manière à conserver du patrimoine naturel et verdoyant en conformité avec les objectifs du PLU dans ce secteur, ainsi que de la biodiversité, tout en permettant une perméabilité des sols maximale (1 magnifique chêne de 50 ans et 1 autre de 30 ans ont déjà dû être abattus à cause des travaux du voisin).

3°) Emplacements réservés, PDIPR et voies douces

Il y a bien dans les annexes un dossier baptisé « Emplacements réservés » avec une liste par bourgs, avec notamment des références à un « plan vélo » mais aucun plan ne l'accompagne.

Comment un néophyte peut-il connaître ces emplacements sur Maroué (ou les autres bourgs), sans référence cadastrale et sans plan ?

Nous avons repéré le plan PDIPR qui comprend également un schéma vélo.

Pour Maroué, après le hameau des Ormes, une voie cycliste emprunterait de petites routes goudronnées pour rejoindre Lamballe.

Connaissant l'incivilité et la vitesse excessive de nombre d'automobilistes, circuler à vélo sur ces routes étroites où 2 voitures ne peuvent se croiser sans empiéter sur le bas-côté n'offre pas un gage de sécurité absolue, loin de là.

A priori, sauf erreur, rien d'autre n'est prévu. Or, selon les cartes IGN, il existe au-delà du hameau des Ormes le chemin d'exploitation 33 qui pourrait être aménagé à long terme vers la ferme de La Rivière et rejoindre Lamballe en toute sécurité.

La municipalité est capable d'envisager des zones constructibles une dizaine d'années à l'avance, même si les propriétaires ne sont pas d'accord. Alors pourquoi ne pas planifier dès à présent de futures pistes cyclables ou chemins de randonnée ? Cela éviterait les mauvaises surprises.

Maroué ancienne commune d'une grande superficie, paraît bien délaissée et c'est regrettable ; heureusement que d'autres telles Planguenoual ont depuis longtemps anticipé des chemins de randonnée.

Et pour terminer :

1°) Le nouveau PLU : un document beaucoup trop complexe pour au moins 9/10èmes de la population (peut-être même pour certains élus), qui sont censés le connaître et l'appliquer, et qui a certainement fait le bonheur de Cabinets d'Etude (je ne veux pas non plus dire que la Commune n'ait pas eu besoin de se faire aider vu la complexité de la législation) et qui dans le futur fera sans doute celui des avocats. Et si les « bourdes » relevées par certains s'avèrent véridiques, quelle tristesse !

2°) que de mécontents sur l'ensemble du territoire de Lamballe-Armor, entre ceux qui se retrouvent avec des terrains devenus subitement non constructibles, et ceux qui, tout aussi subitement, viennent d'apprendre qu'en vertu des OAP, ils devront un jour ou l'autre, contraints et forcés, se défaire de leurs terrains diversement aménagés même si le droit de propriété est un droit sacré. Et beaucoup avec une diminution de la valeur vénale de leur patrimoine !

Des concertations préalables avec les habitants concernés auraient peut-être permis de trouver des solutions et compromis acceptables par bon nombre. Peut-être est-il encore possible d'y arriver tant que ce PLU n'est pas adopté définitivement.

Le travail a sans doute été préparé par des technocrates, dans leur bureau, à partir de photos tirées de Google Earth ou autre, sans que qui que ce soit vienne s'assurer sur place, de la réalité des lieux.

Et que dire de ceux à qui on va supprimer les potagers, vergers et basses-cours. Devront-ils aller s'inscrire aux Restos du Coeur, si en raison de leurs petits revenus, ils ne peuvent plus tirer à la sueur de leur front, les légumes, fruits, animaux de basse-cour, dont ils se nourrissent quotidiennement ?

Sans compter que l'entretien de potagers ou fruitiers est un excellent exercice physique recommandé par le corps médical. Est-ce le souhait des élus de voir leurs administrés recentrer leurs activités devant des écrans ?

En vous remerciant de l'intérêt que vous voudrez bien porter à ce courrier et espérant que ces remarques pourront être prises en considération,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes meilleurs sentiments

Martine SAVAL