

Procédure de modification du PLU de TRELEVERN

Demande de modification formulée par

- 1) **L'association SAUVEGARDE DU TRÉGOR**, association loi 1901, représentée par son Président en exercice, dont le siège est Ti An Oll, 22310- PLESTIN-LES-GRÈVES (22310) représentée par son président en exercice, domicilié en cette qualité au siège de l'association
- 2) **Monsieur et Madame Quentin JUGE** demeurant 11, rue de Dourieg, 22660 TRELEVERN
- 3) **Monsieur et madame Jacques FAURY** demeurant 5, rue de Dourieg, 22660 TRELEVERN

Les parties ci-dessus demandent d'envisager le reclassement de la parcelle AD106 en zone N ou NL pour les raisons exprimées ci-après, celle-ci ayant fait l'objet d'une erreur manifeste d'appréciation lors de son classement en zone UC.

En effet, l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le juge administratif considère que le parti d'aménagement de la commune ne peut être censuré qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation ou lorsqu'il est fondé sur des fautes matériellement inexacts (CE, 5 novembre 1982, n° 30396, Delle Bonnaire)

Tel est bien le cas en l'espèce, tant que le classement d'une partie de la parcelle AD 106 en zone UC semble entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il ressort ainsi du rapport de présentation :

que l'urbanisation doit se faire en priorité en renforcement de l'enveloppe bâtie existante ou en extension proche du centre-bourg.

1.2.2. *Privilégier le renforcement de l'enveloppe bâtie de l'agglomération et les extensions proches du centre-bourg pour faire bénéficier à la population des équipements, commerces et services, modérer la consommation foncière, restreindre l'étalement urbain et prendre en compte les risques.*

que l'extension de l'urbanisation se fait exclusivement dans l'enveloppe bâtie de l'agglomération ou en continuité immédiate de celle-ci.

4.4. Conditions d'extension de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité des agglomérations ou villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Comme cela est développé précédemment, cette disposition est parfaitement respectée par l'identification de zones d'urbanisation futures exclusivement dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en continuité immédiate de celle-ci. L'agglomération de Trélévern est reconnue comme telle, au sens loi Littoral, par le SCOT du Trégor. Les autres possibilités de constructions nouvelles sont uniquement possibles en densification du hameau urbanisé de Kerbost, qui répond à la définition du SCOT du Trégor (cf état initial de l'environnement) et ne présentent donc pas le caractère d'extension.

Plusieurs secteurs constructibles au POS de 2002 (Nantouar, Le Créiou et secteurs en extension vis-à-vis du hameau de Kerbost) ne répondant pas à ces dispositions ont fait l'objet d'un reclassement en N ou A au présent Plan Local d'Urbanisme avec un règlement n'autorisant que l'évolution des constructions existantes.

que les espaces littoraux remarquables sont classés en zone NL

• Préserver les espaces remarquables du littoral et de la lande de Landoureg.

En tant que commune littorale, Trélévern doit préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La délimitation de ces espaces a été notifiée par le Préfet à la commune le 23 août 1991. Elle s'étend jusqu'au zéro des cartes marines et s'est appuyée principalement sur l'intérêt paysager et géomorphologique des sites.

Conformément à la délimitation notifiée par le Préfet, l'intégralité des espaces littoraux remarquables avait alors fait l'objet d'une identification par des secteurs NDL au POS de 2002.

Le PLU reprend l'ensemble de cette délimitation sans aucune modification en dehors de l'intégration des anciens pastillages NDa. Cette délimitation se traduit au règlement par des secteurs NL et par des dispositions très protectrices, qui n'autorisent que les aménagements légers, conformément au code de l'urbanisme.

Ces espaces littoraux recouvrent presque parfaitement les espaces naturels sensibles identifiés par le Conseil Départemental et le Conservatoire du littoral. Ces derniers font l'objet d'une zone de préemption au bénéfice du Conseil Départemental à ce titre. Ils recouvrent également les zones de vigilance ciblées par ces organismes dans le secteur de Keriec. Les zones de préemption du Conseil Départemental des Côtes d'Armor sur les espaces naturels sensibles sont représentées sur le document graphique du PLU.

