



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 ROILLER

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

Courrier reçu le

26 MARS 2025

Suivi par : Commissaire E -
+ Oceane
Copie à :

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.

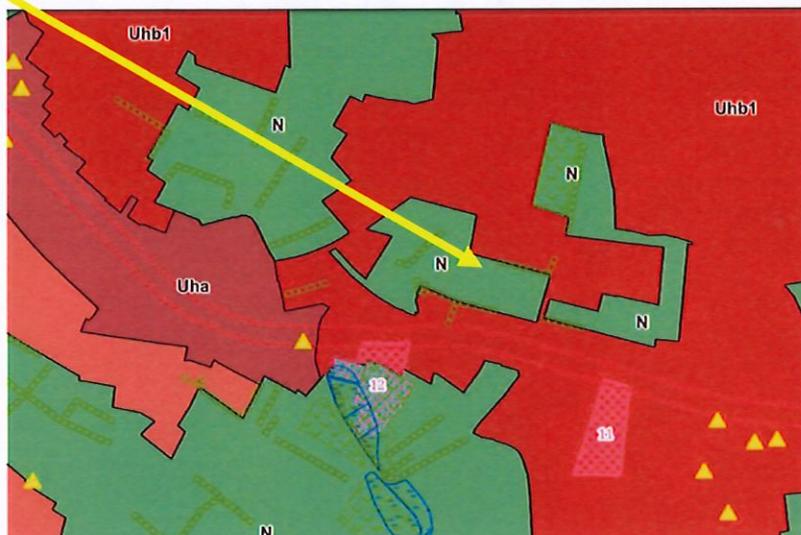
* * *

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.



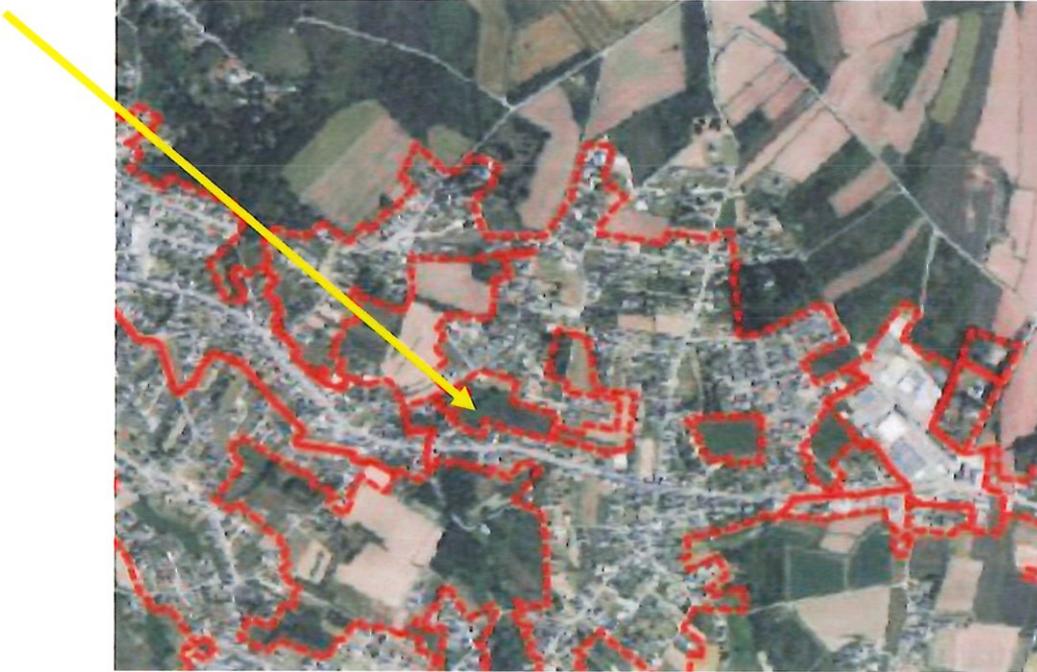
(extraits règlement graphique arrêté et soumis à enquête publique)

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 :

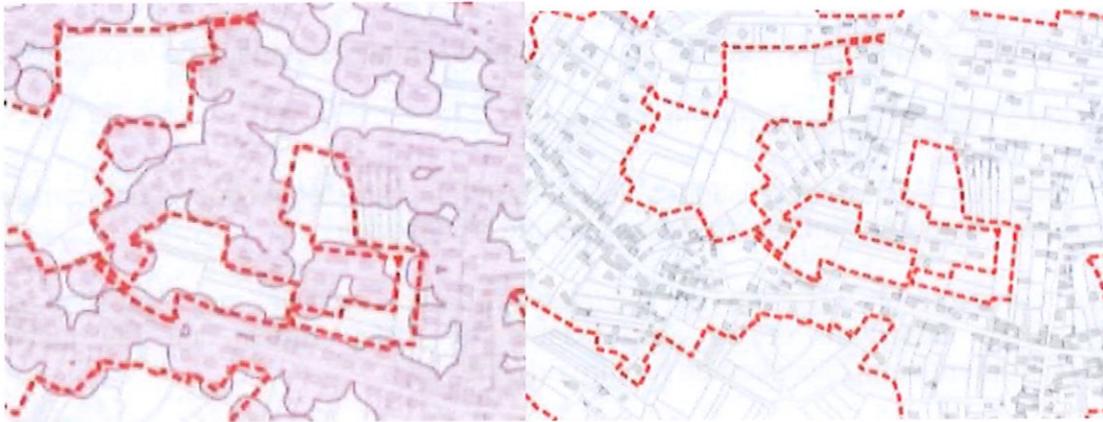
« L'enveloppe urbaine du Bourg de Plouhinec s'étend du bourg historique de Plouhinec jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs urbanisés de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier.

