

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

L'enquête publique objet du présent rapport a recueilli 94 observations.

Observation n°1 déposée sur le registre par Mme Chantal BUREL le 17 février 2025 :

« Pour la parcelle X 398 rue Amiral Ronac'h, terrain constructible depuis plus de 60 ans qui, soudainement, passe avec le nouveau PLU en zone N.

J'étais en compromis de vente de cette parcelle, ayant engagé des frais de bornage et d'étude des sols, la vente n'a pu se faire du fait de doute de changement de PLU.

Je suis dans l'incompréhension totale, ce terrain étant enclavé entre deux maisons.

Si ce terrain passait vraiment en zone N, ce serait une friche, me laissant en porte à faux avec mes voisins.

Je suis aussi propriétaire d'un autre terrain situé au lieu-dit Kerlarnec parcelle YL 10. Je sollicite le passage de ce terrain en constructible, car étant entouré de nouvelles maisons en construction, d'où mon incompréhension totale.

Je peux fournir des photos attestant mes dires, le chemin communal enrobé qui dessert celui-ci alors que deux constructions neuves sont sur le chemin de terre desservant des champs ».

Observation n°2 déposée sur le registre par M. Didier LAGNEAU le 17 février 2025 :

« J'ai déposé un permis en date du 20 janvier 2025, parcelle YC 58, impasse Kerlann pour une maison individuelle et un atelier pour pouvoir exercer mon activité de charpentier/couvreur (réf. Dossier PC 29197 25 00002).

J'attends bien sûr que mon projet puisse être validé pour exercer mon métier dans la région (déménagement de la Somme, suis locataire dans l'attente sur la commune de Plouhinec).

Mon fils a agrandi sa famille... Il a le désir avec mes petits-enfants... de venir sur Plouhinec, s'établir pour travailler avec moi ; il est aussi charpentier/ couvreur.

Ce terrain est enclavé entre deux constructions »

Observation n°3 déposée sur le registre par Mme JOURDAIN et par Mme et M. ANSQUER le 17 février 2025 :

« Terrain YD3, rue Amiral d'Argenlieu. Notre terrain en indivision était constructible jusqu'à présent dans le bourg ; une maison neuve a été construite sur le terrain qui suit, et d'autres maisons y sont attenantes. Nous pensions, mon frère, ma sœur et moi le diviser en trois parties pour un constructeur. Nous ne comprenons pas qu'il ne soit plus constructible, les limites du bourg ne sont pas compréhensibles ce côté-là ».

Observation n°4, lettre de Mme Estelle LUCAS agrafée au registre le 17 février 2025 :

« Je me permets de vous adresser la présente lettre pour exprimer mes préoccupations concernant la modification du PLU en cours, notamment le classement de mon terrain YD 142 en zone non constructible.

Ce changement pourrait avoir un impact significatif sur mon projet immobilier à venir.

Je vous sollicite donc afin que vous étudiiez la possibilité de réexaminer le zonage ou les règles applicables dans cette zone, en prenant en compte le fait que le raccordement en eau est effectué depuis deux ans, ainsi que l'empierrement du chemin communal donnant accès à cette parcelle... ».

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n°5 déposée sur le registre par Mme STRULLU le 17 février 2025 :

Mme SRULLU dépose, en tant qu'observation, un plan cadastral au 1/5000 où figure sa propriété.

Observation n°6, lettre de Mme Michelle KERAVEC agrafée au registre le 17 février 2025 :

« Le 6 novembre 2023, un certificat d'urbanisme opérationnel m'a été délivré sur la parcelle cadastrée YC 58, située impasse de Kerlann Ilis...dont je suis propriétaire.

En décembre 2024, j'ai signé un compromis de vente aux consorts LAGNEAU, auprès de l'étude Florent Leray...

Le 20 janvier 2025, les consorts LAGNEAU ont déposé une demande de permis de construire auprès de la commune.

Afin que cette vente devienne effective, je souhaiterais que la révision actuelle du PLU n'empêche pas leur projet de construction compte tenu du certificat d'urbanisme opérationnel en cours de validité délivré en 2023.

A l'appui de ma demande, je vous transmets une copie du certificat d'urbanisme concerné ».

➤ Certificat d'urbanisme joint (n° 29197 23 00199 du 6 novembre 2023)

Observation n°7 déposée sur le registre par Mme Jeanine KERISIT le 17 février 2025 :

« Je me permets de vous exprimer mes préoccupations quant au déclassement de la parcelle YM 48 en zone N...

Ce changement a un impact sur la valeur du terrain qui devient inconstructible

Ce projet me semble incohérent au vu de l'aménagement de la zone IAuhb comprenant les parcelles YM 48, YM 198 et YM 196. D'autre part les zones YM 196 et 198 sont déjà construites.

On observe par ailleurs que ces parcelles YM 196 et 198 sont construites et ne figurent pas sur le plan d'urbanisme. On observe également que l'autre coté de la rue de Cornouaille est également construite (parcelles 202, 166, 167, 220)

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il nous apparait surprenant qu'un ilot de parcelles au milieu d'un ensemble déjà urbanisé puisse passer en zone N ».

➤ Plan joint

Observation n°8 déposée sur le registre par Mme Sophie GLOAGUEN le 17 février 2025 :

« Unités foncières YC66,67,131, 192, 65, 60 (3.380m2). Uhb > N = disproportionné »

Observation n°9 déposée sur le registre par Mme Marie-Christine LE BERRE et M. Jean-Yves BERNARD le 17 février 2025 :

« Déclassement terrain partie est de la parcelle YC 135

Déclassement terrain partie ouest de la parcelle YC 127 ».

Observation n°10 déposée sur le registre par Mme Marie BOSSER le 17 février 2025 :

« Changement de destination de deux bâtis agricoles anciens situés sur la parcelle ZD 55. Opération projetée : transformation en habitation.

Page 147 du règlement : l'expression « les installations des constructions de logement » n'est pas claire

Quid de l'étoilage des bâtis anciens ? ».

Observation n°11 déposée sur le registre par Mme Irène PLOUGENNEC le 17 février 2025 :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« Propriétaire de la parcelle ZV 138 sur laquelle est édifée une grange et ses annexes que nous envisageons de rénover après avoir obtenu un changement de destination du bâti.

Je constate que la parcelle étoilée n°6 apparaissant au PLU, ne figure pas sur le document graphique ».

Observation n°12 déposée sur le registre (non signé) le 17 février 2025 :

« Propriétaire de l'unité foncière composée des parcelles YC 60, 65, 66, 67, 131 et 192. Cette unité foncière est constructible dans les documents réglementaires d'urbanisme actuels et passés.

Le passage envisagé, dans le nouveau PLU, en zone naturelle N nous apparaît manifestement injustifié et disproportionné. Nous demandons le maintien de l'ensemble de l'unité foncière en zone Uhb (ou Uha).

Observation n°13 envoyée par email par M. Gilbert PETOLAT-DUBOIS le 17 février 2025 :

« Propriétaire de la parcelle YA 449 sur la commune de Plouhinec, je vous sollicite car nous souhaiterions la modification suivante du PLU :

- *Actuellement cette parcelle est classifiée majoritairement en zone Nr ;*
- *Seule une partie de celle-ci se trouve en zone Ns ;*
- *Il existe une construction ancienne (garage) qui est à cheval entre ces deux zones*

Serait-il possible que l'ensemble de la parcelle YA 449 soit en zone Nr ? ».

➤ *Plan joint.*

Observation n°14 envoyée par email par M. Benoit QUERE le 17 février 2025 :

« En étudiant les documents relatifs à l'élaboration du PLU de Plouhinec, je constate que le talus qui jouxte ma propriété (parcelle ZE 152) avait été repéré dans le pré-inventaire bocager. Je n'arrive pas à trouver l'information du choix de ne pas maintenir ce talus comme « à préserver » dans le règlement graphique du PLU. Je suppose qu'il doit y avoir une justification dans l'inventaire final bocager mais je ne le trouve pas.

Pour ma part, je serais assez favorable à un classement de ce talus à protéger, notamment pour une question d'écoulement des eaux pluviales et pour des raisons ornithologiques, sauf si celui-ci avait été jugé inutile/peu utile par le cabinet Biotope chargé de l'inventaire ».

➤ *Photo jointe.*

Observation n°15 déposée sur le registre par Mme Catherine MERBAULT le 19 février 2025 :

« Secteur Pors Poulhan, j'exprime ici mon désaccord sur le déclassement des parcelles actuellement en Uhc > N (non constructible).

Cela concerne les parcelles ZW et ZV > Inégalité entre les parcelles construites et non construites type dent creuse. A envisager classement en Ns de toutes les superficies le long du sentier côtier à hauteur de 100m du bord de mer : toujours au titre de l'égalité entre les différentes parcelles dans ce secteur. »

Observation n° 16 envoyée par email par AKOR avocat, pour M. Christian BILLET le 24 février 2025 :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« Je viens vers vous en qualité de Conseil de Monsieur Christian BILLET propriétaire de la parcelle cadastrée section XB sous le numéro 377 située 11 rue de la Croix Donnart sur le territoire de la Commune de Plouhinec.

Cette parcelle est classée en zone urbaine Uhb du règlement du PLU actuellement en vigueur. La zone Uhb est définie par le règlement du PLU comme « couvrant l'agglomération du bourg et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu. »

➤ **1^{er} schéma : extrait du plan cadastral**

En effet, elle se situe dans le prolongement du bourg de la commune et est entourée de constructions.

Contre toute attente, le futur PLU de la Commune de Plouhinec classe artificiellement cette parcelle en zone N.

➤ **2^{ème} schéma : extrait de la cartographie du projet de PLU**

Ce classement est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

1. L'article R.151-24 du Code de l'urbanisme dispose que :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cet article est repris par le rapport de présentation du PLU de Plouhinec.

En la matière, la jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser qu'« il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction » et que leur appréciation, sur ces différents points, peut être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. (CAA Nantes, 18/02/2011 n° 10 NT00078).

Une telle erreur a notamment été retenue lorsque la parcelle en litige ne présentait aucun caractère particulier au titre des richesses naturelles et des paysages :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le lieu-dit « Mont-de-Bondues », à proximité duquel est située la parcelle litigieuse, est déjà largement urbanisé, qu'il est traversé de part en part par la route nationale et ne présente pas le caractère d'un site à protéger en raison de sa qualité ou de son intérêt esthétique ou écologique ; que la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE n'est, par suite, pas fondée à soutenir que le classement de la parcelle litigieuse en zone NDa », zone naturelle de protection de l'agriculture et de sauvegarde de sites et paysages, n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation » (CE, 2/6 SSR, du 30 janvier 1991, n) 99441).

De la même manière, a été jugé illégal le classement en zone naturelle d'une parcelle desservie par différents réseaux publics, située dans le voisinage d'autres constructions et à proximité du centre de l'agglomération, dont elle est séparée par une zone bâtie : le zonage ne correspond pas à la réalité de l'affectation et de la situation du terrain :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la portion de terrain dans laquelle se situe la propriété des consorts X..., délimitée par le chemin départemental n°27 le chemin « de la Saureillade », le chemin du « Mas de Renaud » jusqu'à la construction portant le même nom, et une ligne Nord-Sud allant de cette construction au chemin départemental précité, comporte plusieurs dizaines de maisons individuelles et qu'elle est desservie par la voirie et certains réseaux publics ; qu'elle est située à un kilomètre environ du centre de l'agglomération, dont elle est séparée par une zone largement construite ; que, dans ces conditions, les auteurs du plan d'occupation des sols de Pignan, en incluant ce quadrilatère dans la zone Nddn, ont commis une erreur manifeste d'appréciation ; (CE, 8 juin 1988, n)86713).

« Considérant que la zone en cause, qui n'a jamais supporté de vignobles et n'est pas classée dans l'aire de l'appellation contrôlée Pessac-Léognan, ne présente pas de caractère rural et figure au demeurant en zone urbaine multifonctionnelle dans le schéma de cohérence territoriale ; qu'elle ne présente pas davantage un caractère naturel affirmé, même si elle jouxte un vignoble qui a été agrandi par suite de la démolition d'anciens abattoirs, et ne peut pas non plus être regardée comme une « lisière urbaine plus ou moins bâtie et mal équipée » ; alors qu'il est constant que les parcelles sont toutes trois bâties, raccordées à tous les réseaux et parfaitement desservies par le réseau routier comme par les transports en commun ; qu'il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que le déclassement de ce secteur serait nécessaire pour préserver la qualité d'un paysage, alors que la zone est marquée par la diversité de constructions que la communauté urbaine reconnaît hétérogènes ; que, par ailleurs, la préservation des arbres remarquables, en l'occurrence un bouquet d'érables et de platanes, est déjà assurée par un classement en espace boisé classé ; qu'enfin, une protection paysagère au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme a été instaurée pour harmoniser toute construction nouvelle avec le bâtiment ancien du groupe Clarence Dillon ; que, de plus, si la communauté urbaine a paru envisager à moyen terme la suppression du réservoir de Lavardens, une telle suppression n'est pas certaine au regard des difficultés techniques qu'elle entraînerait ; que, dans ces conditions et même si l'extension des bâtiments existants restait autorisée, cette zone ne pouvait être regardée comme une « zone naturelle diversifiée et générique avec une dominante de fonctions agricoles peu valorisées » ni comme ayant une vocation viticole susceptible d'être affirmée, ni enfin comme assurant une continuité de paysage ; que dès lors son classement en zone naturelle N2g est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; (CAA Bordeaux, 19 mars 2015 n° 13BX03319).

2. Le PADD du futur PLU de la Commune de Plouhinec fixe comme objectif de produire 450 logements à l'horizon 2024.

Dans ce cadre, il prévoit notamment de « favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant la reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain. »

La parcelle en cause constitue une dent creuse située dans un secteur urbanisé.

Afin de répondre aux objectifs susvisés du PADD elle aurait donc dû bénéficier d'un classement en zone urbaine.

3. Le classement de la parcelle cadastrée XB 377 en zone naturelle constitue une erreur manifeste d'appréciation de la part de la Commune de Plouhinec.

En effet, cette parcelle ne présente aucun caractère particulier au titre des richesses naturelles et des paysages.

D'ailleurs, la carte jointe au projet de PADD du futur PLU n'identifie pas la parcelle en cause comme élément des trames verte, bleue et noire du territoire.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

➤ **3ème schéma : carte**

Il ne pourra qu'être constaté qu'elle se situe dans un secteur urbanisé dans le prolongement de l'agglomération du bourg de la commune et est desservie par l'ensemble des réseaux.

➤ **4ème schéma : carte aérienne**

➤ **5ème schéma : cartographie des propriétés**

Monsieur BILLET avait d'ailleurs obtenu un permis de construire une maison d'habitation et un garage sur le terrain en litige par un arrêté en date du 11 août 2020. Souhaitant reporter la réalisation de son projet, Monsieur BILLET avait toutefois sollicité le retrait de ce permis de construire.

Ce terrain est toutefois viabilisé et raccordé au tout-à-l'égout.

De toute évidence, compte tenu de sa localisation et de ses caractéristiques, cette parcelle aurait dû bénéficier d'un classement en zone urbaine à l'instar des parcelles voisines.

Il résulte de ce qui précède que l'appréciation de la Commune de Plouhinec sur le classement de la parcelle de Monsieur BILLET en zone naturelle est incontestablement entachée d'erreur manifeste d'appréciation.

En définitif, Monsieur BILLET sollicite le classement de la parcelle XB 377 située 11 rue de la Croix Donnart sur le territoire de la Commune de Plouhinec, en zone urbaine.

Observation n°17 envoyée par email par M Etienne TRIVIDIC le 24 février 2025 :

« Suite aux deux avis d'enquête d'urbanisme parus dans le Télégramme concernant la révision du PLU de Plouhinec, je viens vers vous par mail habitant à Plouguerneau à 1h30 de Plouhinec ; car depuis l'année 2005 je fais six demandes (j'ai gardé une copie) par courrier pour les parcelles YV 108 et YR 314 afin de les passer en zone constructible étant donné leurs situations géographiques entourées d'habitations tout autour, demande non aboutie à chaque fois sans explications ».

Observation n° 18 déposée sur le registre par M. Jean-Yves BERNARD et Mme Marie-Christine LE BERRE le 24 février 2025 :

« Nous demandons à Monsieur le Commissaire enquêteur de bien vouloir revenir sur la modification du classement de la partie est de la parcelle YC 135 en reclassant la totalité de cette parcelle en zone Uha, parcelle sur laquelle est construite notre habitation.

Cette modification nous paraît totalement absurde, illogique, incohérente !!! (rappel de notre entretien avec monsieur le maire et M. Veyreau en mairie, courant septembre 2024).

Par ailleurs, nous tenons à souligner la modification de U en N de l'ouest de la parcelle YC 127 que nous avons acquise en 2001 et sur laquelle nous avons construit un abri de jardin.

Ceci étant, ces deux modifications de nos parcelles constituent un préjudice important, parcelles que nous avons achetées ».

Observation n°19 déposée sur le registre par M. et Mme ARHAN le 24 février 2025 :

« Nous venons de consulter le Commissaire enquêteur ; nous contestons la décision prise de mettre cette zone (6 rue de Penteven) en zone N, alors qu'auparavant, elle était classée en zone U (déjà urbanisée).

Nous avons obtenu un certificat d'urbanisme le 1/02/2014 positif pour la construction d'une habitation de 170 m² de plancher.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Cette parcelle est comprise dans un quartier résidentiel comprenant une trentaine de maisons. Selon la loi Macron, elle était considérée comme une dent creuse. La loi n'a pas été comprise et donc pas appliquée par le précédent maire, M. Le Port. Aujourd'hui, cette parcelle est dénudée de tous arbres suite à la tempête Ciaran et deviendrait un roncier, une verrue entre les maisons à l'est et à l'ouest.

En conséquence, nous désirons que cette parcelle soit déclassée en N et reclassée en U comme auparavant ».

Le terrain est branché à l'eau et au compteur électrique. »

Observation n° 20 déposée sur le registre anonymement, le 24 février 2025 :

« Nous contestons le passage en zone N de parcelles actuellement en zone UHC à Pors Poulhan. Cette décision est défavorable à l'intérêt privé sur plusieurs parcelles et de nombreuses familles. Il y a un déséquilibre et une inégalité d'approche entre Pors Poulhan Plozévet et Pors Poulhan Plouhinec.

Le maintien des parcelles en zone UHC hormis les parcelles dans les 100 m de la mer ne nuit aucunement à l'intérêt public et touristique du village.

Il faut penser aux locaux qui sont en mal de terrains et de logements.

La transmission est mise à mal et les biens partent aux étrangers.

Nous demandons également à revoir les règles pour les « dents creuses ». La non délivrance de permis de construire pour ce type de terrain est incompréhensible.

La préservation du littoral est indispensable en effet. Cependant, cela peut être compatible avec des intérêts privés. Il n'y a pas que les touristes qui font tourner l'économie locale, il faut penser aux générations du coin.

Nous vous remercions pour la bonne prise en compte des doléances ci-dessus et du désarroi des locaux et des héritiers qui voient leurs biens spoliés de leur usage. Biens qui, souvent, sont acquis depuis des générations et amoureusement conservés. »

Observation n° 21 déposée sur le registre anonymement, le 24 février 2025 :

« Mon terrain situé rue des Cols Verts est passé en zone A (ZN 47). Il est placé entre deux habitations pour une surface de 2700 m². Je ne comprends pas cette situation étant donné qu'il est pratiquement inexploitable (sol constitué de pierres de granit, ancienne exploitation en carrière, terre humus inexistante). De plus, la manœuvre d'engins agricoles serait très difficile.

Ce terrain, je l'ai hérité en division et j'ai un droit d'aqueduc sur la zone 67. »

➤ Est joint un plan de la parcelle avec les mentions :

« Maintien des parcelles vertes en Uhc.

Démolition maison ZW 372 (propriétaires expulsés pour fouilles avec engagement de démolition : arrêt des fouilles depuis 2 ans)

Passage en NS des superficies à moins de 100m du bord de mer ».

Observation n°22 déposée sur le registre par Mme Caroline QUERE et M. Frédéric LAUREYS le 24 février 2025 :

« Notre parcelle YC 137, acquise le 28/03/2023, passe de UHC en N. La condition suspensive était de pouvoir construire sur cette parcelle. Nous avons donc demandé un CUO qui est revenu favorable. Malheureusement, suite à la tempête Ciaran, notre projet a dû être retardé car les nombreux

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

arbres présents sont tombés. La parcelle était inaccessible. Les assurances nous ont donné l'accord des différents devis en juillet 2024. Les artisans ne pouvant se déplacer tout de suite, nous avons dû attendre le 29 février et à ce jour ce n'est toujours pas terminé. Notre projet avec le constructeur (François Léon) était quasiment prêt. Il s'agit de notre résidence principale où nous comptons emménager avec nos trois enfants. Nous pouvons vous joindre tous les documents nécessaires afin de vous prouver notre bonne foi. »

➤ Est joint un certificat d'urbanisme opérationnel n° 29197 23 00087 déposé le 21 avril 2024.

Observation n° 23 déposée sur le registre par M. Thomas Moullec le 24 février 2025 :

« Propriétaire depuis 2022 d'un terrain situé à Kervoazec (XB 268) en zone U qui passerait en zone N, j'avais pour objectif de créer 6 lots d'habitation sur ce grand terrain qui, avec le nouveau PLU, passera en zone naturelle.

Mon projet a un lien social pour que les primo accédants qui sont en recherche active dans le secteur puissent trouver un terrain et/ou une habitation à moindre coût.

Mon projet avait été transmis en mairie par un CU opérationnel qui avait été accepté (CU 2919 223 00248) 9 novembre 2023, accepté le 9 janvier 2024.

Ce terrain est placé de plus à proximité de la départementale qui est donc opportun pour une construction de plusieurs lots.

Que fait-on ? Il y a un intérêt public ».

Observation n°24 déposée sur le registre par M. David Le Moigne le 24 février 2025 :

« Je suis David Le Moigne, gérant de l'entreprise ATP d'Armor, propriétaire à la zone artisanale de Leovenez.

Je souhaite que vous nous permettiez d'optimiser au maximum les parcelles. Nous permettre de construire en limite de terrain et limiter les espaces verts. Cela nous réduirait les coûts et permettrait à des jeunes de trouver du terrain plus facilement ».

Observation n°25 déposée sur le registre par M. Christophe ARHAN le 24 février 2025 :

« Jacques ARHAN 78 rue de Meuglenot, Plouhinec.

Réclamation portant sur une parcelle située rue de Poulhervé section XC16. Cette parcelle était constructible et ne l'est plus sur le nouveau PLU.

Elle est pourtant entourée de deux parcelles construites.

Je souhaite que ce terrain soit à nouveau constructible ».