Les espaces naturels sensibles ciblés par le Conseil Départemental et le Conservatoire du Littoral



Les objectifs expliqués et justifiés par le rapport de présentation sont précisément traduits par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), lequel prévoit :

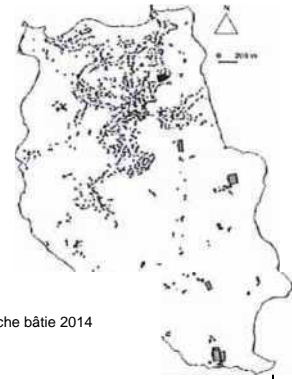
de réduire la consommation foncière ;

Les faiblesses et sensibilités de la commune

Une vaste agglomération à l'urbanisation lâche et hétérogène

- Une agglomération très étendue qui dépasse l'échelle du piéton.
- Une consommation foncière importante au regard du nombre de constructions réalisées (2002/2015:7,7 logements par hectare en moyenne).
- Un mode d'urbanisation passé qui a laissé de nombreux vides dans l'agglomération.

de préserver les espaces naturels, notamment littoraux ;



Tâche bâtie 2014

1.2. Préserver et valoriser les paysages littoraux, ruraux et urbains

- Préserver les espaces agricoles et naturels de la pression urbaine, en recentrant le développement urbain sur l'agglomération.
- Encadrer l'insertion du bâti nouveau dans les secteurs à forte valeur patrimoniale et paysagère.
- Préserver de l'urbanisation et valoriser par des aménagements adaptés les points de vue les plus remarquables sur le littoral : Port

l'Epine, Bel Air, Keriec.

de privilégier la densification du centre-bourg et les extensions proches de celui-ci.

2.2. Privilégier le renforcement de l'enveloppe bâtie de l'agglomération et les extensions proches du centre-bourg pour faire bénéficier à la population des équipements, commerces et services, modérer la consommation foncière, restreindre l'étalement urbain et prendre en compte les risques.

- Réduire d'un tiers la consommation foncière observée durant la durée de vie du dernier document d'urbanisme (soit 13 ha maximum consommables contre 19 ha consommés au POS).
- Diviser par deux la surface consommée en moyenne par habitation, en demandant une densité moyenne de 15 logements par hectare à l'échelle de la commune pour les nouveaux quartiers, modulée en fonction des secteurs et des contraintes d'assainissement.
- Prévoir a minima un tiers des besoins en foncier, toutes destinations confondues, dans les dents creuses identifiées au cours du diagnostic des espaces libres menés au début de la procédure d'élaboration du PLU.
- Permettre la mobilisation des fonds de jardin et petits terrains pour la construction ainsi que les opérations de renouvellement urbain grâce à un règlement adapté.
- Mobiliser les grands espaces non bâtis situés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.
- Permettre la densification du secteur urbanisé de Kerbost.
- Limiter le risque juridique lié à l'application de la loi Littoral.
- Ne pas exposer une population supplémentaire aux risques naturels de submersion marine et d'érosion littorale.

Les objectifs sont transposés par le règlement graphique, lequel fixe la limite de la zone urbaine située au Nord du bourg au niveau des dernières constructions existantes. Tous les terrains situés au-delà de la zone urbanisée sont classés en zone NL.

