

Marie-Pierre ROUSSEL
40 rue Corentin-Bozec
29710 PLONEIS

Marie-Thérèse CABILLIC
1 Imp. du Garreg Su
29710 PLOZEVET

36

Objet :

PLU Plouhinec
Enquête publique

PJ :

2 extraits du plan de zonage
2 courriels du géomètre
1 courrier de promoteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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 entâchée 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 correspond donc 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 « zones 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 réclassée Uhb1, 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 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 204** 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.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre requête.

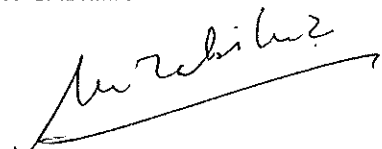
Avec nos sincères salutations,

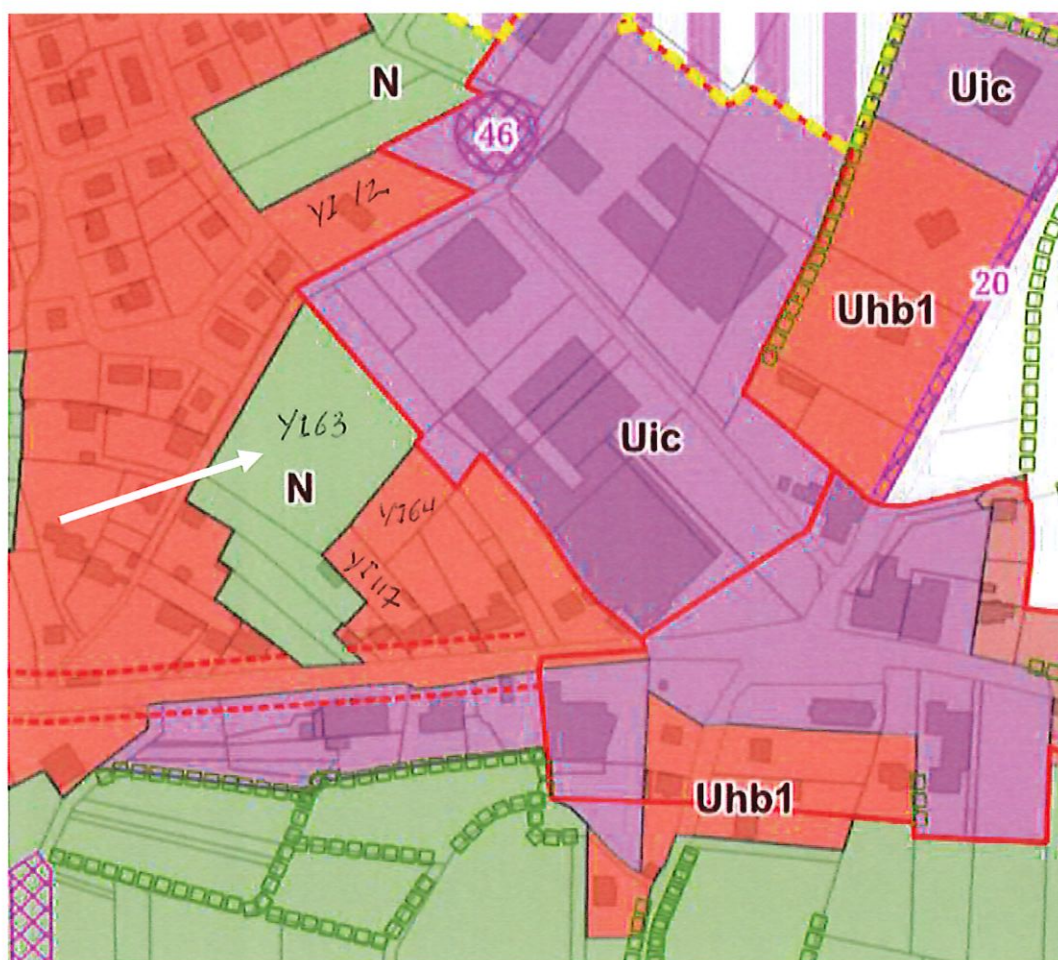
le 7 mars 2025

MP ROUSSEL

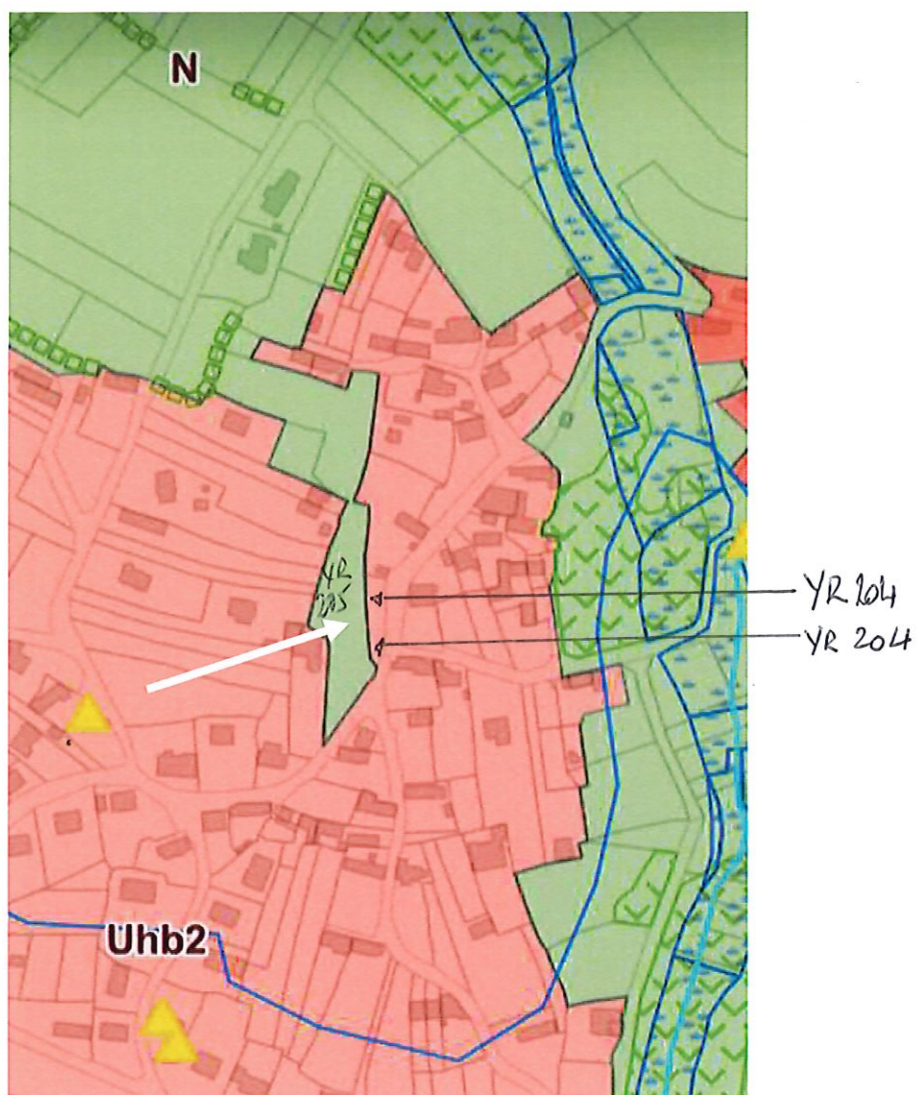


MT CABILLIC

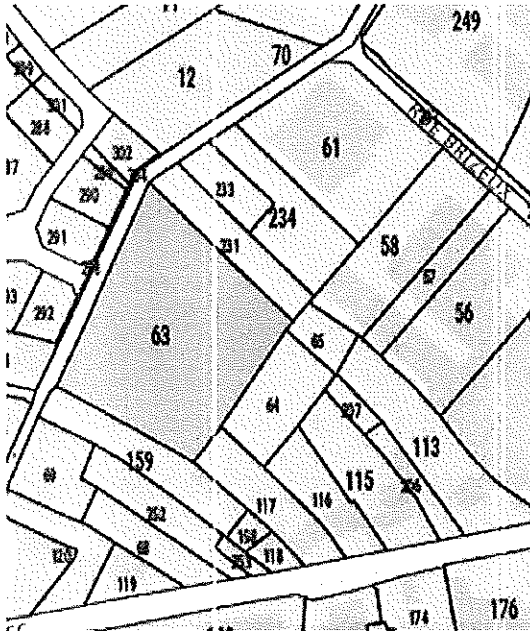
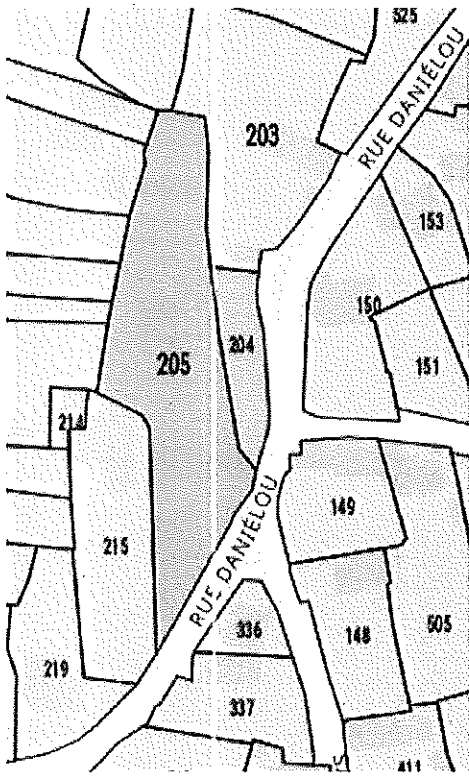




Parcelle YI 63 Ty FRAPP



Parcelle YR 205 ROZ DANIELOU



Le ven. 13 sept. 2024 à 17:02, Eric Maquet <e-maquet@orange.fr> a écrit :

Bonjour Madame,

