

Monsieur Le Président du Pays d'Iroise Communauté

Objet : Dérives et interprétations des lois et réglementations.

Les associations APPCL, ASPECT, APAV et AEPI portent à votre connaissance les pratiques qui vont à l'encontre de la loi littoral de 1986, confirmée par la loi ELAN.

Contexte

La loi littoral de 1986 a été précisée par la loi ELAN. Cette dernière améliore (complète) la définition des secteurs désignés « agglomération » et « village » et définit un nouveau terme : « secteur déjà urbanisé ».

Une règle générale s'applique :

- *Le SCoT identifie et localise les « agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ».*
- *Le PLU délimite ces zones.*

Il est important de repérer, dans le document graphique du PLU, les habitats denses et les habitats diffus pour pouvoir autoriser ou non l'urbanisation dans certaines zones de la commune. La décision du conseil d'État de novembre 2015 (Porto Vecchio) est venue préciser ce point.

Le rôle d'un maire devrait être de respecter et de faire respecter la loi sur le territoire communal. Son objectif premier doit être la recherche de l'intérêt général et non celle des intérêts particuliers.

Pour cela, un arsenal législatif fixe le cap en termes d'urbanisation en zone littorale et des documents supérieurs aux PLU fixent des objectifs clairs visant à limiter l'urbanisation démesurée et l'étalement urbain dans les secteurs proches du rivage.

L'exemple à ne pas suivre

Malheureusement, des maires, qu'on pourrait qualifier de bâtisseurs, se sont donnés pour mission de contourner la loi par tous les moyens possibles afin de permettre la construction dans des zones qui devraient être protégées. L'intérêt général souvent mis en avant est l'installation de nouvelles générations sur la commune mais en creusant un peu, on se rend souvent compte que ce sont surtout de multiples intérêts privés qui sont à l'œuvre.

Le secteur Est de Portsall (Tréoupan La Flosque) est considéré par les défenseurs de l'environnement comme l'exemple à ne pas suivre.

Pour les maires bâtisseurs, ce serait plutôt l'exemple d'une urbanisation littorale rêvée car galopante.

La marche à suivre est très simple :

Etape 1 : se débrouiller pour étendre le réseau collectif d'assainissement vers des zones où l'habitat est diffus, au besoin en arguant de la qualité des eaux de baignade des plages. L'abonné au service de l'eau finance donc pour permettre la réalisation des projets urbanistiques des maires.

Etape 2 : puisque le réseau est là, pourquoi ne pas en profiter pour urbaniser ? Pour cela, il faut convaincre, lors des révisions régulières du SCoT, que la zone revêt toutes les caractéristiques de

«villages » ou de « secteurs déjà urbanisés » (au sens du code de l'urbanisme).

Secteur Est de Portsall dans le ScoT de 2017	Révision du ScoT de 2019
 <p data-bbox="245 653 813 770">Aucun village, aucune zone déjà urbanisée à l'ouest de l'agglomération de Portsall</p>	 <p data-bbox="829 653 1370 770">Le village non densifiable de Tréompan apparaît, les secteurs déjà urbanisés de La Flosque et Kerlanou apparaissent</p>

L'urbanisation du secteur Est de Portsall a été menée à grande vitesse et dans la plus grande irrégularité.

Au lieu de stopper les velléités urbanistiques du Maire, une prime au fait accompli lui a été accordée à l'occasion de la révision du SCoT de 2019 avec la reconnaissance de 3 zones urbanisées.

Étape 3 : puisque le secteur s'est urbanisé, faire modifier les dénominations urbanistiques à l'occasion de la révision du SCoT ?

Étape 4 : continuer à urbaniser en jouant sur les ambiguïtés semées dans les PLU

Il y a fort à parier que l'étape suivante pour le maire de Ploudalmézeau va consister à regrouper Tréompan et La Flosque en un seul et même village qui pourrait être repéré comme extensible à l'occasion d'une prochaine révision du SCoT... le tour est joué.

Le tour de passe-passe des panneaux d'entrée d'agglomération

Pour appuyer un projet urbanistique dans une zone qui n'est pas repérée comme urbanisable, il faut donc faire évoluer le document supérieur, à savoir le ScoT.

On a vu plus haut qu'un bon moyen (celui dont abuse le maire de Ploudalmézeau) consistait à détourner tous les budgets des extensions du réseau d'assainissement collectif vers les zones qu'on voudrait urbaniser.