Observation n°26 envoyée par email par Mme Marianne PASTOR le 24 février 2025 :

« Depuis quelque temps en réflexion, je souhaiterais acquérir un terrain de type loisirs sur la commune de Plouhinec (29). Citoyenne dans le Morbihan, j'ai récemment visité un terrain dont le numéro du lot au cadastre est le suivant : YN 226.

Je souhaiterais avoir davantage d'informations à son sujet, connaître aussi mes droits et mes devoirs à sa charge. J'ai pris note des différentes dates pour l'enquête publique PLU et ne sais pas pour le moment si je pourrai me libérer de mes obligations professionnelles. Un RDv téléphonique est-il envisageable et nécessaire ?

D'autres part je vous serai reconnaissante de bien vouloir m'indiquer, s'il serait lui ou les terrains voisins voués à des modifications, de manière à connaître les perspectives à venir.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Je suis bien évidemment preneuse de toutes informations supplémentaires qui pourraient m'intéresser en tant que future propriétaire, écocitoyenne de ce terrain classé Ns ».

Observation n°27 envoyée par email par M. Eric MOALIC le 24 février 2025 :

« Je m'appelle Eric Moalic et je suis propriétaire au 23, rue de Kervoazec, c'est-à-dire les parcelles 56 et 416 ci-dessous.

La proposition de changement du PLU concerne la parcelle 416 qui passe de la zone Uhb à la zone N.

Cette parcelle, 416, est actuellement aménagée en jardin et nous avons en projet un ré agencement de la partie ouest de 56 et de 416 afin de créer une meilleure solution de parking pour la voiture, y compris peut-être un garage. Il est vraiment nécessaire pour ce terrain de créer une solution parking plus sûre, surtout depuis le réaménagement de la rue de Kervoazec qui a supprimé les places de parking dans la rue.

La proposition de changer la parcelle 416 en N nous empêcherait de réaliser ces travaux qui pourtant amélioreraient grandement la sécurité de l'accès en voiture de la propriété 56 et donc la valeur à long terme de la propriété.

Nous avons acquis ce terrain alors qu'il était constructible et déjà aménagé en jardin. Cette proposition de passage en zone non constructible nous a beaucoup surpris, nous met en difficulté par rapport à nos projets d'amélioration et surtout est illogique vu son rattachement à 56 et sa localisation entourée de zones construites.

Je vous prie de reconsidérer le changement de zone de cette parcelle 416 et de la garder dans la zone Uhb1 dans le nouveau PLU ».

Observation n° 28 envoyée par courrier postal par M. Eric VELLY le 19 février 2025 :

« J'ai appris lors de la réunion publique du 13 septembre 2024 qui concernait la modification du PLU, que ma parcelle ZE 293 située au 13 rue du Commandant Charcot, va être classée en zone agricole.

Je me permets d'attirer votre attention sur les points suivants :

- j'habite depuis plus de deux ans dans ma maison sur cette parcelle,*
- j'ai clôturé le terrain,*
- ce terrain a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2020 qui a été consommé puisque la maison a été construite sur l'un des lots. Il reste donc valable d'après la règle qui indique qu'un PA n'est valable que 3 ans si les travaux ne sont pas commencés (la maison a été construite dans les 3 ans puisque livrée en novembre 2022).*

Il est possible que la décision de classer ma parcelle ZE 293 en zone agricole soit une erreur due à une mise à jour tardive du cadastre. En effet, lors d'une entrevue avec M. Moullec et l'urbanisme de Plouhinec, je leur ai appris que le terrain était déjà occupé.

Je pense également avoir rempli toutes les obligations administratives liées à ma construction et ses annexes. PC, déclaration de travaux, déclaration de fin de travaux ont été faits dans les délais et en suivant respectueusement les conseils des services de l'urbanisme de Plouhinec.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir reconsidérer le reclassement de ma parcelle en zone agricole et vous invite à faire corriger cette décision ou à émettre un avis défavorable à cette nouvelle version du PLU ».

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Est joint à cette observation :

- Plan de bornage des parcelles ZE 313 à ZE 315,
- Permis d'aménager en date du 15 octobre 2020.

Observation n°29 envoyée par courrier postal par Mme Jeannine KERISIT, Mme Yveline MERRIEN, M. Bruno KERISIT et M. Georges MERRIEN le 23 février 2025 :

« Tout d'abord, je tiens à vous remercier pour l'attention que vous avez bien voulu nous consacrer lors de votre permanence du lundi 17 février dernier dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Plouhinec, suite au rapport présenté au conseil municipal du 3 octobre dernier et portant sur la révision du PLU de la Ville de Plouhinec (référence VP/2024/10/03/11)

Je me permets de vous adresser ce courrier en complément de nos observations déjà formulées dans le registre tenu à la disposition des personnes concernées par le projet de révision du PLU de la Ville de Plouhinec.

Je souhaite à nouveau attirer votre attention sur le déclassement de ma parcelle cadastrée UM 48, actuellement constructible et située dans la zone LAUhb, vers une zone naturelle N. Ce changement de zonage a pour conséquence directe de rendre ma parcelle inconstructible, entraînant une dévalorisation significative de ce bien.

En effet, les parcelles voisines YM 198 et YM 196 sont déjà construites et l'autre côté de la rue de Cornouaille est également construit, témoignant d'une urbanisation déjà établie dans cette zone. Il apparaît ainsi incompréhensible que ma parcelle devienne isolée et classée en zone naturelle, alors qu'elle se situe au cœur d'une zone résidentielle.

Cette décision, qui pénalise unilatéralement mon terrain, apparaît par ailleurs sans justification apparente avec l'objectif de la préservation d'une zone sensible comme cela peut tout à fait s'entendre notamment dans des espaces de la commune situés en zones humides ou en proximité avec le littoral.

Enfin, j'attire votre attention sur une erreur matérielle affectant le plan de modification du PLU annexé au rapport présenté au conseil municipal du 3 octobre dernier. En effet, le plan présenté ne reflète pas la réalité du terrain dans la mesure où les constructions sur les parcelles YM 196 et YM 198, voisines de la parcelle YM 48, n'y figurent pas. Cette erreur matérielle a pu entraîner une erreur d'appréciation.

Au regard de ces éléments, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mes observations et de réexaminer le déclassement de ma parcelle YM 48.

Je vous informe avoir par ailleurs déposé un recours gracieux auprès du maire de Plouhinec ».

Observation n°30 envoyée par email par Mme Sylvie LE LOUP BLANC le 26 février 2025 :

« Propriétaires du camping "Le loup blanc" à Plouhinec, nous vous sollicitons dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune.

Nous sollicitons en effet une modification de zonage d'une parcelle attenante au camping que nous avons achetée début 2024. Il s'agirait de classer cette parcelle en zone UT1 (nouvelle zone Nt) comme le reste du camping.

Nous avons initié cette demande auprès de la mairie dès le mois de janvier 2024 ; en voici ci-dessous les différentes étapes depuis.

> Cf pièces jointes : "Courrier mairie Janvier 2024" et "Plan Localisation parcelle YB121"

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

M. Le Maire nous a répondu que cette demande était intégrée au dossier en cours de révision globale du PLU

> Cf pièce jointe : "Accusé réception mairie février 2024

En septembre 2024, le service urbanisme de la mairie nous a invité à refaire notre demande auprès de la Préfecture du Finistère (Direction de la coordination des Politiques Publiques et de l'appui territorial), s'agissant d'une demande d'extension du périmètre d'exploitation de notre camping. »

> Cf pièce jointe : "Courrier Préfecture sept 2024 » ; la mairie étant également destinataire en copie.

Nous sommes toujours en attente d'un retour de la part de la Préfecture.

Parallèlement la mairie nous a invité à attendre la mise à l'enquête publique du PLU afin de reformuler officiellement notre requête à votre attention, objet de la présente.

> Cf pièce jointe : "Réponse mairie Sept 2024"

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre demande et restons à votre disposition si besoin avant de formuler votre avis sur notre requête ».

Observation n°31 envoyée par email par M Christian DONNART le 26 février 2025 :

« Suite à la consultation en mairie du projet de révision du PLU je m'autorise à vous faire part de mes doléances.

J'habite au 14 de la rue du commandant-Charcot depuis la construction de notre habitation en 2012 sur une parcelle de 2500 m² de terrain constructible.

En consultant le plan de zonage- Tome 1 en mairie je constate que ma parcelle deviendrait inconstructible et pas seulement la mienne.

Sur le côté Est de la rue commandant-Charcot un gros pourcentage des parcelles est déjà construit, la voie est pourvue d'éclairage, d'eau potable, d'électricité, bientôt la fibre et maintenant vous projeter de passer toutes ces parcelles en "non constructible" je trouve ceci juste aberrant.

Pour rappel lors de l'achat de ma parcelle il m'a été demandé de céder, pour l'alignement, un linéaire de 80 m de long sur 1.50 m de large soit 120 m², ce n'est pas rien ! Les autres propriétaires également.

Nous allons, "le quartier", nous retrouver avec deux verrues au beau milieu de nos habitations.

Ne serait-il pas plus judicieux de conserver ces deux parcelles vierges en "constructible" afin de finaliser l'ensemble du "lotissement" maintenant que toutes les commodités sont disponibles et par contre passer le côté Ouest de la rue commandant Charcot en zone "non constructible ce qui à mon sens serai bien plus cohérent.

Autrement, mais j'en ai discuté avec Monsieur le Maire plusieurs fois et récemment en mairie au sujet des eaux pluviales à l'intersection des rues commandant Charcot et de la croix Donnart. Il est également impératif de s'en préoccuper ».

Observation n° 32 envoyée par courrier recommandé avec AR par Maître Franck BUORS pour Monsieur Yves CABON le 27 février 2025 :

« Objet : observations – demande de maintien en zone constructible des parcelles cadastrées section YR n°189 et 430 sises Chemin de Roz Danielou à Plouhinec et contestation du zonage N desdites parcelles au projet de PLU révisé + contestation de l'identification d'éléments paysagers à protéger sur la parcelle YR 189.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Je suis le Conseil de Monsieur Yves CABON (demeurant 18 Résidence Monseigneur Justiniany, 29780 Plouhinec), de Madame Yolande CABON (demeurant 1 Résidence de Kérustum, Bât. C, 29770 Audierne) et de Monsieur Erwan CABON (demeurant 33 rue des Iles, 56880 Pleren), propriétaires des parcelles cadastrées section YR n°189 et YR n°430 sises Chemin de Roz Daniellou en la Commune de Plouhinec.

La Commune de Plouhinec est dotée d'un PLU approuvé le 20 octobre 2011, modifié à plusieurs reprises.

Une procédure de révision a été lancée par délibération du conseil municipal le 13 avril 2017. Le projet de révision de PLU a été arrêté depuis lors.

Par arrêté du 16 janvier 2025, le maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique. Celle-ci se déroule actuellement en mairie, du 17 février au 21 mars 2025 inclus.

On rappellera à titre liminaire que le territoire de la commune de Plouhinec est couvert par le SCOT Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, modifié le 4 octobre 2021.

Mes clients ont pour projet de vendre ce terrain (YR 189 et 430). Aussi bien, par l'intermédiaire de leur notaire, ils ont sollicité un certificat d'urbanisme en mairie le 18 avril 2024 en vue de la création de deux lots à bâtir et la construction d'une maison d'habitation sur chaque lot.

Ils ont reçu un certificat d'urbanisme opérationnel tacite daté du 9 juillet 2024.

Le maire indique que le terrain est classé en zone Uhc au PLU.

Fortuitement, mes clients ont appris l'existence de cette révision du PLU.

Après consultation des documents du projet de révision de PLU soumis à enquête, il apparaît que les parcelles des consorts CABON sont désormais classées en zone N au dit projet de révision du projet et sur la parcelle YR 189 il est identifié un prétendu rideau d'arbres à protéger.

Monsieur Erwan CABON vous a déjà rencontré lors de votre première permanence en mairie le 17 février 2025 et a pu vous présenter des observations orales.

L'objet de la présente est de vous faire part des observations écrites et demandes des consorts CABON dans le cadre de l'enquête publique.

Au vu de la configuration des lieux et de la situation actuelle des parcelles en cause, mes clients sollicitent le maintien du classement au PLU de leurs parcelles en zone constructible (habitation), telles qu'elles y figurent à ce jour et s'opposent fermement à un classement en zone N de leurs parcelles, tel que l'envisage le projet de révision du document d'urbanisme soumis à enquête. Il en est de même de la protection des arbres instaurée sur la parcelle YR 189 qu'il convient de supprimer.

Au préalable, rappelons que :

Aux termes de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section ».

Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ce faisant, ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des divers secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. »

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Sur les motifs de contestation du classement en zone N des parcelles YR 430 et 189 des consorts CABON :

En application de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

En application de l'article R. 151-18 de ce même code :

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Ceci rappelé,

Les consorts CABON contestent le classement en zone N de leurs parcelles.

Force est de constater tout d'abord que les éléments à disposition relatifs à ces secteurs sont très peu documentés. Rien ne vient justifier ce classement au projet de révision du PLU.

D'un point de vue environnemental, force est d'admettre que ce secteur n'a subi aucune évolution particulière depuis le précédent PLU. Les éléments qui ont présidé à la définition d'un aménagement cohérent du secteur par le passé sont rigoureusement identiques aux données actuelles.

On comprend donc difficilement cette volte-face à ce jour en retenant une zone N pour ces parcelles alors que le secteur en cause est entouré sur tout son pourtour de nombreuses constructions. La consultation du cadastre et/ou un déplacement sur les lieux permet aisément de se convaincre du caractère suffisamment dense du bâti.

Les réseaux ne sont pas non plus un obstacle à la réalisation de constructions sur ces parcelles. La consultation du CU opérationnel récemment délivré sur ces parcelles permet de s'en convaincre.

De même, la réalisation de constructions sur ces parcelles ne vient pas non plus en contrariété avec la Loi littoral, puisque l'on se situe sinon en agglomération, sinon en village existant ou tout au moins en secteur déjà urbanisé. Le SCOT ne constitue pas non plus un obstacle au classement ou maintien en zone constructible de ces parcelles ou plus globalement de ce secteur.

Aussi bien, dans tous les documents soumis à enquête, on ne voit pas dans ce projet de révision du PLU de motifs sérieux invoqués par les auteurs du PLU pour justifier un classement en zone N des parcelles des consorts CABON en lieu et place d'un zonage constructible.

Au contraire, un classement N des dites parcelles serait entaché d'erreurs, dès lors encore une fois que tout est propice à l'urbanisation du secteur, en cohérence avec tout l'habitat qui l'entoure. Une telle dent creuse ne se justifie pas.

Il ne fait nul doute que le secteur en cause, qui prend place au cœur d'un bâti, peut parfaitement supporter la réalisation de deux constructions. La réalisation de constructions sur ces terrains n'aura nullement pour effet de modifier l'urbanisation du secteur et d'en modifier les caractéristiques.

Il convient donc d'y remédier par un zonage approprié, qui ne peut être qu'un zonage constructible.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Sur les motifs de contestation de la protection des éléments de paysage ou du rideau d'arbres présent sur la parcelle YR 189 des consorts CABON :

Le projet de PLU révisé prévoit la protection d'une rangée d'arbres présent exclusivement sur la parcelle des consorts CABON.

Un tel classement interroge effectivement, tant il paraît totalement incohérent et par suite illégal.

Il était effectivement prévu par les consorts CABON dans le projet présenté lors de la demande CU de supprimer ces quelques arbres sur la parcelle YR 189 pour en faire un accès.

Les consorts CABON n'ont pas manqué d'être surpris par cette identification au règlement graphique du PLU, alors que la protection ne porte que sur leur parcelle, sur quelques arbres, lesquels ne présentent au demeurant strictement aucun intérêt paysager, de par leurs formes ou essences variées mais communes.

Cette identification, qui ne présente strictement aucun intérêt et qui est par suite illégale, devra tout simplement être supprimée.

Telles sont les observations de mes clients sur le projet de révision de PLU soumis à enquête...

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter et réserver à la présente, en vous demandant de bien vouloir émettre un avis défavorable à la révision du PLU pour ce secteur, un avis favorable à la demande de mes clients de maintien en zone constructible de leurs parcelles YR 430 et YR 189 et un avis favorable à la suppression de l'identification d'éléments paysagers à protéger sur leur parcelle YR 189.

P. J. : pièces justificatives de la demande. »

Joint à l'observation :

- Attestation notariale de transfert de propriété (succession),
- Certificat d'urbanisme n°29197 24 00071 délivré le 9 juillet 2024,
- Plans des parcelles YR 430 et YR 189.

Observation n° 33 envoyée par email par Mme et M. AUFFRET le 6 mars 2025 :

« Nous sommes propriétaires de la parcelle ZN 119 au lieu-dit Kerlambert. Nous avons acquis cette maison en 2014. Ladite parcelle est classée en zone agricole puisqu'il s'agissait d'un "ancien siège" d'exploitation, nos activités n'ont aucun lien avec une activité agricole. Nous avons sollicité le reclassement de cette parcelle, sans que cela ne puisse aboutir.

Nous souhaiterions que cette parcelle puisse être requalifiée en zone Nh (emplacement de la maison) comme les autres maisons individuelles du hameau de Kerlambert. Nous pourrions ainsi envisager quelques aménagements sur notre propriété. »

Observation n° 34 déposée par courrier par M. Jean-Claude DONNART le 7 mars 2025 :

« Par la présente, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir prendre en considération mes doléances concernant le placement des parcelles AB 246 et AB 248 situées dans le quartier dit de Lézarouant en zone naturelle, jusqu'à aujourd'hui constructibles.

En effet, ayant appris par le personnel de la mairie... que ces parcelles seraient placées en zone naturelle par le projet du nouveau PLU, je suis surpris, étonné et déçu par ce projet. Ces parcelles sont idéalement situées au bord de la rue de Lézarouant sur laquelle l'installation des conduites du tout à l'égout a été effectuée et également placées entre deux maisons.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Ayant avec ma famille...des futurs projets de construction sur ces parcelles d'une superficie totale de 782 m², j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir accéder à ma demande ».

Observation n° 35 écrite sur le registre par Mme et M GESUET ? [illisible] le 7 mars 2025 :

« Habitant rue de la Porte Vezins, nous nous trouvons en zone agricole. Nous ne comprenons pas ce changement qui dévalue notre terrain. Un lotissement sera construit juste à côté (20 maisons) et nous avons le projet de construire un garage et cela ne sera plus possible. Quel est l'intérêt pour nous de rester vivre à Plouhinec ?

Notre terrain était constructible sur l'ensemble de sa surface, nous souhaitons agrandir notre maison et l'équiper d'une piscine en vue de notre retraite ».

Observation n° 36 envoyée par courrier par Mmes Marie-Pierre ROUSSEL et Marie-Thérèse CABILLIC le 7 mars 2025 :

Les parcelles cadastrées YI 63 et YR 205 dont nous sommes propriétaires indivisaires sont déclassées respectivement de Uhb et Uhc en N zone naturelle.

S'agissant de la parcelle YI 63 située dans le quartier de Ty-Frapp (cf. plan joint), nous avons appris ce déclassement, en septembre 2024, par le géomètre mandaté pour réaliser le détachement de 2 lots de 600 m² destinés à la construction d'une habitation par deux de nos enfants, primo-accédants, avant la vente à un promoteur dont la proposition nous convient. Les documents échangés pour ce projet sont annexés à la présente.

Le déclassement de cette parcelle nous semble entachée d'une erreur d'appréciation manifeste :

1. Elle se trouve en pleine agglomération, intégrée dans un secteur urbanisé, à proximité immédiate des commerces et des services, en limite d'une zone commerciale dont le projet de PLU prévoit le développement. Son déclassement ne va pas dans le sens de l'objectif du PLU de « développer une offre en logements abordables à proximité des commerces/services et des activités » (PADD page 12).

2. Elle est desservie par tous les réseaux publics d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité auxquels elle est raccordable. Nous avons autorisé Enedis à y installer le transformateur pour le quartier.

Elle ne correspond donc pas à la définition de la zone urbaine posée par l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme et ne devrait en aucun cas faire l'objet d'un classement en zone naturelle. En effet, cet article énonce que « les zones urbaines sont dites zone U. Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La parcelle YI 164 et la partie de la YI 117 adjacentes à la nôtre ne sont pas déclassées. Elles sont identifiées comme « dents creuses » alors qu'elles ne répondent pas à cette définition (Cf. rapport de présentation Tome 1, p. 67) et ne sont pas desservies par les réseaux publics. A proximité immédiate, la parcelle YI 12 est reclassée Ubh1, tout comme un îlot isolé portant des arbres, rue Xavier-Grall. La question de la cohérence du déclassement de notre parcelle avec ces dispositions se pose.

De plus, notre parcelle ne présente aucun intérêt environnemental réel, ni de caractéristique justifiant une qualification de zone naturelle. Elle ne correspond à aucun des critères définissant une zone naturelle fixés par l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme. Sinon, elle n'aurait pas pu être

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

classée U par le PLU dans toutes ses versions antérieures. En effet, cet article note que peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune à protéger en raison de plusieurs situations : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

D'ailleurs, ce secteur ne figure pas sur la carte des réservoirs majeurs en page 18 du PADD.

3, Son déclassement n'est pas cohérent avec l'objectif du PADD (page 14) de « prioriser la densification de l'enveloppe urbaine dans les secteurs disposant d'une capacité d'accueil suffisante » et de « concentrer le développement urbain autour du centre-bourg. » Il va aussi dans un sens opposé à l'orientation de « produire 300 logements à l'horizon 2035 » (page 11) car il compromet l'aboutissement de notre projet évoqué supra qui est parfaitement conforme à cette orientation. Notre parcelle doit donc être regardée comme faisant partie d'une zone urbanisée. Son déclassement n'apparaît guidé par aucun motif d'intérêt général.

S'agissant de la parcelle YR 205 (Cf. plan joint), l'erreur d'appréciation est aussi flagrante. Sa situation dans la zone urbanisée périphérique de Roz-Danielou et le fait qu'elle soit la seule frappée de déclassement en bordure de rue interpelle.

Alors qu'elle ne présente aucun caractère particulier au titre des richesses naturelles ou des paysages, son rattachement à la zone classée naturelle située au Nord, avec laquelle elle ne présente qu'une interface inférieure à 3 m, apparaît artificiel.

De plus, elle correspond parfaitement à la définition des dents creuses figurant en page 67, tome 1 du rapport de présentation : « à savoir des espaces non bâtis, situés entre deux parcelles déjà construites et disponibles pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation ». Toutes les parcelles attenantes portent une habitation, sauf la parcelle cadastrée YR 2044 portant des arbres fruitiers qui échappe au déclassement en N et reste constructible.

Il en résulte donc la création d'une « dent creuse » étroite (17 m environ au droit de la rue de la Vallée du Fautec) qui sera unique dans cette zone urbanisée. Ceci est contraire à l'orientation du projet de PLU visant l'effacement des « dents creuses » et à son objectif de « favoriser la reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ».

