

FOINAN Gabrielle

105 ancienne route Impériale

31120 Portet-sur-Garonne

Quimperlé Communauté

À l'attention de Monsieur le Président

1 rue Diderot – CS 20128

29305 Quimperlé Cedex

Objet : Enquête publique – Révision du PLUi de Quimperlé Communauté

Demande de modification du zonage et de reclassement constructible des parcelles cadastrées Section E n° 278 et n° 1273 (Lieu-dit Kerrune, Commune de Clohars-Carnoët)

Monsieur le Président,

Dans le cadre des opérations de révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Quimperlé Communauté, je me permets de porter à votre connaissance une demande de reclassement et de changement de zonage concernant mon unité foncière située au Lieu-dit *Kerrune*, sur la commune de Clohars-Carnoët.

Je suis propriétaire des parcelles cadastrées Section E n° 278 (de 800 m²) et Section E n° 1273 (de 1 807 m²), représentant une superficie totale de 2 607 m², actuellement classée en zone agricole.

1. Sur la faisabilité juridique et le cadre réglementaire de la révision

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision dès lors que l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) décide de modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par ailleurs, l'article L. 153-36 2° du Code de l'urbanisme dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44. [...] font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

La procédure de révision générale en cours constitue précisément l'opportunité juridique permettant d'ajuster la carte de zonage et d'adapter le document d'urbanisme aux réalités du terrain et aux objectifs de développement local.

2. Sur la qualification juridique du terrain : "Dent creuse" et continuité de l'urbanisation

Mes parcelles constituent une véritable dent creuse au sein du tissu bâti existant du lieu-dit *Kerrune*.

L'urbanisation y est déjà consolidée : les parcelles immédiatement limitrophes (**Section E n° 2179 et n° 2180**), ainsi que la parcelle située de l'autre côté du terrain, accueillent toutes des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées et édifiées.

Le reclassement sollicité s'inscrit en parfaite conformité avec le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant (notamment au sens des dispositions de **l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme** applicables aux communes littorales), en permettant le comblement d'un espace interstitiel sans entraîner d'étalement urbain ni d'empiétement sur des espaces agricoles exploités.

3. Sur la viabilité technique et la desserte par les équipements publics

En application des principes généraux du droit de l'urbanisme (notamment **l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme** relatifs à l'inconstructibilité des terrains non desservis), je précise que le terrain est immédiatement desservi par la voirie publique et se situe à proximité immédiate des réseaux existants d'Alimentation en Eau Potable (AEP), d'électricité et d'assainissement. Le terrain est donc immédiatement raccordable sans nécessiter de surcoût, de création ou d'extension des réseaux publics à la charge de la collectivité.

4. Sur la cohérence avec le PADD et le Livret 2 OAP Habitat

La demande de reclassement s'insère pleinement dans les orientations stratégiques du PADD de Quimperlé Communauté et du **Livret 2 AOP Habitat – Orientations d'Aménagement et de Programmation**, qui prévoient la création de nouvelles résidences afin de garantir une capacité d'accueil permanente d'ici 2031.

Dans un contexte de forte pression foncière et touristique sur la commune littorale de Clohars-Carnoët, l'ouverture à la construction de cette dent creuse permettrait l'implantation d'une résidence principale pour une famille, dynamisant ainsi la vie locale tout en répondant aux objectifs quantitatifs de programmation de logements fixés par secteur avant 2031.

5. Sur l'historique administratif du terrain

Il convient de rappeler l'historique foncier de ce bien : lors de son acquisition en 1970, la parcelle était formellement qualifiée de « *terrain à bâtir* ». La viabilisation du terrain était à l'époque à la charge de mon époux, la parcelle était ainsi destinée à la construction et bénéficiait déjà des conditions nécessaires à sa constructibilité. »

NB : Pour tout besoin de consulter l'acte d'achat original je me tiens à votre entière disposition.

Par ailleurs, dans le cadre des ajustements successifs de la carte communale, certaines parcelles de Clohars-Carnoët ont été ouvertes à l'urbanisation pour répondre aux besoins en logements, tandis que d'autres ont été déclassées afin de maîtriser la consommation d'espaces et d'éviter l'étalement urbain.

C'est dans ce cadre que ma parcelle, initialement classée en zone constructible, a fait l'objet d'un déclassement en zone agricole.

Lors de l'ouverture de la succession de mon époux en 2002, le calcul des droits de succession s'est appuyé sur une évaluation officielle transmise par la Mairie de Clohars-Carnoët en date du 2 août 2002. Cette estimation scindait l'unité foncière en deux parties distinctes et appliquait une valeur de 20 €/m² pour la partie constructible, contre 0,38 €/m² pour la partie agricole.

En ce sens, les frais de successions dont je me suis acquittée démontrent :

- Une fraction constructible de 1 530 m², valorisée à 20 €/m² (soit un montant de 30 600 €) ;
- Une fraction agricole de 1 077 m², valorisée à 0,38 €/m² (soit un montant de 409 €).

Ce document atteste formellement qu'en 2002, la mairie reconnaissait la constructibilité d'au moins 1 530 m² du terrain, tout en précisant la possibilité de régulariser la totalité de la parcelle par le dépôt d'un certificat d'urbanisme.

Affectée par le décès brutal de mon époux le 12 mai 2002, je n'ai pas été en mesure d'entreprendre ces démarches administratives à l'époque. La révision actuelle du PLUi constitue donc l'opportunité de régulariser la situation foncière de cette parcelle, en cohérence avec son historique et son environnement immédiat déjà bâti.

Au bénéfice de l'ensemble de ces arguments juridiques, techniques et d'aménagement du territoire. C'est pourquoi je sollicite votre bienveillance afin que cette observation soit prise en considération et que le reclassement de mes parcelles Section E n° 278 et n° 1273 en zone constructible soit intégré au projet définitif du PLUi.

Vous trouverez ci-joint en pièces justificatives :

- Le plan cadastral de situation des parcelles Section E n° 278 et 1273 ;
- Copie du courrier de la Mairie de Clohars-Carnoët préconisant le dépôt d'un certificat d'urbanisme en vue de la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle.
- Plan du terrain
- Frais de succession 2002

Je reste à votre entière disposition pour tout échange, entretient nécessitant une clarification de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

FOINAN Gabrielle