Avoir le réseau collectif est un bon argument pour changer, d'un coup de baguette magique, un hameau en village. Les maires le savent bien, c'est pourquoi ils se battent littéralement pour obtenir des extensions de réseau vers des zones qui de toute évidence ne sont pas des priorités.

(exemple **du hameau de Trémazan à Landunvez, du hameau de Kervéoc à Porspoder**, qui sont apparues en 2021 en discussion au PIC alors qu'elle n'apparaissent dans aucun plan

pluriannuel d'investissement jusqu'alors et encore moins dans le document de zonage d'assainissement qui, bien qu'imposé par la loi, n'existe toujours pas !)

Le cas de **Lanfeust / Hameau de la Presqu'île / Penn ar Vali au Conquet** est également remarquable. Il aura fallu peu de temps suite à l'extension du réseau vers cette zone isolée pour que les projets d'extension d'urbanisation ne surgissent.

Dans l'article du Monde paru le dimanche 25/09/2022, le Président de l'association Baie de Douarnenez Environnement présente le cas d'un maire qui a fait changer les panneaux d'entrée d'un hameau de sa commune en entrée d'agglomération et y a écrit « Village de »

Une sorte de méthode Coué à l'usage de l'urbanisation.

Je veux changer mon hameau en village à l'occasion d'une révision du SCoT, changeons les panneaux et appelons le hameau « village de... »

A Landunvez, l'association APPCL a fait annuler partiellement le PLU de la commune en 2011. Le maire de l'époque projetait de porter à l'urbanisation une vaste zone située en extension du hameau de Trémazan.

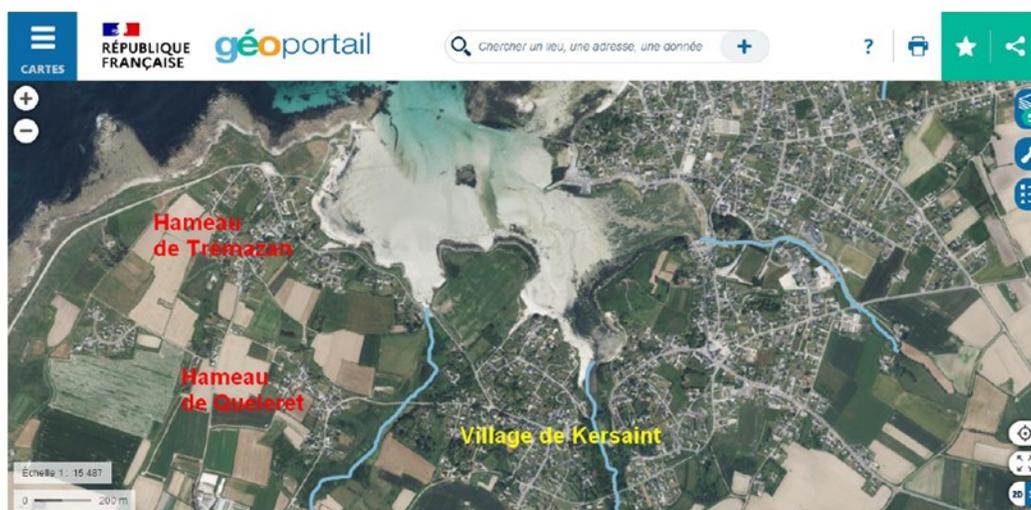
L'association a sauvé le secteur et sans doute une bonne partie de la côte sauvage par la même occasion, mais les tenants de cette urbanisation n'ont jamais véritablement baissé les bras.

Trémazan n'est pas repéré dans le SCoT, c'est donc un hameau. Ce n'est ni une agglomération, ni un village, ni même une zone déjà urbanisée (au sens de la loi Elan).

Comment faire pour changer cela ? Amener le réseau d'assainissement serait un début, mais le projet du maire ne s'arrête pas là. Il a fait changer les petits panneaux noirs d'entrée de hameau par d'énormes panneau d'entrée / sortie d'agglomération (au sens du code de la route). Il a également déplacé les panneaux de plusieurs centaines de mètres en direction du village de Kersaint.

Dorénavant, vous quittez Trémazan et vous entrez directement dans Kersaint, exit la coupure d'urbanisation entre les deux lieux-dits.

Il y a fort à parier que la motivation première soit de fournir des arguments pour étayer une demande de classement en secteur urbanisable à l'occasion de la future modification du SCoT.



Identification et délimitation des entités urbanistiques

Les PLU antérieurs à la loi ELAN ne font pas apparaître les délimitations des entités urbanistiques repérées dans le SCOT du pays de Brest. Ce manque ouvre la voie à une appréciation subjective des secteurs urbanisables.

