

Urbanisme : inquiets, des habitants se mobilisent

Une cinquantaine de personnes sont allées, lundi, à la rencontre de la commissaire enquêtrice, dans le cadre de l'élaboration du futur Plan local d'urbanisme (Plu). Elles craignent d'être expropriées.

La polémique

Une cinquantaine d'habitants du secteur de la Guignardais sont allés à la rencontre de la commissaire enquêtrice du projet de Plan local d'urbanisme (Plu), hier après-midi, à la mairie. Ces personnes sont venues au nom de l'association de quartier, créée en 2018.

« Nous sommes des habitants de la rue de la Guignardais, de la rue du Général-de-Gaulle et de la rue du Champ-Grenu », indique Dominique Colas, porte-parole de l'association lors de cet échange. « Il y a aussi des personnes du quartier Saint-Lazare », indique une autre riveraine. « D'autres quartiers comme la Marouette sont aussi concernés », indique Dominique Colas.

« Nos maisons vont perdre de la valeur »

« Je suis là pour recueillir les observations, mais pas pour donner des réponses. C'est la collectivité qui répondra ensuite à toutes les remarques particulières », a précisé la commissaire enquêtrice, qui a écouté les inquiétudes des cinquante personnes présentes.

Ces dernières ont l'impression d'avoir été prises au dépourvu. Pour ces habitants, le Plu n'a pas fait l'objet d'une information « complète et loyale » de la part de la municipalité. « Trop peu de personnes sont à l'évidence au courant », poursuit Dominique Colas.

Le conseil municipal qui a arrêté le Plu a eu lieu le 15 juillet 2024. L'enquête publique a commencé le 18 décembre et a continué pendant les vacances de Noël. Alors que le Plu a « de lourdes conséquences pour les habitants actuels ».

Leur crainte ? « L'expropriation des jardins. » Dominique Colas cite les pages 27 et 28 du projet de Plu, qui



Une cinquantaine d'habitants étaient présents à la mairie, lundi. Ils s'inquiètent des orientations du futur Plan local d'urbanisme pour leur quartier et craignent l'expropriation.

(Photo: Ouest-France)

visé à « investir les fonds de jardins en lanières pour créer de nouveaux logements ».

Ce projet « est en contradiction avec les autres orientations du Plan local d'urbanisme », comme le fait « de préserver les richesses paysagères et environnementales » - contribuer à la lutte contre le changement climatique », détaille Dominique Colas.

« J'ai des mésanges dans mon jardin », précise une riveraine. « Et moi, un pommier majestueux », poursuit une autre. « On a acheté ces maisons pour leurs jardins. On en prend soin », précise une habitante que nous avons rencontrée en amont.

« Un jardin, c'est le projet d'une vie », commente Dominique Colas.

Qui plus est, le terme « fonds de jardin » est pour les habitants « inexact ». « C'est la quasi-totalité de chaque jardin qui est visée », détaille Dominique Colas. « Il y a aussi des maisons concernées », poursuivent les riveraines présentes.

« Nos maisons vont perdre de la valeur », s'inquiète une autre riveraine. « C'est une épée de Damoclès au-dessus de la tête du propriétaire qui voudrait vendre », poursuit Dominique Colas. « J'ai acheté ma maison il y a deux ans. Pourquoi on ne m'a pas tenu au courant de ce projet ? », s'interroge une autre riveraine.

« Est-ce raisonnable de densifier à ce point ? »

Il y a aussi la proximité avec le ruisseau le Chitrouët qui questionne les habitants. « On a des inondations, trois à quatre, l'hiver », constate une riveraine. « Pourquoi construire dans des zones qui sont inondées alors qu'il y a des friches inexploitées dans le centre-ville ? demande une autre riveraine.

D'autres communes de l'agglomération souhaitent accueillir des habitants. Dominique Colas cite la maire de Moncontour, Anne-Gaude Millon, qui évoque 25 % de logements vacants dans sa commune lors d'un

conseil en avril 2024.

« Pour finir, « est-ce raisonnable de densifier Lamballe-Armor à ce point ? Est-ce qualitatif ? », interroge Dominique Colas. « Pourquoi augmenter la population dans un quartier où la circulation est déjà dangereuse ? » demandent plusieurs riveraines.

