

David FRANCOIS
17 rue Kersugard
29780 PLOUHINEC

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

Plouhinec, le 25 mars 2025

Envoi par courriel

Objet : Procédure de révision du plan local d'urbanisme de PLOUHINEC – Enquête publique

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Je fais suite à notre échange dans les locaux de la mairie de PLOUHINEC lors de votre permanence du 1^{er} mars 2025.

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 section XD n° 274).

Au préalable de cette acquisition, 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'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 n° 176, XD n° 177 et XD n° 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.

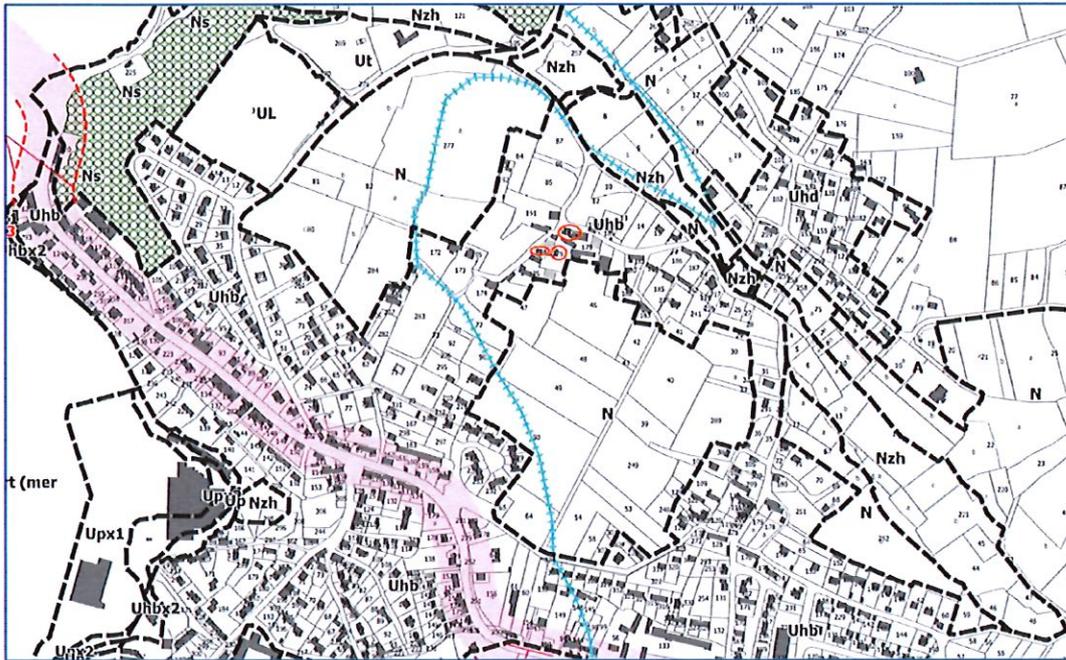
Au préalable de la finalisation de cet achat, j'ai participé à la réunion publique du 12 septembre 2024 de concertation de la population relative à la procédure de révision du PLU afin de m'assurer que les modifications du PLU ne seraient pas de nature à compromettre mes projets de travaux portant sur les biens acquis dans le secteur de KERZUGAR. Lors de cette réunion publique, la commune a par ailleurs confirmé l'applicabilité 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 section XD n° 176, XD n° 177, XD n° 178 et XD n° 274 aux 15 et 17 rue de Kersugard, dans le secteur de KERZUGAR, 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.



Zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

Uhb : secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu

Extraits du règlement graphique du PLU en vigueur (plan graphique annoté : mes parcelles encadrées en rouge)

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.