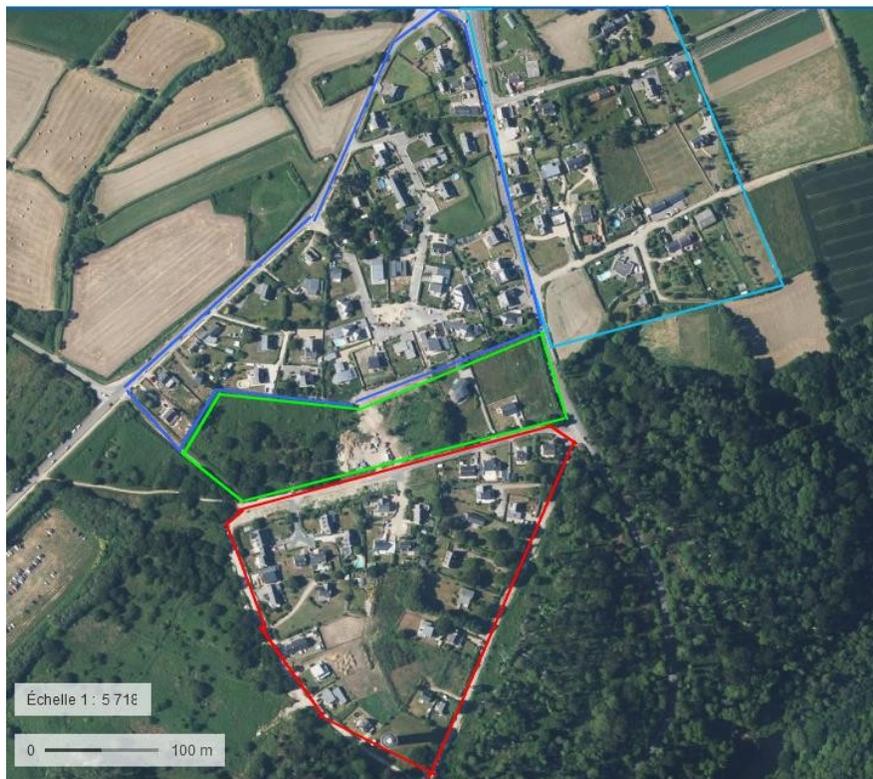
L'exemple de Lanfeust / Hameau de la Presqu'île / Penn ar Vali à cheval entre Ploumoguier et le Conquet est éclairant.

Dans le PLU du Conquet modifié en 2018¹, Lanfeust est désigné comme "centre urbain existant" (au même titre que le bourg du Conquet et Lochrist !) "à densifier prioritairement".

La technique est simple, considérer comme une véritable entité urbaine une vaste zone d'urbanisation diffuse éclatée en mettant dans le même sac :

- Le hameau originel diffus de Lanfeust, situé à Ploumoguier,
- Le Hameau de la Presqu'île et Penn ar Vali, côté Le Conquet.

... et la dénommer « Lanfeust ». Or, ces trois entités sont totalement dissociées, d'une part, par la RD 28, et d'autre part, par l'absence de communication interne entre le Hameau de la Presqu'île et Penn ar Vali (cf. carte). En conséquence cette vaste zone ne peut être qualifiée de village au sens de la loi littoral.



En l'absence de village aucune construction n'est autorisée dans les espaces proches du rivage, ce qui est le cas ici.

Non content de voir un "village", qui n'existe pas, venir englober ces morceaux diffus et

¹ RP, Rapport de présentation du PLU du Conquet, modifié n°2, approuvé le 27 juin 2018 et rendu exécutoire le 9 juillet 2018, p81, Orientations du PADD.

éparpillés, le maire du Conquet a décidé d'aller plus loin en acceptant le projet de création d'un grand lotissement, doublant presque Penn ar Vali.

La ficelle est grosse. De plus, aucune construction ne peut intervenir tant que les villages ne sont pas délimités dans les PLU. Peut-être que la modification n° 4 du PLU du Conquet qui vient d'être lancée en urgence, résoudra-t-elle ce problème mais sans pour autant transformer cette zone en village au sens de la loi littoral.

Le lotisseur considère que le "Village de Lanfeust" comprend le hameau de Penn ar Vali. Ce point de vue erroné ouvrirait la possibilité d'urbaniser massivement dans la zone verte séparant le Hameau de la Presqu'île et Penn ar Vali.

Une action en justice va être engagée.

L'exemple de Porspoder :

2 secteurs sont repérés dans le SCoT comme urbanisables : le bourg est une agglomération et Melon est un "village extensible".

