

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Les présentes observations portent sur (i) 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 m<sup>2</sup>, dont le bénéficiaire est la Commune et dont la destination déclarée est « LLS (3) » (3 logements locatifs sociaux) et (ii) l'**OAP n°22198-14 - Golf Hôtel**.

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.

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 BA529, 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 dans le tissu urbanisé susceptibles d'être mobilisés à court terme pour la construction.

Annexe 7 dents creuses du PLU actuel



Pourtant le PADD prévoit « *Densifier les bourgs en agissant sur la remobilisation du logement vacant et le comblement des dents creuses* ».

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.

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



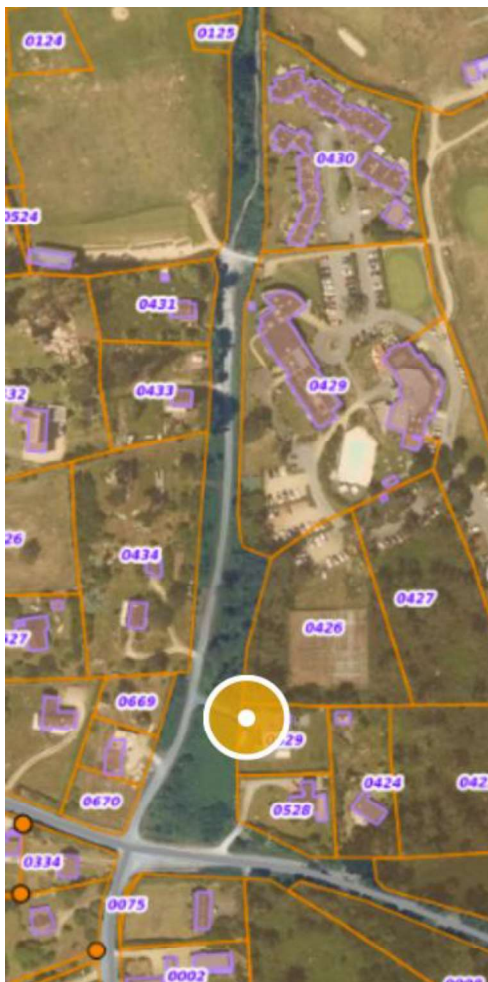
L'absence de cette justification individualisée constitue un défaut de motivation susceptible d'entacher la légalité de l'emplacement réservé.

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 serait accessible 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.

*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.

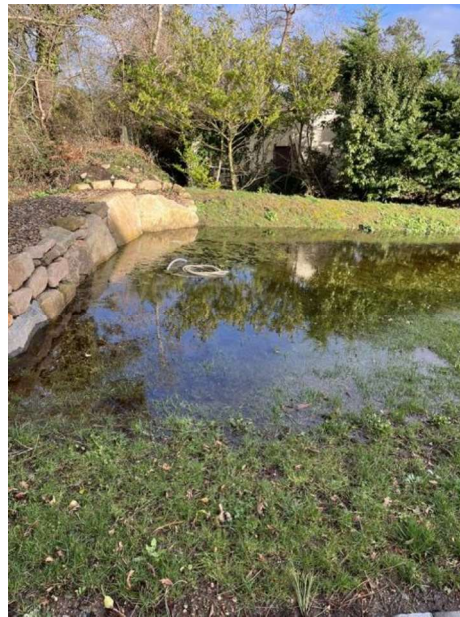
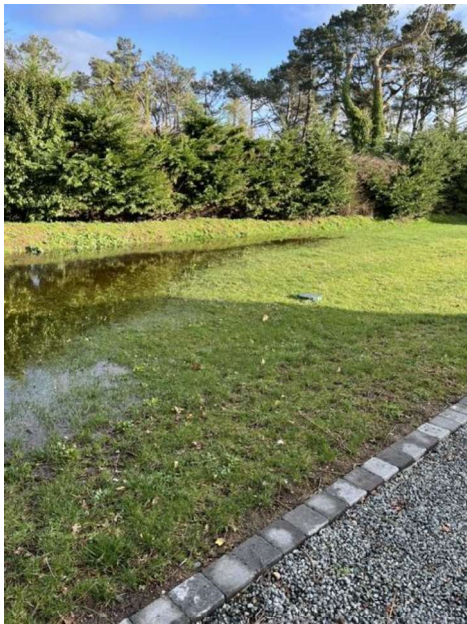
Enfin, le chemin actuellement utilisé par les piétons, cyclistes et cavaliers risque d'être impacté par le projet. S'il est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), sa modification est encadrée par le Code rural. Je demande confirmation de son maintien et de sa préservation.

