

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Les présentes observations portent sur l'**emplacement réservé n°22198-24** inscrit au PLUi-H arrêté, situé sur la voie dénommée « Voie Romaine », commune de Pleumeur-Bodou, d'une superficie de 2 123,60 m², dont le bénéficiaire est la Commune et dont la destination déclarée est « LLS (3) » (3 logements locatifs sociaux).

En ma qualité de propriétaire riverain direct, dont la parcelle jouxte immédiatement le terrain concerné et se situe en contrebas de celui-ci, je forme les observations suivantes.

Observation n°1 : Défaut de description et justification suffisante

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme impose, pour les emplacements réservés à des programmes de logements, une double exigence : d'une part, définir le programme de logements, et d'autre part, préciser les limitations affectant l'utilisation du sol dans l'attente de la réalisation de ce programme.

Or, l'emplacement réservé n°22198-24 est décrit dans l'annexe des emplacements réservés par la seule mention « LLS (3) » :

- Cette abréviation n'est pas définie dans la liste elle-même ;
- La composition du programme n'est pas précisée (répartition entre PLAI, PLUS, PLS, accession sociale) ;
- Aucune limitation affectant l'utilisation du sol dans l'attente de la réalisation n'est indiquée, alors que cette précision constitue une exigence légale autonome et distincte.

L'enquête publique a précisément pour objet de permettre au public de s'informer et de formuler des observations sur les projets qui l'affectent. Or, en l'état, le dossier ne permet pas aux riverains de la parcelle en question de mesurer les impacts concrets du projet sur leur cadre de vie, leur environnement immédiat et la valeur de leur bien. Cette imprécision prive l'enquête publique d'une partie de son utilité.

Par ailleurs, les propriétaires riverains se trouvent dans une situation d'incertitude complète et indéterminée, qui obère leur capacité à céder leurs biens dans des conditions normales de marché.

De plus, le Tome 4 du rapport de présentation justifie la création d'emplacements réservés LLS par les obligations de rattrapage SRU pesant sur Pleumeur-Bodou et par les objectifs de production de logements sociaux définis dans le Programme d'Orientations et d'Actions. Cette justification est d'ordre général et ne porte pas sur le choix de ce site précis.

En l'occurrence, notre parcelle BA528, voisine de celle faisant l'objet de l'emplacement réservé, présente des contraintes spécifiques cumulées : absence de réseau d'assainissement collectif et d'aménagement (l'emplacement réservé est fait sur une parcelle identifiée comme appartenant à la voie romaine), pente, en bordure d'une voie à usage de chemin de randonnée et de promenade pour les cavaliers, axes de ruissellement identifiés dans l'annexe sanitaire.

Plus encore, la parcelle n'était pas identifiée comme dent creuse dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur applicable à la commune de Pleumeur-Bodou. Elle ne figurait donc pas, dans le règlement existant, parmi les terrains non bâtis enclavés dans le tissu urbanisé susceptibles d'être mobilisés à court terme pour la construction.



Annexe 7 dents creuses du PLU actuel

Ce changement aurait dû s'accompagner, dans le rapport de présentation, d'une justification renforcée expliquant pourquoi un terrain qui n'était pas considéré comme constructible ou mobilisable dans le document précédent devient, dans le PLUi-H, non seulement constructible mais destinataire d'un emplacement réservé pour des logements sociaux. Cette justification est absente du Tome 4.

Le PLUi-H, en inscrivant brusquement un emplacement réservé sur ce terrain, opère un changement d'affectation non justifié par une évolution des contraintes du site.

Il est rappelé que la jurisprudence administrative exige que tout changement de destination d'un terrain dans un nouveau document d'urbanisme soit justifié par des éléments objectifs rendant compte de l'évolution du contexte ou des besoins.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que la parcelle, objet de l'emplacement réservé, correspond à l'emprise d'une ancienne voie. À ce titre, il convient de vérifier sa nature juridique antérieure.



