

C 4

12.06.24

Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire-enquêteur

Dréan Annie

5 LE Rohigo

56680 Plouhinec

annie.drean1@orange.fr

Monsieur Le Goff- Commissaire enquêteur

Mairie de Plouhinec

**Objet : Enquête publique de révision allégée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme.**

A Plouhinec le 6 juin 2024

Monsieur le Commissaire enquêteur, Mr Jean Jacques Le Goff

L'objectif de la révision allégée n° 1 du Plan local d'urbanisme de Plouhinec est de définir les conditions de constructibilité des villages de Kerzine / Le Rohigo.

C'est ainsi que je demande un élargissement du périmètre bâti de la zone UH à Kerzine.

Ce secteur a été identifié par le SCOT du pays de LORIENT comme pouvant bénéficier de droits à construire.

Ce terrain, cadastré **ZX 0844** (anciennement **ZX 809**) situé à Kerzine regroupe toutes les caractéristiques nécessaires à la densification de ce secteur.

Je ne demande pas la constructibilité totale de la parcelle mais seulement son classement même partiel en zone constructible.

Il est situé en zone urbanisée, au milieu d'un ensemble de maisons, en bordure de route, et est desservi par l'assainissement collectif.

Il correspond aux critères retenus par le SCOT : (une densité et une compacité de l'espace bâti, sans rupture ou discontinuité ; une organisation et une implantation des constructions de part et d'autre de plusieurs voies et carrefours ; une présence de réseaux (voirie, eau, électricité, etc...) permettant la densification du secteur sans travaux supplémentaires sur ces réseaux ; et est compatible avec les orientations du PADD.

Pour édifier une construction dans une commune littorale, il est nécessaire que le projet s'inscrive en continuité d'une zone déjà urbanisée caractérisée en outre par une densité des constructions déjà présentes.

Le terrain correspond à la définition de la zone urbaine posée par **l'art R.151-18** du code de l'urbanisme" Peuvent être classées 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".

La question de savoir si un terrain est ou non dans un espace urbanisé relève, sauf dénaturation, de l'appréciation souveraine de juges du fond. **(CE 10 nov.2004, Mme Olivier – Delmas, no 258768).**

Selon une jurisprudence constante, est situé dans une partie urbanisée le terrain qui jouxte une parcelle déjà construite et une voie publique, en un secteur où sont implantés une dizaine de constructions, même s'il est inclus dans le périmètre d'un cap classé dès lors qu'il n'est pas compris dans la partie naturelle du site **(CAA Nantes, 4 mai 1994, Cne de Crozon, no 92NT00675).**

Le régime de constructibilité des SDU est étroitement encadré.

Il est seulement permis de combler les espaces vacants, dits "dents creuses", des SDU. Les constructions et installations autorisées ne doivent en effet pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Classé ce terrain constructible ne constituerait en aucun cas une extension d'urbanisation.

En juillet 2016, construire une maison d'habitation au Rohigo n'était pas possible, le projet de construction d'une maison d'habitation sur mon

terrain cadastré ZX n° 807 constituait pour la mairie de Plouhinec une extension de l'urbanisation d'une part, et d'autre part il était situé dans un espace caractérisé par une urbanisation diffuse qui ne se situe pas en continuité avec une zone urbanisée caractérisée par une densité significative de constructions.

Pourtant, tel n'était aucunement le cas lorsque l'on examine les photographies du site.

J'ai alors introduit un recours au Tribunal administratif de Rennes. Par notre jugement du 6 avril 2019 il a été reconnu que le secteur de Kerzine / Le Rohigo regroupe un nombre et une densité significatifs de construction et le qualifie de village.

Il en ressort que les arguments défendus par la Mairie ne correspondaient pas à la cartographie de mon terrain. La notion d'extension d'urbanisation n'a pas été retenue par le juge administratif, cela a constitué une erreur manifeste d'appréciation.

L'article L 121-8 du Code de l'urbanisme qui fixe la règle en matière d'urbanisation dans les communes littorales prévoit que : "l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants".

Dans une commune qui comme en l'espèce est soumise à la loi littorale, une extension de l'urbanisation ne peut être autorisée que si elle est située au sein ou en continuité d'un village ou d'une agglomération existante.

En conséquence, la demande que je formule aujourd'hui pour mon terrain **ZX 0844 à Kerzine** est qu'il s'inscrive dans la zone constructible de la révision du PLU. Il en remplit toutes les conditions, il se situe dans la continuité du périmètre bâti.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur de l'expression de mes sincères salutations.

Dréan Annie