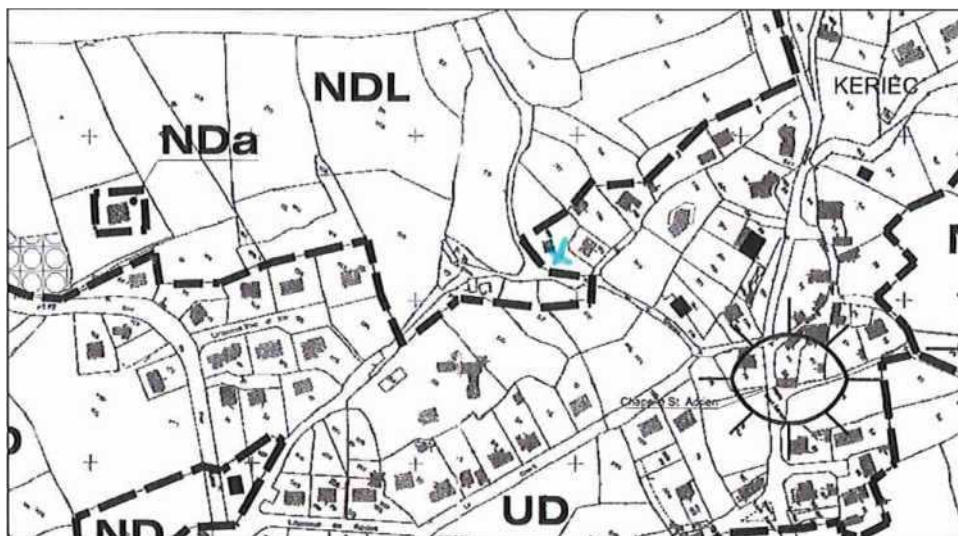
Pour autant, le classement en zone UC de la parcelle AD 106 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, bien qu'une construction existe sur ce terrain. En effet, cette construction, plus précisément un garage réalisé postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943, n'a fait l'objet d'aucun permis de construire...





La construction située sur la parcelle AD 106 n'ayant pas été autorisée, elle est réputée n'avoir aucune existence légale et ne peut dès lors, justifier un classement de la partie Sud de la parcelle en zone UC. Conformément aux objectifs fixés par le PADD et éclairés par le rapport de présentation, cette parcelle, qui doit être considérée comme étant dépourvue de construction, devait être classée en zone NL, à l'instar de tous les autres terrains non construits situés à proximité.

L'erreur manifeste d'appréciation est caractérisée et entache d'illégalité le plan local d'urbanisme de votre commune. Remis en vigueur, le plan d'occupation des sols approuvé en 2002 classe également la partie de la parcelle AD 106 supportant le garage en zone urbaine.



Toutefois, ce zonage est également entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que le rapport de présentation du POS fixait les mêmes objectifs de protection des espaces naturels littoraux remarquables (sur ce point, voir l'extrait du rapport de présentation du PLU reproduit supra).

Il en découle qu'est remis en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur, lequel classait la parcelle AD 106 en zone non constructible.

En outre, l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme dispose que :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

En droit, depuis l'arrêt de principe du Conseil d'Etat du 22 février 2008, Mme Bazarbachi, n° 280189, la haute juridiction administrative considère « qu'un espace urbanisé », au sens des dispositions de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme, « appartient, par nature, à une agglomération ou un village existant » au sens de l'article L 121-18 du même code.

Ce principe a été repris notamment dans une décision de la CAA de Nantes du 1er juin 2015, commune d'Arzon, n° 14NT01268 qui reprend dans un considérant la notion « d'espace urbanisé » :

« Considérant qu'aux termes du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : " En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...) " ; qu'un espace urbanisé au sens de ces dispositions s'entend d'un espace caractérisé par une densité significative des constructions ; que l'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction se situe dans un espace caractérisé par une densité significative des constructions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci ; »

La même jurisprudence a analysé les abords du terrain où était contesté le projet :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé chemin du Piquen Tuanic, dans la commune d'Arzon, à l'intérieur de la bande littorale de cent mètres définie par le III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme précité ; que si ce terrain est bordé par des parcelles construites, la bande littorale de cent mètres ne comprend que sept constructions, dont l'une a été irrégulièrement maintenue en dépit de l'annulation du permis de construire accordé ; que ces constructions comme celles situées de l'autre côté du chemin du Piquen Tuanic, pouvant être regardées comme proches du terrain d'assiette de l'opération, sont édifiées sur de vastes parcelles qui jouxtent des parcelles non construites et sont entourées à l'est et à l'ouest d'espaces naturels ; que l'espace constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci ne peut ainsi être regardé comme un espace caractérisé par une densité significative des constructions ; que, par suite, la commune d'Arzon et M. E...ne sont pas fondés à soutenir que le terrain d'assiette du projet serait situé dans un espace urbanisé au sens des dispositions précitées du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme (...) »

