



CABINET D'AVOCATS SELARL
VALADOU | JOSSELIN
& ASSOCIÉS

Avocat honoraire

Patrice VALADOU

Avocats associés

Nicolas JOSSELIN
Ancien Bâtonnier

Damien VARNOUX

Géraldine ALLAIRE

Catherine LOGÉAT
Docteur en droit public

Vincent NADAN
Docteur en droit public

Avocats

Lucie CLAIRAY

Vincent LEPRÊTRE

Justine ROUILLER

Emma JACQ-NICOLAS

Juristes

Alexandre BILLON

Nathalie CARDUNER

[SOCIÉTÉ INTER-BARREAUX
EN CABINET GROUPÉ AVEC :](#)

ASK
Avocats Associés

Avocats

Quentin BLANCHET MAGON

Delphine CARO

Nicolas PRIGENT

Manon LE ROUX

Monsieur le commissaire enquêteur
MAIRIE de PLOUHINEC
Rue du Général de Gaulle

29780 PLOUHINEC

Quimper, le 24 mars 2025

**PAR LRAR et par courriel mairie@plouhinec.bzh (à l'attention du
commissaire enquêteur)**

**N/Réf. : POSTEC – Cne de Plouhinec R02004 NJ/VN
Vs/Réf. : Révision du Plan local d'urbanisme**

Objet : observations

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous indique intervenir au soutien des intérêts de Mme Rachel POSTEC domiciliée 26 rue de Kervoazec à PLOUHINEC et de M. et Mme CASTREC domiciliés 6 rue de Kerguelen à PLOUHINEC.

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.

1 Pl. du Maréchal Juin
35000 RENNES
☎ 02 99 63 26 85
contact@vj-avocats.fr

1 Pl. de la Tour d'Auvergne
29000 QUIMPER
☎ 02 98 53 76 38
contact@vj-avocats.fr

Société d'exercice libéral inter-barreaux VALADOU|JOSSELIN & ASSOCIÉS

www.valadou-josselin-avocats.fr

Société d'exercice libéral inter-barreaux à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros

Siège social : 1 Pl. de la Tour d'Auvergne - 29000 Quimper

Immatriculée au RCS Quimper sous le n°799 097 118

N° TVA Intracommunautaire : FR 95 799097118

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté

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 n°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, n°68, n°69, n°268, n°50, n°51 et n°52**) :



(vue géoportail)

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



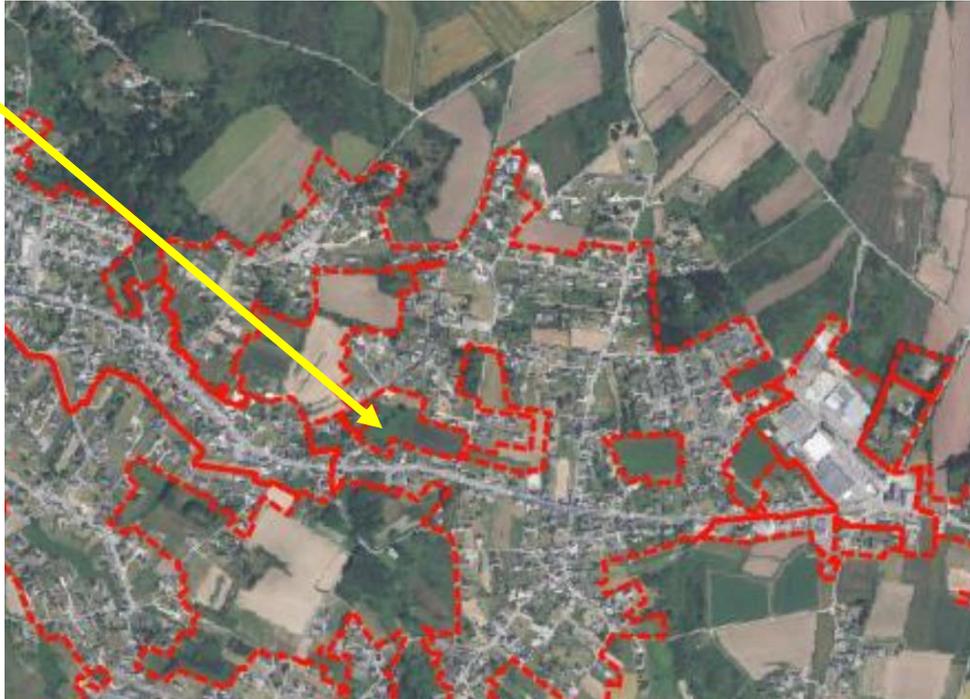
(extraits règlement graphique arrêté et soumis à enquête publique)

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 :