« On n'exproprie pas comme ça en France. C'est une démarche très lourde », indique la commissaire enquêtrice. « Il faut prouver un intérêt général », poursuit-elle.

Contactée par la rédaction, la municipalité de Lamballe-Armor indique qu'« il n'y a pas d'expropriation ni de préemption dans le cadre du Plu ».

« Nous ne lâcherons pas l'affaire », ont indiqué les habitants à la sortie de la mairie, hier.

Anne-Lyse RENAUD.

Contact : asso-guignardais@proton.me

Quelles sont les prochaines étapes du Plu ?

Lors de sa permanence qui a eu lieu lundi à la mairie, la commissaire enquêtrice, Martine Viart, a rappelé le rôle d'un Plan local d'urbanisme (Plu), le contexte et les futures étapes.

Les premières démarches d'élaboration du Plu ont commencé en 2019. « Il s'agit d'un travail avec les services de l'État », précise Martine Viart. C'est « une harmonisation des règlements d'urbanisme communaux » et plus particulièrement pour Lamballe-Armor, des communes déléguées réparties dans huit secteurs.

Le projet de Plu porte sur dix ans : de 2025 à 2035. Il se fonde sur une croissance démographique de 0,73 % par an, « permettant d'accueillir environ 1 900 habitants supplémentaires à l'échéance du plan ».

En 2021, Lamballe-Armor comptait 9 269 logements (16 845 habitants), essentiellement constitués de maisons individuelles (76 %). La part des logements vacants est de 8,9 % dans la commune.

Le Plu va repasser en conseil municipal

Attention, « il faut que le Plu soit compatible avec des réglementations supérieures. Il y a un cadre juridique à respecter », alerte la commissaire enquêtrice. La commune doit, par exemple, « diviser par deux sa consommation foncière pour les dix prochaines années à venir », rappelle la commissaire enquêtrice.

L'enquête publique a commencé le 18 décembre 2024 et se terminera lundi 20 janvier 2025. Après cette période, la commissaire va transmettre à la collectivité les observations et les remarques qu'elle a pu recueillir. Dans ce cadre, la collectivité va



L'enquête publique concernant le futur Plan local d'urbanisme (Plu) se terminera lundi 20 janvier, à 17 h.

(Photo: Ouest-France)

répondre à toutes les demandes particulières. La commissaire enquêtrice donnera ensuite un avis global sur ce nouveau Plu (avis favorable, avec des réserves ou avis défavorable). Une procédure qui devrait durer jusqu'à « fin mars ».

Le projet de Plu repassera ensuite au conseil municipal. La commissaire enquêtrice précise d'ailleurs que le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), qui définit « les orientations générales du développement durable » du Plu a été voté à l'unanimité par les élus, le 6 mai 2024.

Pendant, comme nous l'avons vu précédemment, lors du vote de l'arrêt du Plu, au conseil municipal du 15 juillet 2024, sept élus se sont abstenus : Colette Labouchère (+ pouvoir de Sylvain Bernu), Stéphanie de Sallier-Dupin (+ pouvoir de Samy Goaster), Yves Mégrat (+ pouvoir de Caroline Mériani) ainsi que Jean-Luc Guymard.

A.-L.R.

Un autre quartier concerné dans le centre-ville

« On doit pouvoir être libre de faire ce qu'on veut chez soi », lancent des riveraines de l'association de quartier Les 5 fantastiques, qui regroupent les rues de Boin, de Préville, Yves-Charpentier, Capitaine-Noisiel et Rouxel-Berlin.

« On a bossé toute notre vie pour avoir notre maison, notre jardin... Il est estimé que la révision de ce Plan local d'urbanisme (Plu) privera des centaines de petits propriétaires de leur droit de construire ».