La Cour administrative d'appel de Nantes le 26 juin 2015, a rendu une décision dans un fait d'espèce comparable (CAA Nantes du 26 juin 2015, SARL vedette des Abers, n°14NT00317) :

*« Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est inclus dans la bande littorale des cent mètres, laquelle à l'ouest comme à l'est de ce terrain constitue une bande côtière demeurée à l'état naturel et dans laquelle on ne dénombre que de rares constructions (...) ;
Qu'ainsi, l'ensemble formé par les espaces entourant le terrain d'assiette du projet et proches de celui-ci ne se caractérise pas par une densité significative des constructions ; qu'il suit de là que le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans un espace urbanisé »*

En l'occurrence, il a été démontré que la parcelle AD 106 se situe à une distance inférieure à 100 mètres dans un secteur qui ne peut être considéré comme un espace urbanisé au sens des dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, force est de constater que la parcelle est bordée au Nord de parcelles situées en zone NL vaste secteur sans constructions. Il y a également lieu de constater qu'une partie de la parcelle litigieuse est également située en zone NL secteur défini comme « *espaces et milieux littoraux remarquables* ».



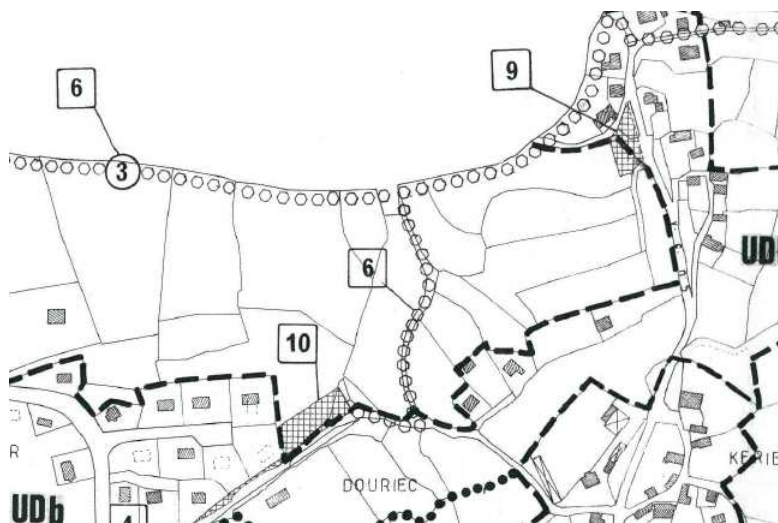
Les autres espaces entourant la parcelle ne recueillent que quelques habitations clairsemées.

Il y a également lieu de considérer le fait que la deuxième partie de ladite parcelle s'inscrive dans la zone UC ne signifie pas que la parcelle en serait constructible.

En ce sens, il a été jugé que bien que le plan d'occupation des sols envisageait la constructibilité de la parcelle, du fait de sa proximité à un vaste espace naturel littoral, de la présence de parcelles non bâties sur deux de ses limites et peu bâties sur les autres côtés, la parcelle ne pouvait être regardée comme constructible :

« [...] à l'extrémité d'un vaste espace naturel littoral, qui est contigu sur deux de ses limites à des parcelles non bâties, et pour les deux autres limites à des parcelles ne comportant que quelques constructions dispersées dont il est séparé par une parcelle non bâtie et un chemin, nonobstant la circonstance qu'existe, sur une de ses limites, mais séparé par un chemin privé et une baie, un lotissement de 8 maisons même s'il est classé en zone constructible par le POS » (CE 2 janvier 2005, Commune d'Arzon, n°226269).

Extrait du POS de 1979



CONCLUSION

De ce fait, le plan local d'urbanisme actuel de TRELEVERN, illégal car il classe à tort la parcelle AD106 en zone UC, pourrait faire l'objet d'une modification visant à reclasser la dite parcelle en zone N ou NL.