

Objet : Contribution à l'enquête publique du PLUIH – Demande de reclassement de la parcelle cadastrée Z167 (secteur de Guéradur)

28 route de Trégastel
22560 Pleumeur Bodou

Madame, Monsieur ,

1. Rappel de la situation

Cette parcelle, issue d'une succession familiale, était précédemment classée en zone constructible. Elle a été déclassée à la suite d'une décision juridictionnelle du Tribunal administratif de Rennes jugement n°1404958 (sans que nous en soyons informés) fondée sur l'application de la loi Littoral, au motif que le secteur ne présenterait pas les caractéristiques d'un village, d'une agglomération ou d'un secteur déjà urbanisé.

2. Contestation de l'appréciation du caractère du secteur

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que cette analyse ne reflète pas fidèlement la réalité du terrain.

En effet, la parcelle Z167 est située au cœur d'un hameau constitué, à l'angle d'un carrefour structurant ; elle est immédiatement mitoyenne de propriétés bâties et habitées dont certaines comportent plusieurs bâtiments ; elle est entourée d'un ensemble d'environ une vingtaine d'habitations formant un tissu bâti continu et identifiable ; elle s'inscrit dans un environnement disposant des réseaux et desserte nécessaires (voirie, accès, etc.). Ces éléments caractérisent un noyau bâti structuré, qui dépasse largement la simple urbanisation diffuse ou le mitage.

3. Demande de requalification en secteur déjà urbanisé

Au regard de ces caractéristiques, il apparaît que le secteur de Guéradur pourrait légitimement être qualifié de secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la loi Littoral ou à tout le moins d'un hameau structuré permettant une urbanisation limitée en continuité du bâti existant.

Dans ce cadre, la parcelle Z167 pourrait faire l'objet d'un classement permettant une constructibilité encadrée, compatible avec les objectifs de préservation du littoral.

4. Cohérence avec la dynamique d'urbanisation de la commune

Par ailleurs, il convient de souligner que la commune de Pleumeur-Bodou connaît actuellement une dynamique de développement urbain, notamment à travers la création de nouveaux lotissements. Dans ce contexte, il apparaît cohérent, du point de vue de l'aménagement du territoire, de privilégier le renforcement et la densification des secteurs déjà structurés, plutôt que l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser excentrées.

La parcelle Z167, située au cœur d'un hameau constitué, s'inscrit pleinement dans cette logique en tant que dent creuse au sein d'un tissu bâti existant.

Sa requalification en zone constructible, même encadrée, permettrait ainsi :

- de limiter l'étalement urbain,
- d'optimiser l'usage des infrastructures existantes,

- de valoriser un tissu existant plutôt que d'encourager une urbanisation dispersée ailleurs
- de maintenir une cohérence territoriale et paysagère

5. Conclusion

Au regard de ces éléments factuels, nous sollicitons :

* la révision du zonage applicable à la parcelle Z167,

* et sa reclassification en zone constructible ou en secteur constructible limité, compatible avec la loi Littoral.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour fournir des éléments permettant d'objectiver cette demande.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr Jean-charles Fonton Mme Catherine Fonton Mme Pascale Fonton