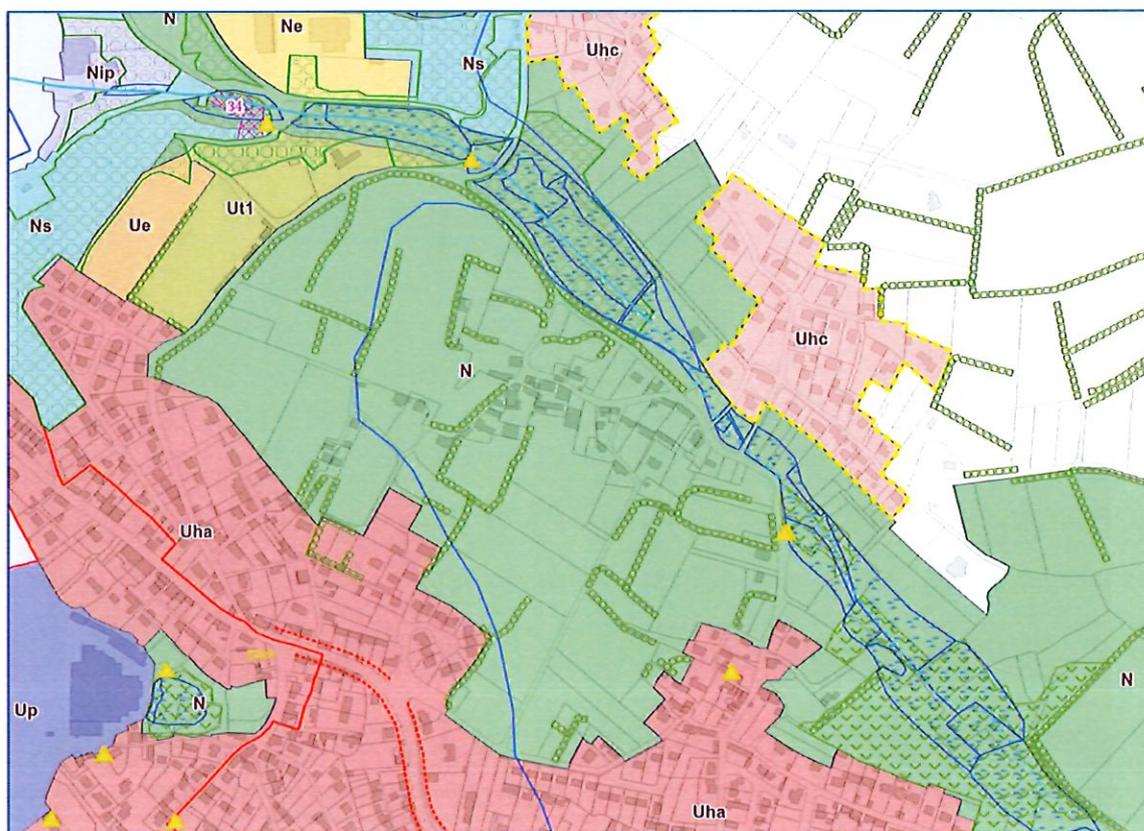
Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, page 102

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 LOCQUÉRAN à l'ouest, est densément bâti. Pour le secteur KERZUGAR, on y dénombre une cinquantaine de constructions environ, densément groupées.



Vue aérienne extraite du site Géoportail

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** ».



Zones naturelles	
	N - 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

Extraits du règlement graphique du projet de PLU arrêté

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 (I) ;
- Le classement en zone 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 (II).

I-

Le classement en zone naturelle N de mes parcelles et du secteur de KERZUGAR est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation : je demande le maintien d'un classement en zone urbaine

Aux termes de l'article R.151-24 du code de 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 ;

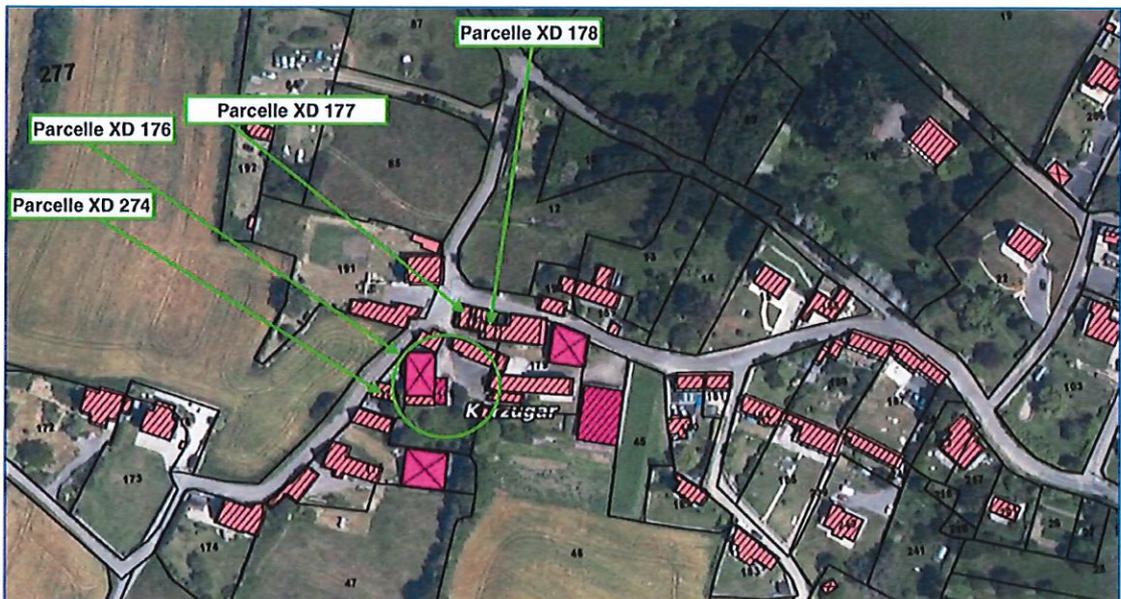
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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 :

