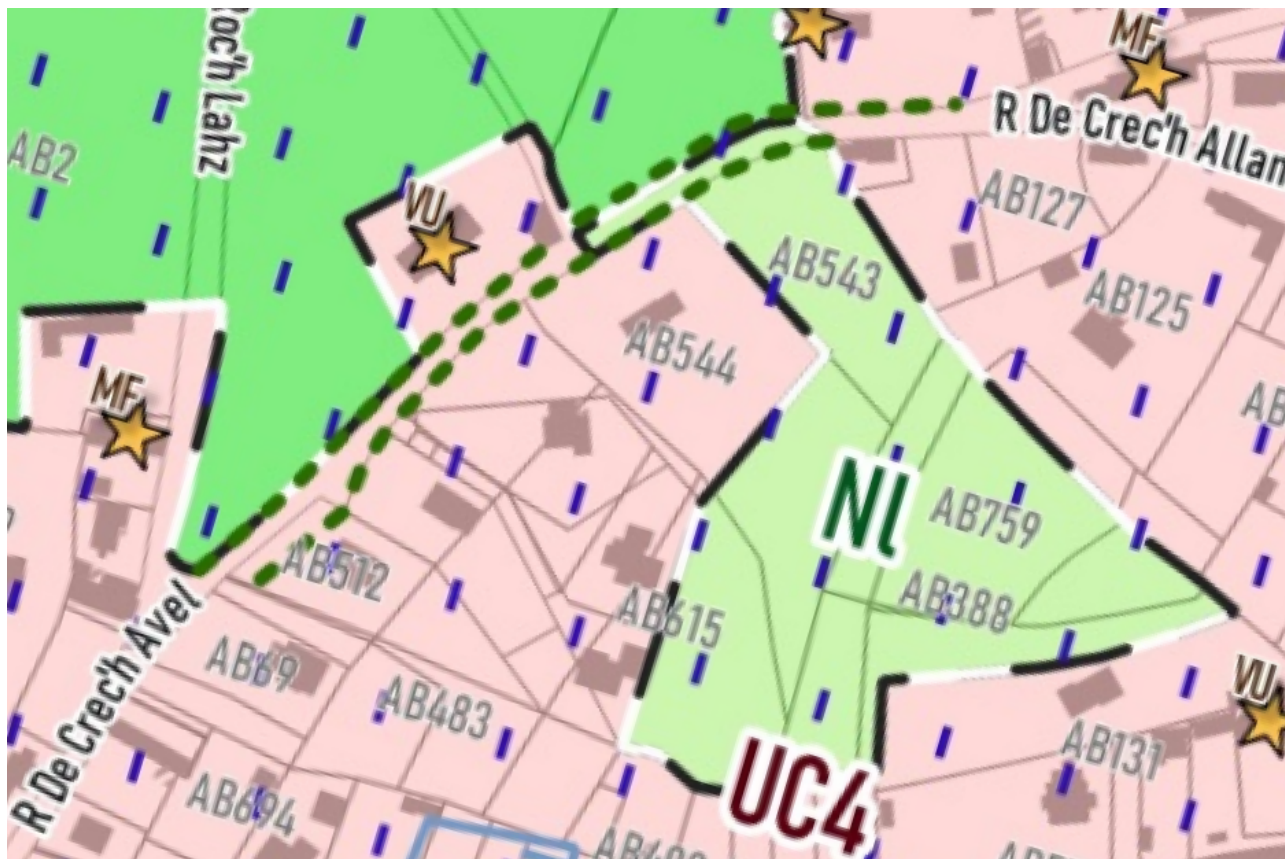


Je souhaite faire une observation sur les parcelles AB543, AB544 et AB615. Il s'agit de parcelles situées dans une zone UC4, mais labellisées NI. Complètement pour les parcelles AB615 et AB543, et partiellement pour la parcelle AB544.

Elles se situent au sud de la rue de Crec'h Avel, qui touche les parcelles AB543 et AB544.



Dans le nouveau PLUi-h ces parcelles ont été classées à la fois NI, et UC4. Il s'agit de parcelles au coeur du village de Port-Blanc, et pour justifier peut-être l'appellation « littorale » de ces parcelles, la rue de Crec'h Avel a été coupée artificiellement à cet endroit, et désignée « zone naturelle », elle aussi. Les camions de poubelles passent sur cette route, tout comme les livraisons pour le reste de la rue de Crec'h Avel. C'est une route assez fréquentée, particulièrement en été. L'eau et l'électricité arrivent par cette route, et les réseaux ne font pas cette séparation arbitraire entre une partie de la route de Crec'h Avel et une autre.