Au regard de ces deux constats de situation, se pose la question de la logique du déclassement de notre parcelle. Il est établi que ces éléments suffisent pour qu'il soit regardé comme une erreur d'appréciation manifeste constitutive d'une illégalité. Il n'apparaît pas qu'il soit guidé par des critères pertinents d'urbanisme et d'intérêt général.

Un classement en zone constructible de notre parcelle ou, au moins, de sa moitié Sud attenante à la parcelle YR 204, serait donc pleinement légitime.

En l'état, la sécurité juridique du projet de PLU semble fragile sans qu'il soit nécessaire d'évoquer une jurisprudence abondante ».

➤ Plans joints

Observation n° 37 déposée par courrier par M Thierry BUREL le 7 mars 2025 :

« Dans le cadre de la révision du PLU, je demande que le siège de mon exploitation situé 12 rue Beg Ar Roz parcelles YN 23, 25 et 26 soit maintenu en zone agricole ».

➤ Plan joint

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n° 38 envoyée par email par Mme et M. HOUILLE le 10 mars 2025 :

« Je me permets de vous contacter dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Plouhinec.

Avec mon épouse, nous avons acquis une maison sur la commune en février 2023 (parcelles YP66 et YP310), ainsi qu'une parcelle de terrain supplémentaire (YP65) le 30 juin 2023. C'est au sujet de cette dernière que nous souhaitons vous solliciter.

Il semblerait qu'au titre de la révision du PLU, cette parcelle soit reclassée en zone N, dédiée à la préservation des espaces naturels. Bien que nous n'ayons pas de projet de construction sur ce terrain, nous souhaiterions néanmoins que son classement en zone urbaine soit maintenu.

Nous vous serions reconnaissants d'examiner notre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire ».

Observation n° 39 envoyée par email par Mme et M. CHARRIER le 11 mars 2025 :

« Suite à l'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU, nous désirons apporter les observations suivantes.

Notre parcelle comporte une zone urbanisée (constructible et construite) et une zone N. Avec le nouveau PLU, tout notre terrain passe en zone N.

Ceci nous porte un préjudice évident : la valeur foncière de notre bien sera réduite par rapport au prix d'acquisition et ceci aura une incidence sur les éventuels aménagements que nous pourrions y faire.

Ayant déjà une partie de notre terrain en zone N, nous demandons à garder l'autre partie telle qu'elle est actuellement.

Je précise que notre habitation se trouve dans une rue comprenant déjà des constructions sur presque toute sa longueur et que le fait de garder la partie de notre terrain en zone constructible telle qu'elle est aujourd'hui ne porte en rien préjudice aux zones N mitoyennes ».

Observation n°40 envoyée par email par M. Philippe DONNART le 12 mars 2025 :

Je viens d'apprendre que la révision en cours du PLU de la commune de Plouhinec prévoit entre autres, de modifier le classement de ma parcelle YK 199 dans le quartier de Trébeuzec.

Elle est actuellement classée en zone UHb, la révision en cours prévoit de la classer en zone N. Cette modification de zone remet en question mon projet en cours de construction d'une maison individuelle.

Je suis en effet propriétaire depuis 2004 des parcelles contiguës YK 199, YK 197, YK196, YK 34 et YK 37. La première maison d'habitation est construite sur les parcelles YK 34 et YK 37.

Il y a déjà un permis de construire en cours sur la parcelle 197, à savoir un carport de 45 m2 pour y abriter deux voitures. (voir pièce jointe).

La parcelle YK 199 se situe au bout de l'impasse Georges-Perros.

J'avais déjà financé l'étude de sol pour la réalisation d'un assainissement autonome auprès de l'entreprise ABC en novembre 2022 (en document joint).

Afin de mener à bien mes projets, je souhaite que ma parcelle reste en zone UHb à l'issue de la révision 2025 du PLU. »

En pièces jointes :

- Cartographie projet PLU (parcelle YK 199),
- Plan cadastrale (parcelle YK 199),

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- Permis de construire n° 29179 2400016 du 27 mai 2024,
- Vues axonométriques du projet de construction,
- Etude des sols (cabinet ABC).

Observation n° 41 envoyée par email par M. Mathias BIGERNIEL le 13 mars 2025 :

« Veuillez trouver ci-dessous 2 remarques :

- p31 : La régulation des eaux pluviales devra se faire à quel débit ?

" La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (à usage extérieur, sanitaire, ...) est obligatoire". La notion de "sanitaire" ne me semble pas assez précise ou assez expliquée.

- p38 : "Dispositions générales pour les constructions autorisées sous conditions : - Être compatible avec le voisinage des habitations ;"

La notion de compatibilité avec le voisinage des habitations me semble beaucoup trop floue et sera sujette à interprétations et donc augmente le risque de contentieux. »

Observation n° 42 déposée sur le registre par M. Jacky CHATELAIN le 13 mars 2025 :

« Jacky CHATELAIN, 1bis rue de Kerguelen

Concerne la parcelle XB 392

J'écris cette réclamation car ma parcelle sera classée en zone N avec le nouveau PLU.

Pourquoi en zone N et non en zone U ? Je ne comprends pas, j'ai déposé à la mairie de Plouhinec une demande de permis de construire sur cette parcelle. Ce PC m'a été accordé le 20 juin 2024 par la mairie de Plouhinec, sous le n° PC 029 197 2400023.

Je demande le classement de ma parcelle XB 392 en zone urbanisée.

Ce qui est logique et légitime ».

Observation n°43 déposée sur le registre par M. Christian PARAN, le 13 mars 2025 :

« M. Christian PARAN 1 allée du Roussillon, 78140 Vélizy-Villacoublay

Objet : demande de modification projet de zonage, concerne la parcelle YI 252, rue de Trébeuzec

Dans le cadre de la consultation de l'enquête publique relative à la révision du PLU, je tiens à souligner mon étonnement de voir la parcelle YI 252 passer de zone UH constructible à N inconstructible.

I. Ce changement de zonage est abusif ; rappel de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières dites « zone N peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

1. soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. soit de son caractère d'espace naturel ;
4. soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ce projet est abusif car il ne respecte aucune de ces conditions.

II. Projet et situation du terrain :

- Terrain acheté constructible le 29/10//2021,

- terrain viabilisé à mes frais et bénéficiant d'un bateau sur le trottoir,

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- terrain entretenu, ni terre agricole ni espace naturel,
- situation au cœur du bourg, zone UH,
- situation sur l'axe principal de la ville, la [illisible],
- grevé d'une marge de recul acoustique n'empêchant pas la construction,
- terrain coincé entre les parcelles constructibles et construites suivantes : YI 69, YI 125, YI 118, YI 158.

III. Motif de la demande de modification :

Ce terrain a été acheté dans le but de réaliser une résidence principale ;

Un projet est en cours avec un pavillonnaire.

Demande de permis de construire sera déposée dans les délais (zone UH).

Face à toutes ces incohérences, il convient d'y remédier en laissant cette parcelle constructible ».

Observation n° 44 déposée sur le registre par la famille COLIN-HERBAULT le 14 mars 2025

« Révision PLU – Pors Poulhan

Nous contestons le classement des parcelles actuellement en UHC et devant devenir N.

Pors-Poulhan est un village pittoresque à cheval sur deux communes. Il est reconnu comme tel au SCOT Ouest Cornouaille.

Pourquoi les équipements, le port... seraient au bénéfice des Plozevetiens ?

Ce changement crée une inégalité entre les citoyens.

Le PLU actuel, la loi Littoral sont suffisamment contraignants.

Toutes nos parcelles deviendraient en « N », c'est injuste. »

Observation n° 45 déposée sur le registre par Mme Aimée KERLOC'H le 15 mars 2025

« Objet : demande de modification de zonage – demande d'accès (droit de passage et de tréfonds AB 243, 244, 522 via la parcelle 252 (commun du village)

Nous demandons à conserver l'usage actuel de passage et de tréfonds via la parcelle 252 pour la parcelle 522 en zone U. La parcelle 522 étant enclavée, elle ne peut être desservie que par la parcelle 522 et 244.

Ainsi, en 2021 la maison de la parcelle 522 a été raccordée au tout-à-l'égout (mise aux normes de la mairie ou Communauté de communes) en passant par ces mêmes parcelles.

Sur cette parcelle 252 (commun du village), il existe actuellement et depuis quelques années divers équipements (abris bus, armoire électrique, « cloches » de tri sélectif, le raccordement, bornes tout-à-l'égout).

Nous demandons à conserver le zonage actuel pour les parcelles AB 244 et AB 243, parcelles qui sont dans l'alignement de la parcelle 252, parcelle qui, elle, est maintenue en zone urbanisable. Comment justifiez-vous le changement de zonage pour ces deux parcelles au regard des éléments apportés ci-dessus ?

Par ailleurs, les parcelles AB 244 et 243 sont déjà raccordables au tout-à-l'égout actuellement.

Un certificat d'urbanisme nous a été délivré en 2024 mais transmis tardivement à la propriétaire avec 4 mois de retard par sa notaire (janvier 2025) ; voir pièce jointe.

La parcelle 522 ne peut absolument pas être desservie par la route de Lezarovant car le dénivelé est trop important et obligerait à un accès en angle droit (trop problématique). Sur cette parcelle, il y a un four à pain qui est également à préserver.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Par ailleurs, la propriétaire signale que tous ses autres terrains sur la commune sont déjà classés soit en zone agricole soit en zone naturelle. Dans le cadre de la succession de son vivant, elle souhaite transmettre ces parcelles AB 243 et AB 244 à un de ses enfants. Le changement de zonage compromet totalement le projet travaillé avec la notaire, projet que nous devons concrétiser avant mai 2025.

La demande de certificat d'urbanisme nous alerté tardivement de ce changement prévisionnel de zonage (information de février 2025). »

Observation n° 46 remise en main propre au Commissaire enquêteur par Mme Maryvonne TANGUY le 15 mars 2025

« Je suis propriétaire de la parcelle WY 727 située rue Dixmude, près du CET Jean-Moulin.

Je vous fais part de mon étonnement de voir la parcelle WY 727 déclassé en Nh, alors que deux parties de la parcelle étaient constructibles jusqu'à présent.

Nous refusons ce changement, le terrain étant prévu à la vente. Ce changement génère une perte financière pour nous.

Nous demandons les critères de classement.

Observation n° 47 remise en main propre au Commissaire enquêteur par M. Thierry BUREL le 15 mars 2025

« Par la présente, après la prise de connaissance du projet de PLU arrêté de la commune de Plouhinec, je sollicite la possibilité de demander à revoir l'affectation du zonage N sur mon site d'exploitation en zonage A, comme il est matérialisé sur le règlement graphique du PLU actuel. »

Schéma 1 : extrait PLU arrêté

Schéma 2 : PLU en vigueur

Cette demande s'appuie sur la reconnaissance de mon activité agricole et de l'existence de mon siège d'activité comme le prévoient les dispositions de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme et les orientations du PADD.

Si la zone N rend possible l'évolution des bâtiment de mon site d'exploitation, cette affectation avec une connotation « environnementale » peut être de nature à remettre en cause la transmissibilité de mon site.

Extrait du règlement de la zone N du PLU arrêté :

Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »

- constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante au sein de la zone lors de l'approbation du présent PLU ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Si j'entends que cette modification peut paraître mineure au regard du règlement écrit, elle relève d'une importance majeure quand il s'agit d'inviter un repreneur à se projeter dans la durée.

Il convient de rappeler que mon activité développe un atelier bovins viandes et de pommes de terre de consommation sur une étendue de Ha. Par mes pratiques, j'estime participer activement à l'entretien des paysages alentours et répondre aux attentes d'une partie de la population par le développement de la vente directe à la ferme.

La fragilisation de mon site d'exploitation serait de nature à remettre en cause) court ou moyen terme, cette économie locale et la valorisation des parcelles environnantes. »

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n° 48 déposée sur le registre par M. Joël AUTRET le 15 mars 2025

« Pourquoi un triangle jaune sur ma maison située section YA 169 ? Maison normale de 1960 et de plus la maison mitoyenne semblable à la mienne n'est pas concernée, comme beaucoup d'autres du même type. »

Observation n° 49 déposée sur le registre par Mme Mathilde RAMBAUD et M. Jean-François GLOAGUEN le 15 mars 2025

« Sur parcelle YV 116 :

Nous observons des prescriptions réglementaires sur des éléments de secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Nous ne sommes pas d'accord avec ces prescriptions. Nous souhaitons qu'elles ne soient pas appliquées. Nous ne comprenons pas les critères car l'ensemble du bâti de Plouhinec pourrait y répondre.

Deux maisons mitoyennes sont concernées dont une maison de 1970 en parpaings. Nous souhaitons rencontrer sur place les personnes ayant réalisé ces prescriptions et qu'elles nous soient expliquées précisément.

Sur parcelle YV 118 :

Des éléments paysagers identifiés sont inexistant depuis de nombreuses années.

Sur parcelle YV 117 :

Sur cette parcelle entièrement close par des murs supérieurs à 2 mètres, nous demandons l'uniformisation du classement en zone Uh et non plus Uh + N. »

Observation n° 50 remise envoyée par email par Mme Maryvonne TANGUY le 16 mars 2025

« J'ai appris la prochaine révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Plouhinec, et je suis potentiellement défavorablement touchée. En effet, je suis propriétaire de la parcelle WY727, actuellement en partie constructible. Le projet de PLU prévoit de rendre ma parcelle totalement non constructible, en zone N. Or, j'ai pour projet de vendre ce terrain. A cette fin, je me suis rendue au service d'urbanisme de la Commune il y a quelques mois pour prendre des informations. Il m'a été dit ce jour-là qu'une construction était bien possible.

La différence de prix entre un terrain constructible et non constructible est considérable à mes yeux, et ce projet aura donc un impact financier non négligeable pour moi. Aussi, je vous demande de bien vouloir réviser cette projection.

Il importe de noter que la zone est entourée de constructions, et d'activités tertiaires avec la reconversion de l'ancien Lycée Jean Moulin en tiers-lieu, et l'installation dans celui-ci d'une annexe à une entreprise de réparation de bateaux (en bordure du terrain). Cela n'apparaît pas compatible avec l'installation d'activités agricoles dans cette zone, ou en encore la reconnaissance d'une zone protégée écologiquement.

En outre, la zone n'est pas humide, et le terrain est de plus pentu. Il n'y a donc pas de risque d'inondabilité. »

Observation n° 51 envoyée par mail par M. Claude QUILLIVIC le 15 mars 2025

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

« Après notre entrevue lors de votre permanence de ce jour samedi 15 mars, je souhaite formuler une requête dont voici le contexte :

J'habite au 1 allée de Kerdréal, dans le hameau de Kerdréal situé au sud de la commune en zone agricole dans la limite des espaces proches du rivage. Je demeure dans une ancienne exploitation agricole héritée de mes parents agriculteurs. L'ancienne ferme, légèrement isolée au nord-est du hameau, est desservie par un chemin d'exploitation. Elle est composée d'un logement et de plusieurs bâtiments agricoles désaffectés autour d'une cour. Une grange (548 sur le cadastre) a été transformée en 2011 en logement additionne épisodiquement loué pour de courtes durées pour les besoins de ma femme Florence DUCASSE ;

L'ensemble des bâtiments est référencé sur les parcelles YA 547, 548, 160 et 163.

Extrait cadastral ci-dessous :

➤ **Schéma décrivant l'emplacement des différentes parcelles**

Sur la parcelle 159 qui m'appartient, ma fille aînée, Juliette QUILLIVIC a installé une exploitation maraîchère au nord ; au sud de la parcelle s'expose un jardin partiellement planté d'arbres par mes soins.

En matière de prescriptions réglementaires, le présent projet de PLUI ne recense ici aucun bâtiment en application des articles L. 151-19 ou L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Ma requête concerne un projet de transformation de l'ancienne écurie en logement, au profit de ma fille cadette, Sarah QUILLIVIC, qui souhaite en faire sa résidence principale (demande de certificat d'urbanisme en cours).

Extrait cadastral ci-dessous avec le bâtiment concerné :

➤ **Schéma décrivant l'emplacement des différentes parcelles avec le bâtiment concerné**

Le PLUI permettra-t-il cette transformation en logement ? Pour ce faire, je souhaite l'identification de ce bâtiment en application de l'article L. 151-11 2* du Code de l'urbanisme pour espérer son changement de destination.

Notez qu'en 2017 nous obtenions un permis de construire pour la rénovation et l'extension de ce bâtiment (PC 029 197 17 00019) mais malheureusement, je n'avais pas pu le mettre en œuvre avant la fin de sa prorogation ; ma fille Sarah souhaite prolonger le projet à son profit. Avec une maîtrise d'œuvre d'architecte, le projet cherchera à concilier la sauvegarde d'un patrimoine architectural typique du Cap-Sizun à la création de qualité prenant en compte le caractère agricole du site.

L'ensemble de la propriété a vocation à rester une demeure familiale regroupant plusieurs générations de QUILLIVIC-DUCASSE. »

Observation n° 52 envoyée par mail par Mme Guislaine NAIZOT et M. Frédéric BURELLIER le 18 mars 2025 :

« Nous sommes Guislaine Naizot et Frédéric Burellier, un couple installé à Lyon.

C'est en février 2024, après plusieurs années de recherche d'un terrain à Plouhinec, que nous avons rencontré M. et Mme Lepavoux, résidents et commerçants à Plouhinec, vendeurs de la parcelle référencée 378 XB repérée sur les cartes ci-après.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Notre projet est de venir nous installer à court terme dans cette région que nous côtoyons avec passion depuis de longues années et de construire une maison simple mais écologiquement respectueuse et performante.

Nous avons fait très rapidement le déplacement pour nous assurer que le terrain convenait à notre projet et afin d'engager au plus vite les procédures notariales. Nous avons sollicité plusieurs fois le service urbanisme en présentiel, d'autres fois par téléphone pour garantir la faisabilité du projet. Nous étions au courant de la révision du PLU en cours et du fait que le service urbanisme considérait ce terrain sans enjeu dans le cadre de la révision, nous avons donc signé un compromis de vente le 5 juillet 2024.

Quelques semaines après, nous avons trouvé par hasard le document intitulé « Plan guide étude urbaine » du bureau d'étude « Futur proche » diffusé en préfecture en octobre 2023 et relatant que le terrain en question pourrait avoir un intérêt à être déclassé.

> Schéma intitulé « les abords de la RD 784 : un espace d'expérimentation du ZAN »

La zone 48 dont fait partie le terrain, est identifiée comme un « espace d'expérimentation du ZAN ». Nous avons bien sûr été très surpris et avons voulu comprendre cet état de fait que nous différents interlocuteurs à la mairie ne semblaient pas connaître. M. et Mme Lepavoux, les premiers concernés en tant que propriétaires, n'étaient pas au courant non plus.

La parcelle d'une surface de 996 m², dont 200 m² environ sont affectés à une servitude de passage, porte le numéro 0378 section XB et se trouve dans une zone Uhb dans le PLU en vigueur, rue de Kervoazec. Elle comporte tous les réseaux en attente pour être construite (eau, assainissement collectif, électricité...).

Rappel : la zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (c'est-à-dire les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone). Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Lors de la période de concertation publique, nous avons eu l'occasion d'échanger par téléphone avec M. le maire et un représentant du bureau d'études pour leur faire part de nos remarques quant à la subjectivité de déclassement pressenti du terrain dans la révision du PLU. Nos remarques, ainsi que celles du propriétaire qui a pu se rendre à l'une des permanences de concertation, n'ont pas été retranscrites dans le compte rendu de concertation du 25/12/2024. Il y est stipulé que le projet tel qu'il a été présenté n'a pas rencontré d'« opposition manifeste ». Toutefois, en retour de nos observations, M. le maire nous a conseillé de les transmettre lors de l'enquête publique en nous rapprochant de vous afin que nos éléments soient pris en compte.

Nous souhaitons donc à présent vous faire part de nos remarques qui, au regard des éléments des différentes pièces du dossier à disposition de révision du PLU sont légitimes, pour alimenter la réflexion mais aussi porter des interrogations quant au bien-fondé de la démarche concernant cette zone.

On peut parler de zone dans la mesure où les deux autres terrains de M. et Mme Lepavoux sont aussi concernés par cette révision dont le projet est de déclasser ces parcelles en zone N et leur retirer leur potentiel constructible. Faire valoir ces arguments, c'est exprimer notre opposition.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Tout d'abord, ce qui nous a frappé dans les différents documents du dossier, est que le terrain n'est jamais décrit tel qu'il est en réalité. En effet, nous avons l'impression qu'en dehors même de concertation réelle (en opposition à une concertation que l'on pourrait qualifier de « légale »), le bureau d'études a travaillé de manière hors-sol, à partir de « google maps » (?) pour choisir çà et là des terrains sans même avoir visité et appréhendé de manière fine un contexte. Il n'y a pas eu non plus de prise de contact avec les propriétaires en amont.

Cela se traduit par une incohérence flagrante entre la réalité sur site et le descriptif fait dans l'étude pour aboutir à classer le terrain en zone N.

Par exemple si l'on considère la définition de la zone naturelle N du PLUI :

« Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel ».

En aucun cas, le terrain ne peut être identifié, ni considéré comme le présente le nouveau PLUI : il est entretenu, soigneusement paysagé, aménagé et de plus viabilisé avec tous les réseaux nécessaires y compris l'assainissement collectif !

Aucun caractère de la définition d'une zone naturelle N ne peut lui être associé pour le qualifier. De plus, le terrain est voisin au sud d'un restaurant dont le parking est en limite de propriété et avec lequel il y a la servitude de passage.

Ce parking génère du trafic et accentue l'urbanité du lieu, de plus juste en face un autre parking va être créé sur une parcelle réservée, comment penser à un couloir écologique à cet endroit ?

Son classement actuel dans le PLU en vigueur est Uh -b1 : « zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant au tissu urbain résidentiel périphérique », est de toute logique.

En effet, il suffit de regarder une carte et les photos, encore mieux de le visiter, pour se rendre à l'évidence que l'on a un contexte de dent creuse en milieu urbain, dans un tissu de type « périphérie de centre bourg », qui relève davantage d'une logique de densification au regard des enjeux de développement : le terrain est ceint de constructions sur 3 côtés, enclavé et logé d'un parking, il est également desservi par une servitude de passage et comporte lui-même une autre servitude de passage pour desservir le terrain adjacent au nord et celui à l'ouest.

Enfin, il est viabilisé, équipé pour accueillir l'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité, de communication et l'assainissement collectif.

Il est injustifiable dans ces conditions de le caractériser comme zone naturelle, à vocation écologique et préservation des espèces. C'est un non-sens. De plus, il y a un commerce devant, d'autres à proximité, un projet de parking en face, cet environnement urbain très développé est propice à la densification.

Par la suite, nous proposons de reprendre les articles du document « Plan local d'urbanisme – rapport de présentation tome 1 » qui confirment les points exposés précédemment.