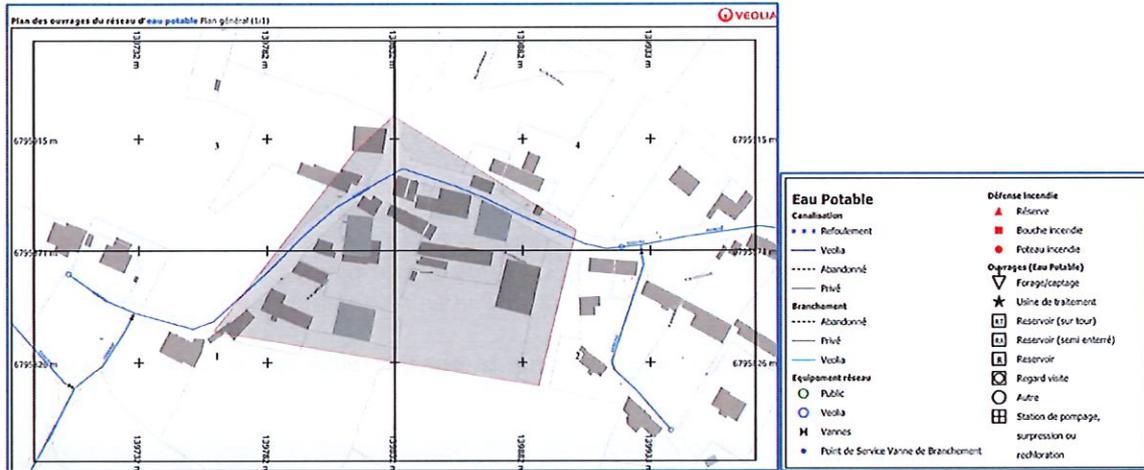


Vue aérienne extraite du site Géoportail – (annotée : localisation de mes parcelles)

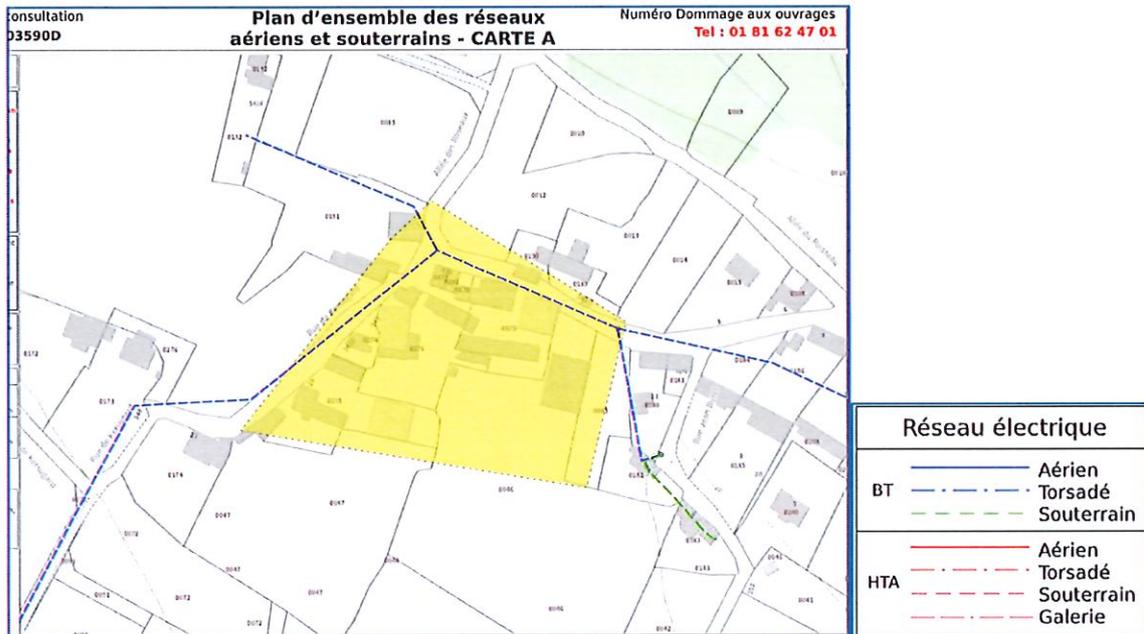
- Mes parcelles, ainsi que tout le secteur de KERZUGAR, sont raccordées aux réseaux d'équipements publics : eau potable (VEOLIA), électricité (réseau ENEDIS) et fibre télécom (SDEF).