Capture d'écran Géoportail

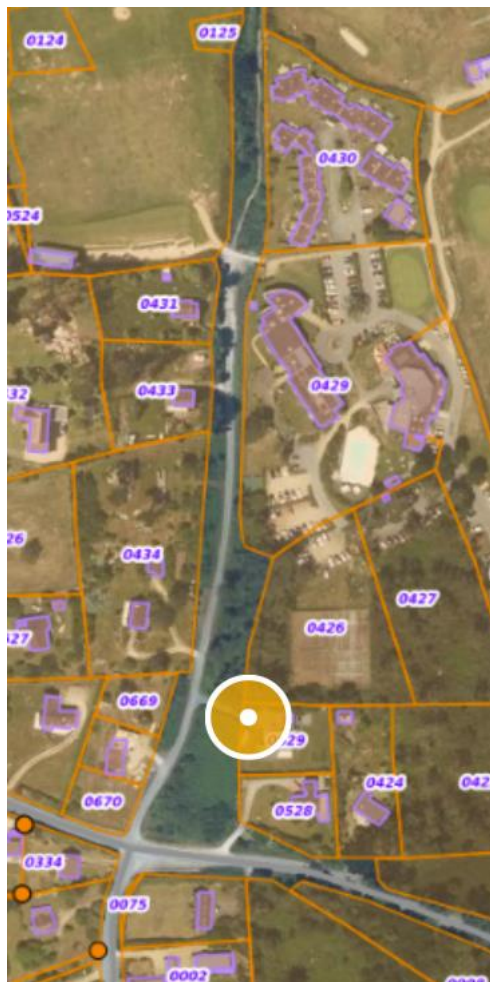
L'absence de cette justification individualisée constitue un défaut de motivation susceptible d'entacher la légalité de l'emplacement réservé.

Par conséquent, **je demande** que la collectivité justifie les raisons objectives pour lesquelles ce terrain, non identifié comme dent creuse dans le document d'urbanisme précédent, est désormais grevé d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux, et que l'emplacement réservé soit complété par une description du programme permettant une réelle information des riverains.

Observation n°2 : Insuffisance de la desserte : la Voie Romaine est inadaptée à l'accès de logements supplémentaires

La parcelle objet de l'emplacement réservé n'est accessible que par la **Voie Romaine**, voie communale en impasse desservant actuellement 5 habitations, emprunté quotidiennement par des randonneurs, des cyclistes et des cavaliers, et dont le gabarit est celui d'un chemin rural de desserte locale. Le GR34 passe devant la parcelle et la voie romaine est qualifiée en PR, et il y a plusieurs centres équestres aux alentours.

Le quartier est un quartier calme avec une vitesse autorisée à cet endroit de 30 km/h.



Capture d'écran Géoportail

Le règlement du PLUi-H impose que tout terrain à bâtir soit desservi par une voie répondant à des conditions précises, notamment :

- Des **caractéristiques techniques et des dimensions suffisantes** au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- Des conditions satisfaisantes en matière de **sécurité et de défense contre l'incendie** ;

- Pour les voies en impasse desservant plus de 5 logements : la réalisation d'une **aire de retournement** dans la partie terminale de la voie permettant aux véhicules des services publics d'opérer aisément un demi-tour.

Or :

- La Voie Romaine n'est pas dimensionnée pour supporter le trafic généré par des logements supplémentaires, en sus des 5 habitations déjà desservies ;
- Aucune aire de retournement n'est mentionnée ni prévue, alors qu'elle est réglementairement obligatoire dès lors que la voie desservirait plus de 5 logements ;
- L'intensification du trafic motorisé sur cette voie étroite, empruntée par des randonneurs, cyclistes et cavaliers sans chaussée dédiée, créerait un conflit d'usages dangereux incompatible avec les exigences de sécurité ;
- Aucune étude de capacité de la voirie n'est produite dans le dossier du PLUi-H.

Je demande que la collectivité produise une étude de capacité de la Voie Romaine (gabarit, résistance, sécurité) accompagnée d'un avis du SDIS sur l'accessibilité des services de secours, et qu'elle justifie l'absence d'aire de retournement prévue dans le cadre de l'opération.

Observation n°3 : Risque d'aggravation du ruissellement et d'impossibilité d'assainissement sur les fonds voisins

3.1 - Un risque de ruissellement identifié par les propres documents du PLUi-H

Ma parcelle (BA528) jouxte directement la parcelle objet de l'emplacement réservé et se situe en contrebas de celle-ci. La topographie des lieux, caractérisée par une pente, entraîne un écoulement naturel des eaux vers mon terrain et celui de mon voisin (BA529).

