



Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie
Rue du général de Gaulle
29780 PLOUHINEC

QUIMPER, le 24 février 2025

Nos Réf : 25003 BILLET / COMMUNE DE PLOUHINEC

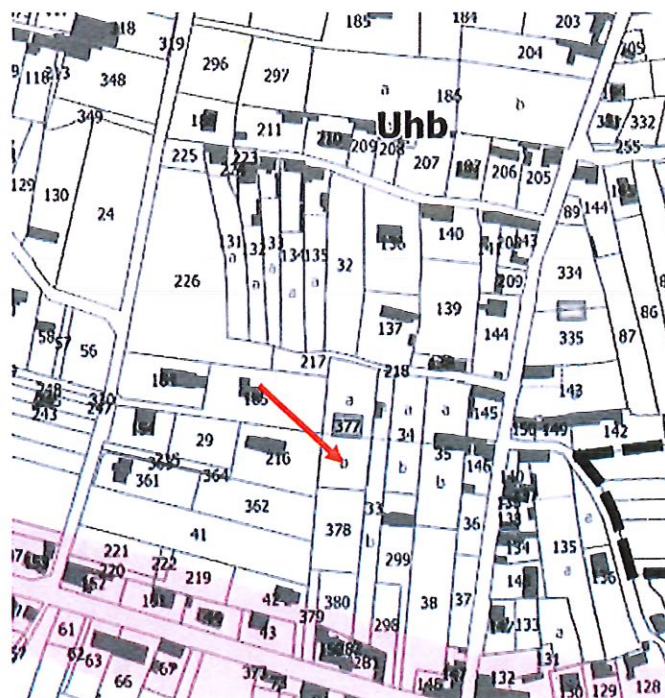
Objet : révision du Plan Local d'Urbanisme
Envoi par courriel à l'adresse : mairie@plouhinec.bzh

Monsieur le Commissaire enquêteur,

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.

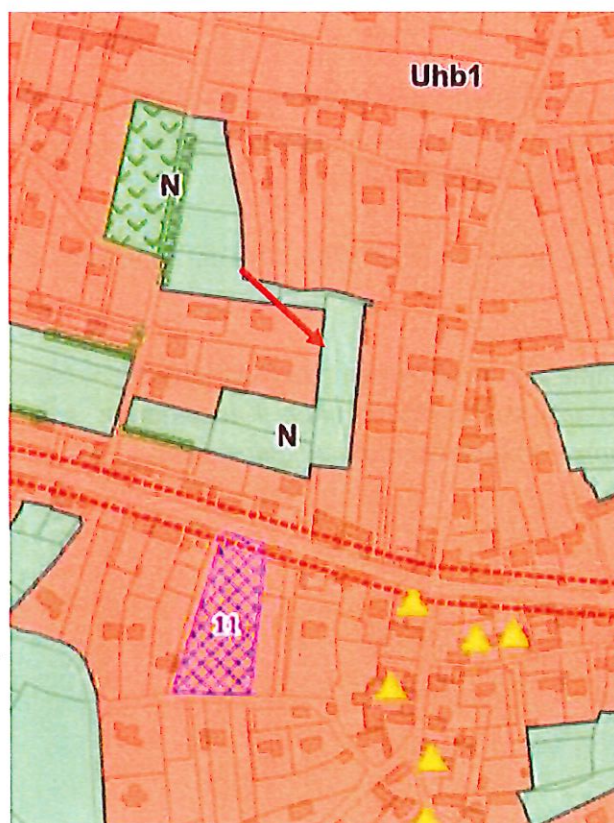
Cette parcelle est classée en zone urbaine Uhb du règlement du PLU actuellement en vigueur.

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.* »



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.



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

I. 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° 10NT00078)

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 :

« 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 desservi 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 NDn, 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 ».*

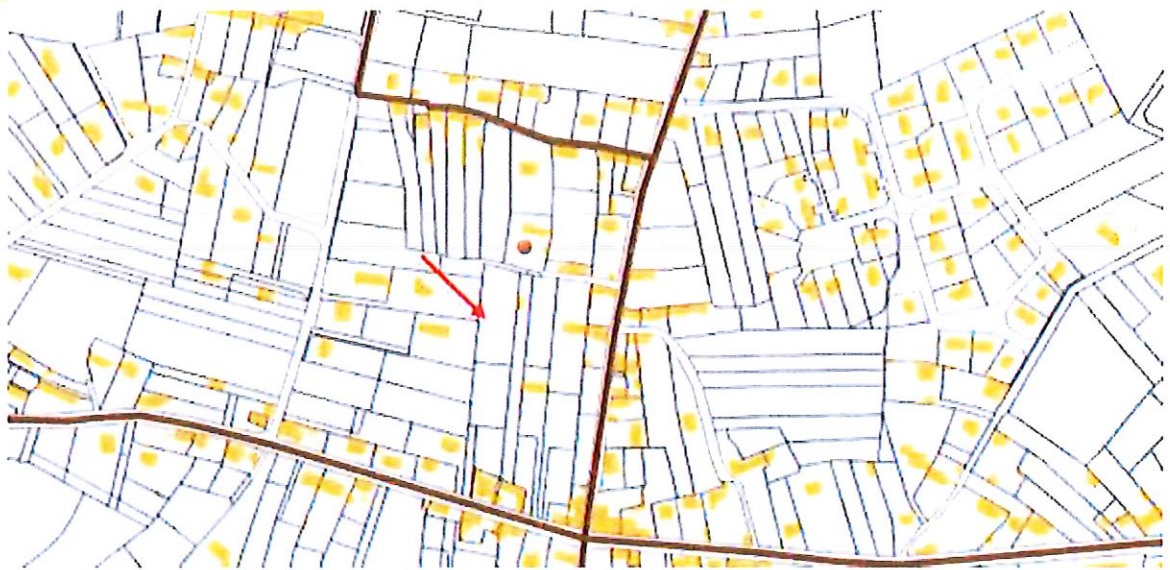
La parcelle en cause constitue une dent creuse située dans un secteur urbanisé.

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.



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.

Espérant que vous réserverez une suite favorable à sa demande.

Je reste bien entendu à votre disposition pour échanger sur ces éléments.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Estelle DOUERIN
Avocat