En effet, le secteur est classé en zone urbaine au PLU actuellement en vigueur.

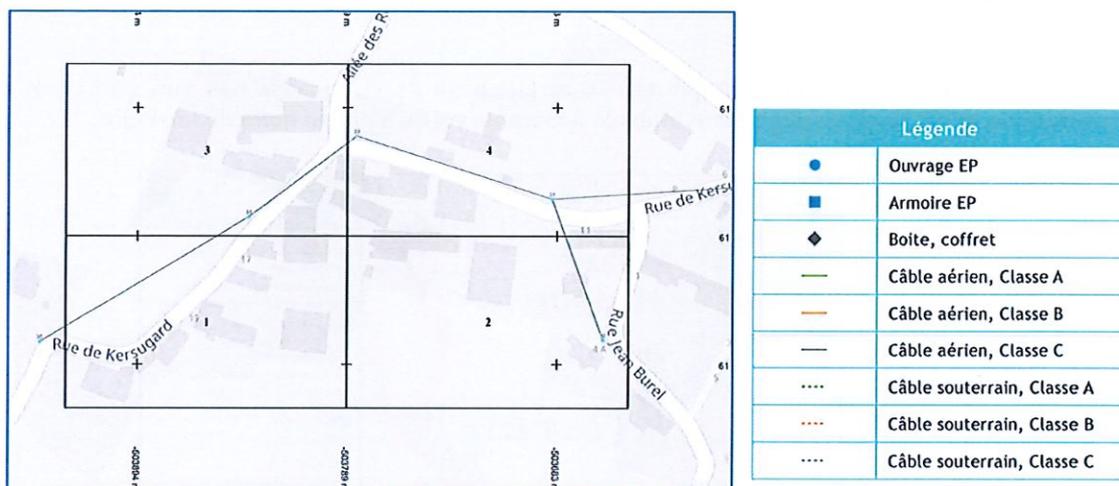
- Plan des ouvrages du réseau d'eau potable (VEOLIA) :



- Plan des réseaux aériens et souterrains (ENEDIS) :



- Plan du Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement du Finistère (SDEF) :



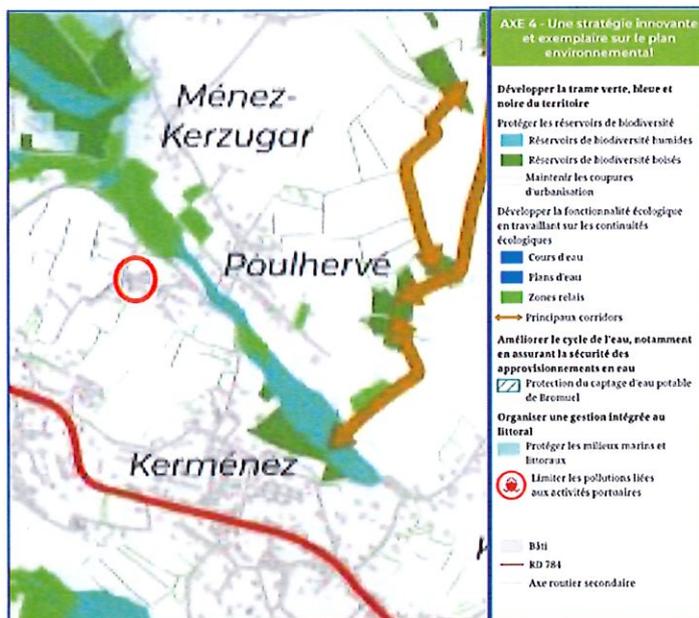
- Mes parcelles, et les autres parcelles du secteur, sont desservies par la rue de Kersugard, l'allée des roseaux et la rue Jean Burel et des constructions sont édifiées de part et d'autre de ces voies :



