

Société d'Avocats

Christophe TATTEVIN
Ancien Bâtonnier
Ancien Membre du Conseil National
des Barreaux
ctattevin@tattevin-avocats.com

Stéphanie DERVEAUX
DESS Droit de la Construction,
de l'Urbanisme et de l'Aménagement.

DESS Activités et Aménagements
littoraux et maritimes.
sderveaux@tattevin-avocats.com

En correspondance organique :
François-Xavier GOSSELIN
Barreau de Rennes

En cabinet secondaire :
Henri ABECASSIS
Barreau des Hauts de Seine

Madame la Présidente de la Commission d'enquête
Mairie de Saint-Philibert
Place des Trois Otages
56470 SAINT PHILIBERT

Vannes, le 20 juillet 2018

Nos réf. : 201839065 - SD/SD
LE GUENNEC - CONSULTATION

e.mail enquetepublique.stphilibert@orange.fr

Madame la Présidente,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de conseil de Monsieur et Madame LE GUENNEC, domiciliés 10, lieudit Kermané à SAINT PHILIBERT, dans le prolongement de l'entretien que nous avons eu ensemble ce jour avec Monsieur ZELLER en mairie, afin que les observations suivantes soient jointes à votre dossier et que vous puissiez vous prononcer sur les questions soulevées.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune préoccupe en effet mes clients en ce qu'il classe leurs parcelles cadastrées section AB n°612 et 619, situées dans un lotissement autorisé en 2003, au lieudit Kerambel, en zone agricole Aa.

Or, ces parcelles constituent le seul lot du lotissement qui n'a pas été construit, le lotissement étant donc entièrement viabilisé et s'inscrivant dans un secteur d'habitat urbanisé.

A titre liminaire, il convient de préciser que Madame LE GUENNEC avait sollicité un certificat d'urbanisme opérationnel pour ces parcelles et que le certificat qui lui a été délivré en réponse par le maire le 25 mai 2018 sous le n° CU 56233 18 T0030 considère l'opération non réalisable.

Un recours gracieux a été formé contre ce certificat et reçu en mairie le 26 juin dernier.

Société Civile Professionnelle
26-26 bis Rue Thiers – BP 172 - 56005 VANNES CEDEX
CODE PORTE : symbole clé puis 1356
Tél : 02 97 69 29 29 – Fax : 02 97 69 29 30
Case Palais n° 41

S'agissant des observations que j'entends vous soumettre au nom et pour le compte de Monsieur et Madame LE GUENNEC, elles suivent le déroulement du rapport de présentation.

Ce rapport révèle en effet des informations qui devraient faire obstacle au classement des parcelles de mes clients en zone agricole Aa, pour lui préférer un classement ouvrant des droits à construire une maison d'habitation.

- L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE

Elle décrit en page 72 un « Nord agricole et boisé », mais relève que l'activité agricole se mêle ici à des « noyaux bâtis déconnectés ».

Il ressort cependant de l'examen des cartes que le « noyau bâti » de Kerambel est en liaison directe avec la route départementale D 781 reliant le giratoire dit du Chat noir à la commune de La Trinité-sur-mer et se trouve à proximité immédiate d'un camping et d'un hôtel.

- TERRITOIRE ET POPULATION

En page 116, il est fait état des paysages urbains et des entités architecturales, avec la description des grandes ambiances architecturales des lieux-dits.

A cet égard, le lieu-dit Kerambel est répertorié comme correspondant à la typologie n°2, qui comporte les « ensembles pavillonnaires récents s'organisant à partir d'un noyau traditionnel », ces ensembles étant nécessairement en inadéquation avec une quelconque activité agricole.

On imagine en effet comment serait perçue par les habitants de ces ensembles pavillonnaires, l'installation, au milieu de leurs lotissements, sur les quelques parcelles encore non construites d'une activité agricole occasionnant des passages réguliers de tracteurs ou des épandages.

- JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Les pages 127 et 128 évoquent l'évolution sociodémographique et les besoins en logements en soulignant que le PLU doit permettre de diversifier l'offre en logements pour satisfaire tous les segments de population.

Parmi les grandes lignes du PADD, mentionnées en page 132, la première orientation tend ainsi à accueillir une **nouvelle** population et **promouvoir** une vie locale dynamique et la troisième à pérenniser les activités économiques du territoire, l'axe n°1 visant la **préservation** des activités primaires (agricole et aquacole) participant à l'identité de la commune.

On relève ici un souhait de **développer** l'accueil d'une population résidente permanente, et donc l'habitat, et un souhait de **maintenir, sans développer**, l'activité agricole.

L'activité agricole devrait donc être maintenue sans faire obstacle à la construction de logements sur des terres non agricoles, comme c'est le cas en l'espèce en empiétant sur une

zone susceptible d'accueillir davantage d'habitations, alors même que, s'agissant des parcelles de mes clients, elles sont déjà parfaitement viabilisées par le biais du lotissement, la réalisation d'une construction ici ne devant donc induire aucun coût pour la commune.

En page 166, le rapport de présentation précise :

« bien que le PLU ne donne pas la possibilité de réaliser de nouvelles constructions en zones agricoles et naturelles (en dehors des constructions agricoles), il tient compte des nombreuses habitations existantes dans ces secteurs et permet de faire évoluer le bâti » par l'extension limitée de l'existant, la reconstruction ou restauration à l'identique, les changements de destination, ...

La lecture du règlement applicable en zone Aa confirme que le PLU ne tient pas réellement compte de ces secteurs et ne permet de faire évoluer le bâti que sur de l'existant.

De plus, la cartographie comparative de l'évolution des zones agricoles entre le PLU en vigueur et celui en projet, en page 167, révèle que les nouvelles zones agricoles, complétant les précédentes, couvrent essentiellement des zones construites, d'habitat diffus ou urbanisées qui n'ont évidemment pas de vocation agricole.

C'est ensuite un raisonnement curieux qui ressort de la page 168 :

« le dimensionnement du PLU au regard des besoins réels du territoire permet de limiter les besoins en extension d'urbanisation et de préserver ainsi à moyen et long terme les terres aujourd'hui exploitées ».

On ne voit pas en quoi le classement de lotissements d'habitation en zone Aa permettrait cette préservation.

Il est précisé que des zonages dédiés aux exploitations sont appliqués, la zone Aa étant dédiée à la protection des terres agricoles et des sites d'exploitation : les parcelles de Madame LE GUENNEC ne sauraient donc être concernées par ce classement, dès lors qu'elles ne comportent ni terre agricole, ni site d'exploitation.

Enfin, il est intéressant de souligner que la carte de la page 181 fait apparaître une « coupure d'urbanisation » entre ce secteur de Kerambel et le bourg, ce qui tend à confirmer que ce secteur est bien urbanisé et n'a pas vocation à être classé en zone Aa.

- RESUME NON TECHNIQUE

Parmi les principales orientations, le PLU retient le fait de :

- *« maintenir des zones à vocation spécifique agricole tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes (non agricoles) afin de définir les possibilités d'évolution ».*

Cet objectif devrait s'exprimer plus concrètement soit dans le choix du zonage des secteurs d'habitat, soit dans le règlement de la zone Aa, c'est d'ailleurs ce qui ressort d'une autre orientation principale :

- « *actualiser si nécessaire le zonage et le règlement des différentes zones, leurs caractéristiques structurelles, architecturales, paysagères, etc.* ».

Il convient en l'espèce d'actualiser le zonage des parcelles de Madame LE GUENNEC en fonction de leurs caractéristiques qui ne sont manifestement pas liées à l'activité agricole, mais bien à l'habitat.

Je vous remercie de l'attention que vous aurez bien voulu porter à la présente et vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Stéphanie DERVEAUX