Article 2.4.1.7 :

Il est justifié que ces terrains ne doivent plus être construits car ce serait participer à la « destruction de puits de carbone ». Est-ce vraiment sérieux d'affirmer cela au sujet de petits terrains simplement plantés d'herbe et de quelques plantes disséminées ? On peut dire cela d'une parcelle forestière ou laissée à l'abandon mais pas d'un terrain engazonné et paysager.

Utiliser une rhétorique écologique pour justifier des choix hasardeux nous paraît abusif, étant nous-mêmes relativement concernés et impliqué. L'écologie agrège l'examen de sciences assez sérieuses pour ne pas être détournée pour porter un projet dont les intérêts sont liés à une tout autre raison. Il

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

n'y a aucun puits de stockage de carbone sur ces terrains. Ou alors, cela reste à être démontré scientifiquement.

Article 2.5 :

Il est proposé la mesure suivante :

« Augmenter la densité de logements à l'hectare ». Soit 251 logements/Ha et priorisation de la construction au sein de l'enveloppe urbaine.

La parcelle est enclavée de constructions, pourquoi ne pas appliquer cette mesure à ce terrain apparenté à une dent creuse et viabilisé, dans une zone urbaine à vocation d'habitat ? Là, on se rend compte que le classement proposé en zone N va complètement à l'encontre de cette mesure, bien que celle-ci soit par contre adaptée au contexte du site.

Il est ensuite stipulé dans ce même article 2.5 que « la réalisation de logements dans le tissu urbain existant (comblement de dent creuse, densification et renouvellement urbain) est indispensable pour limiter les déplacements quotidiens ».

Le terrain est typiquement une dent creuse et répond complètement à la mise en place de cette mesure.

Article 1.5.2 - « limites et difficultés rencontrées » :

Dans cet article, il est regretté et considéré comme dommageable que 7 prestataires différents aient travaillé sur ce dossier de révision du PLUI en tant que bureau d'études.

Comment effectivement aboutir à une cohérence absolue quand il faut revoir, superposer, mixer des avis qui ne vont pas forcément dans le même sens ? Le terrain et cette zone semblent avoir été choisis sur plan et non sur une véritable enquête contradictoire sur site. L'étude ne semble pas reposer sur des bases relatant sa réalité.

Article 2.4.2.3 - « emplacements réservés » :

Dans cet article, il est remarquable de noter que l'emplacement réservé numéro 11 pour créer un parking, a été choisi à cause de ses caractéristiques et notamment parce qu'il est « localisé en dehors des zones présentant un enjeu écologique avéré » ; hors ce terrain réservé est situé en face du terrain de M. et Mme Lepavoux ainsi que du parking du restaurant et qu'il est facile de se rendre compte sur plan ou en le visitant que les caractéristiques de ces deux terrains sont identiques à la différence près que celui-ci est en plus pré-équipé en réseaux.

On peut donc conclure qu'il y a logiquement une incohérence d'appréciation.

Continuons sur la lecture du rapport de présentation tome 1 :

Titre III. Analyse de la capacité de la consommation d'espace et la capacité de densification.

2- Analyse de la capacité de densification :

Il est identifié dans le document cité « une zone tampon de 15 m autour de chaque construction qui définit la notion de continuité de l'urbanisation ».

La carte ci-dessous, extraite du rapport de présentation tome 1 p. 62, montre l'emprise de cette zone tampon de 15 m sur le terrain et l'on voit clairement l'intérêt et la légitimité de pouvoir y construire une maison, étant donné que la zone identifiée empiète à l'est et au sud sur le terrain.

➤ **Carte jointe**

De plus, page 62, il est noté que la délimitation de l'enveloppe urbaine manque de clarté :

« Cette délimitation répond au faisceau d'indices susvisés, à savoir :

1. une identification préalable par le SCoT. Identification préalable qui manque de clarté : le SCoT actuellement en vigueur identifie le « bourg » sans préciser son étendue. La version révisée de ce

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

dernier (en cours) permettra de préciser ce qu'est entendu par « bourg » et viendra donc conforter la délimitation retenue au sein du présent PLU.

2. La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes) ».

On peut en conclure que la délimitation retenue n'est donc pas fiable. Les conséquences pour les propriétaires sont importantes.

Dans ce même document, page 69, il est évoqué les potentiels densifiables :

« Dans le cadre de cette étude, deux types de potentiels densifiables ont été repérés

- les dents creuses : espaces non bâtis situés entre deux parcelles déjà construites et disponibles pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation ».

➤ Carte jointe

Le terrain n'est pas marqué en potentiel densifiable alors qu'il répond aux caractéristiques d'une dent creuse. Pourquoi ?

Aussi, nous avons fait, avant le dépôt de la demande de permis de construire, une demande de division parcellaire en vue de construire, auprès de la mairie de Plouhinec.

Il est aussi noté dans le document que le repérage des potentiels densifiables a été réalisé à partir de « photo-interprétations » (google maps?) et validé dans un second temps par les élus.

On peut légitimement se poser la question de la connaissance réelle du contexte, étant donné la façon de procéder. Comment voir que le terrain est viabilisé de tous ces réseaux, entretenu, paysager, deux buttes plantées, à partir de photos aériennes qui ne représentent pas la situation à jour et ainsi induisent en erreur la justesse du jugement du bureau d'études.

Notre projet :

Il est cohérent avec les objectifs environnementaux du PLUI.

C'est un projet de maison tout en bois construit en mélèze breton, bâti intégré aux paysages, il reprend la morphologie vernaculaire de la maison bretonne, bioclimatique, pas d'imperméabilisation du sol, pas de création de surfaces grises, pas de pollution lumineuse, posé sur des fondations partielles, pas de barrière ni limite sur le pourtour du terrain, hormis la conservation de l'aménagement paysager existant à développer (haies), RE2020 avec objectifs NRJ+.

Ce projet est bien loin des aberrations de construction que l'on peut voir sur les communes du littoral, il respecte au maximum ce territoire sensible et à préserver, tentant de réduire à minima l'impact sur son environnement.

C'est un projet frugal, pensé, qui vient s'implanter en toute discrétion, avec le moins d'incidence possible sur la biodiversité.

Article 2.4.1.4 – ressource en eau :

Récupération des eaux de pluie, pas d'imperméabilisation des sols.

Article 2.4.17.7 – l'énergie, l'air et changement climatique :

Matériaux bio et géo sourcés, stockage de CO2, non émissif.

Pour complément d'information, 3 demandes d'urbanisme ont été déposées en mairie de Plouhinec dans le cadre de la vente du terrain :

- demande de certificat d'urbanisme opérationnel CU 29197 24 00161

dépôt le 12 septembre 2024,

réponse le 12 novembre 2024,

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

dépôt dématérialisé initial le 2 juillet mais non enregistré.
- déclaration préalable pour division DP 29197 24 00193
dépôt le 12 septembre 2024,
réponse le 8 novembre 2024 : sursis à statuer,
dépôt dématérialisé initial le 2 juillet mais non enregistré.
- demande de permis de construire PC 29197 24 00063
dépôt le 27 septembre 2024,
réponse le 19 septembre 2024 : sursis à statuer.

Conclusion :

Nous demandons à ce que l'ensemble de ces observations soient prises en compte.

Qu'il y ait une prise de conscience de la part des élus sur la méthode controversée.

La direction qui a été prise apparaît plutôt liée à la recherche forcée de surface pour entrer dans le cadre des objectifs de la loi ZAN et ne paraît pas cohérente d'une analyse écologique/environnementale réfléchie comme il est présenté dans les documents du PLUI et que l'on pourrait attendre d'une étude d'urbanisme.

L'application de la loi ZAN est controversée ici et ailleurs, les élus n'ayant pas les outils pour appliquer une loi trop contraignante et souvent en inadéquation avec la réalité et la complexité des différents territoires. De fait, les textes de loi sont débattus nécessitant un assouplissement des dispositifs et ainsi retrouver des solutions de bon sens dans l'appréhension des nombreuses problématiques.

L'actualité nous laisse entendre beaucoup d'oppositions concernant la loi ZAN et son application qui génère de lourdes pertes pas seulement financières.

Nous sommes conscients qu'une révision de PLU est une orientation importante et nécessaire pour une commune, elle permet une avancée majeure liée aux enjeux propres au territoire. Mais elle ne peut pas se faire par des prises de décisions partiales à l'encontre des propriétaires, qui ont le sentiment d'être « plumés » (en référence à un mouvement citoyen) et qui aboutit parfois à la perte d'années de travail nécessaires à la rédaction d'un nouveau PLU.

Nous souhaitons donc que ce terrain ne soit pas changé de destination et que nous puissions mener à bien ce projet d'installation dans une commune littorale où nous souhaitons habiter et développer nos activités professionnelles. Son changement en zone N nous paraît clairement abusif et ne correspond pas, en tout cas, ni à une logique telle qu'elle est expliquée, ni à un projet défini et tangible.

Nous espérons que nos arguments seront reçus, pris en compte, que le terrain sera visité. Nous restons évidemment à disposition pour échanger. Notre emploi du temps ne nous permet malheureusement pas de vous rencontrer lors des permanences programmées à l'origine.

Vous l'aurez compris, nous sommes attachés à cette commune »

Observation n° 53 envoyée par mail par la famille KERLOCH le 19 mars 2025 :

Pour éclairer nos demandes inscrites au registre en date du 15 mars dernier au nom de Mme Aimée Kerloc'h, nous vous adressons quelques photos.

Vous nous avez indiqué ne pas connaître l'ensemble des lieux de la commune. Aussi ces photos vous aideront à mieux comprendre nos requêtes.

Notre mère, Aimée KERLOC'H est propriétaire des parcelles AB 244, AB 243 et 522.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

1/ Sa parcelle 522 n'est plus accessible que par la parcelle AB 244. Voir les photos Parcelles AB243 et 244 + Chemin accès sur AB244.

Un chemin empierré en permet l'accès. Et le raccordement de la parcelle au réseau de tout à l'égout y a été réalisé en 2021. Voir la photo Raccordement au réseau.

La route de Lézarouan qui borde la parcelle 522 n'est pas au même niveau que celle-ci. Le dénivelé (environ 1m60) est trop important pour qu'un accès y soit réalisé. Un mur de pierres encercle la parcelle. Voir Photo 1 Parcelle 522.

Nous souhaitons donc que la parcelle AB 244 reste utilisable pour accéder à la parcelle 522.

2/ Nous demandons à ce que les parcelles AB 243 et 244 restent en zone urbanisable car elles se trouvent entre la parcelle 248 en zone urbanisable, un "commun de village" sur lequel sont installés différents équipements (parcelle 252) et la parcelle 253 également en zone urbanisable.

Sur ce commun de village, il y a de plusieurs installations depuis des années, en plus des 2 regards et une pompe de relevage non visibles sur la photo Commun de village. Installations.

Plusieurs parcelles sont déjà raccordées au réseau Eaux Usées situé sur ce commun de village. »

Observation n° 54 envoyée par courrier postal par M. et Mme JACQUEMINET le 18 mars 2025

3Pièces jointes :

- plan de situation,*
- plan cadre jusqu'en 2023, zone constructible – non constructible (avant le PLU n° 5 modificatif simplifié),*
- plan de masse situant la construction et emplacement des lignes enterrées EDF, téléphone et assainissement,*
- 2 pages de photos de la construction et compteur EDF,*
- plan Menez Kersugard avant et après modification simplifiée n°5.*

Nous sommes propriétaires des deux parcelles contiguës situées :

- ZA 37 rue des Celtes, d'une contenance totale de 15 370 m² dont 12 870 m² classés agricole et 2 500 m² classés constructible (jusqu'au PLU modificatif simplifié n°5 en 2023),*
- ZA 47 rue des Lavandières de 1 180 m² classé constructible (jusqu'au PLU modificatif simplifié n° 5 en 2023).*

Depuis ce PLU modificatif simplifié n°5 de 2023, seul le périmètre restreint autour de notre bâtiment est resté en terrain constructible. Ont été exclus de la partie constructible les empiètements de l'assainissement individuel, les lignes enterrées EDF et téléphone traversant la parcelle ZA 47.

Avec l'élaboration du PLU en cours, il est prévu que nos 2 parcelles passent en totalité en zone agricole, donc entièrement non constructibles.

Nous tenons à préciser que les parties constructibles des parcelles ZA 37 et ZA 47 (en rouge sur le plan cadre ci-joint) sont constituées de terrain rocheux (granit) à faible profondeur. D'où l'utilisation du brise-roche lors de la réalisation du bâtiment et de l'assainissement.

Ce terrain n'était pas cultivé lorsque nous en avons fait l'acquisition en 2002 et n'a donc pas vocation à devenir un terrain agricole un jour. De plus, il est situé dans une zone urbanisée et habitée.

..... construites et viabilisées depuis 2004, la construction étant implantée sur les 2 parcelles réunies avec accès par la rue des Lavandières.

Anciennement à usage professionnel, nous avons effectué en 2013, en raison de l'arrêt de notre activité artisanale, un changement de destination de notre bâtiment pour un usage privé.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Bien que celui-ci ne soit pas habité, il n'en reste pas moins qu'il a été conçu pour être transformé en habitation par la suite, il a donc l'aspect extérieur d'une maison comme vous pourrez le voir sur les photos ci-jointes.

Notre bâtiment est desservi par :

- la Poste,*
- le ramassage des ordures ménagères, auquel nous sommes assujettis sur notre avis d'imposition de taxe foncière,*
- l'eau distribuée par Veolia (contrat n° 0652500205334501), compteur situé dans le talus à droite de l'entrée de la propriété,*
- EDF et téléphone par lignes enterrées dans toute la longueur de la parcelle ZA 47, le boîtier du compteur (photo jointe) étant installé en face du transformateur EDF, dans le haut de la rue des Lavandières, avec un autre boîtier en attente pour une future construction (le tracé des lignes enterrées figurant sur le plan de masse ci-joint),*
- captage d'eau souterrain, déclaré en mairie.*

Par conséquent, il n'y a pas rupture de viabilisation dans le haut de la rue des Lavandières.

Nos deux demandes :

- Nous demandons à ce que la partie du terrain situé ZA 37 rue des Celtes, entre les parcelles voisines n° 121 et n° 122 soit maintenue « constructible » dans l'alignement des deux clôtures, ce terrain formant une « dent creuse », nous avons pour projet de le mettre en vente pour permettre une construction (partie hachurée en rouge sur le plan de masse).*
- Nous demandons également que les parcelles constructibles ZA 37 et ZA 47 sur lesquelles est implantée notre construction soit maintenue en zone constructible par le rattachement avec « le quartier Kersugard », car comme il a été dit auparavant, il est envisagé qu'elle soit un jour transformée en habitation et, pour ce faire, nous envisageons la construction d'un garage pour abriter le matériel agricole nécessaire à l'entretien du terrain (tracteur, rotolabour, girobroyeur, remorque, etc.). »*

Observation n° 55 déposée sur le registre par Mme Marie JOURDAIN, Mme Annick ANSQUER, M. Michel ANSQUER et Mme Christel GOURMELON (mandataire successorale) le 21 mars 2025

« Terrain YD 3 – bourg de Plouhinec 29780

Dans le cadre de la révision du PLU, je demande que le terrain reste dans la zone constructible du bourg de Plouhinec.

Les servitudes sont déjà existantes à proximité.

Une route rue Amiral d'Argenlieu passe juste au bord du terrain.

Maison construite récemment près du terrain.

Nous ne comprenons pas cette décision de le passer en terrain agricole. »

Observation n° 56 déposée par courrier par M. Guy LE CORRE et Mme M. Odette LE CORRE-TRIVIDIC, le 21 mars 2025

Terrain : cadastré section YS 403 pour une contenance de 7 à 90 ca, sis rue des Courlis (plan joint), classé en zone Nd.

La demande : requalification en zone constructible sur une profondeur de 40 mètres au sud de la rue des Courlis.

Les motifs d'appréciation :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- Reconnaissance du voisinage immédiat en zone urbanisée depuis 1990, TA Rennes 25 oct.
 - Densification de plus en plus prégnante de la construction avec une forte accélération ces 3 dernières années : 50 constructions dans un rayon de 200 mètres (plan joint).
 - A l'ouest de notre parcelle, 9 constructions s'inscrivent dans la continuité de notre terrain dont la plus proche à 19 mètres et un classement en zone Uh.
 - Au nord-est, la parcelle YS 208 supporte une construction, laquelle s'inscrit dans la continuité de celles sus évoquées.
- Des constats supra, il ressort que notre parcelle s'insère, ainsi que les deux parcelles adjacentes (210, 402) dans un espace urbanisé ne revêtant nulle caractéristique à même de lui conférer la qualité d'espace remarquable au sens des dispositions de l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme.
- Ainsi, le qualificatif de « dent creuse » désigne cet espace. ;
- La Cour d'appel de Nantes a déjà considéré, aux termes d'un arrêt du 18 février 2003, qu'une partie d'une parcelle pouvait être regardée incluse dans un espace urbain, l'autre partie étant comprise dans un espace naturel remarquable. Ce terrain est fauché annuellement.
 - Ces parcelles jouxtent la voie publique, laquelle supporte l'ensemble des réseaux ainsi qu'un dépôt de poubelles en bordure immédiate desdits terrains (photo jointe) adossé à un muret de pierres sèches !!!
 - Il est admis que les dispositions de l'article 146.6 du Code de l'urbanisme n'ont pas vocation à s'appliquer à une zone urbanisée (CE 29106 – 1998 BJ du 4/1998, p. 303).

La demande

Nous sollicitons le réexamen des parcelles YS 403, 402 et 210.
Reconnaître leur classement en zone Uh conformément à leur voisinage immédiat et à l'esprit de la loi.
Limiter l'emprise constructible d'une profondeur de 40 mètres à partir de la rue des Courlis (plan joint).
Conservation et réhabilitation des murs de pierres sèches sur les parcelles concernées.
Construction d'une maison de plain-pied, PMR d'environ 85 m² habitables avec garage, en adéquation avec l'environnement immédiat.

Les interrogations

Curieusement, les parcelles cadastrées YS 13, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 223, 224, 225, 233, 481, 482, 524 etc., sises dans notre environnement immédiat, voient leur assiette classée Uh s'étendre en direction du littoral...
Quand les parcelles YS 232, 358 et 249 seraient déclassées et rendues inconstructibles... Ces espaces ne pourraient, au sens de la loi, être considérés comme des ruptures d'urbanisation.
Eu égard aux remarques ci-dessus, notre demande mérite autant de considération que ce qui a présidé à ces diverses modifications

Observation n° 57 déposée sur le registre par M. Jean-Yves BERNARD et Mme Marie-Christine LE BERRE, le 21 mars 2025

« Complément à nos remarques, écrites et orales, à Monsieur le Commissaire enquêteur en date des 17 et 24 février 2025
Alors que Monsieur le Maire évoque fréquemment l'objectif de déclassement de 50 % des surfaces à construire, le projet de révision du PLU reclasse en zone naturelle :
- une partie de la parcelle YC 135 où se trouve notre habitation (environ 1/3),

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- la totalité de la partie constructible de la parcelle YC 127.

De ce fait, le déclassement des terrains que nous avons achetés constructibles dépasse largement le quota des 50 %.

C'est pourquoi nous vous demandons de bien vouloir maintenir le classement de la parcelle YC 135 en zone constructible.

De plus, il est à noter que la parcelle YC 149, dont nous ne sommes pas propriétaires, mitoyenne dans toute sa longueur au nord de notre parcelle YC 135 n'est pas impactée par la même mesure !!!

A réexaminer également le maintien de la partie constructible de notre parcelle YC 127.»

Observation n° 58 déposée en Mairie par Mme Eva PAGNEUX et M. Romuald SAUVERVALD, le 18 mars 2025

« Nous nous permettons de vous écrire concernant la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et son impact potentiel sur les parcelles YW 33, YW 35 et YW 36, situées au chemin Duplex, 29780 Plouhinec.

En devenant propriétaires de ces terrains (achat effectué en janvier 2025), notre intention était de pouvoir y construire une habitation d'autonomie destinée à nos parents vieillissants, afin qu'ils puissent vivre leurs dernières années à proximité de notre domicile et dans un cadre adapté à leurs besoins.

Nous avons procédé à cet achat en toute bonne foi et il apparaît aujourd'hui que nous avons manqué de perspicacité quant à la prise d'informations concernant le projet de révision du PLU en cours. C'est pourquoi nous vous présentons cette note accompagnée d'un schéma permettant de formaliser nos intentions concernant ce projet. Cette maison d'autonomie a été imaginée en nous basant sur les dispositions du PLU en vigueur et le statut UHb des parcelles dont nous sommes désormais propriétaires. Une modification du zonage ou des règles d'urbanisme affectant ces parcelles compromettrait ce projet familial, essentiel au bien-être de nos parents.

Nous souhaitons donc vous demander d'étudier la possibilité de préserver le statut Uhb des parcelles YW 33, YW 35 et YW 36 afin de pouvoir mener à bien notre projet. En plus de l'impact économique que produirait un changement de statut, nous nous verrions bloqués quant à la possibilité de nous occuper de nos parents en les gardant au plus près de nous.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute discussion ou complément d'information et espérons vivement que notre situation pourra être prise en compte dans cette révision. »

Observation n° 59 déposée sur le registre par M. Xavier LE GAL et Mme Maryvonne LE GALL, le 21 mars 2025

« Je conteste le classement de notre parcelle située dans la zone de Ty Frapp. Parcelle YI 047, en zone agricole pour les 2/3 du terrain :

- ce terrain se trouve dans une zone commerciale ; nous l'avons conservé pour un projet de construction familiale à plus ou moins long terme ;

- nous ne l'avons pas loué à un agriculteur comme le reste de notre terre agricole. Nous le laissons à l'agriculteur à titre gratuit pour l'entretien.

Je demande donc de revoir le classement du terrain en zone constructible dans sa totalité. »

Observation n° 60 envoyée par email par Mme et M MILLOT le 23 Mars 2025

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Objet : proposition de modifications du règlement applicable aux constructions en zones naturelles/projet d'extension sur la parcelle YC 162, située 4 impasse de Ker Lann Illis à Plouhinec.

Nous avons acquis en octobre 2024 une maison implantée sur la parcelle YC 162 avec l'intention d'agrandir le rez-de-chaussée pour pouvoir vivre de plain-pied et bénéficier d'aménagements pour personnes à mobilité réduite en prévision de nos vieux jours.

Fin décembre 2024, nous avons été informés que toutes les demandes déposées avant l'adoption du nouveau PLU qui ne seraient pas déjà conformes aux futures règles feraient l'objet d'un sursis à statuer.

La parcelle en question qui est aujourd'hui pour partie en zone naturelle (N) et pour partie en zone Uhc devrait passer totalement en zone naturelle dans le nouveau PLU. Nous ne sommes pas opposés sur le fond à cette décision mais souhaiterions que les dispositions applicables aux zones urbaines de type N¹ prévues au règlement écrit soient légèrement assouplies.