Ma collaboratrice a rencontré aujourd'hui le Maire de PLOUHINEC et a pu consulter le projet de PLU.

La parcelle YI 63 y est classée en zone N.

Il faudra que vous demandiez son classement en zone U lors de l'enquête publique.

Restant à votre disposition,

Cordialement,

Eric MAQUET

Géomètre-expert

Le 16 sept. 2024 à 08:32, Eric Maquet <e-maquet@orange.fr> a écrit :

Bonjour Madame,

Vous pouvez tout à fait demander et sans doute obtenir un CU opérationnel pour détacher deux lots.

Mais au vu de l'avancement de la révision du PLU il est fort probable que le CU comprenne la mention d'un sursis à statuer.

Et quand bien même cette mention ne figurerait pas au CU, là aussi l'état d'avancement du projet de révision (le nouveau plan est déjà établi) permettrait à la Commune de surseoir à statuer lors de l'instruction de la DP.

A mon sens il sera nécessaire que vous apportiez une contribution argumentée lors de l'enquête publique qui aura lieu début 2025 pour le classement de la parcelle en zone U.

Restant à votre disposition,

Cordialement,

Eric MAQUET

Géomètre-expert

Mme MARIE PIERRE ROUSSEL
40 Rue Corentin Bozec
29710
Plonéis

A Nantes, le 13 juin 2024

Objet : Proposition d'acquisition foncière : YI0063 sur la commune de Plouhinec
D'une superficie totale de 5530m².

Madame,

Notre société, basée à Nantes, est spécialisée dans l'aménagement urbain et la réalisation d'opérations de promotion immobilière.

Dans le cadre de notre développement sur le territoire Breton, nous sommes à la recherche de terrains constructibles pour la réalisation de projets immobiliers en logements. C'est ainsi que nous avons identifié votre propriété ci-dessus référencée.

Votre bien a attiré notre attention du fait de son emplacement en zone de constructibilité propice à l'accueil d'un projet immobilier.

Par la présente, je vous confirme notre intérêt et souhait d'évoquer avec vous un projet à court, moyen ou long terme.

Si cette proposition pouvait vous intéresser, nous vous laissons le soin de nous contacter afin de convenir ensemble d'un rendez-vous pour vous soumettre différente proposition.

Si ce courrier arrivait mal à propos, nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

Dans l'attente de vous rencontrer et restant à votre entière disposition, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Paul Jacob
Responsable de développement Bretagne
P : 06 83 06 26 44
E : p.jacob@groupe-primalys.fr

Promoteur - Investisseur - Aménageur