Où commence et où finit Melon ? Personne n'est capable de le dire en se référant au document graphique en cours de révision.

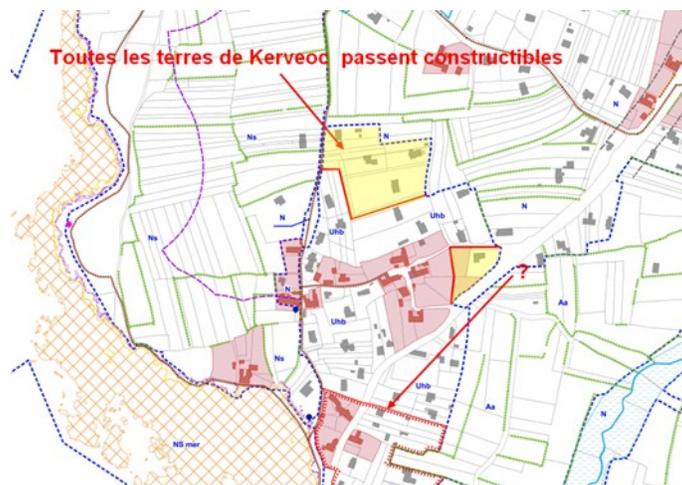
Le document écrit fait même allusion au code de la route mais il est hors de question de définir le périmètre d'un village par la position d'un panneau de circulation. On comprend bien qu'en déplaçant les panneaux, on modifie les limites des zones urbanisables.

Cela est en outre contraire au principe d'indépendance des polices administratives.

On voit déjà apparaître, dans des mémoires contentieux, que nous avons pu consulter, ce genre d'arguments relatifs au code de la route.

Un "village" au sens de la loi Littoral est une zone comportant un nombre important de maisons **et** organisée en habitat dense, offrant divers services et équipements. Une zone d'habitat diffus ne peut pas être considérée comme un village.

C'est le cas du hameau de Kervec à Porspoder.



L'habitat y est clairement diffus. Plusieurs zones (en jaune) ont été ajoutées au secteur

urbanisable entre la concertation de juillet 2022 et le passage au conseil communautaire (septembre).

La volonté du maire est clairement de considérer Melon comme étant toute la partie sud de la commune, depuis l'entrée du hameau de Kervéoc jusqu'à l'entrée de la commune voisine de Lanildut.

Pourtant, le village de Melon doit être considéré comme le lieu-dit et non comme la vaste zone comprise entre deux panneaux, constituée de Melon et de tous ses hameaux périphériques qui chacun, pris séparément ne correspond à aucun critère permettant de les qualifier de villages (urbanisation diffuse, aucun lieu de vie, absence de commerces...)

Le SCoT du pays de Brest préconise pourtant de « délimiter » les villages qu'il liste. Ne pas le faire a pour effet d'entretenir un flou néfaste pour les espaces agricoles et naturels et potentiellement source de contentieux.

Examen de cette conception de l'intérêt général et des manœuvres des maires "bâtisseurs"

A/ Urbaniser à tout prix n'est pas l'intérêt bien compris de nos communes. Une politique urbanistique prioritairement quantitative (plus de constructions, plus d'habitants, plus de taxes foncières) conduit à terme à transformer les communes littorales en banlieues banalisées, où les résidents secondaires aisés se substituent peu à peu aux résidents permanents. L'urbanisation galopante contribue à détruire l'attrait de nos territoires en effaçant leur caractère.

Le véritable bien commun consiste à préserver la singularité de chaque commune afin que ses habitants soient satisfaits de continuer à y vivre et y bien vivre. Ceci exige un urbanisme maîtrisé soucieux de la préservation de l'environnement.

B/ Que penser des moyens mis en œuvre par ces municipalités pour parvenir à leurs fins ? Ce sont là des stratagèmes en marge de la légalité. Or il existe un arsenal législatif mûrement élaboré depuis des décennies qui donne le cap pour une urbanisation responsable en zones littorales et des documents supérieurs au PLU qui fixent des objectifs clairs afin de limiter l'étalement urbain et l'urbanisation démesurée.

Nous prenons au sérieux les dispositions du PLHi 2018-2023, les orientations et prescriptions régionales et nationales, en particulier la mise en œuvre de l'objectif ZAN, Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon de 2030.

Les associations réunies demandent que ces stratagèmes cessent et que l'application stricte de la loi littoral soit enfin la règle en Pays d'Iroise.

ASPECT

AEPI

APPCL

APAV