L'emprise au sol maximum prévue de 200 m² est très limitative notamment du fait de l'impact des débords de toiture, inévitable avec des toitures à 45°. Ces débords ne génèrent aucune surface utile et impactent considérablement l'emprise au sol (chez nous presque 25 m²). La contrainte sur l'emprise au sol devrait être portée à 275 m² au lieu de 200 m² et la surface générée par les débords de toit devrait pouvoir en être soustraite.

Les contraintes liées à la surface totale de plancher créé pourraient elles aussi être assouplies : 50 % (au lieu de 30%) de la surface existante de plancher soit 70 m² au lieu de 40 m², de surface de plancher nouvellement créé par rapport à la surface de plancher existant et une surface de plancher totale portée à 275 m² au lieu de 250 m².

De la même façon, pour les annexes, la valeur de l'emprise au sol pourrait être portée de 14 à 20 m², ce qui permettrait de construire des garages permettant d'abriter les véhicules actuels qui seront très à l'étroit dans un espace de moins de 14 m² (surface utile toujours inférieure à l'emprise au sol).

¹ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole ou forestière – p. 164 du règlement écrit (titre III).

Proposition de modifications du règlement

Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole ou forestière :

seules sont autorisées la rénovation des bâtiments existants, les extensions, annexes et les installations des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer la création d'un nouveau logement.

Les constructions et installations autorisées doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLU, située au sein de la zone A ou N.

L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricole ;

- sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;

- la surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

- - ~~30~~50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 4070 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- la surface de plancher totale ne doit pas excéder 275~~50~~ m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'exécède pas 275~~00~~ m², débords de toits déduits.
- pour les constructions dont la surface est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10 de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ; la desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
- l'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - la hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
 - l'emprise au sol n'exécède pas 20~~14~~ m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - la desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Observation n° 61 envoyée par email par Mme Marie-Renée LALEOUSE le 22 mars 2025

« Propriétaire de plusieurs parcelles de terrain sur Plouhinec, j'ai récemment pris connaissance du dossier de révision du PLU en mairie.

Étonnement et surtout incompréhension pour moi en découvrant le « déclassement » de certaines parcelles, en particulier :

- Parcelle ZY 43 – partie classée 1AUhb

Cette parcelle est très bien située à l'entrée immédiate du centre bourg, le long de la RD 784, à proximité donc des réseaux.

Très récemment, en 2024, après étude et élaboration d'un projet de lotissement, le promoteur immobilier TERRAVIA de Vannes souhaitait en faire l'acquisition. Je peux vous remettre le dossier en copie.

- Parcelle ZM 57 – ZAD Lesnévez

De par sa situation à l'entrée de la ZAD (côté bourg) avec accès direct à la rue du Maréchal-Juin, cette parcelle est idéalement située pour une future installation d'entreprise.

En vous remerciant pour l'attention portée à ces remarques, je vous prie de bien vouloir réexaminer le cas de ces deux parcelles et de me tenir informée de la suite donnée. »

Observation n° 62 envoyée par courrier postal par le cabinet d'avocats VALADOU-JOSELIN et associés, pour le compte de Mme Rachel POSTEC et M. et Mme CASTREC, le 24 mars 2025

Je vous indique intervenir au soutien des intérêts de Mme Rachel POSTEC et de M. et Mme CASTREC.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

En leurs noms, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations suivantes.

Les présentes observations sont ici réalisées dans l'optique d'appuyer les choix réalisés de classement en zone N par la commune dans le secteur de Kervoazec.

Toutefois, mes clients sont particulièrement vigilants quant au devenir d'un tel classement au regard d'un permis de construire ayant été octroyé le 10 janvier dernier par la commune pour la construction d'une maison individuelle sur une parcelle classée en zone N au présent projet (PJ n°1 permis de construire – parcelle cadastrée section XB 268), cela d'autant que le propriétaire de la parcelle a, dans le cadre de la présente enquête publique, fait part de son souhait de voir le secteur classé en constructible (observation de M. MOULLEC).

Une telle autorisation est difficilement compréhensible et est susceptible de démontrer une potentielle évolution du classement du secteur d'un zonage N à un zonage permettant une certaine constructibilité.

C'est dans ce contexte que mes clients tiennent à appuyer le classement choisi par les élus de la commune.

I. Le secteur concerné est le secteur de Kervoazec (parcelles cadastrées section XB n°67, 68, 69, 268, 50, 51 et 52)

> Vue géoportail

Dans le projet de PLU arrêté soumis à enquête publique, le terrain est situé en zone N.

(extrait règlement graphique arrêté et soumis à enquête publique)

Ce classement en zone N se justifie parfaitement au regard du rapport de présentation qui expose de manière précise la réflexion menée par les élus sur le territoire.

Un tel classement est parfaitement justifié et ne peut permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation.

Une lecture attentive du rapport de présentation permet de le constater de manière objective.

L'enveloppe urbaine de la commune a été dessinée, ce secteur n'en fait pas partie :

(extrait du rapport de présentation, p.62 – la partie en rouge est l'enveloppe urbaine)

La notion de l'enveloppe urbaine de la commune est précisément définie dans le rapport de présentation de la manière suivante :

« L'enveloppe urbaine du Bourg de Plouhinec s'étend du bourg historique de Plouhinec jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs urbanisés de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan, ainsi que la partie située à l'ouest de ce dernier.

Cette délimitation répond au faisceau d'indices susvisés, à savoir :

1. Une identification préalable par le ScoT. Identification préalable qui manque de clarté : le ScoT actuellement en vigueur identifie le « Bourg » sans préciser son étendue. La version révisée de ce dernier (en cours) permettra de préciser ce qu'est entendu par « Bourg » et viendra conforter la délimitation retenue au sein du présent PLU.

2. La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes) » (rapport de présentation, p.2).

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Cette identification du secteur comme non constructible et ne faisant pas partie de l'enveloppe uraine de la commune se retrouve à plusieurs reprises dans des cartes présentant les secteurs non constructibles comme des coupures d'urbanisme :

rapport de présentation P. 63 et 64

Dans le document de synthèse du rapport de présentation, la parcelle n'est ainsi même pas envisagée comme une dent creuse :

schéma : potentiel densifiable en 2024

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le classement du terrain en zone non constructible ne fait pas de doute. Le classement en zone N se justifie parfaitement étant précisé qu'un tel classement ne permet pas la réalisation de construction nouvelle à usage d'habitation.

Cette situation est, de plus, justifiée au regard de la situation factuelle de la parcelle :

- elle est à l'abandon depuis plus de 20 ans,*
- en pratique, ses caractéristiques lui donne les caractéristiques d'un corridor biologique : nombreux arbres, fougères, faune à préserver...,*
- elle constitue un réservoir de biodiversité particulièrement de régulation du changement climatique et de ses impacts en milieu urbain, ce qui justifie particulièrement sa qualification de rupture urbaine,*
- elle comporte des haies paysagères tout autour de la parcelle – répertoriées en éléments bocagers sur le règlement graphique arrêté,*
- la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) importante, qui doit être réduite de manière générale selon la MRAe.*

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le classement de ce secteur en zone N est pleinement justifié et ne saurait donc évoluer pour permettre une urbanisation.

II. De manière plus large, ce secteur se rattache à un ensemble plus global constituant une trame verte à tout le moins sur le plan urbain.

C'est d'ailleurs ce que montre parfaitement l'état initial de l'environnement qui identifie ces éléments de trame :

> Etat initial de l'environnement, p. 35

Le secteur est même considéré comme un corridor écologique au regard de toutes les connexions existantes entre les différents espaces naturels.

Ainsi, le secteur identifié (parcelle cadastrée section XB n° 268 et voisines) ci-dessus doit s'analyser comme connecté avec les espaces situés à l'ouest ainsi que ceux s'étendant à l'est et au nord, également classés en zone N au projet de PLU.

Telles sont les observations que mes clients tenaient à porter à votre attention dans le cadre de la présente enquête publique, afin de conforter le classement parfaitement justifié en zone N du secteur décrits ci-dessus et d'éviter des modifications ultérieures au coup par coup ayant déjà débuté par la commune.

P. J. : permis de construire n° PC 29197 24 00065»

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n° 63 envoyée par email par Mme Sabine GLOAGUEN, le 24 mars 2025

Je me permets de vous faire suivre ce courrier envoyé à la mairie de Plouhinec [en date du 8 septembre 2024] et resté sans réponse jusqu'à aujourd'hui.

Monsieur le Maire,

Propriétaires d'un terrain de 800 m² situé sur la commune de Plouhinec, nous vous adressons par la présente notre demande de modification de PLU concernant la parcelle cadastrée YH 122.

Cette parcelle est à ce jour classée N, en limite de zone Uhb mais fut classée constructible par le passé. Elle se situe en continuité de maisons d'habitation YH 121 et YH 124. La viabilité est de ce fait en proximité.

Nous avons un projet d'aménagement de ce terrain pour un de nos enfants qui souhaite s'installer à Plouhinec et souhaitons rendre ce terrain constructible. Vous n'êtes pas sans connaître la difficulté des locaux à s'installer sur la commune dans le contexte économique et légal actuel. Notre projet ne peut que contribuer positivement à la commune et ses habitants.

Nous souhaitons profiter de la modification du PLU pour permettre à nos jeunes de rester sur la commune.

Pour compléter notre dossier, nous vous adressons une copie de l'extrait du cadastre.

Observation n° 64 envoyée par email par M Dominique ROBERFROID, le 24 mars 2025

« Comme je vous l'avais expliqué, je suis propriétaire des parcelles AB 190 et 191 (20 rue de Lézarouan).

La parcelle 190 est entièrement constructible. Selon l'ancien PLU, la partie supérieure de la parcelle 191 l'était également.

J'ai un certificat d'urbanisme en ordre et j'avais reçu un accord de principe de la Mairie pour une petite construction (69 m²) avec terrasse sur ces parcelles, sachant que la partie haute de la parcelle 190 est réservée pour le stationnement.

J'ai rentré une demande de permis de construire (via Mme Gojon) le 7 mars 2025.

Ma question est la suivante : en espérant que ma demande de permis soit acceptée, serait-il possible de maintenir le caractère partiellement constructible de la parcelle 191 tel que délimité par l'ancien PLU ? »

Observation n° 65 envoyée par email par Mme Christine ALEXANDRE-QUERE le 25 mars 2025

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Plouhinec, je me permets de vous adresser une requête, en vue du reclassement de la parcelle YW 131, située rue Colbert à Plouhinec.

Cette parcelle ayant été constructible, la rue Colbert étant viabilisée puisque construite en face et à droite de la parcelle, je me permets de réitérer ma demande de reclassement en Zone Constructible.

Observation n° 66 envoyée par email par M. et Mme Christophe et Corinne PEUZIAT, le 24 mars 2025

«PC 29197 24 00082

Pour faire suite à notre entretien du 21 mars 2025, nous vous écrivons notre requête. Vous trouverez ci-joint nos remarques et observations concernant le projet de modification du PLU. En effet, l'agrandissement de la zone N (naturel) sur notre terrain est inexplicable et injustifié.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Nous regrettons de n'avoir jamais été prévenus par la mairie du projet de changement de destination du terrain. Pour rappel, nous avons obtenu un CU en juin 2023 par le biais du notaire. La signature de l'acte pour l'acquisition du terrain a été signée au mois d'août 2024.

Nous avons déposé un permis de construire au mois de décembre 2024 dans les délais des 18 mois de validité du CU. Pour ce dépôt, il nous a été demandé plusieurs pièces complémentaires, à savoir une étude thermique et une étude de sol pour l'assainissement et, à aucun moment, nous avons été mis en garde sur le risque de refus de constructibilité. A savoir aussi que notre terrain fait partie intégrante d'un quartier. Il est entièrement viabilisé en eau, électricité et téléphone et aucune extension des réseaux existants ne sera nécessaire.

Nous attendons et espérons que cette proposition du PLU ne soit pas validée et que le zonage soit redéfini. »

Observation n° 67 envoyée par email par Mme Catherine LE COSSEC le 25 mars 2025

« Nous revendiquons l'appartenance au village de Pors Poulhan et demandons à ce titre le maintien des parcelles actuellement en zone Uhc

Madame Alice GOUT ROUE nous avait confirmé cette appartenance alors que le nouveau SCoT venait d'être publié le 21 octobre 2021 et nous répondait le mois suivant. (voir pièce jointe)

Pors poulhan est un village à cheval sur deux communes et le seul côté de Plozévet ne satisfait pas aux critères d'élection, notamment le côté Plozévet ne comprend pas un ou des espaces publics collectifs attendus : équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux utilisés. Rien.

Que des maisons : un lotissement en fait. Seul, il ne répond à aucun de l'ensemble de critères d'identification que ce soit résidentiel, économique ou touristique.

Lorsque que l'on observe le côté Plozévet, le sentier côtier a été obstrué (je l'ai connu), des maisons ont été construites sur le front de mer... Les parcelles ont été découpées et les maisons bâties à tout va. Ce qui leur permet de "bénéficier" aujourd'hui du titre de village. C'est particulièrement injuste.

Il y a une rupture d'urbanisation au niveau du port. Cette rupture s'explique aisément. Le port, propriété de la commune il me semble, est le cœur du village où se rassemblent les deux communautés tout comme le sont les églises, les places de marché dans les villes et les villages.

La topographie explique aussi cette situation. Les terrains en amont du port sont une zone marécageuse similaire aux terrains en amont de l'étang de Pont l'Abbé. Cela aurait été irraisonné d'y construire des maisons. Ces terrains ont été aménagés en terre-plein puis parking il y a plus de trente ans.

Les terrains escarpés en remontant vers Plouhinec sont historiquement aussi peu propices à la construction.

La rupture d'urbanisation vient aussi du fait de la commune. En effet, les parcelles proches du port et du littoral ont été classées en N et NS dès le début des années 60. Cela a bloqué et interdit toute évolution du bâti sur les secteurs à proximité du port sur Plouhinec. Tout le port, toute la côte, l'allée couverte ainsi que la pointe proche de Gwendrez ont été classés en zone naturelle à cette époque. Un premier terrain de notre famille est devenu inconstructible.

En 1975, un projet de construction d'une route, qui n'a jamais été faite en définitive, a entraîné un nouveau découpage/regroupement de parcelles. Ce remembrement, notre famille en a encore fait

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

les frais : échange d'un terrain constructible contre un terrain non constructible de taille moindre. De nouvelles restrictions ont été imposées sur le secteur encore une fois.

Concernant le bâti, on dénombre 48 habitations (maisons et dépendances) entre le port et le carrefour de Menez Drégan et plus de 79 entre le port et le site archéologique (en haut de Gwendrez).

Il reste sur le secteur actuel Uhc, seulement 7 terrains libres sur les 55 parcelles classées Uhc aujourd'hui. 4 terrains sur les 7 sont associés à une autre parcelle construite contiguë. On observe, de ce fait, pas de réelle interruption du bâti sur la rue de la corniche, de même sur les deux autres rues descendant vers la mer (rue Pors Korentin et rue Menez Drégan).

La commune a valorisé Pors Poulhan en y installant des toilettes, des parkings, en préservant la côte, en aménageant le littoral.

Les propriétaires de Plouhinec ont déjà payé le prix, et ce non seulement par leurs taxes et impôts mais également en se voyant désavantagés par rapport aux propriétaires de Plozévet. Pourquoi les pénaliser encore plus ?

Pourquoi priver un plus grand nombre de se rendre à pied au port, de longer le sentier côtier, d'aller à la plage de Gwendrez sans prendre leur véhicule ?

Les quelques densifications restant encore possibles n'altéreront en rien ni le paysage, ni la faune, ni la biodiversité.

Historiquement les parcelles étaient vastes, les familles étaient des familles de pêcheurs agriculteurs et complétaient leurs revenus en cultivant les champs jouxtant leur maison. C'était le cas de notre grand-mère. Notre mère faisait paître la vache familiale dans les chemins et sur la lande. C'était la même chose côté Plozévet. L'école était commune (l'un de nous y a été), le port aussi, il y avait deux boulangers, et même un cinéma accessible à tous... Grand-parents, oncles, tantes, cousins, les familles étaient éclatées sur les deux côtés mais tous étaient de Pors Poulhan.

Comment peut-on raisonnablement scinder un village en deux sur la base de critères uniquement administratifs ? L'histoire et l'identité commune des lieux, la vie sociale sont-ils exclus ?

Tous les villages identifiés au Scot Ouest Cornouailles sont-ils parfaitement conformes aux critères énoncés ? Il n'y a-t-il pas sujet à interprétation ?

Le zonage actuel (N et NS) et la loi du littoral sont amplement suffisants pour préserver Pors Poulhan. La preuve, il a été préservé.

Les propriétaires de Pors Poulhan sont en droit d'attendre un principe d'équité administrative quelle que soit la commune concernée.

Considérant ces éléments, l'identité historique de Pors Poulhan, nous demandons à la commune de reconsidérer son projet de classement du secteur en Zone N et demandons le maintien des parcelles en zones Uhc et la reconnaissance administrative de son appartenance au village de Pors Poulhan.

Plus personnellement, pour nous, il ne s'agit nullement d'un intérêt foncier mais uniquement de conserver nos racines, de concrétiser nos projets de construction et de les transmettre à nos enfants tout comme nos parents souhaitaient le faire. Qu'allons-nous devenir ? Où aller ? Où retrouver notre famille, nos amis d'enfance si on nous impose d'y renoncer. Nous nous sentons rejetés, expulsés. Ailleurs, nous serons des étrangers. Après 5 deuils en deux ans, on nous en impose un de plus. Mon père, quelques jours avant sa mort en février 2024 tentait de me rassurer à ce sujet. Il me disait de ne pas m'inquiéter que tout allait s'arranger. Nous osons encore y croire.

Désolée d'évoquer nos situations personnelles, mais où est l'humain dans l'urbanisme ?

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Vous avez le pouvoir de remédier à cette situation et d'éviter le pire pour nous, pour la communauté de Pors Poulhan. Le pouvoir de corriger des inégalités et une injustice flagrante.

Ci joint la liste des parcelles actuelles en Uhc au PLU de Plouhinec et de leurs associations. »

Observation n° 68 envoyée par email par M. David FRANCOIS, le 25 mars 2025

« Je fais suite à notre échange dans les locaux de la mairie de Plouhinec lors de votre permanence du 1^{er} mars 025.

A titre de propos introductifs :

Le 19 septembre 2022, j'ai procédé à l'acquisition d'un bien immobilier de type penty sur la commune de Plouhinec situé au 17 rue de Kersugard (parcelle cadastrée XD 274).

Au préalable de cette acquisition et durant le mois de juin 2022, j'ai sollicité les services de l'urbanisme de la commune pour obtenir, d'une part, un certificat d'urbanisme et d'autre part pour connaître les projets d'urbanisation et les modifications prévues à court et moyen terme sur le PLU.

En date du 10 juin 2022, il m'a alors été répondu que le PLU faisait l'objet d'une modification simplifiée en vue de faire passer le secteur de Kerzugar en secteur déjà urbanisé (SDU).

En fin d'année 2022, j'ai entrepris des démarches auprès de la famille puis du notaire en charge de la succession du bien situé au 15 rue de Kersugard (parcelles cadastrées section XD 176, XD 177 et XD 178) mitoyen à ma propriété. Le dossier de succession a été transmis aux services des Domaines en septembre 2023. Ce bien a finalement fait l'objet d'une vente aux enchères mandatée par les services du Domaine en juillet 2024. Les modalités de vente mises en place par les services de l'État ne m'ont permis ni d'avoir la maîtrise temporelle du processus d'achat ni d'envisager un achat partiel. Un compromis a ensuite été signé le 21 août 2024.

Au préalable de la finalisation de cet achat, j'ai participé à la réunion publique du 12 septembre 2024 de concertation de la population relative à la procédure de révision du PLU afin de m'assurer que les modifications du PLU ne seraient pas de nature à compromettre mes projets de travaux portant sur les biens acquis dans le secteur de Kerzugar. Lors de cette réunion publique, la commune a par ailleurs confirmé l'application du PLU actuellement en vigueur.

Ce projet d'achat atteste par ailleurs mon attachement à cet endroit découvert grâce à ma compagne il y a plus d'une dizaine d'années. Ses parents résident depuis plus de 40 ans à Plozévet, son père étant natif de Pouldreuzic.

Je me suis également entretenu avec Monsieur le Maire durant sa permanence du 13 septembre 2024, lui faisant part de mes préoccupations en lien avec les évolutions envisagées du PLU.

Ce contexte rappelé, je suis désormais propriétaire des parcelles cadastrées XD 176, XD 177, XD 178 et XD 274 aux 15 et 17 rue de Kersugard, dans le secteur de Kersugar, sur le territoire de la commune de Plouhinec.

Ces parcelles, ainsi que tout le secteur de Kerzugar, sont classées au règlement du PLU de Plouhinec actuellement en vigueur en zone urbaine Uhb correspondant au « secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu » du territoire communal.

Schéma « zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat »

Uhb : secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

(plan graphique annoté : mes parcelles encerclées en rouge)

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Plus précisément, tel que précisé dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit du PLU en vigueur, « le secteur Uhb couvre l'agglomération du bourg et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu ».

Une zone Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 2 secteurs :

- le secteur Uhb couvre l'agglomération du bourg et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, page 102).

En effet, le secteur de Kerzugar où se situent mes parcelles, à l'instar du secteur de Poulhervé à l'est et du secteur de Loquéran à l'ouest, est densément bâti. Pour le secteur de Kerzugar, on y dénombre une cinquantaine de constructions environ, densément groupées.

Vue aérienne extraite du site Geoportail

Or, le projet de PLU révisé, tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal par délibération en date du 3 octobre 2024 et soumis à enquête publique, prévoit que mes parcelles et tout le secteur de Kerzugar seraient dorénavant classés en zone naturelle N, correspondant aux « zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel ».

Schéma

Or, comme cela va être démontré :

- le classement en zone N de mes parcelles et du secteur de Kerzugar est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au titre des dispositions de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme : je sollicite un maintien d'un classement en zone urbaine ;

- le classement en zone N de mes parcelles et du secteur de Kerzugar est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au titre des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme (II) ;

Aux termes de l'article R.151-24 du Code l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- 1. soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2. soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3. soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4. soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Mes parcelles ainsi que le secteur de Kerzugar, ne présentent pas les caractéristiques d'une zone naturelle telle que définie à l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, compte tenu des motifs suivants :

- mes parcelles sont toutes bâties ainsi que la quasi-totalité des parcelles du secteur de Kerzugar.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Photo : vue aérienne extraite du site Geoportail – (annotée : localisation de mes parcelles)

- mes parcelles, ainsi que tout le secteur de Kerzugar, sont raccordées aux réseaux d'équipements publics : eau potable (Veolia), électricité (réseau Enedis) et fibre télécom (SDEF).
En effet, le secteur est classé en zone urbaine au PLU actuellement en vigueur.