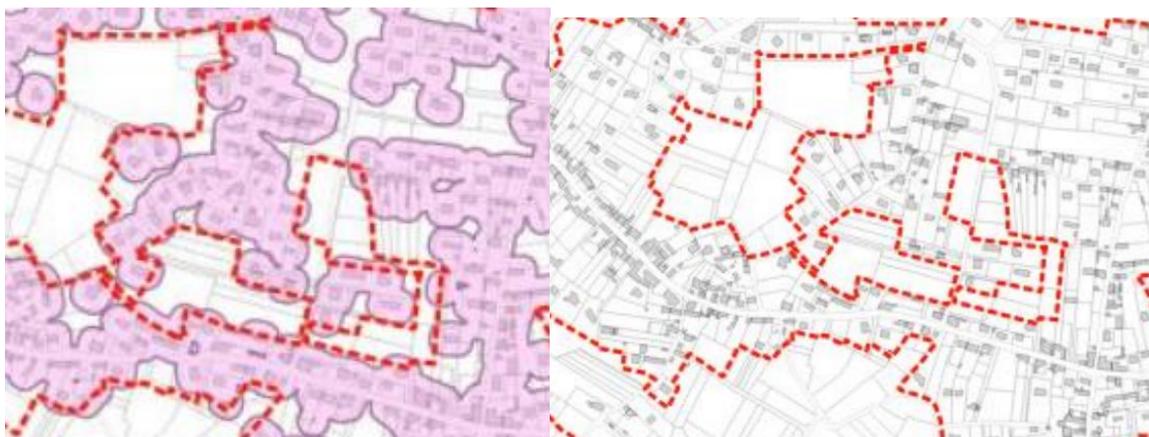
« L'enveloppe urbaine du Bourg de Plouhinec s'étend du bourg historique de Plouhinec jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs urbanisés de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier.

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 donc conforter la délimitation retenue au sein du présent PLU.

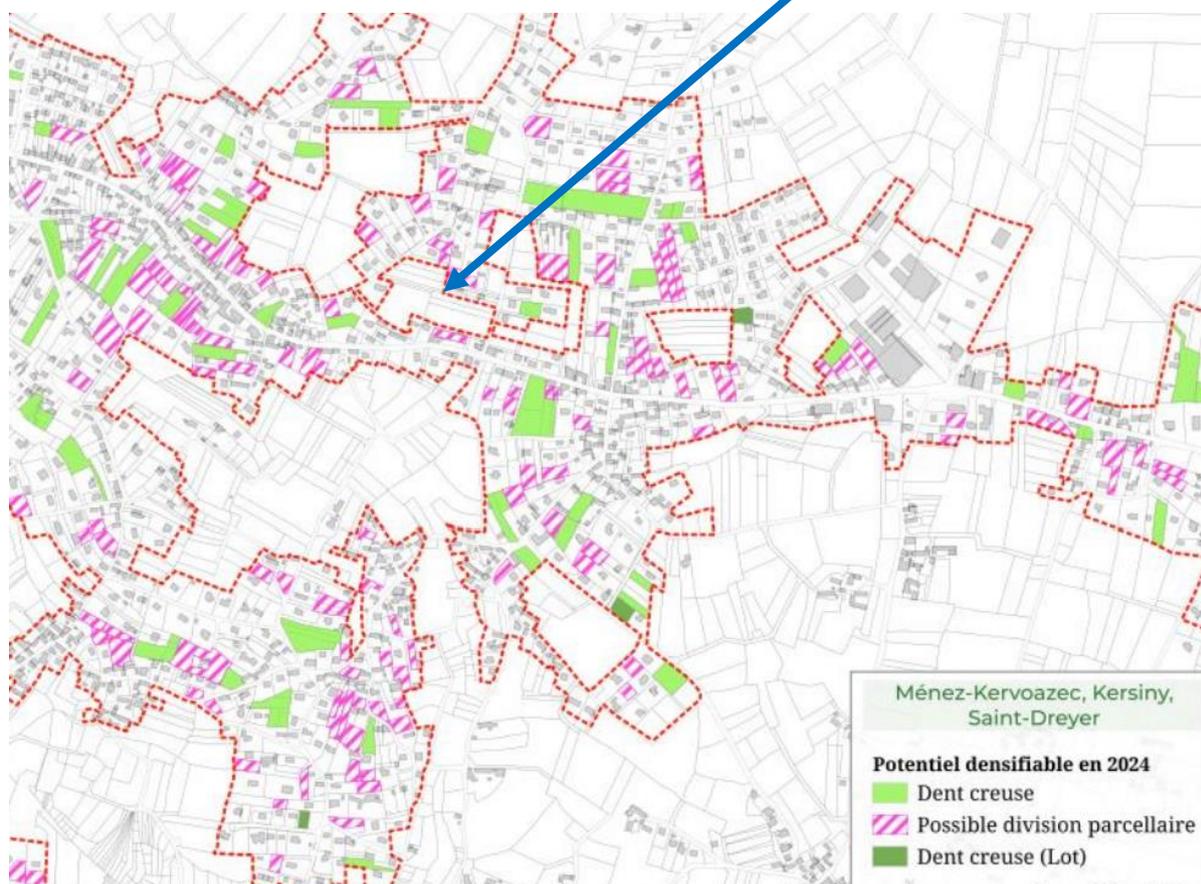
2 / La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes) » (rapport de présentation, p.62).

Cette identification du secteur comme non constructible et ne faisant pas partie de l'enveloppe urbaine 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 :



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

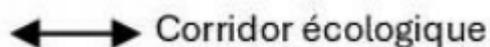
Trame verte urbaine :

Est

secteur concerné

Ouest

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 classé 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 débutées par la commune.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments.

Restant à votre disposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de mes sentiments dévoués et respectueux.

SELARL VALADOU-JOSSELIN & ASSOCIES
Vincent NADAN / Nicolas JOSSELIN

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the printed name.

PJ