Ce risque est également expressément identifié et cartographié par les propres documents du PLUi-H. En effet, la partie de la parcelle de mon voisin BA529 située en contrebas de l'emplacement réservé est classée en « zone d'écoulement limité », avec un axe de ruissellement identifié sur la carte ci-dessous intitulée « Vulnérabilité aux inondations par ruissellement » annexée au dossier de PLUi-H (Dalle C10).



Annexe sanitaire PLUi-H - Carte n°2 intitulée « *Vulnérabilité aux inondations par ruissellement* » -

Dalle C10.

La collectivité ne peut donc pas ignorer ce risque : elle l'a elle-même cartographié.

L'inscription d'un emplacement réservé destiné à accueillir des constructions sur la parcelle en amont d'une zone d'écoulement limité et d'un axe de ruissellement identifié est en contradiction directe avec la prise en compte de ce risque dans les documents d'urbanisme. En imperméabilisant l'emplacement réservé près des parcelles BA528 et BA529 par des constructions et leurs annexes (voiries, stationnements, espaces communs), l'opération aggraverait mécaniquement les écoulements vers les fonds situés en aval alors même que ceux-ci sont déjà identifiés comme vulnérables.

Or, aucune étude de sol ni étude hydraulique n'est produite dans le dossier pour démontrer que la parcelle objet de l'emplacement réservé également en pente et dans un secteur où les sols sont déjà saturés, est en mesure d'absorber les eaux pluviales générées par la construction de trois logements sans incidence sur les fonds voisins en aval identifiés comme zones d'écoulement limité dans les documents mêmes du PLUi-H.

Je demande que la collectivité produise une étude hydrogéologique et hydraulique démontrant la faisabilité de la gestion des eaux pluviales intégralement sur site, sans aggraver les écoulements vers les zones d'écoulement limité et axes de ruissellement identifiés en aval sur la carte de vulnérabilité aux inondations par ruissellement.

3.2 - L'impossibilité d'assainissement non collectif liée à la nature granitique du sous-sol

L'emplacement réservé près des parcelles BA528 et BA529 le long de la voie romaine se situe dans un secteur caractérisé par un sous-sol essentiellement granitique, c'est une ancienne carrière dont l'exploitation a été rapidement arrêtée puis elle a été remblayée par des débris de toute sorte. La nature imperméable rend techniquement impossible ou fortement compromise la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) réglementaires (système d'épandage, filtre à sable, tertre d'infiltration), qui requièrent une capacité d'absorption suffisante du sol.

Je demande que la collectivité produise une étude de sol et de faisabilité de l'assainissement non collectif pour trois logements sur la parcelle en question, et que l'emplacement réservé soit subordonné à la démonstration préalable de la faisabilité technique de l'assainissement sur ce site.

Observation n°4 : Risque sur la préservation des haies bocagères et des talus existants

Dans le document « OAP thématique, trame verte et bleue », en page 24 sur 52, vous avez donné une orientation n°3.1, qui dit :

- **ORIENTATION N°3.1–Préserver les haies bocagères et les talus existants**
 - Prendre les précautions nécessaires pour éviter de porter atteinte au bocage au cours de travaux d'aménagement et de construction en appliquant un recul conséquent.

Dans la même page, la définition que vous donnez d'un talus est la suivante :

- Un talus est une structure en élévation en terre d'au moins 50cm, avec ou sans structure en pierre sèche. Dans ce dernier cas, on parle de talus-mur qui revêt en Trégor un caractère patrimonial (Cf. OAP thématique Patrimoine).

Or, dans cet emplacement réservé, il existe des talus et des talus-mur.

Je demande que la collectivité fournisse une étude des talus et talus-mur afin de respecter cette orientation de préservation des talus existants.

Observation n°5 : Préservation et protection de la faune et la flore

L'emplacement réservé le long de la voie romaine est une zone de lande dans la continuité du bois du golf où la faune est très présente, notamment présence de vipères (péliade par exemple) https://www.vivarmor.fr/2022/08/01/vipere_peliade/. Nous en voyons beaucoup pendant l'été sur et dans le mûr de séparation avec cet emplacement réservé.

Le site « vivarmor » précise que l'espèce est encore largement répandue en Côtes d'Armor et en Bretagne mais a fortement régressé à l'échelle nationale et connaît une dynamique inquiétante. La Bretagne a une forte responsabilité pour sa conservation puisqu'elle abrite l'un des principaux noyaux de populations de France métropolitaine.)

Je demande que la collectivité produise une étude sur la faune et la flore de cet emplacement réservé.