Schéma : plan des ouvrages du réseau d'eau potable (Veolia)

Schéma : plan des réseaux aériens et souterrains (Enedis)

Schéma : plan du Syndicat Départemental d'Energie et d'équipement du Finistère (SDEF)

- mes parcelles et les autres parcelles du secteur, sont desservies par la rue de Kersugard, l'allée des roseaux et la rue Jean-Burel et des constructions sont édifiées de part et d'autre de ces voies ;

Photo : vue aérienne extraite du site Geoportail

- mes parcelles ne sont pas boisées et le secteur de Kerzugar ne fait l'objet d'aucune protection environnementale ou paysagère particulière (zone Natura 2000, ZNIEFF ...) ;
- la carte figurant au PADD du projet de PLU arrêté, page 34, ne localise pas mes parcelles, ni le secteur de Kerzugar, comme étant intégrée à la trame verte, bleue et noire du territoire ;

Extrait du PADD, page 34

- le classement en zone N de mes parcelles et du secteur de Kerzugar n'est aucunement justifié au regard de la méthodologie de délimitation/justification de la réglementation choisie par les auteurs du projet de PLU en ce qui concerne la zone N telle qu'elle ressort du rapport de présentation :

Extrait du rapport de présentation du projet de PLU arrêté, page 61

Le secteur de Kerzugar ne se situe pas en effet en réservoir de biodiversité, ni dans une ZNIEFF, ni dans une zone humide, ni dans une zone de présomption archéologique, ni dans une trame verte urbaine.

- mes parcelles se situent dans un secteur fortement urbanisé, composé d'une cinquantaine de constructions environ, densément groupées ;

Photo : vue aérienne extraite du site Geoportail – secteur de Kerzugar fortement urbanisé

- le secteur de Kerzugar est situé en continuité d'une part, du secteur urbanisé de Poulhervé situé à l'est et, d'autre part, du secteur urbanisé de Locquéran, situé à l'ouest ;

**Photo : vue aérienne extraite du site Geoportail –
continuité du secteur de Kerzugar avec les espaces urbanisés**

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Preuve de cette continuité : dans le PLU actuellement en vigueur, le secteur de Kerzugar est classé en zone Uhb à l'instar du secteur urbanisé situé à l'est et le secteur situé à l'est est classé en zone Uhd.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur (plan graphique annoté : mes parcelles encerclées en rouge)

Pour l'ensemble de ces motifs, un classement en zone N apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et un classement en zone urbaine doit être maintenu sur mes parcelles et plus largement dans le secteur de Kerzugar.

II. Le classement en zone naturelle N de mes parcelles et du secteur de Kerzugar est entaché d'une erreur d'appréciation au titre des dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

En premier lieu, le secteur de Kerzugar, où mes parcelles prennent place, se situe en continuité de l'espace urbanisé situé à l'est et, en toute hypothèse, présente les caractéristiques d'un village au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Selon la jurisprudence, un village ou une agglomération au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme s'entend comme d'un secteur comportant un nombre et une densité significatifs de constructions (Conseil d'État, 31 mars 2017, commune de Pénestin, n° 396938). Classiquement, la jurisprudence admet qu'un secteur comprenant une quarantaine de constructions réparties de manière dense (groupées) constitue un village existant au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme (en ce sens par exemple : Cour administrative d'appel de Nantes, 6 décembre 2022, n° 21NT01064).

Au cas présent, la commune de Plouhinec est couverte par le SCOT de Concarneau-Cornouailles. Ce SCOT a fait l'objet d'une modification « post loi-Elan » approuvée le 4 octobre 2021 et définit ainsi, dans son document d'« orientation et d'objectifs (DOO), la localisation des villages, agglomérations et secteurs déjà urbanisés (SDU) au sein de son territoire. Il définit les critères des villages.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Au cas présent, le secteur de Kerzugar, où se situent mes parcelles, présente les caractéristiques d'un village.

Le secteur de Kerzugar comprend en effet environ une cinquantaine de constructions :

Vue aérienne extrait Geoportail

Les constructions sont desservies par des voies publiques (rue de Kersugard, rue Jean-Burel, allée des Roseaux) et il y a des constructions de part et d'autre de ces voies, édifiées de façon groupée. Deux voies de circulation se croisent par ailleurs en son centre. Ce secteur peut donc être qualifié de village au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. En outre, ce secteur doit être regardé comme étant situé en continuité avec l'espace densément bâti situé à l'ouest :

Vue aérienne extrait Geoportail

De surcroît, un permis de construire a été accordé en 2024 sur une parcelle confortant cette continuité :

Vue aérienne extrait Geoportail

Extrait du site France Cadastre : les derniers permis de construire à Plouhinec

En second lieu, le secteur de Kerzugar présente, à tout le moins, les caractéristiques d'un secteur déjà urbanisé au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Tout d'abord, tel que je le précisais dans ce courrier, lors de l'acquisition de mes parcelles et durant le mois de juin 2022, j'ai sollicité les services de l'urbanisme de la commune ; d'une part pour obtenir un certificat d'urbanisme et d'autre part pour connaître les projets d'urbanisation et les modifications prévues à court et moyen terme sur le PLU. En date du 10 juin 2022, il m'avait été répondu que le PLU faisait l'objet d'une modification simplifiée en vue de faire passer ce secteur en secteur déjà urbanisé.

Ensuite, la notion de SDU a été précisée par le Conseil d'État qui a rappelé que les secteurs déjà urbanisés ne doivent pas être définis selon les mêmes critères que les agglomérations et les villages existants notamment pour ce qui concerne leur densité (Conseil d'État, 22 avril 2022, Office public de l'habitat des Pyrénées-Atlantiques, n° 450229).

A titre d'exemple, conformément à ce principe, la Cour administrative d'appel de Nantes juge que le lieu-dit « le Bourgneuf » sur la commune de Pordic composé d'une quarantaine de constructions implantées de manière dense et structurées autour de deux voies de circulation se croisant en son centre et desservi par les réseaux, peut être regardé comme un secteur déjà urbanisé (SDU) (Cour administrative d'appel de Nantes, 6 février 2022, n° 22NT01214) :

Au cas présent, sur la commune de Plouhinec, le SCOT identifie quatre secteurs déjà urbanisés (SDU) : Perros, Saint-Jean, Kerzugar, Poulhervé.

Carte n°2 : localisation des villages et des SDU

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Extrait du document d'objectif et d'orientation du SCOT

Pour identifier les SDU, le SCOT a fixé des critères cumulatifs.

Les auteurs du projet de PLU arrêté ont, quant à eux, fait le choix de délimiter sur le territoire communal trois SDU : Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé.

Ni les auteurs du SCOT ni les auteurs du projet de PLU arrêté n'ont identifié le secteur de Kerzugar au titre de SDU.

En effet, le secteur de Kerzugar regroupe environ une cinquantaine de constructions qui forment un ensemble dense et urbanisé :

Vue aérienne extrait Geoportail

L'urbanisation du secteur s'organise autour de la rue de Kersugard, de l'allée des Roseau et à son croisement avec la rue Jean-Burel. Les vues aériennes produites permettent également de constater que les habitations y sont édifiées à une faible distance les unes des autres, sans rupture d'urbanisation.

Enfin, tel qu'indiqué précédemment, le secteur bénéficie des réseaux (voiries, eau, électricité, telecom), confirmant ainsi son caractère urbanisé. C'est bien la raison pour laquelle le secteur est classé en zone urbaine Uhb au PLU actuellement en vigueur.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le lieu-dit de Kerzugar doit être regardé comme présentant les critères d'un secteur urbanisé au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. »

Observation n° 69 envoyée par email par M.Marc HERBAULT le 27 mars 2025

« Je me joins à ma tante Catherine Le Cossec, qui vous a écrit le 25 mars dernier.

Connaissant moins bien le sujet qu'elle, je me permets de reprendre ses arguments pour donner le plus de poids possible face à notre inquiétude de perdre la constructibilité de terrain qui ne venons tout juste d'hériter de nos parents et grands parents.

Nous revendiquons l'appartenance au village de Pors Poulhan et demandons à ce titre le maintien des parcelles actuellement en zone Uhc.

Pors poulhan est un village à cheval sur deux communes et le seul côté de Plozévet ne satisfait pas aux critères d'élection, notamment le côté Plozévet ne comprend pas un ou des espaces publics collectifs attendus : équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux utilisés. Rien.

Que des maisons : un lotissement en fait. Seul, il ne répond à aucun de l'ensemble de critères d'identification que ce soit résidentiel, économique ou touristique.

Lorsque que l'on observe le côté Plozévet, le sentier côtier a été obstrué (je l'ai connu), des maisons ont été construites sur le front de mer... Les parcelles ont été découpées et les maisons bâties à tout va. Ce qui leur permet de "bénéficier" aujourd'hui du titre de village. C'est particulièrement injuste.

Il y a une rupture d'urbanisation au niveau du port. Cette rupture s'explique aisément. Le port, propriété de la commune il me semble, est le cœur du village où se rassemblent les deux communautés tout comme le sont les églises, les places de marché dans les villes et les villages.

La topographie explique aussi cette situation. Les terrains en amont du port sont une zone marécageuse similaire aux terrains en amont de l'étang de Pont l'Abbé. Cela aurait irraisonné d'y

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

construire des maisons. Ces terrains ont été aménagés en terre-plein puis en parking il y a plus de trente ans.

Les terrains escarpés en remontant vers Plouhinec sont historiquement aussi peu propices à la construction.

La rupture d'urbanisation vient aussi du fait de la commune. En effet, les parcelles proches du port et du littoral ont été classées en N et NS dès le début des années 60. Cela a bloqué et interdit toute évolution du bâti sur les secteurs à proximité du port sur Plouhinec. Tout le port, toute la côte, l'allée couverte ainsi que la pointe proche de Gwendrez ont été classés en zone naturelle à cette époque. Un premier terrain de notre famille est devenu inconstructible.

En 1975, un projet de construction d'une route, qui n'a jamais été faite en définitive, a entraîné un nouveau découpage/regroupement de parcelles. Ce remembrement, notre famille en a encore fait les frais : échange d'un terrain constructible contre un terrain non constructible de taille moindre. De nouvelles restrictions ont été imposées sur le secteur encore une fois.

Historiquement les parcelles étaient vastes, les familles étaient des familles de pêcheurs agriculteurs et complétaient leurs revenus en cultivant les champs jouxtant leur maison. C'était le cas de notre grand-mère. Notre mère faisait paître la vache familiale dans les chemins et sur la lande. C'était la même chose côté Plozévet. L'école était commune (l'un de nous y a été), le port aussi, il y avait deux boulangers, et même un cinéma accessible à tous... Grands-parents, oncles, tantes, cousins, les familles étaient éclatées sur les deux côtés mais tous étaient de Pors Poulhan.

Comment peut-on raisonnablement scinder un village en deux sur la base de critères uniquement administratifs ? L'histoire et l'identité commune des lieux, la vie sociale sont-ils exclus ?

Tous les villages identifiés au Scot Ouest Cornouailles sont-ils parfaitement conformes aux critères énoncés ? Il n'y a t-il pas sujet à interprétation ?

Le zonage actuel (N et NS) et la loi du littoral sont amplement suffisants pour préserver Pors Poulhan. La preuve, il a été préservé.

Les propriétaires de Pors Poulhan sont en droit d'attendre un principe d'équité administrative quelle que soit la commune concernée.

Considérant ces éléments, l'identité historique de Pors Poulhan, nous demandons à la commune de reconsidérer son projet de classement du secteur en Zone N et demandons le maintien des parcelles en zones Uhc et la reconnaissance administrative de son appartenance au village de Pors Poulhan .

Vous avez le pouvoir de remédier à cette situation et d'éviter le pire pour nous, pour la communauté de Pors Poulhan. Le pouvoir de corriger des inégalités et une injustice flagrante.

Par avance, je vous remercie de prendre en considération ces éléments en vue de prendre toute décision concernant nos terrains. Qui je l'espère sera constituée de bon sens et surtout juste. »

Observation n° 70 envoyée par email par Mme Magali PALUD le 27 mars 2025

« J'ai acquis avec mon conjoint, en 2006, le terrain cadastré section ZC n°175 à Plouhinec.

Cette parcelle initialement en zone Uhc est classée, selon le nouveau PLU, en zone agricole. Des habitations anciennes et d'autres plus récentes sont présentes tout autour de ce terrain. Une nouvelle construction sur cette parcelle n'élargirait donc pas le secteur déjà urbanisé. En effet, la parcelle dispose d'un accès sur une voie publique bitumée (rue des Ajoncs) et à des réseaux publics d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'appréciation du conseil municipal concernant l'urbanisation du secteur est de ce fait assez subjective...

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Il y a donc l'aspect juridique, mais il y a aussi l'aspect humain. En effet, bien que je réside en Loire-Atlantique, ma famille et celle de mon conjoint ont leurs racines dans le Cap Sizun. J'avais ainsi pour projet de construire sur ce terrain pour m'y installer une fois les études de mes deux filles achevées. Mon père repose au cimetière de Plouhinec, aux côtés de mes grands-parents et d'autres membres de notre famille.

Je me permets ainsi une dernière remarque : la mairie fait abstraction de toute dimension humaine et se retranche derrière des considérations purement juridiques, sans se soucier de l'attachement profond qui nous lie à ce lieu. C'est sincèrement regrettable.

A nouveau, je vous demande que le terrain cadastré section ZC n°175 soit constructible. »

Observation n° 71 envoyée par email par M Jean Jacques LE GOFF le 26 mars 2025

« Le zonage N, + 135,1ha dans le cadre de la révision en cours, me surprend.

Les critères affichés au rapport de présentation, T2 – page 61, reprennent l'article R151-24 du CU, 1° et 3° : ces critères ne semblent pas applicables à de petites parcelles constituant des jardins entièrement clôturés d'habitations implantées sur des superficies de l'ordre de 350m².

Le zonage N de ces jardins clos est pénalisant car, faute d'une superficie constructible suffisante, la construction d'une annexe en N n'est pas autorisée par le règlement qui n'y permet des constructions que si la construction existante est elle-même en N:

Règlement écrit zone N page 164 : Les constructions et installations autorisée doivent être liées à une construction existante lors de l'approbation du présent PLU située au sein de la zone A ou N.

Quand la construction existante est en zone U, avec une petite superficie constructible, quelles sont les possibilités ?

Pourquoi l'unité foncière ne serait-elle pas prise en compte ?

Quand l'unité foncière de 2 parcelles totalise moins de 700m², l'une est bâtie en U et la seconde est classée en N (environ 350m²), que l'ensemble est clôturé, aménagé, il est permis de penser que l'objectif poursuivi est de gonfler artificiellement la superficie en N (plusieurs constructions récentes -2024- figurent également en N).

Le tableau comparatif des surfaces de la page 57 de l'évaluation environnementale inverse les différences entre le PLU en vigueur et le projet (les pourcentages sont corrects).

Des travaux ont été effectués pour aménager la RD 784 avec des trottoirs qui permettent aujourd'hui dans de très bonnes conditions la circulation des piétons, des personnes handicapées, des poussettes.... Ils ont entraîné la suppression de nombreuses places de stationnement le long de l'axe et il est dommage de limiter les possibilités de construction de garage ou d'aménagement de places de stationnement sur les propriétés en classant une partie en zone N.

Cette possibilité contribuerait à la sécurité routière sur cet axe classé. Des parkings sont envisagés à terme sur quelques emplacements réservés mais ils ne résoudre pas tous les problèmes, livraison ou travaux divers qui nécessiteront des stationnements de proximité immédiate. »

Observation n° 72 envoyée par email par Mme Nicole VIGOUROUX le 26 mars 2025

« Le projet de révision du PLU de la commune de Plouhinec proposé à l'enquête publique me surprend.

En effet depuis plus de 60 ans, le terrain acquis par mes parents et dont je suis récemment devenue propriétaire est constructible. Il s'agit de la parcelle YD 15. Je viens d'ailleurs d'obtenir un

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

certificat d'urbanisme favorable. Avec cette première autorisation de principe, j'avais l'intention de proposer un projet répondant aux prescriptions figurant dans le certificat obtenu en 2023.

Or dans le projet de PLU, ce terrain apparaît comme terrain agricole. Compte tenu de sa taille et de sa localisation, il n'est pas en situation de recevoir des cultures de grand champ.

Je souhaite donc connaître les raisons qui ont conduit à cette proposition d'évolution de situation en secteur urbain dense en terrain agricole.

Je tiens à souligner que ce terrain est à proximité de constructions sur les parcelles YD 138, YD 298, YD 13 et un projet de construction (permis sans doute délivré) sur la parcelle YD 14. Je note que les constructions sur YD 138 et YD 14 ne figurent pas sur le plan de zonage.

Je remarque également que la parcelle est entourée d'éléments paysagers identifiés. Je précise que la limite paysagère avec la parcelle YD14 n'existe pas, cette modification étant sans doute liée au projet de construction autorisé sur la parcelle YD14.

Compte tenu des erreurs figurant dans le plan de zonage du règlement graphique, je ne suis pas certaine que la proposition d'évolution du zonage soit pertinente.

Je souhaite donc que la proposition de classement en terrain agricole de la parcelle YD 15 soit abandonnée et que le classement actuel en zone urbaine soit maintenu. »

Observation n° 73 déposée par email par Mme Marie BOSSER le 27 mars 2025

L'observation consiste en 10 photos de la propriété

Observation n° 74 déposée en mairie par M. et Mme Jean-Yves et Sophie LEPAVOUX, le 25 mars 2025

« Objet : demande de réexamen du classement de mes terrains (XB99, XB362, XB 378)

Je me permets de vous adresser la présente afin de contester la nouvelle classification de mes terrains dans le cadre de la révision du PLU.

En effet, j'ai acquis 3 terrains situés dans le quartier Trebeuzec, en plein centre de Plouhinec, à 400 m des commerces (Carrefour, Weldom, centre auto, etc.), desservis par la ligne de bus, les terrains classés constructibles au moment de l'achat puisque placés en zone pavillonnaire, avec certificat d'urbanisme positif. J'ai également en ma possession une étude de sol qui avait été effectuée lors de cet achat.

Conformément au précédent PLU, cette acquisition a été réalisée avec l'objectif clair de construire une maison et de m'établir pour couler des jours heureux pendant ma retraite. De plus, en prévision de cette construction, j'ai entrepris et financé des travaux de viabilisation incluant l'installation des réseaux d'électricité, d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées. J'ai également réalisé un travail d'aménagement et d'arborisation afin de valoriser ce terrain pour qu'il puisse s'intégrer au mieux avec l'environnement existant et les terrains environnants.

Or, lors de la récente modification du PLU, mes terrains ont été reclassés en zone non constructible, rendant ainsi mon projet impossible et causant un préjudice financier considérable. Cette décision, prise après mon investissement, remet en cause la légitimité de mon achat et des dépenses engagées.

Je porte à votre connaissance que je n'ai pas pu engager la construction plus tôt dans le temps car j'ai été confronté à la période Covid ainsi qu'aux travaux engagés sur la commune de Plouhinec avec, notamment, la fermeture de l'accès à mon commerce, ce qui a mis à mal mes finances, sachant que j'étais commerçant sur la commune de Plouhinec. Il a donc fallu que je me sépare de mon

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

commerce et que je vende un terrain pour pouvoir mener à bien mon objectif initial, la construction de ma maison.

Aussi, je vous sollicite afin d'obtenir une explication détaillée sur les raisons de ce déclassement ainsi que l'examen d'une éventuelle régularisation permettant de rétablir le caractère constructible de ce terrain.

Dans l'attente de votre retour, je reste disponible pour un entretien visant à trouver une solution équitable. En espérant que le bon sens et que l'entente amiable reste la solution la plus adéquate dans ce dossier. »

Observation n° 75 déposée en mairie par M. Martin VIEZZER, le 26 mars 2025

« Je viens vers vous en tant que propriétaire des parcelles ZE 165 et ZE 166, situées au 47bis rue de la Croix Donnart, sur le territoire de la commune de Plouhinec.

Ces parcelles sont classées Uhb en zone urbaine du règlement du PLU en vigueur. J'ai construit ma maison sur la parcelle ZE 135 et y vis depuis 3 ans.

Je vous écris pour vous faire part de ma stupéfaction suite au passage de mes parcelles en zone A dans le nouveau plan de zonage.

Lors de mon projet de construction, le service de l'urbanisme m'a contraint à répartir mon terrain en 4 lots pour ne pas compromettre d'éventuelles nouvelles constructions dans le futur (voir plan ci-dessous).

Plan de masse du permis de construire

Nous avons très prochainement, avec ma conjointe, comme projet la construction d'une petite maison (entre 40 et 50 m²) à l'entrée du terrain pour créer une dépendance pour notre famille. De plus, étant tous les deux indépendants, cela nous permettrait également un complément de revenus pour nos retraites.

Maintenant et à notre grande surprise, le terrain passe en zone agricole.

Quand je lis l'article du Code de l'urbanisme lié au classement des zones agricoles :

Selon l'article R 151-22 du Code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Si vous regardez bien, il est entouré de 3 autres maisons, c'est pourquoi j'ai du mal à comprendre en quoi le terrain sur lequel est posé ma maison et compte tenu de sa configuration, représente, en l'état, un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Aussi, je trouve ce nouveau classement injustifié.

A ce titre, je souhaite que le classement des parcelles ZE 135 et ZE 166, situées au 47bis rue de la Croix Donnart sur la commune de Plouhinec restent en zone Uhb. »

Observation n° 76 envoyée par email par Mme Mathilde RAMBAUD et M. Jean-François GLOAGUEN, le 26 mars 2025

« Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Version en vigueur depuis le 10 août 2016

Modifié par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 – art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel,

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Nos questions :

Sur quelles caractéristiques se fonde ce classement ? Pourquoi si peu de fermes concernées sur Plouhinec, en regard du nombre de fermes anciennes et traditionnelles recensées sur Plouhinec ?

Pourquoi un bâtiment mitoyen des années 1960 est-il classé sous ce régime ?

Propriétaires différents concernés (bâtiments mitoyens). Ce n'est pas un ensemble.

Quelles prescriptions réglementaires cela induit-il précisément ? Quelles conséquences pour des travaux futurs sur ces bâtiments ?

Nous demandons à être déclassés de ces prescriptions.

Renseignements pris au service du patrimoine de la CCCSPR : pas d'intérêt spécifique sur ce bâti ancien. Bâti déjà modifié (linteaux disparus aux fenêtres, pas de connaissance de caractéristiques spécifiques à ce bâti... (M. Fabien SERRE). »

Observation n° 77 envoyée par courrier postal par Mme Florence PELLAE BOUGNOL, le 21 mars 2025

« Propriétaires d'un terrain de 690 m² d'environ 100 sur 7 à Plouhinec (lieu-dit Kervoazec), ma sœur Isabelle Pellaé et moi-même avons eu la douloureuse surprise d'apprendre que ce terrain allait passer de zone 2AU à zone N. Nous n'en comprenons pas les motivations et nous remettons en cause cette décision, afin que celui-ci repasse en zone urbaine.

