

5 chapitres :

- 1-Repenser l'habitat
- 2-Hauteur des constructions à l'île grande et à Landrellec
- 3-Périmètre des abords des monuments historiques
- 4-Zones humides
- 5-Maitrise du tourisme
- 6-Loi le Meur

1- Repenser l'habitat

Nous déplorons qu'à la page 17 du règlement du PLUIH, les *"résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs"* soient citées, mais curieusement rien n'est développé ensuite concrètement. Pourtant, le PADD de Septembre 2023 mentionne ces solutions alternatives et écologiques, rapides à construire et ayant un faible impact sur l'environnement.

Extrait du PADD:

- page 20 : *Produire des formes urbaines diversifiées et efficaces sur le plan foncier et énergétique, en lien avec les besoins en logement*

Jusqu'à présent l'Etat ne valide pas en "logement social" les tiny-houses ou les yourtes, étant considérées comme insuffisamment "décentes", en revanche l'habitat démontable (ou réversible) peut être installé par des communes ou des bailleurs sociaux, sans des délais de construction conséquents. A Pleumeur-Bodou, il y a urgence car la commune n'est pas conforme à la loi SRU et donc il faut construire des logements accessibles au plus vite.

- page 30: *Accompagner les nouvelles formes d'habitats sur le territoire, mutualiser les besoins des habitants (habitat partagé et/ ou participatif), limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement (habitat léger, réversible, ...) Dédier une part importante de l'offre nouvelle à des formes d'habitat adaptées à l'évolution démographique et plus denses (petits collectifs et habitat intermédiaire) Diversifier et compléter l'offre de logements et d'hébergements pour répondre aux besoins des personnes les plus démunies (personnes en précarité, hébergements d'urgence et de secours...)*

- page 32

Accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées qui le souhaitent vers une offre nouvelle d'habitat adapté afin de permettre la libération de grands logements au profit de ménages familiaux

Mobiliser les logements vacants notamment dans les centres-bourgs et centres-villes, et au sud du territoire

- page 33

Proposer et développer des solutions de cohabitation / colocations intergénérationnelles ou solidaires, y compris dans le logement social, permettant l'accueil de jeunes, étudiants et/ou en mobilité sur le territoire

- 2- Hauteur des constructions

- Comment peut-on envisager la construction d'immeubles de 4 étages sur une île ? l'île grande a été classée en "village" ce qui autorise des zones urbaines alors qu'elle est déjà saturée. La construction en hauteur est certes un moyen d'appliquer le ZAN (zéro artificialisation nette), mais pas n'importe comment... Cela entraînerait une rupture d'échelle au sein de cet espace naturel remarquable plein de maisons individuelles et de quelques anciens hôtels ou colonies un peu plus hauts. On constate une incohérence réglementaire des hauteurs en zone UA1 (centre-villes) , UA2 (centre-bourgs) et l'objectif de préservation du patrimoine.

Sa mise en valeur est en contradiction avec cette (presque) dérégulation: comment identifier et protéger des bâtiments remarquables s'ils sont entourés d'immeubles de 4 niveaux plus combles ?

Le règlement autorise des hauteurs allant jusqu'à 14 m au faîtage ! Donc des immeubles de 2 étages + combles.

Cela n'assure pas la bonne intégration du bâti dans les zones urbanisées comme le prévoit le PADD (p10) : aucun lien avec la morphologie des centres traditionnels du territoire. La rupture d'échelle sera visible depuis Trébeurden et Trégastel.

De plus cela fragilise le PLUi-H de manière juridique, puisqu'il n'est pas conforme au PADD.

Même remarque pour Landrellec.

3-périmètre des abords des monuments historiques

Pourquoi le périmètre ABF de l'île grande est-il passé de 80 Ha à 5.7 Ha ?

Que va-t-il se passer sur les 74.3 Ha qui ne sont plus protégés par les bâtiments de France ?

4 - zones humides

Sur l'atlas du SAGE (schéma d'aménagement et des gestion des eaux) , visible sur le portail Géobretagne, un ruisseau est à protéger. Or la zone est classée. Explication :

Pour le projet de hameau de Goulmenec à Landrellec , le terrain noté 1AUh3 est divisé en 5 parcelles notées:

-Parcelles traversées par le ruisseau :

AE 0222 dans son sud-est, AE 0217 , AE 1030 dans le nord-ouest et AE 0215

-parcelle non traversée :

AE 0216

il est mis, page 8 du PADD, *que l'ensemble des cours d'eau et de leurs abords sont à protéger et un autre point stipule qu'il faut protéger et restaurer les zones humides*

Un permis d'aménager a été accordé pour un lotissement, sur l'OAP le hameau de Goulmedec que deviendra ce ruisseau ?