Vue aérienne extraite du site Géoportail

- 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 intégrés 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 :

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre
N – 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	La zone N correspond 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.	La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire précis des milieux naturels présents sur le territoire. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les ZNIEFF de type 1 et 2, les zones humides (hormis si la zone humide se situe en zone U), les zones de présomption archéologique (sites de « protection 2 »), les secteurs identifiés afin de créer une « trame verte urbaine », le périmètre (en cours de modification) de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS) ainsi que les coupures d'urbanisation. Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone N : <ul style="list-style-type: none"> Préserver les espaces naturels ; Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières ; Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes lors de l'approbation du présent PLU ; Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du présent PLU en respectant le cadre réglementaire édicté par les articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer la fonctionnalité de la trame verte, bleue et noire du territoire. Améliorer le cycle de l'eau. Organiser une gestion intégrée du littoral.

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

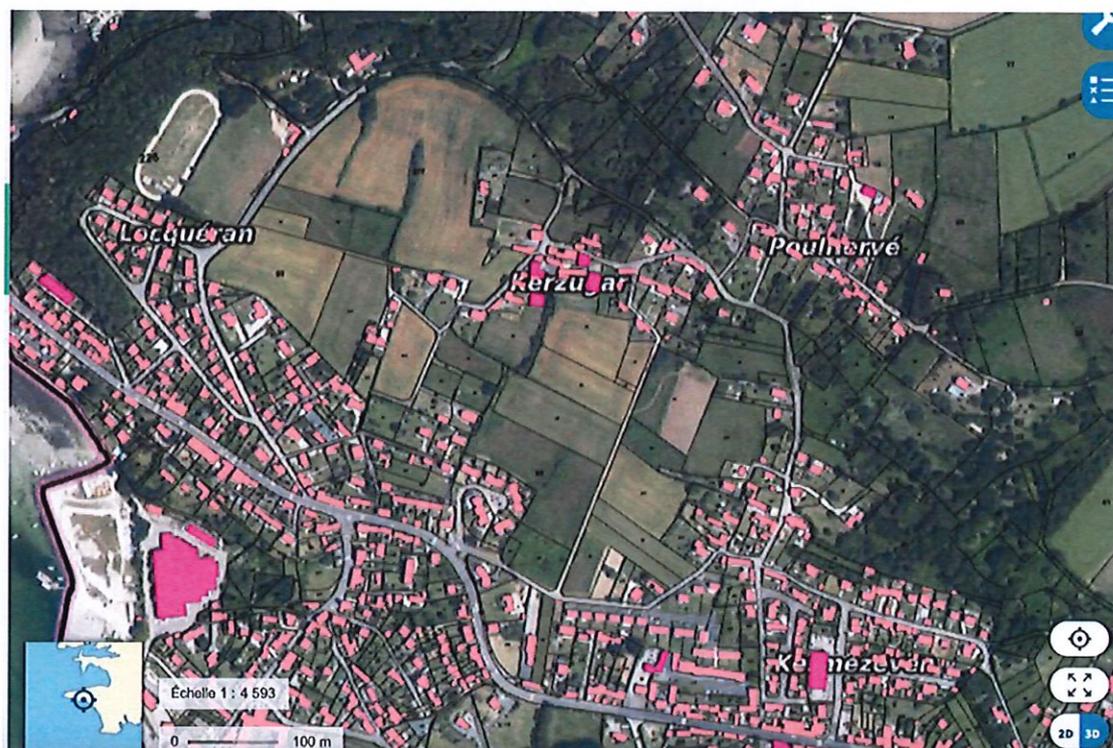
Le secteur de KERZUGAR ne se situe pas en effet en réservoir de biodiversité, ni dans une ZNIEFF, ni dans une zone humide, ni dans une zone de présomption archéologique, ni dans une trame verte urbaine...