**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 (BA529) 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. Or, en période de fortes pluies, ma fosse septique déborde déjà en raison de la saturation du sol.





Ce risque est également expressément identifié et cartographié par les propres documents du PLUi-H. En effet, la partie de ma parcelle située en contrebas de l'emplacement réservé est classée en « zone d'écoulement limité », avec un axe de ruissellement identifié sur la carte n°2 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 la parcelle voisine à la parcelle BA529 par des constructions et leurs annexes (voiries, stationnements, espaces communs), l'opération aggraverait mécaniquement les écoulements vers les fonds situés en aval - dont le mien - 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 n°2 de vulnérabilité aux inondations par ruissellement.

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

La parcelle BA529 se situe dans un secteur caractérisé par un sous-sol essentiellement granitique, dont 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 : OAP n°22198-14 - Golf Hôtel**

#### **4.1 - Incohérences avec les autres documents du PLUi-H**

L'OAP prévoit d'« *étudier le développement d'un projet en lien avec le tourisme : activités touristiques, logements touristiques et/ou logements saisonniers* ». Pourtant le PADD prévoit précisément de « *Contenir le taux de résidences secondaires et maîtriser la location touristique en vue d'un meilleur équilibre entre l'offre de logements à occupation permanente et non permanente* ». Il semble donc y avoir une contradiction entre les documents du PLUi-H.

Enfin, l'OAP prévoit que « *le projet devra s'intégrer dans le cadre paysager et préserver un maximum de végétation* ». Or, cette prescription entre en tension avec la servitude de protection des boisements qui grève une partie du site.

Si l'OAP a pour vocation d'autoriser la réalisation de logements sur ce secteur, la justification de l'emplacement réservé simultanément inscrit sur la même zone appelle des clarifications.

#### **4.2 - Inadaptation des réseaux et de la voirie**

Le règlement du PLUi-H prévoit que la zone 1AU n'est ouverte à l'urbanisation que si « *les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter* ».

Or, comme exposé aux observations n°2 et n°3 ci-dessus, ni les réseaux d'assainissement ni la Voie Romaine ne permettent la desserte d'un programme immobilier d'une telle ampleur. Cette condition préalable d'ouverture à l'urbanisation ne paraît donc pas satisfaite en l'état, ce qui prive l'OAP de sa base réglementaire.

L'aménagement de la voie n'est d'autant pas justifié que le Golf Hôtel dispose déjà d'une voie d'accès spécifique. Quitte à prévoir des liaisons douces, autant les prévoir là où elles existent déjà.

Quant au zonage pluvial, l'OAP prévoit de « *respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles* ». Cette prescription de principe est louable mais insuffisante : un programme ayant vocation à imperméabiliser des surfaces supplémentaires importantes ne peut que contribuer à aggraver la situation existante, en l'absence de démonstration contraire.



Il convient enfin de rappeler que la société du Golf Hôtel avait déjà déposé, antérieurement à la présente procédure, un permis de construire portant sur un programme similaire d'hébergements touristiques. L'Association Pleumeur-Bodou Nature, regroupant les riverains, avait alors obtenu du Tribunal Administratif de Rennes, par jugement rendu en février 2007, la confirmation de la violation du programme immobilier de la SCI Lanker. Ce jugement est devenu définitif, aucun appel n'ayant été formé.

Je vous remercie par avance pour votre attention.

Cordialement

Emmanuel Ravut