

Pierre GLoanec  
10 Le Helles  
29720 Plonéour-Lanvern

Plonéour-Lanvern le 1<sup>er</sup> juillet 2021

Sylvie COULOIGNER  
commissaire enquêtrice

Tel. : 06 70 3715 33

Mail : [pierrelaurencegloanec@orange.fr](mailto:pierrelaurencegloanec@orange.fr)

Objet : Enquête publique portant sur le  
Projet de révision du PLU de la commune  
De Plonéour-Lanvern

Mairie  
Place Charles De Gaulle  
29720 Plonéour-Lanvern  
A l'attention de Madame  
COULOIGNER  
Commissaire-enquêteur

Madame le Commissaire enquêteur,

Après avoir pris connaissance du projet de PLU de la commune Plonéour-Lanvern tel qu'il est présenté sur le site internet de la commune je suis amené à présenter les observations et questions ci-après qui concernent la situation du hameau du Helles :

- au regard de sa zone d'intégration (Article 3 du Règlement d'urbanisme) qui est définie comme zone « A » soit zone agricole (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7)
- au regard de la qualification des parcelles actuellement constructibles et comportant des habitations et des éventuelles conséquences fiscales du fait de leur intégration en zone « A » dans le futur PLU

#### **Concernant l'intégration du hameau du Helles en zone « A »**

La situation actuelle du Helles revêt un caractère particulier en raison de l'évolution de la commune de Plonéour-Lanvern depuis les 40 dernières années qui a conduit au rapprochement progressif de l'agglomération vers le Helles.

Aujourd'hui, au fil des phases d'expansion programmées de la ZA de Kerlavar, le village du Helles jouxte désormais l'agglomération. De plus, le projet de PLU prévoit l'extension de la ZA au nord ouest du village sur des parcelles qualifiées 2AUib.

De ce fait la vie du village a perdu son caractère rural. Elle est affectée quotidiennement en raison notamment du bruit et de la circulation induits par les activités de la zone d'activité ce qui ne manque pas de poser des problèmes quant à la sécurité des habitants.

Le Helles ne peut plus être qualifié de village rural. Il fait partie de l'agglomération et cette situation se confirmera au fil du temps. Doit-il être voué à subir les nuisances propres à une zone agglomérée et en même temps se voir imposer les contraintes d'une intégration en zone « A » ? Non.

En conséquence, je demande que soit requalifié le périmètre du village (projet à définir et à présenter) en zone Uhb relative aux zones urbaines périphériques du bourg répondant aux critères « d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ». La non reconnaissance de la situation particulière du village du Helles serait contestable.

### **Concernant les parcelles comportant actuellement des habitations**

Sur ce point se pose la question du sort des terrains actuellement construits et intégrés en zone «A » au projet de PLU. Les terrains en question seraient en zone agricole et donc « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». La conséquence de cette qualification serait semble-t-il l'interdiction d'y édifier de nouvelles habitations hors extensions. N'y aurait-il pas d'autres conséquences ?

L'article 1381, 4° du CGI indique que *sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties les sols des bâtiments de toute nature et les terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions*. En pratique, il est admis que les jardins attenants aux maisons constituent une dépendance indispensable et immédiate de ces dernières toutes les fois que leur surface n'excède pas 5 ares. Les 5 ares en question sont donc taxés aux taux communal, intercommunal et départemental de la **taxe foncière sur les propriétés bâties**, les superficies excédentaires étant taxées aux taux de la taxe foncière sur les propriétés non bâties au même titre que les terrains agricoles.

L'intégration de terrains bâtis en zone « A » aura-t-il une conséquence fiscale pour ce qui concerne les 5 ares actuellement taxés au foncier bâti ? Si tel devait être le cas, taxation au taux de foncier non bâti nettement plus élevé, ceci concernerait tous les habitants-contribuables de la commune situés en zone « A ». Je vous saurais gré de m'apporter une réponse sur ce point.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'assurance de mes sincères salutations.



Pierre GLOANEC

Courrier reçu en mairie le :

**COURRIER ARRIVÉ**

LE **02 JUL. 2021**

**MAIRIE de PLONÉOUR  
LANVERN 29720**