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



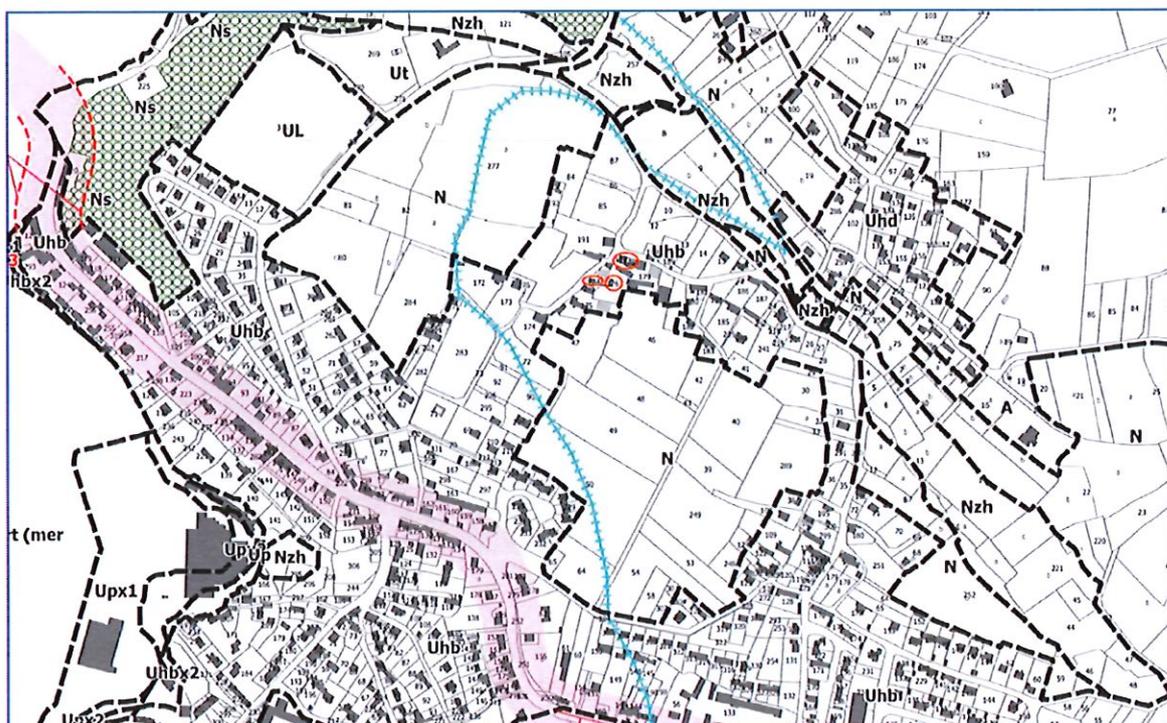
Vue aérienne extraite du site Géoportail – secteur de KERZUGAR fortement urbanisé

- 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.



Vue aérienne extraite du site Géoportail – Continuité du secteur de KERZUGAR avec les espaces urbanisés

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° 21NT01065**).

Au cas présent : la commune de PLOUHINEC est couverte par le SCOT de Concarneau Cornouaille. 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.

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

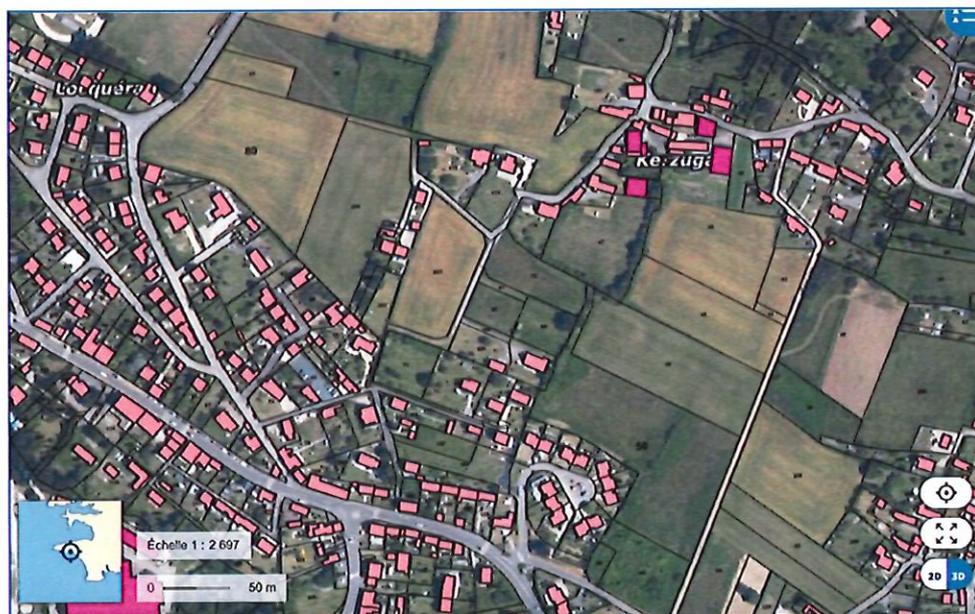
- Le secteur de KERZUGARD comprend en effet environ une cinquantaine de constructions :



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.

