

Bonjour,

Faisant suite à mes échanges avec la commission d'enquête publique suivant l'arrêt du PLUiH LTC, lors de la permanence du mardi 21 avril à Trégastel (commune ou je réside), je retranscris mes demandes faites oralement par écrit, afin qu'elles puissent être débattues et prises en compte.

### **1/ L'application de la loi Littoral relative à la qualification de l'EPR**

La loi Littoral fixe le régime d'urbanisation des communes littorales, et en particulier impose que l'extension de l'urbanisation soit limitée au sein de l'EPR, en la justifiant et motivant dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L121-13 du CU).

Cette justification/motivation n'est toutefois pas imposée au PLU lorsque l'urbanisation est conforme au SCOT, au cas présent le SCOT du Trégor (ou à un SAR ou compatible avec un SMVM).

A défaut, une extension limitée de l'urbanisation reste possible selon un accord préfectoral et après avis de la CDNPS.

Pour ne pas passer par l'accord préfectoral (lorsque le SCOT, qui s'appuie sur des orientations plus générales que celles d'un PLU, ne permet pas de justifier d'une urbanisation dite conforme), le PLU doit donc, d'une part, qualifier l'EPR en compatibilité avec le SCOT, et, d'autre part, justifier et motiver le développement qu'il prévoit au sein de l'EPR.

L'urbanisation s'apprécie en termes d'extension spatiale mais aussi de densité d'un secteur urbanisé (jurisprudence du CE du 7 février 2005, Société Soleil d'Or).

Pour la détermination de l'EPR, la jurisprudence, prolixe en la matière, retient les critères suivants, à analyser de façon combinée (et non cumulative) :

- la distance de l'urbanisation envisagée par rapport au rivage ;
- l'existence d'une co-visibilité entre l'urbanisation projetée et la mer ;
- les caractéristiques des espaces séparant l'urbanisation souhaitée et la mer.

A la lecture du rapport de présentation (RP), le PLUiH LTC apparaît fragile d'un point de vue juridique quant à la qualification de l'EPR, au moins sur la commune de Trégastel que j'ai regardée, ainsi que sur la justification/motivation qu'il retient. Cette possible fragilité pourrait avoir des conséquences sur les autorisations d'urbanisme qui seront délivrées sur son fondement, au regard de possibles contentieux s'appuyant sur la voie de l'exception d'illégalité, la loi littoral s'imposant directement aux PC en particulier, sans que le PLUiH ne fasse un réel filtre.

Ainsi, dans le PLUiH LTC, le RP (V4 p. 148 à 162) indique notamment pour l'EPR que son tracé s'appuie sur celui du SCOT du Trégor. Les critères du document supra sont repris, soit au moins 2 des 3 critères jurisprudentiels pré-cités.

Pour justifier et motiver une extension limitée de l'urbanisation au sein de l'EPR, le RP (V4 à partir de la p.150) reprend des caractéristiques réglementaires des 9 types de zones présents et rappelle des éléments des OAP sectorielles des 46 secteurs de projets situés dans l'EPR.

Or :

- il ne semble pas y avoir de distinctions réglementaires pour les 9 zones ou secteurs de zones concernés, qu'ils soient localisés au sein ou en dehors de l'EPR. Aussi, dans les 9 secteurs distincts, les possibilités d'urbanisation restent les mêmes, que l'on soit dans ou à l'extérieur de l'EPR.

L'extension limitée de l'urbanisation n'apparaît donc pas spécifiquement justifiée au sein de l'EPR, ni ne semble s'appuyer sur la configuration des lieux ;

- la justification/motivation consiste principalement dans les rappels de l'emprise au sol et de la hauteur maximum des constructions dans les zones concernées ou des formes urbaines prévues dans les OAP, ce qui pourrait être considérés comme insuffisant dans le cadre de contentieux ultérieurs ;

- Surtout, la délimitation de l'EPR n'est que peu explicitée et semble correspondre, pour la majorité, à la reprise du tracé du SCOT, rentrant parfois assez loin à l'intérieur des terres.

De plus, retenir 2 des 3 critères jurisprudentiels, sans motivation autre que comptable, apparaît contestable et ne constitue pas une analyse précise et combinée des critères jurisprudentiels.

Pour la commune de Trégastel, la grande majorité de l'urbanisation existante (sauf le bourg ancien sur le plateau) est considérée comme incluse au sein de l'EPR.

Or, il apparaît que des secteurs urbains retenus en EPR sont éloignés du rivage, sans aucune co-visibilité avec la mer, avec une urbanisation significative entre elle et le rivage et sans ambiance maritime spécifique. Il peut être cité à titres d'exemples une partie de l'urbanisation de la route de Lannion éloignée de la place Saint Anne, ou le secteur d'accueil de la mairie et des activités à proximité.

Aussi, il me semble nécessaire, afin de conforter l'assise juridique du document d'urbanisme et de limiter d'éventuels contentieux futurs en ADS :

- de revoir pour partie la délimitation de l'EPR, en l'adaptant vis à vis du tracé indicatif du SCOT, en le rapprochant parfois du rivage et en excluant des secteurs urbains qui ne répondent pas à la qualification d'un EPR, comme vu ci-dessus ;

- d'explicitier plus précisément dans le RP, la délimitation retenue dans le PLUiH LTC ;

- de conforter la justification/motivation d'une extension limitée de l'urbanisation au sein de l'EPR.

## **2/ La hauteur des clôtures**

Mon habitation se situe en secteur UC2 sur Trégastel.

Dans le règlement écrit, le chapitre relatif aux dispositions générales retient pour les nouvelles clôtures une hauteur sur rue de 1,50 m maximum.

Sur la route de Lannion à Trégastel où je réside, plusieurs clôtures dépassent cette hauteur maximum, pour limiter la visibilité depuis la route et atténuer le bruit lié à la circulation.

Ma demande consiste à tenir compte de cet état de fait et des nuisances liées à la route en permettant pour les constructions actuelles et futures en bordure de voies circulées, d'autoriser une hauteur maximale un peu plus élevée, de l'ordre de 1,70 m, en adaptant l'actuelle disposition réglementaire.

## **2/ L'implantation des annexes non jointives**

Ma dernière demande est relative aux dispositions applicables en termes d'implantation au secteur UC2, dans lequel se situe mon habitation, mais qui pourrait être étendue à d'autres secteurs.

Les constructions doivent être édifiées par rapport à la limite d'emprise publique soit à 3 m minimum, soit à l'alignement de fait.

Par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter soit sur cette limite, soit observer un retrait de 1,90 m minimum.

Ces dispositions sont parfois difficiles à tenir pour des annexes non jointives pour lesquelles la possibilité d'une implantation, stricto-sensu, en limite d'emprise publique ou séparative n'est pas possible en raison d'un muret ou d'une clôture existants à maintenir et un recul de 1,90 m ou 3 m étant trop important.

Peut-on dans ces cas considérer que l'on rentre dans le cas de l'adaptation mineure ?

A défaut, le règlement pourrait prévoir un assouplissement pour permettre un léger recul de la limite séparative et de l'emprise publique (ou une bande d'implantation spécifiée) dans le cas d'annexes non jointives ?

En espérant que ces quelques remarques pourront aboutir à une suite favorable après leur examen.

Cordialement

P. Leteurtre