Serait-il possible d'avoir ou de faire un inventaire faunistique de cette parcelle ?

OAP de Pontourgon (22198-5) :

Une autre échelle par rapport au hameau précédemment cité puisqu'il s'agit de la construction de 132 logements en plusieurs phases. Une zone humide a été délimitée sur ce secteur mais elle ne correspond pas aux témoignages des riverains. Un ruisseau coule en contrebas. Il est impératif, comme à chaque projet d'envergure, de travailler sur le projet en concertation avec les habitants et les associations, aux côtés de personnes compétentes (architectes, urbanistes, naturalistes...).

5- Maîtrise du tourisme/équilibre entre logements à l'année et logements touristiques

Extraits du PADD:

- page 10 : *Maîtriser l'urbanisation, en particulier dans les communes littorales*

Contenir et répartir l'offre d'hébergement touristique dans un objectif d'équilibre d'accueil (locatif saisonnier et résidences secondaires / résidences principales) et géographique (littoral / rétro-littoral et rural).

Consolider l'offre pour le tourisme itinérant (hébergement de randonnées, aires de camping-car, campings, ...)

Sur les zones à forte pression touristique, localiser des secteurs sans voiture et organiser leur accès pour tous (parkings extérieurs, desserte navettes, partage multimodal, ...)

Les nouveaux secteurs d'urbanisation de Pleumeur-Bodou doivent prioritairement répondre aux besoins en logement des habitants permanents ainsi qu'une maîtrise du tourisme par la recherche d'un équilibre comme le stipule le PADD :

- page 33 : *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*

- page 29 : *Favoriser le développement d'une offre locative meublée et / ou temporaire pour faciliter l'accueil des actifs (jeunes actifs, cadres en mobilité, saisonniers) et des étudiants*

Dans une commune littorale soumise à une forte pression des résidences secondaires, les nouvelles capacités constructibles doivent être mobilisées au service du maintien de la vie locale à l'année, conformément aux possibilités offertes par la loi du 19 novembre 2024 dite "Loi Le Meur".

6 Loi N°2024-1039 :

Pour répondre à la crise du logement et à la non conformité à la loi SRU l'association Génération Commune demande que :

1. Certaines OAP de Pleumeur-Bodou soient identifiées comme secteurs à servitude de résidence principale
Notamment :

- les secteurs destinés à l'habitat permanent ;
- les zones proches des services, écoles et commerces ;
- les secteurs bénéficiant d'investissements publics importants.

2. Le règlement du PLUi-H intègre explicitement cette servitude
En application de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

3. Les logements neufs réalisés dans ces secteurs soient exclusivement destinés à la résidence principale :
Avec interdiction :

- d'usage en résidence secondaire

- de location touristique de type meublé saisonnier hors régime autorisé pour résidence principale.

Nous demandons également l'intégration de cette servitude dans :

- le PADD
- les OAP
- le règlement écrit du PLUi-H.

lors de l'élaboration du nouveau PLUi-H , ou ultérieurement par modification simplifiée.

Parce que ces trois pièces du PLUi-H n'ont pas le même rôle juridique ni le même poids politique. Demander l'intégration dans les trois permet de sécuriser la mesure et d'éviter qu'elle soit attaquée ou vidée de sa substance.

Conclusion :

L'association Génération commune, de Pleumeur-Bodou, s'interroge :

- Pourquoi le périmètre ABF (association Nationale des architectes des bâtiments de France) de l'île grande est-il passé de 80 Ha à 5.7 Ha , secteur autour du monument de l'allée couverte ?

Nous demandons le respect du PADD dans l'élaboration du PLUi-H.

- une révision du classement de Landrellec et l'île-grande afin que les hauteurs maximales des bâtiments soient revues à la baisse.
- une meilleure protection des cours d'eau et zones humides , assorti de l'accès à l'inventaire des zones humides qui ne figure pas dans les dossiers accessibles.
- à ce que l'habitat à l'année soit une priorité à Pleumeur-Bodou
- à ce qu'une réflexion sur la maîtrise du tourisme, sujet très complexe, soit débattu et travaillé par les associations locales et les élu.es.
- à ce que le volet paysager des permis de construire soit regardé en priorité (insertion dans le paysage urbain ou rural)
- que des zones sur la commune de Pleumeur-Bodou soient réservées à l'habitat réversible, ainsi que sur tout le territoire LTC
- Certaines OAP de Pleumeur-Bodou soient identifiées comme secteurs à servitude de résidence principale.
- Que tout nouveau projet de lotissement soit travaillé en concertation avec les riverains, usagers, architectes... pour permettre à chacun.es d'adhérer à un projet cohérent pour tous.tes, respectueux de l'environnement et des personnes, et conforme au PADD.