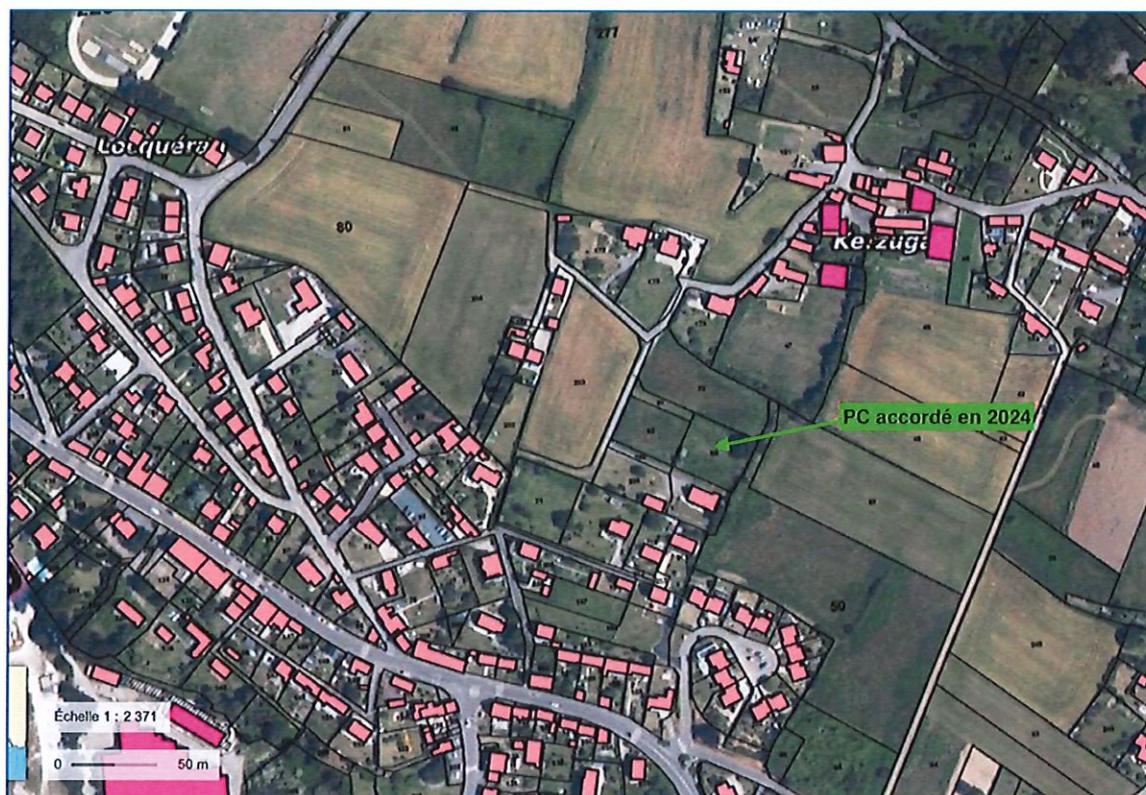
Ce secteur peut donc être qualifié de village au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

En outre, ce secteur doit être regardé comme étant situé en continuité avec l'espace densément bâti situé à l'ouest :



Vue aérienne extraite du site Géoportail

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



Vue aérienne extraite du site Géoportail

Les derniers Permis de Construire à Plouhinec

[Voir tous les permis de construire](#)