Ce terrain n'a jamais eu pour vocation d'être zone naturelle exceptionnelle. Ce n'est que le fruit bâtarde d'un remembrement sauvage effectué en 1976 aux dépens de notre père, François Pellaé, né à Plouhinec en 1926, orphelin à l'âge de 10 ans, propriétaire à l'origine d'un beau terrain constructible, terrain bien dimensionné qui lui avait été légué par sa mère. Ce terrain s'est transformé en une simple langue de terre difficile à exploiter sur le plan immobilier. Il n'a pas pour autant été revalorisé par un emplacement exceptionnel en beauté qui lui aurait été assigné.

Il ne se situe pas dans une zone de nature telle qu'une zone forestière avec espèces d'arbres à protéger, une zone humide avec une faune et une flore digne d'intérêt, tout au plus terre d'escalpe pour quelques oiseaux de passage. Ce n'est qu'un simple bout de lande sur ce bout de terre qu'est le Finistère, dans cette commune de Plouhinec qui nous est chère pour y avoir enterré nous aussi nos parents. Les Pellaé sont d'ailleurs une famille du terroir de longue date, ce nom ne vous sera probablement pas étranger.

La mer est bien là, lointaine, à plusieurs centaines de mètres, toujours présente ici mais aussi là dans nos esprits et dans nos cœurs et ce n'est pas sans nous évoquer la longue tradition des métiers de la pêche auxquels s'adonnait notre famille. Que dire d'ailleurs du nom de la rue qui permet de localiser le terrain, rue de la Pyramide ? Pyramide par la forme mais, en réalité, un amer permettant aux marins de se repérer en mer. Mais la valeur sentimentale du terrain n'occulte en rien le sens des réalités. Nous ne sommes pas pour autant en bordure de littoral : loin de nous l'idée de vanter le terrain comme ayant une vue extraordinaire et unique sur la mer qui mériterait qu'on fasse passer ce terrain en zone nature.

Je constate que cette bande de terre (n° 141) est accolée à quatre autres bandes de terre (n°137, 138, 139, 140) non construites, dans un alignement géométrique parfait, sans que, de prime abord, l'on sache les raisons d'un tel découpage. Les habitants de la commune consultés, ainsi qu'une

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

employée de mairie disent que des problèmes majeurs et fréquents d'indivision, au moment du remembrement, expliquent une telle répartition-attribution des sols. Or, notre père, fils unique, n'était pas l'héritier d'une parcelle en indivision. En 1928 sa mère, veuve Pellaé née Kérouédan, l'avait obtenu par échange de terrains, enregistré par acte notarié en 1928, « la parcelle cédée par Jean Gonidou lui appartenant suivant une donation-partage », selon un document en ma possession. Première injustice dans ce dossier.

Je constate aussi que les cinq bandes de terre signalées plus haut forment un ensemble retenu par le PLU pour être en zone naturelle. Elles constituent un tout qui lui, n'est pas d'une géométrie parfaite puisqu'on lui voit certaines excroissances que l'on ne s'explique pas bien.

Or, cette zone, destinée à devenir naturelle ne présente pas de caractère spécifiquement rural, n'est qu'une dent creuse au sein d'un tissu bâti. Tout autour de cette zone existent des pavillons. Il semble qu'il n'y ait pas eu de reconnaissance de ce tissu urbain dans les nouvelles attributions de zonage. Il n'y a, par ailleurs, ni servitude ni passage chez le voisin pour accéder à notre terrain desservi par un réseau public de rues à telle enseigne que notre parcelle, bien loin d'être au milieu de nulle part, est accessible par une rue qui s'appelle, je le répète, rue de la Pyramide, comme dans un véritable espace urbain. De ce lieu, on parvient donc très facilement au bourg par le réseau de voies publiques.

Déjà en 1979, la Direction Départementale de l'Agriculture qualifiait ainsi la zone, résumant en ces termes la plainte de M. François Pellaé relative aux incohérences du remembrement : « à la date du 3 janvier 1978, M. Pellaé avait déposé une demande de rectification de forme pour obtenir une parcelle plus correcte, moins longue et plus large, pour bénéficier d'une zone semi-rurale, déjà viabilisée (rue de la Pyramide), conforme à la localisation de sa parcelle dans une zone non spécifiquement agricole : le village même de Kervoazec, avec la présence d'un terrain de camping, eau courante, électricité » (cf document joint). Cette réclamation est restée lettre morte.

Il s'agit donc, actuellement, d'un zonage non conforme à la localisation et la nature de la parcelle, zonage qui aurait pour nous de lourdes conséquences sur un plan économique puisque ce terrain n'aurait plus aucune valeur marchande. Je demande donc l'annulation partielle du PLU pour un passage en zone urbaine afin que ce terrain conserve toute sa valeur.

Cependant, c'est sans compter sur l'épineux problème de la politique environnementale du gouvernement qui est celle du « zéro artificialisation nette ».

Si, dans la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, la France s'était engagée à diminuer de moitié la consommation d'espaces naturels en 2031 pour atteindre la neutralité en 2050, force est de constater que les résultats n'ont pas été à la hauteur des prévisions dans les trois premières années de ce plan, de 2021 à 2024 et ce, sur l'ensemble du territoire national (Le Monde du 28/02/2025).

D'où la toute nouvelle proposition de loi, déposée par les sénateurs, d'une réduction de l'artificialisation en concertation cette fois avec les élus locaux. Casser cette planification trop rigide, l'assouplir en passant par des étapes différenciées, en fonction de chaque territoire : tel est bien le vœu le plus cher des communes.

En tournant la page des mauvaises années et dans un esprit de compromis, on repartirait à zéro. La réduction de la moitié de l'artificialisation des sols serait décalée aux années 2024 à 2034.

Simple rappel des faits pour vous dire qu'il semble souhaitable que, dans un esprit de concertation ravivé, tous les administrés de la commune de Plouhinec soient aussi impliqués, considérés de la même façon, comme des partenaires fiables. Il ne serait pas acceptable, avec cette

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

politique de gestion des sols revisitée, que nous soyons lésées pendant que d'autres profiteraient de cette aubaine, par voie de conséquence.

Je m'explique sur cette seconde injustice du dossier : nos proches voisins, qui ont pignon sur rue, ne peuvent que se réjouir à l'idée de racheter un jour, pour trois rien, ces terrains qui jouxtent leurs maisons, à peine seraient-ils passés en zone Nature. Quelle plus-value pour leurs propriétés devenues domaines préservés ! Est-ce là l'égalité de tous les citoyens pronée au fronton des mairies de France ?

Je plaide donc en faveur d'une application raisonnable de la loi, afin que notre cas, à travers sa longue histoire et la complexité de toutes ses composantes, soit enfin pris en considération dans un souci d'équité et de justice.

J'espère que vous serez sensible à ma requête pour que le projet de zonage ne prenne pas la tournure d'une seconde spoliation familiale sans réelle justification. »

Observation n° 78 écrite sur le registre par M. Germain PRIOUR le 27 Mars 2025

« Etant propriétaire des parcelles YW 704, 706, 708...je voudrais vous faire part de ma surprise au passage d'une partie de ces parcelles en zone non constructible. Je ne comprends pas pourquoi ce zonage n'a pas pris en compte le permis de construire PC 29197 22 00064 qui m'a été accordé le 31 Mars 2023 et dont la construction d'une maison d'habitation empiète largement sur cette zone non constructible.

Je vous fais donc la demande de prendre en compte ce permis accordé avant la révision du PLU pour le zonage définitif des parcelles constructibles »

Observation n° 79 envoyée par email par Mme Claire LE COSSEC le 27 Mars 2025

Fille, petite fille, arrière petite fille d'habitants de Pors Poulhan, côté Plouhinec, je me dois aujourd'hui de vous adresser ma demande de reconsidérer son projet de classement du secteur en Zone N et demandons le maintien des parcelles en zones Uhc et la reconnaissance administrative de son appartenance au village de Pors Poulhan .

Ma famille, installée sur Pors Poulhan depuis des décennies, possède plusieurs parcelles devenues successivement inconstructibles.

Encore aujourd'hui, mes oncles et tantes sont habitants à Pors Poulhan, coté Plouhinec mais également Plozévet mais malheureusement, alors que nous souhaitons nous y installer, nous constatons des restrictions bien plus importantes sur la partie de Plouhinec qui me paraissent très injustes à ce jour.

Notre famille subit depuis les années 60 des blocages et restrictions successifs de nos terres sous prétexte qu'elles sont simplement de l'autre côté du port (du mauvais côté ?!)

Pors poulhan est un village à cheval sur deux communes et le seul côté de Plozévet ne satisfait pas aux critères d'élection, notamment le côté Plozévet ne comprend pas un ou des espaces publics collectifs attendus : équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux utilisés. Rien.

Les propriétaires de Pors Poulhan sont en droit d'attendre un principe d'équité administrative quelle que soit la commune concernée.

Les propriétaires de Plouhinec ont déjà payé le prix, et ce non seulement par leurs taxes et impôts mais également en se voyant désavantagés par rapport aux propriétaires de Plozévet. Pourquoi les pénaliser encore plus ?

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Pourquoi nous pénaliser davantage ?

Parce qu'au-delà de notre attachement familial et notre histoire, nous chérissons Pors Poulhan mais vous empêchez les natifs de s'y installer.

Notre famille en a largement fait les frais et ce depuis des décennies, c'est pourquoi nous demandons à la commune de reconsidérer son projet de classement du secteur en Zone N et demandons le maintien des parcelles en zones Uhc et la reconnaissance administrative de son appartenance au village de Pors Poulhan .

Le zonage actuel (N et NS) et la loi du littoral sont amplement suffisants pour préserver Pors Poulhan. La preuve, il a été préservé.

Vous avez le pouvoir de remédier à cette situation et d'éviter le pire pour nous, pour la communauté de Pors Poulhan. Le pouvoir de corriger des inégalités et une injustice flagrante.

Vous avez déjà reçu la liste des parcelles actuelles en Uhc au PLU de Plouhinec et de leurs associations. »

Observation n° 80 envoyée par email par Mme Carole LE COSSEC le 27 Mars 2025

« Je suis descendante d'habitants de Pors Poulhan sur plus de 3 générations.

Nous avons hérité de terrains durement acquis par mes ancêtres pêcheurs et agriculteurs, acquis à leur sueur et à la moindre économie.

Nous avons des projets d'installation, de construction sur ces terrains légués, empreints de souvenirs.

Nous contestons la révision du PLU Plouhinec secteur Pors Poulhan qui classe désormais tout le village en zone non constructible. Nous perdons nos projets, quels qu'ils soient, et sur nos terrains vierges considérés comme dents creuses, et sur nos terrains déjà occupés car construits mais devenant pour le reste de la parcelle, inconstructibles...impossible d'envisager une extension ou un partage de terrain.

Il est certain qu'il faut préserver le littoral, c'est déjà le cas depuis des années sur le secteur, mais pourquoi en faire autant ?

Le prix de l'immobilier est tel qu'il est quasiment impossible d'acquérir un bien immobilier dans le secteur pour les locaux et les descendants, les biens immobiliers sont vendus et achetés par des étrangers, qui viennent peu.

Est-ce une volonté de ne pas vouloir dynamiser le secteur ?

Par contre la politique est d'aménager tout ce qu'il faut pour les touristes en van qui viennent squatter terrains vagues et places de parking en permanence et laissant des débris partout où ils passent que ce soit à Gwendrez, Mersperleuc, ou le Gored... comment comprendre cette politique? quand les locaux et descendants ne peuvent se loger dans leur village de coeur et profiter de leur héritage? Cela paraît totalement injuste, et injustifié.

En somme, nous demandons un avis défavorable à la révision du PLU Plouhinec et secteur Pors Poulhan. »

Observation n° 81 envoyée par email par M. et Mme René JACQUEMINET, le 27 mars 2025

« Par la présente, nous complétons notre courrier du 18 mars dernier, par lequel nous nous opposons au déclassement de nos parcelles constructibles ZA 37 et ZA 47 et pour lesquelles nous demandons leur maintien en terrain constructible comme c'était le cas jusqu'à maintenant.

Par ailleurs, nous contestons le classement de nos haies en haies protégées pour plusieurs raisons :

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

1. La haie linéaire en périphérie de notre parcelle ZA 37 a été plantée à une distance de 3 mètres intérieurs par rapport aux limites séparatives des terrains voisins et ce, dans le but de délimiter notre terrain privé sur lequel est construit notre bâtiment anciennement artisanal. Nous n'avons bénéficié d'aucune aide financière publique pour financer l'achat de ces arbres. Nous précisons également que cette haie est constituée exclusivement de cyprès *Leylandii* n'ayant aucun intérêt bocager puisque considérés comme de « variété hybride ». D'autre part, ces arbres ayant plus de 20 ans et mesurant plus de 20 mètres de hauteur sont « dégénérés » et représentent à court terme un danger. Il est donc envisagé de les couper.

2. L'une des haies figurant sur le plan ci-joint n'existe plus depuis fin septembre 2024 car tombée avec la tempête Ciaran de 2023. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'une déclaration n° DP 29197 24 00215 en mairie le 25/10/2024.

3. Une autre haie, imaginée certainement par une « vue » par satellite, est en fait un tas de pierres situé à l'intérieur de mon terrain privé, servant à délimiter mon jardin du reste du terrain. »

Observation n° 82 envoyée par email par Mme Aurélie HERBAULT le 27 mars 2025

Je vous écris au sujet de la révision PLU Plouhinec Secteur Pors Poulhan // Parcelles ZV et ZW.

Comme vous avez pu le constater par des courriers précédents, je me joins à l'inquiétude de ma famille de perdre la constructibilité de terrains que nous venons tout juste d'hériter de nos parents et grands-parents.

Nous revendiquons l'appartenance au village de Pors Poulhan et demandons à ce titre le maintien des parcelles actuellement en zone Uhc.

Il est difficile de comprendre les différences de réglementations et de choix entre la commune de Plouhinec et Plozevet pour un lieu qui est déjà protégé par plusieurs lois.

Je me joins aux arguments de ma tante Catherine Le Cossec qui vous a envoyé un courrier le 25 mars et je me pose aussi la question de la croissance démographique de la commune. Au regard des messages déposés au registre beaucoup de nouvelles familles vont être impactées par ces décisions ce qui ne permet pas de contribuer à l'activité économique et associative de la commune.

Pors Poulhan reste un lieu paisible et de rencontre et les parcelles impactées par ce changement empêchent de nouvelles familles d'en bénéficier tout en respectant son environnement. »

Observation n° 83 envoyée par email par Mme Nadine BROCHETTO et M Stéphane BUREL le 27 mars 2025

« Nous sommes absents de Plouhinec depuis ce mois d'octobre dernier pour des raisons familiales.

Aussi c'est sur internet que nous avons tout récemment pris connaissance du dossier de projet de révision du PLU et plus précisément d'un point qui n'avait pas été abordé et porté à notre connaissance lors de la réunion du mois d'avril 2024 à laquelle j'étais présente.

En effet, en examinant une cartographie du bourg dans le tome 2 des documents, pour connaître ce qu'il était dit concernant un terrain nous appartenant, situé dans l'OAP 3, quelle n'a pas été ma surprise de découvrir que la commune envisagerait de détruire notre maison familiale au 4 rue du Général de Gaulle afin de créer une voie d'accès routière pour les constructions du projet OAP 2 situé derrière la mairie.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Cette maison qui appartient à notre mère est dans notre famille depuis 1911, date de sa construction. Elle fait partie du paysage du Bourg. Nos parents natifs de Plouhinec y sont revenus dès que notre père a été retraité. Notre mère veuve à l'âge de 60 ans a pu y résider seule malgré son état de Handicap tant que les commerces de proximités ont été présents (l'épicerie chez Jeanne, la Boucherie, la Poste, les camionnettes avec les commerçants ambulants). Les années passants, son état de santé s'étant détérioré et les commerces très proches ayant pour nombre d'entre eux fermés, elle n'a plus été en mesure de rester seule et s'est résolu à ne plus y habiter que lorsque nous pouvions y être avec elle. Son espoir est de revenir à son domicile définitivement avec son fils prochainement, qui a toujours eu le projet de s'y établir en retraite. Nous n'avons donc jamais eu le projet de vendre notre maison familiale, mais au contraire de l'entretenir pour revenir dès que possible nous y installer, d'autant que le projet de dynamisation du bourg était pour nous un espoir.

Aussi nous vous demandons de bien vouloir réviser et annuler ce projet concernant notre maison et son jardin.

J'ajoute que je n'ai pas souhaité inquiéter notre mère et ne lui ai pas communiqué cette information qui pourrait avoir un impact que je n'ose mesurer sur sa santé. Nous sommes depuis son hospitalisation à l'hôpital de Douarnenez au mois de septembre dernier très soucieux de la préserver de toutes sources d'inquiétudes. Cette maison fait partie de l'histoire de l'habitat du bourg mais aussi « elle est » notre histoire familiale et le témoin de beaucoup d'efforts, construite de leurs mains et de celles d'artisans locaux. A un moment de notre histoire ou l'importance de conserver nos talus et nos murs de pierres sèches nous apparait comme une évidence, j'espère que peut être entendu notre requête.

Observation n° 84 déposée sur le registre par Mme Elisabeth COLIN-KERLOC'H , le 28 mars 2025.

« Je suis, en communauté avec mon mari M. Pierre-Marie Kerloc'h, propriétaire d'un terrain en ZN/ZH XC 252 à Kermezeven. Ce terrain jouxte le XC 251 qui, au précédent PLU, était en zone constructible. Je constate qu'avec le nouveau PLU, il est en zone non constructible. Or, le propriétaire y a installé une zone artisanale en y établissant 2 ou 3 immenses hangars et en artificialisant totalement la surface, provoquant beaucoup de nuisances (bruits de moteurs d'engins, déchets divers, plastiques, ciment...) qui ont un impact sur mon propre terrain. La mise en place du nouveau PLU permettra-t-elle de corriger cette anomalie ?

Je constate avec étonnement que des zones répertoriées NZH deviennent constructibles au nouveau PLU (secteur de Lézarouan, section AB 256... 228...). On constate déjà tant de disparition de ZH sur la commune !!! Aujourd'hui, l'accent est mis sur l'importance de leur conservation. Il faut les « compenser » lorsqu'elles sont détruites. Comment le nouveau PLU va t-il compenser et où ?

*Par contre, je souhaite vous exprimer mon approbation à l'orientation générale du nouveau projet PLU, bien que la totalité des terrains constructibles que je gérais passe en non constructible, mais j'ai un toit au-dessus de la tête et que demander de plus si l'on avance vers un plus grand respect de la biodiversité ?*Une autre chose enfin, je possède deux terrains en zone agricole, section de Menez Kergreac'h ZC 71 et section de Menez Kerzugar ZC 73. Sur le ZC 73, un grand nombre de talus et murs de pierres non répertoriés et quelques morceaux de chemins anciens ayant échappé aux destructions du remembrement. Je souhaiterais qu'ils soient passés en zone naturelle. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma demande. »*

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Observation n° 85 déposée sur le registre par Mme Fabienne GUEGUEN, le 28 mars 2025

« Je conteste la décision prise au PLU pour la parcelle cadastrée ZY 151 située au bourg de la commune.

Je souhaite que la parcelle ZY 151 reste constructible car elle est en vente après de l'agence immobilière HUMAN à Audierne.

Il est aussi possible que la commune informe toutes les personnes qui seraient intéressées. Je joins des plans pour plusieurs projets, établis par un géomètre.

Il est important que les familles puissent s'installer sur la commune. »

Observation n° 86 déposée sur le registre par Mme Laurence BOCCOU

L'observation 86 est constituée d'une carte format A3 annotée par Mme BOCCOU

Observation n° 87 envoyée par email par Mme Sophie GLOAGUEN le 28 mars 2025

« A l'ouverture de l'enquête publique, le lundi 17 février 2025, nous avons pris connaissance des données du dossier du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la mairie de Plouhinec. En tant que propriétaire de l'unité foncière sise au 2 impasse Ker Lann Ilis (anciennement adressée au 12 rue Lan Ilis) et composée des parcelles YC 60, 65, 66, 67, 131 et 192, j'ai plusieurs observations à porter à votre connaissance afin de demander les modifications suivantes au projet de révision soumis à enquête publique :

> Plan géo portail

1- L'unité foncière est desservie par toutes les infrastructures des réseaux techniques nécessaires à la constructibilité :

Plusieurs constructions, dont notre maison d'habitation, se trouvent sur l'unité foncière, qui est tout à fait viabilisée. Les réseaux publics d'électricité, d'eau potable, de télécom, de collecte d'eau pluviale et le réseau collectif d'assainissement des eaux usées sont tous directement raccordés à l'unité foncière. Aussi, le réseau de gaz est situé à moins de 10 m de la limite de l'unité foncière côté rue Lann Ilis. Le poste de distribution d'électricité HTA/BT se situe à moins de 100 m de l'unité foncière.

La capacité de toutes les infrastructures de réseaux est suffisante pour permettre la construction éventuelle de plusieurs logements sur l'assiette foncière disponible.

L'unité foncière est accessible par l'impasse Ker Lann Ilis et par la rue Lann Ilis. Des accès sont matérialisés, notamment par l'intermédiaire d'un bateau sur le trottoir côté rue Lann Ilis. Tout le linéaire de l'unité foncière donnant sur la rue Lann Ilis est éclairé par le réseau d'éclairage public du centre bourg.

Le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI) alimente un poteau incendie conforme qui se trouve à moins de 100 m de tout point de l'unité foncière. Cela permet de garantir une protection réglementaire nécessaire à toute éventuelle future construction sur l'unité foncière, conformément aux exigences du règlement départemental en la matière.

Ainsi, le maintien de la constructibilité de la totalité de l'unité foncière n'entraînera pas de surcoûts pour la collectivité liés à la création de futures constructions

2- L'unité foncière présente un caractère urbain très marqué dans son environnement direct.

L'unité foncière est entièrement comprise dans l'agglomération principale de Plouhinec et le caractère urbain des environs directs de l'unité foncière est très marqué. Il y a des constructions en continuité immédiate de toute l'unité foncière. Nous sommes dans la zone de la commune de

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Plouhinec ayant la plus forte densité de logements et d'habitants, quasi tous en résidence principale à l'année, avec la présence d'un des rares immeubles de la commune et de multiples logements contigus concentrés dans plusieurs lotissements créés autour de la maison de retraite.

Le lotissement communal de 36 lots situé non loin (réalisation entre 2019 et 2025) représente bien les orientations envisagées de ce secteur urbain qui doit devenir la centralité forte du territoire.

