

Franck BUORS
*Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Avocat au Barreau de Quimper
DEA de Droit Public et de Droit de l'Environnement
DEA de Sciences Juridiques de la Mer*

En collaboration avec :

Jean-Baptiste BRACHET

Avocat
Master Carrières Judiciaires
et Sciences Criminelles

En Cabinet groupé avec :

La SELARL GOAOC

Société d'Avocats
Barreau de QUIMPER

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Commune de PLOUHINEC
(Projet : Révision du PLU)
Mairie
Rue du général de Gaulle
29780 PLOUHINEC**

COURRIEL :

mairie@plouhinec.bzh

+ LRAR

**Enquête publique relative à la révision du PLU de la Commune de PLOUHINEC
A l'attention du Commissaire-Enquêteur**

Quimper, le 11 mars 2025

 Monsieur Yves CABON c/ PLU de PLOUHINEC

Objet : Observations - Demande de maintien en zone constructible de la parcelle cadastrée section YI n°68 sise rue de Trébeuzec (RD784) en PLOUHINEC et contestation du zonage N de ladite parcelle au projet de PLU révisé

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le Conseil de Monsieur Yves CABON, demeurant 18 Résidence Monseigneur Justiniani, 29780 PLOUHINEC, propriétaire de la parcelle cadastrée section YI n°68, sise Rue de Trébeuzec 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. La durée de l'enquête a été prolongée jusqu'au 28 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.

Le terrain de mon client est actuellement classé en zone Uhb au PLU.

Après consultation des documents du projet de révision de PLU soumis à enquête, il apparaît que la parcelle de Monsieur CABON est désormais classée en zone N audit projet de révision du PLU.

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

Au vu de la configuration des lieux et de la situation actuelle de la parcelle en cause, mon client sollicite le maintien du classement au PLU de sa parcelle en zone constructible (Habitation), telle qu'elle y figure à ce jour et s'oppose fermement à un classement en zone N de sa parcelle, tel que l'envisage le projet de révision du document d'urbanisme soumis à enquête.

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.

Sur les motifs de contestation du classement en zone N de la parcelle YI n°68 de Monsieur Yves CABON :

En application 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 ».*

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,

Monsieur CABON conteste le classement en zone N de sa parcelle au projet soumis à enquête.

Force est de constater tout d'abord que les éléments à disposition relatifs à ce secteur sont très peu documentés. Rien ne vient justifier ce classement au projet de révision de 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 un zonage N pour cette parcelle 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 d'une construction sur cette parcelle, puisque tous les réseaux sont disponibles.

De même, la réalisation d'une construction sur cette parcelle ne vient pas non plus en contrariété avec la loi littoral, puisque l'on se situe clairement en agglomération, puisque le terrain est dans la continuité du bourg.

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 de la parcelle de Monsieur CABON, en lieu et place d'un zonage constructible.

Au contraire, un classement N de ladite parcelle 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 donc pas.

A proximité directe de la parcelle en cause, au-delà des habitations, on relève la présence notamment des magasins CARREFOUR, WELDOM, d'un CMB etc et en face du terrain de deux garages automobiles et un contrôle technique. Plusieurs lotissements ont été également récemment réalisés dans le secteur.

Certes, la parcelle de Monsieur CABON est en partie impactée par une marge d'isolement acoustique liée à la proximité de la RD 784, mais le fond de parcelle permet sans difficultés de recevoir la construction d'une maison.

Il convient donc d'y remédier par un zonage approprié, qui ne peut être qu'un zonage constructible ; la localisation du terrain en cause ne répondant à strictement aucun critère de la zone N.

Telles sont les observations de mon client sur le projet de révision de PLU soumis à enquête.

Je vous souhaite bonne réception de la présente.

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 et un avis favorable à la demande de mon client de maintien en zone constructible de sa parcelle YI n°68.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Franck BUORS
Avocat

P.J. :

Pièces justificatives de la demande (vue aérienne + plan cadastral)