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.

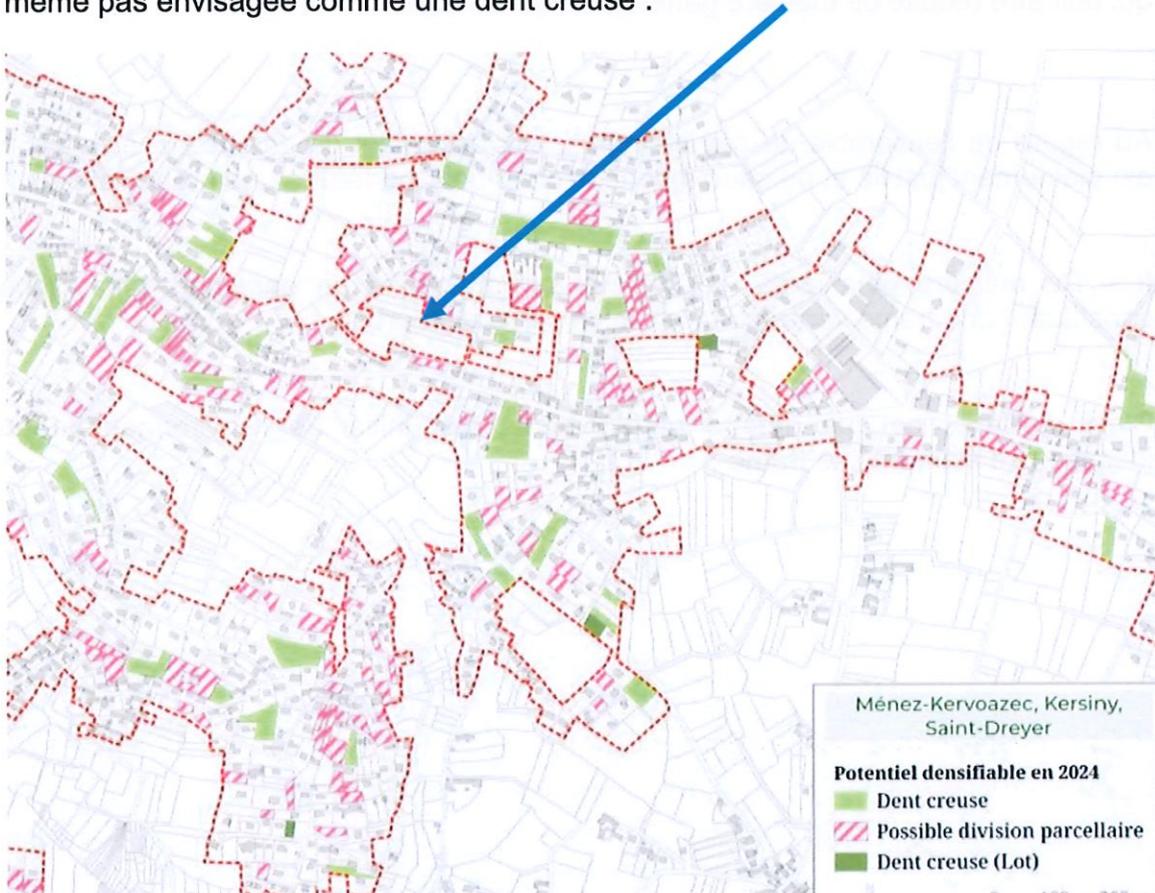
2 / La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes) » (rapport de présentation, p.62).

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 :

↔ Corridor écologique

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



ARRETE accordant un permis de construire avec prescriptions

Permis de construire N° PC 29197 24 00065

Description du dossier	
Déposé le :	27/09/2024
Avis de dépôt affiché le :	04/10/2024
Complété le :	15/11/2024
Demandeur :	Thomas MOULLEC
Demeurant :	8, Rue Anita Conti 29780 Plouhinec
Pour :	Construction d'une maison d'habitation
Adresse des travaux :	Rue de Kervoazec 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	XB268
Surface de plancher créée :	104,74 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 15/11/2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 04 octobre 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2011, modifié le 15 décembre 2016, le 19 décembre 2017, le 05 décembre 2019, le 30 septembre 2021, le 9 mars 2023 et le 6 juillet 2023 et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhb qui s'y applique ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 06/11/2024, ci-annexé ;

Vu l'avis de VEOLIA, assorti d'une prescription, en date du 25/10/2024, ci-annexé ;

Considérant que l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

Considérant de plus l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] » ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet objet du permis de construire est desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ;

Considérant que le projet nécessite le raccordement à ces réseaux ;

Considérant aussi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif public nécessite la mise en place d'un poste de relèvement privé en raison d'un écoulement gravitaire non garanti ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2

Les branchements aux différents réseaux secs et humides seront à la charge exclusive du pétitionnaire lorsqu'il en fera la demande auprès des concessionnaires.

Un poste de relèvement privé sera mis en place afin de raccorder la construction au réseau d'assainissement collectif public.

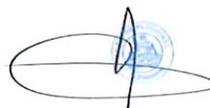
La puissance maximum de raccordement au réseau public d'électricité sera de 12 kVA monophasé.

Fait à Plouhinec

Le 10 janvier 2025

Le Maire

Yvan MOULLEC



NOTA : Le demandeur devra effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriale.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.