Sections/plan	Type permis	Date	Demandeur	Superficie	Adresse
AB253 AB254	Permis de construire	2024	Particuliers	49 m ²	2 RUE DES GOELANDS
XB392	Permis de construire	2024	Particuliers	63 m ²	Rue de Kerguelen
XB393	Permis de construire	2024	Particuliers	67 m ²	Rue de Kerguelen
XC203	Permis de construire	2024	Particuliers	34 m ²	Kergreac'h
XD90	Permis de construire	2024	Particuliers	182 m ²	Rue de Kersugard
YE140	Permis de construire	2024	Particuliers	64 m ²	Impasse Parcou Nevez
YE232	Permis de construire	2024	Particuliers	93 m ²	LOT A RUE JEAN MERMOZ
YM37 YM37	Permis de construire	2024	Particuliers	106 m ²	Rue de Cornouaille
YM56	Déclaration préalable de travaux	2024	L'EMERILLON	17 m ²	3 Rue Jacques Cartier
ZY117	Permis de construire	2024	Particuliers	97 m ²	Rue du General Leclerc

Extrait du site France Cadastre

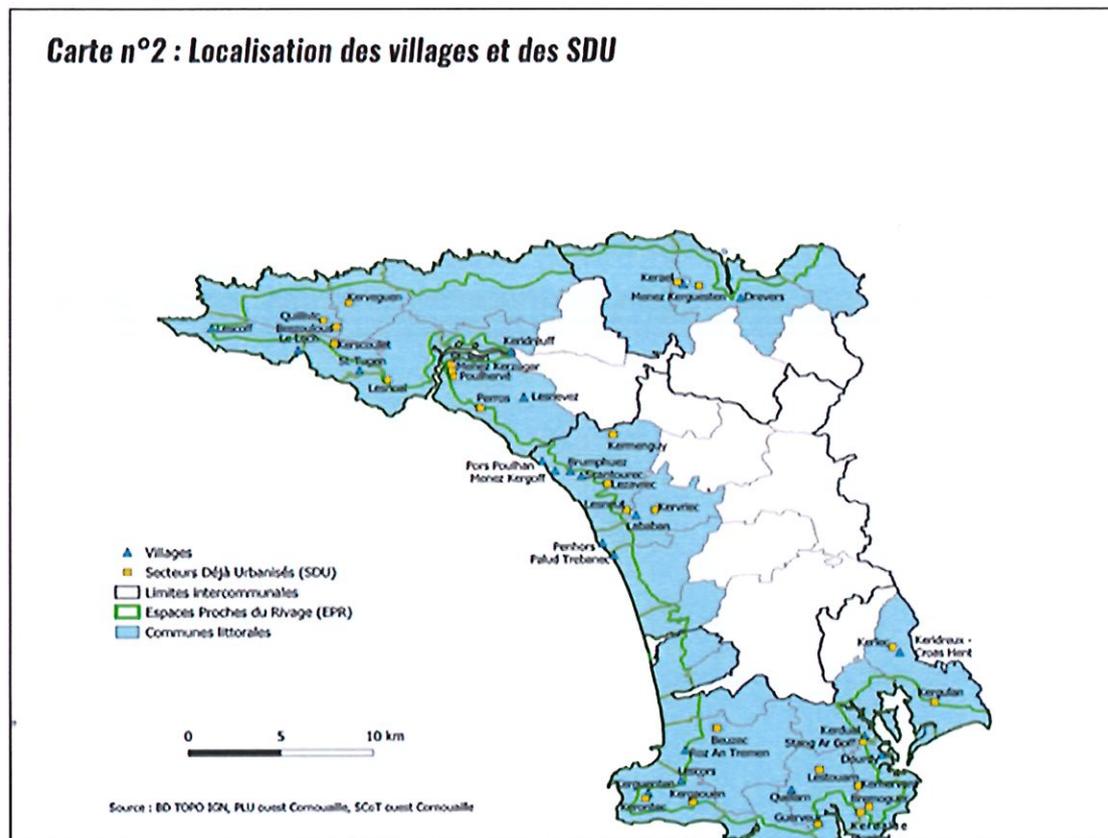
En second lieu, le secteur de KERZUGAR présente, à tout le moins, les caractéristiques d'un secteur déjà urbanisé au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Tout d'abord, tel que je le précisais en début de 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'Etat 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'Etat, 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, St Jean, Menez Kerzugar, Poulherve) :



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 Kersugar et Poulherve.

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

Pourtant, le secteur de KERZUGAR répond à l'ensemble des critères posés par la loi et par le SCOT pour être qualifié de SDU.

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



Vue aérienne extraite du site Géoportail

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

Enfin, tel qu'indiqué précédemment, le secteur bénéficie des réseaux (voiries, eau, électricité, télécom) 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.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées.

David FRANCOIS