Ce nouveau Plu crée des secteurs appelés OAP ou Orientations d'aménagement et de programmation. Des habitants s'agacent de constater qu'il pourrait « changer » bien des choses. « Pour nous, mais aussi pour d'autres qui ne sont pas au courant. »

« Plus on urbanise, plus ça saturera côté circulation »

Et de les prévenir : « Attention : des constructions pourraient pousser près de chez vous. » Ces habitants ne comprennent pas comment est décidé « le choix de tel terrain, tel garage ou telle maison ». Construire n'est pas le problème pour ces riveraines. « On n'est pas contre, bien évidemment, assurent-

ils. Mais la maine a des terrains en dehors du cœur de ville, nous semble-t-il. Alors pourquoi ne pas les utiliser ? »

« Et les potentielles inondations ? Et le changement climatique, interpellent une riveraine. On parle de reverdir les villes, mais on construit plus et on bétonne encore plus. » Densifier la ville amène une réflexion. « Plus on urbanisera, plus ça saturera côté circulation. »

Une rue, une seule entrée, plusieurs jardins concernés... « Et si un propriétaire ne signe pas, ça gèle tout, interroge une riveraine. Mon terrain est noté au Plu. J'ai une maison. Je voulais construire une petite maison pour y vivre. Et vendre l'autre. C'est foutu alors ? », désespère-t-elle.

« Une question émerge : « La Ville a-t-elle les moyens de financer tout ça ? »

Ces riveraines comptent aller à la permanence afin de rencontrer la commissaire enquêtrice et « envisager » de lancer une pétition. « Avec ce Plu, les propriétaires ne sont plus décideurs. De quelle manière vont-ils acquérir ces terrains ? » s'inquiètent-ils.

Ils précisent que les gens concer-



Densifier une ville, via la révision du Plu, c'est construire au plus près d'autres maisons, alerte l'association. Et bétonner encore plus.

(Photo: Ouest-France)

nés ont un « certain âge. Que se passera-t-il pour les héritiers ? Une réflexion on amène une autre. Ils concluent : « On espère que les

habitants vont réagir. On ne peut pas construire à tout va. Ce n'est pas possible ! »

Sonia TREMBLAIS.

A votre service

Audition

ALAIN AFFLELOU

Toutez votre audition* et essayez gratuitement vos aides auditives pendant 30 jours, sans engagement. Sans limite, prise en charge acoustiques.

*Non non médical

2025-01-14 11:10:10

« Des espaces verts nécessaires à la ville »

Stéphane de Sallier-Dupin, conseiller municipal, a écrit à la commissaire enquêtrice chargée du dossier du Plan local d'urbanisme (Plu). Il dit être « conscient qu'il faut des règles de vie en commun et d'aménagement commun de notre territoire communal ».

Dépendant, il met en avant deux situations. La première concerne des propriétaires de terrains « qui étaient constructibles en premier ou second ressort, qui voient leurs terrains redevenir non constructibles et perdre donc de la valeur ».

Il estime que ces mesures du Plu sont « injustes », au regard des prix auxquels ces terrains « ont pu être achetés » ou au regard de « l'équilibre des partages qui ont pu être faits au sein des familles ».

« Préserver la qualité urbanistique »

La deuxième situation qu'il mentionne concerne les propriétaires de biens qui, « en centre-ville, sont dotés de jardins que la collectivité va juger trop grands pour une seule famille ». Et de remarquer : « De quel

droit d'ailleurs ! »

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorisées, telles qu'elles sont rédigées dans le projet de Plu, pourraient être « utilisées pour justifier la préemption lors de la cession d'un bien immobilier, lorsque la propriété est sur plusieurs parcelles cadastrales, voire, à l'extrême, l'expropriation. Nous contestons singulièrement ce dernier point ».

« Nous voulons préserver la qualité architecturale et urbanistique de Lamballe. Elle fait l'attrait de notre ville et offre autant d'espaces verts nécessaires à la vie d'une ville aérée ».

Pour rappel, le 15 juillet 2024, lors de l'arrêt du Plu au conseil municipal, l'élue avait déjà regretté certains points de présentation du projet. « J'aurais aimé avoir une forme d'analyse des questions particulières qui ont été faites », avait-elle demandé. Il souhaitait aussi connaître, par exemple, « combien de personnes allaient se retrouver avec des terrains constructibles et qui ne le seraient plus... »

Horaires et contact

Permanence

La commissaire enquêtrice tiendra sa prochaine et dernière permanence lundi 20 janvier, de 14 h à 17 h, à la mairie de Lamballe. Il est aussi possible d'adresser, avant le 20 janvier, un courrier à l'attention de madame la commissaire enquêtrice, service urbanisme, au 5, rue Simone-Veil, 22400 Lamballe-Armor.