L'unité foncière est située à proximité de multiples services et équipements publics :

- L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Ty Amzer Vad, avec ses 60 personnes en hébergement permanent (plus 4 places d'hébergement temporaire et 8 places d'accueil de jour) est à 100 m. Nous sommes en accord avec la volonté politique, inscrite dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, de créer du logement à destination des personnes âgées. La proximité de l'EHPAD et la possibilité d'accéder en liaison douce à tous les services,

commerces et équipements publics rendent favorable la possibilité et l'opportunité de créer du logement

sur l'unité foncière, notamment à destination de personnes âgées.

- Le cimetière est actuellement à 100 m et prochainement à 50 m avec son agrandissement validé et en

cours de réalisation.

- L'église Saint-Winoc est à 300 m.

- La place du marché est à 400 m.

- Les commerces de première nécessité sont tous proches, notamment Le Celtic, est à 500 m.

- La salle communale « Chez Jeanne » et la mairie sont à moins de 600 m

La commune de Plouhinec est engagée dans un projet de développement important, reconnu et aidé. A ce titre la reconnaissance de ce potentiel de développement au travers du programme « Petite ville de demain » est à saluer, tout comme l'engagement des représentants locaux à mettre en lumière la commune à tous les niveaux.

Tous les aménagements majeurs du projet de renouvellement du centre bourg (2024-2030) dans le cadre du programme « Petite ville de demain » sont à proximité immédiate de l'unité foncière.

L'extension du cimetière et son parking associé (dont une aire de 20 places de camping-car)

arriveront en quasi limite de l'unité foncière. Il restera une parcelle (YC 34) non construite actuellement ayant une largeur de moins de 30 m et la parcelle construite YC 35 d'une largeur d'une vingtaine de mètres.

Les halles couvertes, le boulodrome et la maison médicales, à savoir les projets phares du programme de revitalisation du centre bourg en cours de réalisation, seront à moins de 500 m.

Ainsi, la constructibilité de l'unité foncière concerne la possibilité future de créer du logement en zone agglomérée du centre bourg revitalisé, proche des services et des équipements publics, dont les projets d'aménagement les plus récents. Nous ne sommes pas dans le cas d'une constructibilité en zone diffuse ou en zone littorale.

3- L'unité foncière est actuellement entièrement classée en zone Uhb et nous demandons à ce qu'elle le reste.

Dans le plan local d'urbanisme actuel, la totalité de l'unité foncière est classée dans le zonage Uhb. Cela correspond à une définition précise qui ne souffre pas de doutes sur le caractère constructible de l'unité foncière située en zone agglomérée dense. Ci-après, est indiqué un extrait du règlement littéral du PLU actuel (page 6) qui stipule bien que le secteur Uhb couvre l'agglomération du bourg

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

et qu'il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne.

> **Extrait (page6) du règlement littéral du PLU actuel**

> **Extrait du règlement graphique du PLU actuel via Geoportail urbanisme**

La présence de constructions sur l'unité foncière est attestée de longue date par les documents historiques.

Ainsi, sur la carte d'état-major (1820-1866) et a fortiori sur les cartes des années 1950, consultables sur le Géoportail, l'unité foncière est déjà construite.

Aussi, les photos aériennes consultables sur le Géoportail (prises entre 1950 et le début des années 2020) montrent bien la densification de l'urbanisation dans l'environnement proche de notre unité foncière.

4- Modification du zonage du réseau d'assainissement collectif

Notre habitation disposait d'un système d'assainissement autonome non conforme. Nous avons voulu corriger cela et nous avons ainsi fait les démarches depuis plusieurs années afin de pouvoir raccorder nos points d'évacuation des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif.

Le plan de zonage d'assainissement collectif de 2010 intégrait bien notre unité foncière.

Ainsi, en novembre 2022, le Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) de la baie d'Audierne, qui a la compétence assainissement collectif, a autorisé le raccordement de notre unité foncière par l'intermédiaire d'un courrier signé de son président, M. Gurvan KERLOC'H.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de notre unité foncière est donc validé (travaux à venir) et nous demandons donc le maintien du zonage d'assainissement 2010 au droit de notre unité foncière.

5- Modification de l'inventaire bocager

L'inventaire bocager indiqué au droit de l'unité foncière est caduc. La haie signalée ne venait pas en continuité d'espaces boisés directs ou de zones humides et ne constituait pas de zone de continuité écologique ou de réservoir de biodiversité boisé répertoriés. Aussi, cette haie d'ornement a été réduite depuis un certain temps (et ce avant l'ouverture de l'enquête publique et la communication des informations) pour des besoins de bois de chauffage d'appoint et de modifications des réseaux enterrés au droit de la haie.

Nous demandons donc que le linéaire de haie indiqué dans l'inventaire bocager réglementaire soit, a minima, modifié pour tenir compte de la réalité de la haie, voire supprimé compte tenu du faible intérêt bocager et du faible linéaire de la haie en place, d'autant qu'elle se trouve isolée de tout autre haie continue.

D'ailleurs, l'unité foncière est très loin des zones de gestion de la trame verte, bleue et noire du territoire communal, comme indiqué dans les éléments associés à l'axe 4 du PADD.

Matérialisation de l'unité foncière (encadrement rouge) sur la base du plan de la trame verte, bleue et noire issu du PADD.

En conclusion, nous demandons donc que soient apportées les modifications suivantes :

- Intégration de l'unité foncière à la zone Uha telle qu'elle existe de l'autre côté de la rue Lann Ilis dans le

zonage du futur PLU, ou maintien de l'unité foncière dans une zone Uhb telle qu'elle existe dans le zonage du PLU actuel.

- Modification de l'erreur matérielle relative à l'intégration de l'unité foncière au zonage d'assainissement

collectif des eaux usées 2024, tel qu'existant sur le zonage d'assainissement collectif des eaux usées

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

2010.

- *Modification de l'erreur matérielle relative au pré-inventaire bocager au droit de l'unité foncière. »*

Observation n° 88 envoyée par email par Mme Nadine BROCHETTO le 28 mars 2025

« Dans le cadre de la révision du PLU, je sollicite que notre terrain sis rue de Mesperleuc, parcelle n° 3

Classée précédemment en zone UHC puisse demeurer constructible. La surface de ce terrain permet un assainissement individuel, elle est au cœur d'un quartier dont toutes les parcelles sont construites. Cette parcelle peut être considérée comme une dent creuse de par sa situation. Nous avons un projet personnel pour cette parcelle d'où notre courrier. »

Observation n° 89 remise par courrier par M Denis TANGUY le 28 mars 2025

« Je me présente, Denis Tanguy, époux de Mme Anne Tanguy, propriétaire des parcelles YV 235 et YV 237 sur la commune de Plouhinec. Je me permets de vous écrire en son nom car mon épouse est très lourdement handicapée à plus de 80 % (sclérose en plaques), ce qui l'empêche de le faire elle-même.

Elle souhaite vous exprimer son désaccord au déclassement de ses parcelles en zone non constructible avec le projet du nouveau PLU.

En effet, que peut justifier un découpage de la sorte (cf photo du projet du PLU page suivante) ? Ses parcelles sont entourées de terrains construits et longe la route principale du village. C'est un terrain de famille qui a été acquis par ma femme par suite d'une donation de sa mère. Ma femme a pour projet de construire une maison adaptée à son handicap sur ce terrain et lui retirer la constructibilité lui entravera son projet. »

Observation n° 90 envoyée par email par Mme Nadine GUILLOUX le 28 mars 2025

« J'ai acheté la parcelle YK 41 en avril 2022 pour venir y passer ma retraite. La situation géographique et la tranquillité de ces lieux m'ont séduite.

Lors de mon acquisition, cette grande parcelle de plus de 6000 m² était entièrement constructible. Cela permettait des projets futurs et, notamment, la construction d'une petite habitation, en respect du cadre, au nord-est de la parcelle, face à la mare qui se situe au sud-est du terrain.

Cette partie de parcelle, située près de la zone humide est si calme et reposante avec sa mare où plusieurs espèces sauvages sont venues y vivre, qu'il était agréable de s'y projeter.

Collée à une zone agricole, je peux comprendre que vous souhaitiez préserver ces lieux.

Cela était mon idée même, tout en y ajoutant une petite habitation.

Avec le nouveau PLU, je perds non seulement ce projet que j'avais à cœur, mais aussi la possibilité de tout autre projet de construction sur cette parcelle. J'ai en effet envisagé de parcelliser ce bien pour obtenir de plus petits biens à louer ou à vendre car, en vieillissant, il ne me sera plus possible d'entretenir une telle surface.

Dans votre nouvelle politique, vous énoncez différents objectifs comme le développement des zones urbanisées pour l'habitat, car le parc immobilier est vieillissant. Vous souhaitez ne plus densifier outre mesure le bâti pour respecter la nature ; ce sont des valeurs que je partage.

Vous souhaitez aussi réorganiser le développement urbain autour des espaces d'ores et déjà urbanisés (en confortant les espaces urbanisés, à savoir : l'agglomération partant du centre-bourg historique de Plouhinec en allant jusqu'au port de Poulgoazec notamment), selon des formes urbaines denses et

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

intégrées à l'environnement, pour mettre en place de nouveaux outils et règles permettant la préservation du patrimoine paysager et architectural et promouvoir la requalification des formes urbaines selon des modes constructifs plus sobres en ressources.

Vous annoncez vouloir encourager des projets de densification réfléchis et intégrés à leur environnement ; c'est respectable.

Des zones plus éloignées, comme route de Palarec ont été surconstruites et cela de manière anarchique, gâchant le paysage. Cela est bien regrettable.

En effet, comme vous le dites si bien, l'étalement urbain produit des effets néfastes en matière économique, sociale et environnementale. La réflexion menée sur la densification permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements.

Ainsi, je ne comprends pas votre décision de placer en zone naturelle tout ce qui reste de ma parcelle, actuellement classée en Uhb1. Je ne m'oppose pas à ce que mon terrain soit annexé pour participer à la sauvegarde de la nature, mais je trouve que le prix que je paie personnellement est un peu élevé.

Vous pourriez même favoriser et encourager (par la Communauté de communes notamment) la plantation d'espèces d'arbres locaux, fruitiers ou non, comme cela se fait en différents endroits. Outre le fait que, financièrement, je sois perdante, ma parcelle devient difficilement vendable. En effet, qui voudra entretenir 3000 m² de zone naturelle, bloquant à tout jamais tout projet d'aménagement futur ? Si je divise sans pouvoir ajouter au moins un garage à chacune des habitations, qui voudra acheter ces biens ?

Cette parcelle se trouve à 100 m à vol d'oiseau, de la départementale et de son arrêt de bus. Cette partie de ville possède tous les commerces de nécessité, jusqu'à une pharmacie. Je souhaiterais une reconsidération de votre projet.

Serait-il possible d'obtenir quelques mètres de moins en zone naturelle ? En partant de la borne sud-est de la parcelle YK 32, cela me permettrait d'obtenir 10 mètres linéaires supplémentaires pour adjoindre un garage à mon habitation.

Je joins à ce courriel le PLU que vous envisagez et celui que j'aimerais obtenir. »

Observation n° 91 remise par courrier par Mme Anne LEGENDRE et M François LE CARRER le 28 mars 2025

« Nous souhaitons exprimer notre approbation claire de l'orientation générale du projet de PLU, qui va dans le sens de la préservation de la nature et de la biodiversité, mais aussi la préservation de l'intérêt paysager de la commune de Plouhinec.

Nous ajoutons une remarque liée à des observations constatées en nous promenant dans la commune : plusieurs parcelles qui doivent devenir classées naturelles font l'objet de constructions nouvelles, en cours ou annoncées, ce qui ne paraît pas logique par rapport à l'objectif global. »

Observation n° 92 envoyée par courrier par M. Yann HELLIO, le 27 mars 2025

« Suite à nos entrevues lors de vos permanences à la mairie, je vous sou mets ma requête concernant la parcelle XB 393 au 3 rue de Kerguelen dont je suis propriétaire depuis le 8 mai 2022. Jusqu'ici constructible, une construction est en cours après acceptation d'un premier permis le 24 juillet 2024. Dans le cadre de la révision du PLU, cette parcelle serait reclassée en zone naturelle et ne serait plus constructible. Je souhaite donc que la parcelle reste en zone urbaine constructible.

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Mon frère ayant fait construire dans le voisinage direct, rue de Kergréac'h. C'est dans le cadre d'un projet de regroupement familial qu'en mai 2022 que j'ai fait l'acquisition de deux parcelles que j'ai fait borner en une seule, afin d'y construire deux habitations, une pour moi-même et une plus petite pour mes parents. Après m'être assuré auprès du service urbanisme sur la faisabilité de mon projet avant l'achat du terrain et après avoir reçu les autorisations requises après achat, j'ai, courant 2023, créé un accès de 10 m de large sur la parcelle (2 fois 5 m) et j'ai fait réaliser pour les deux futures maisons, deux raccordements en eaux et deux raccordements au tout-à-l'égout.

En janvier 2024, lors d'une visite au service d'urbanisme durant la préparation de mon permis de construire, j'ai fait remarquer que ma parcelle était passée en zone naturelle sur la carte de projet de révision du PLU sur le site de la mairie. Réponse m'a été faite que je ne devais pas m'en inquiéter (je n'ai pas d'écrit de cette conversation). J'ai donc déposé un permis pour une première construction le 24 mai 2024 qui a été autorisé le 24 juillet 2024. Avant le dépôt de ce permis, j'ai suggéré au service urbanisme la possibilité de déposer un seul permis rassemblant les deux constructions ; on m'a répondu que si un premier permis était accepté, de ce fait la parcelle resterait constructible (là non plus, je n'ai pas d'écrit de cet échange). C'est lors d'un passage au service urbanisme en janvier dernier que j'ai été informé que la parcelle allait passer en zone N et qu'elle deviendrait non constructible (comme je l'avais bien fait remarquer un an auparavant) et qu'il était trop tard pour qu'un second permis soit accordé pour la suite de mon projet.

Depuis l'achat du terrain, je n'ai cessé jour après jour de travailler à son aménagement, défrichage, raccordements aux réseaux, plantation d'environ 150 m de haies, plantations de massifs... Durant les 6 derniers mois, j'ai travaillé à l'empierrement de l'allée réservée aux véhicules, au terrassement et à la réalisation des fondations de la première habitation. Les sommes dépensées à ce jour sont déjà conséquentes (environ 100 000 €). J'ai dû économiser ma vie durant afin de concrétiser ce projet. Pour m'aider à réaliser ce projet de regroupement familial, mes parents m'ont également fait une donation. Il est aisé de comprendre que, financièrement, il ne m'est désormais plus réaliste de repartir de zéro sur un autre projet, d'où mes grandes inquiétudes quant au reclassement de mon terrain en zone naturelle avant l'acceptation d'un dernier permis de construire.

Bien que l'autorisation de faire réaliser des travaux de raccordement ne soit pas une assurance d'acceptation d'un permis de construire, c'est cependant une indication que la mairie est au courant d'un projet en cours et des sommes dépensées par le propriétaire qui met en œuvre ces travaux de raccordement. Ce que je ne comprends pas, c'est pourquoi les propriétaires ayant des projets en cours n'ont pas été prévenus par courrier, email ou par téléphone afin de les informer de l'urgence à finaliser leurs projets (puisque même une parcelle construite peut devenir zone naturelle).

Je conçois que la révision du PLU implique certains changements et compromis pour le bien communautaire ; cependant, au regard de ma situation, j'ai relevé quelques incohérences sur la délimitation de cette zone naturelle. Par exemple, au nord de la future zone naturelle qui doit englober mon terrain, se trouve un terrain nouvellement classé « secteur devenu constructible ». Pour quelle raison ? Dans la rue de Kerguelen également, un terrain jouxtant cette future zone naturelle est actuellement en vente, terrain toujours classé constructible ; selon quelle logique ? Quant à ma parcelle, elle se trouve en zone urbanisée, en bas de la rue et à la suite d'autres habitations qui sont classées en zone urbaine.

Si la présence de construction n'est pas un obstacle au classement de parcelles en zone naturelle, pourquoi ne pas accorder un délai pour le dépôt d'un dernier permis permettant de finaliser un projet avant d'acter un reclassement en zone naturelle ?

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

Aussi, je sollicite le classement de la parcelle XB 393 en zone urbaine afin qu'elle soit classée dans le même zonage que les parcelles voisines. J'espère qu'une solution positive sera trouvée suite à vos observations. »

Observation n° 93 envoyée par courrier par Mme Josiane SOUBON, le 26 mars 2025

« Je voudrais proposer mon terrain ZO 216 rue Jacques-le-Berre à Plouhinec 29780 à la constructibilité tout ou en partie dans le cadre du renouvellement du PLU. La fraction de terrain UH plan ci-joint était auparavant constructible et je pense que cette fraction de terrain ne nuirait aucunement à une activité agricole. Ledit terrain est desservi en eau, électricité et téléphone sans devoir traverser la route, toutes ces lignes sont enterrées au pied du terrain.

Le terrain ZO 216 est entre le ZO 133 et le ZO 216. La distance entre les deux propriétés est de 41 m. Un promoteur immobilier et intéressé par la ZO 216, partie anciennement en UH. »

Observation n° 94 envoyée par email par M Patrick HERBAULT le 28 mars 2025

Je suis Patrick Herbault, Petit-fils de Monsieur Jean-Colin et Madame Catherine Madec son épouse bigoudène, originaire de Plozévet, exactement du hameau de Kermenguy, situé au nord de la commune.

Ils se sont mariés le 6 janvier 1918 et sont venu s'installer à Pors-Poulhan 3 rue de la Corniche qui est notre demeure familiale.

Ce faisant, ils ont franchi le Rubicon, pardon le ruisseau de Pors-Poulhan qui séparait le pays bigouden du Cap Sizun.

...

Ma mère Marie-Thérèse Colin est née dans cette maison et épousera mon père Pierre Herbault né à Paris, ils habiteront Paris jusqu'en 1962 date à laquelle ils viennent s'installer à Pont-L'Abbé, mon père devenant de fait bigouden d'adoption et tombé amoureux également de Pors-Poulhan.

De fait, à 70 ans cela fait 70 ans que je reviens tous les ans à Pors-Poulhan même si l'année de ma naissance en 1954 ils avaient dû acheter un radiateur au mois d'août.

Sur les conseils de mes grands-parents d'origine extrêmement modestes dont le seul bien était leur maison, mes parents ont acheté plusieurs parcelles en bord de mer et constructibles à l'époque.

Lors d'un remembrement au titre d'une nouvelle route qui aurait dû relier la plage de Gwendrez à la route qui descend de l'Eglise de Plouhinec au port de Pors-Poulhan en bas de notre demeure familiale, il a été procédé à ce titre à l'échange de parcelles constructibles en bord de mer avec des parcelles à mon avis agricole dans l'intérêt général.

L'amer bilan est que ce projet de route n'a jamais été concrétisé et le constat est que des terrains en bords de mer constructibles ont été échangés par d'autres terrains n'ayant pas les mêmes qualités.

Si nos grands-parents et parents n'ont pas protesté à l'époque, leurs enfants et petits-enfants considérons qu'il y a eu manifestement spoliation.

Cette spoliation est devenue d'autant plus injuste qu'à leur insu les terrains en bords de mers constructibles ne l'étaient potentiellement plus avec un préjudice considérable :

· Des terrains en bord de mer constructibles déclarés comme tels et imposés comme tels dont il est apparu au moment de la donation-partage de mes parents qu'ils étaient dévalorisés

Révision du PLU de la commune de Plouhinec

Enquête publique du 17 février au 28 mars 2025

· *et pire inconstructibles puisque nous étions trois héritiers pour une unique maison, créant une tension alors que nous pensions avoir suffisamment de terrains constructibles pour avoir chacun sa propre maison.*

La consultation mise en place ne fait qu'exacerber le ressentiment envers les politiques différentes de la commune de Plouhinec et celle de Plozévet.

Effectivement, la rivalité entre les deux communes serait risible s'il ne s'agissait que des matchs de football opposant les deux communes.

Je ne peux que constater une rivalité qui en fait est une hostilité manifeste et malsaine, spécialement incompréhensible pour les habitants de Pors-Poulhan même séparé par une statue de bigoudène à l'entrée du Port de Pors-Poulhan.

Depuis le mariage de mes grands-parents en 1918, les choses n'ont pas vraiment changé :

· *à chaque été, nous ne pouvons constater que les événements festifs de Plozévet étaient absents de l'information du syndicat d'initiative de Plouhinec qui redirige les demandeurs sur Audierne vers le Cap Sizun et réciproquement les informations du Cap-Sizun qu'il faut réclamer à Plozévet*

· *Est-ce que le ruisseau de Pors-Poulhan est notablement plus large que le Goyen à Audierne et justifie le fait qu'il semble plus facile de traverser le pont à l'entrée d'Audierne*

· *Heureusement que les journaux Ouest France et Le Télégramme ne participe pas à cette ségrégation et offre une synthèse des événements de l'été.*

Pour notre part, nous sommes évidemment perplexes sur une telle situation, ayant de la famille des deux côtés, des tombes dans les deux cimetières de Plouhinec et de Plozévet.

Ceci en prologue du sujet qui nous concerne.

De mémoire scolaire, notre pays est l'illustration de l'habitat dispersé avec une forte densité d'habitants sans une urbanisation très dense, ce qui est remarquable et caractéristique de la notre région.

D'ailleurs c'est ce que l'on peut observer sur les clichés vue d'avions du port de Pors-Poulhan mais également des communes alentour que cela soit du côté du Cap-Sizun ou du Bas-Pays Bigouden.

Le contraste entre les deux politiques de Plouhinec et de Plozévet est saisissant, d'autant plus saisissant que nous avons de la famille sur les deux communes et des autorisations de construire.

A se demander combien y-t-il eu de réunions de concertations entre les deux mairies, les deux maires, leurs équipes municipales pour arriver à un tel schisme ?

Pour mémoire, au-delà d'un simple principe d'équité inscrit dans le droit administratif, n'étant tout simplement pas anticonstitutionnel en n'appliquant pas les principes de liberté mais surtout d'égalité et de fraternité entre Plouhinec et Plozévet ?

De plus pour avoir voyagé à travers le monde, je considère que l'habitat dispersé typique de notre région entre la route principale de Plouhinec et le bord de côte est une immense chance, permettant sur cette partie en pente vers la mer à chacun d'avoir sa maison individuelle avec chacun sa vue sur la mer.

L'intention de raréfier les constructions en bord de mer qui ne pourrait que se traduire par la densification du centre-ville sans caractère va en l'encontre du bon sens et est destructeur de valeurs pour la population de tout simplement et pour ses visiteurs.

D'ailleurs pour preuve, ne voyons pas sur les dépliants vantant la région que cela soit de Plouhinec et de Plozévet plutôt que des vues des parties de la commune récemment urbanisées, des clichés à titre d'exemple du port de Pors-Poulhan ? »