La parcelle AB543 héberge l'assainissement de la parcelle AB134 et AB128, qui sont mitoyennes. Cet assainissement a été refait il y a deux ans, avec l'accord de la mairie. Cette parcelle est de fait le jardin des parcelles AB134 et AB128, et n'est en rien une zone naturelle. Les arbres, arbustes et fleurs qui y poussent ont été plantés par nous même dans les années 1980.

De la même façon, rien ne distingue le sud de la parcelle AB544 et la parcelle AB615 du ouest nord de la parcelle AB544 ou des parcelles AB826 et AB825 à l'ouest, toutes désignées UC4. Il s'agit d'un secteur en coeur de village, qui devrait être labellisé 1AUh1, comme cela l'était auparavant.

La désignation N (naturelle) dans le document écrit du règlement « couvre des secteurs, 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. »

La condition 1° ne peut pas être retenue : il ne s'agit pas d'un espace naturel, et, derrière un talus, il n'est pas visible à part depuis la parcelle elle-même, ou les parcelles attenantes qui font partie de la même unité foncière ;

La condition 2° ne peut pas être retenue, il n'y a pas d'exploitation forestière ;

La condition 3° ne peut pas être retenue, il ne s'agit pas d'un espace naturel ;

La condition 4° ne peut pas être retenue, il n'y a pas de ressources particulières à cet endroit, ce sont des jardins ;

La condition 5° ne peut pas être retenue, il n'y a pas de cours d'eau à cet endroit, et la mer, même avec la projection à 100 ans, est 10 ou 15 mètres plus bas à quelques centaines de mètres.

Il convient donc de requalifier cette zone en zone UC ou AUh, ce qui était sa désignation précédente. L'objectif général du PLUih est de densifier les zones urbaines : en réintégrant cette enclave NI très artificielle dans la zone UC4 qui l'entoure, cela contribuera à cet effort.

CORALIE CAPDEBOSCQ épouse SCHIFRES est nue propriétaire AB134, AB128 et AB543. Ces parcelles sont mitoyennes.

YVES CAPDEBOSCQ est nu propriétaire des parcelles AB611, AB618, AB615 et AB544. Ces parcelles sont mitoyennes.

GEORGES CAPDEBOSCQ et GÉRALDINE POSTEL-VINAY épouse CAPDEBOSCQ sont usufruitier de l'ensemble des ces parcelles : il s'agit donc d'une seule unité foncière. Découper ainsi arbitrairement cet ensemble en son milieu, en créant artificiellement deux îlots UC de chaque côté et une bande NI (loin du littoral!) au centre est très préjudiciable aux usufruitiers, comme aux nus propriétaires. Bien entendu, usufruitiers comme nu-propriétaires préserverons l'esthétique de l'endroit, comme ils l'ont toujours fait. Nous prenons en compte le changement climatique, en remplaçant peu à peu les arbres de haute futaie à racines superficielles par d'autres essences, qui supporteront mieux l'intensité des tempêtes très intenses qui arrivent de plus en plus régulièrement, comme cela est recommandé par les pouvoirs publics. Mais nous souhaitons aussi pouvoir construire pour la génération suivante.

Enfin, nous signalons un point de droit. Dans l'arrêt 21-22.976 de la cour de cassation (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 30 novembre 2022, 21-22.976) il est signalé à l'alinéa 6 qu'« une même parcelle ne peut être qualifiée de terrain à bâtir pour partie seulement ». Ce fait a été repéré dans la presse spécialisée, voir « Un terrain ne peut être partiellement qualifié de terrain à bâtir » (<https://www.seban-associes.avocat.fr/un-terrain-ne-peut-etre-partiellement-qualifie-de-terrain-a-batir/>) par exemple. De ce fait le découpage de la parcelle AB544 n'est manifestement pas conforme à la loi, elle devrait être qualifiée UC ou AUh dans son entièreté. De la même façon, la représentation graphique de la parcelle AB543 occulte le fait qu'elle est partiellement construite, près de la route, et qu'un permis a été donné récemment (il y a deux ans) pour l'installation de l'assainissement des parcelles AB134 et AB128, entérinant donc son caractère constructible (ces deux installations d'assainissement sont situées au milieu de la parcelle). Comme la désignation ne peut se faire que sur l'entièreté de la parcelle, il convient donc de qualifier aussi la parcelle AB543 entièrement UC ou AUh.