

Gwenaëlle et Sébastien Sanchez

Terrain concerné : Parcelle BM0309, Route de Rugolva, 29770 PRIMELIN

Le 15 mai 2021

Objet : Observations relatives à l'enquête publique de la commune de Primelin au sujet de l'élaboration de son plan local d'urbanisme (3 pages)

Monsieur le commissaire enquêteur,

Monsieur le maire,

Madame, monsieur,

Nous vous prions de trouver infra, nos différentes observations relatives aux documents de l'enquête publique :

### **Résumé non technique**

Page 7 : « L'urbanisation de la zone 1AUh se fera par phases telle que définie par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) établie sur cette zone ». Nous appelons l'attention de monsieur le commissaire enquêteur sur le fait que lesdites phases ne sont pas indiquées dans l'OAP. À toutes fins utiles, nous signalons que des « secteurs » A, B, C et D sont mentionnés en page 10 de l'OAP et pourraient s'apparenter aux dites phases.

### **1 – Rapport de présentation et évaluation environnementale**

1c. Diagnostic agricole (Chambre d'Agriculture) :

Annexes : carte de localisation des friches et terres agricoles non exploitées : Notre terrain BM0309 apparaît comme étant classifié en terres agricoles non exploitées alors qu'il s'agit d'une terre non agricole. Tenant à votre disposition notre avis de taxe foncière, nous demandons que cette erreur soit rectifiée.

### **3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

OAP sectorielles – Secteur 3 : Rugolva

Page 10 : schéma : le schéma indique que le long de la route de Rugolva la « haie bocagère est à prolonger ». Nous attirons l'attention de M. le commissaire enquêteur qu'il s'agit en fait d'un mur en pierre, comportant une entrée, parallèle à ladite route sur toute la longueur du terrain n° BM0309 et non d'une haie bocagère.

Page 10 : principes d'aménagement : « L'accès entrant depuis la route de Rugolva, dessine la voie principale qui structure le quartier » : Nous nous opposons à ce projet de route traversant notre

terrain. Par ailleurs, considérant que seule la phase A serait maintenue sur la zone 1AUh (cf. page 2 du document 7-2 Réponses de la commune à l'avis des PPA), ce projet de voie communale traversant la parcelle BM0309 n'est plus justifié. De même, la disposition des maisons mentionnée comme « hypothèse d'implantation des constructions principales » n'est plus d'actualité sans ladite voie.

Page 14 rectifiée ou page 5 Agence AGAP Urbanisme & paysage : Primelin / OAP entrée du Grand Site\_Secteur bourg

La légende indique pour la parcelle BM0309 la « création d'une haie basse pour intégrer le bâti » et la « création de muret en pierre sèche ou talus bas ». Comme déjà évoqué, nous attirons l'attention de M. le commissaire enquêteur sur le fait qu'il existe déjà un mur en pierre, comportant une entrée, parallèle à ladite route sur toute la longueur de notre terrain.

## **5 - PLU – Règlement écrit**

Page 4 : « *Les zones 1 AU sont immédiatement constructibles* »

Pages 21 et 22 : article 1AUh 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

*« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin »*

Ces éléments du PLU sont une bonne nouvelle pour nous sachant que notre dernière demande de certificat d'urbanisme réalisée en 2019 a été rejetée.

Nous signalons également que notre parcelle BM0309 est viabilisée en eau attestant de notre souhait de concrétiser notre projet immobilier.

## **6 – Annexes**

### **Complément d'étude en relation avec la révision du plan local d'urbanisme (étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif)**

Le bureau d'études en environnement, ABE de Douarnenez, qui a réalisé cette étude en septembre 2019 ne nous a pas prévenu de son intervention sur notre terrain et n'a, par conséquent, pas reçu notre autorisation d'y pénétrer, ni d'y effectuer des prélèvements (cf. sondage 5 du secteur 2 photo + plan cadastral de cette annexe).

Précisons ici que l'entrée de notre terrain est fermée par deux grilles cadénassées et nous nous interrogeons sur la réalisation de ce sondage sur un terrain privé fermé.

Pour autant, nous sommes soulagés que cette intervention sur notre terrain se soit déroulée sans incident et par conséquent sans que notre responsabilité en tant que propriétaires ne soit engagée.

Par ailleurs, nous vous informons avoir fait réaliser en 2006 une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome de notre parcelle BM0309.

Nous déplorons donc que le caractère privé de notre terrain n'ait pas été respecté car dans le cas contraire cela aurait permis à la commune d'éviter cette dépense superflue.

## CONCLUSIONS :

Le futur PLU de Primelin prévoit la construction d'un lotissement et la création d'une voie communale sur notre terrain. Ne souhaitant ni devenir lotisseurs, ni subir le préjudice de perdre une partie de notre terrain, nous confirmons notre opposition à ce projet.

Ayant un projet de construction individuelle sur notre terrain, nous souhaitons le financer par la vente d'une partie de ce bien. Bénéficiant d'une façade conséquente le long de la route de Rugolva, notre terrain, après division, offrira un accès direct privatif à chacune des futures parcelles évitant ainsi les contraintes liées aux lotissements.

Soumettant ces observations que nous avons voulues les plus factuelles possibles à votre bienveillante attention, nous espérons que le futur PLU de Primelin nous permettra de réaliser notre projet.

Veillez recevoir, monsieur le commissaire enquêteur, monsieur le maire, madame, monsieur, nos salutations les meilleures.