



Association SaveStangAlar

44, rue Antoine Laurent de Jussieu 29200 BREST
asso@savestangalar.org www.savestangalar.org

Monsieur le Préfet
Monsieur Philippe MAHÉ
49 boulevard Duplex
29320 Quimper Cedex

Brest, le 4 Octobre 2021

Objet : Contrôle de la légalité des actes de Brest Métropole

Monsieur le Préfet,

le 28 juin dernier, nous vous avons écrit pour vous prier de bien vouloir vérifier la régularité de la modification simplifiée du PLU de Brest Métropole, votée le lendemain 29 juin par délibération n° C 2021-06-082 du Conseil de Métropole¹. Ce courrier a été doublé d'une copie recommandée que vos services ont réceptionnée le 19 Juillet.

N'ayant pas de réponse de votre part, nous nous permettons de solliciter à nouveau votre attention.

Nous affirmons que cette modification simplifiée est irrégulière pour deux raisons :

- la notice de présentation mise à disposition du public² avant la consultation du 15 mars au 16 avril indiquait, au paragraphe Hauteur maximale des constructions, que « *Les règles fixées par le PLU ne sont pas modifiées.* ». Cependant la règle du velum - qui est une règle de hauteur - a été supprimée, et remplacée par une autre, présentée comme "plus objective" dans le bilan de la mise à disposition³, ainsi que dans la délibération adoptée par le Conseil, malgré les votes opposés de trois groupes d'élus, et l'abstention de l'un d'eux.

Ainsi la consultation citoyenne a été détournée de ses objectifs. Les citoyens ont été trompés. Les nouvelles règles de hauteur, rendues publiques huit jours avant le Conseil Métropolitain, n'ont pas été soumises à la consultation des citoyens,.

La modification du règlement d'urbanisme qui résulte du vote du 29 juin est d'importance majeure, puisqu'elle consiste à modifier les règles de hauteur sur l'ensemble de la Métropole.

- la loi (urb; L.153-45) encadre strictement les cas où une modification simplifiée du PLU peut être utilisée : cela exclut les cas prévus au L.153-41 qui impose, pour « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan », de recourir à une enquête publique.

Or nous avons démontré, dans les annexes de notre précédent courrier, que la suppression de la règle du velum peut conduire à des augmentations des droits à construire de 25% à 100%.

Notre démonstration utilisait un cas d'école. Pour mieux illustrer nos affirmations, nous vous prions de trouver en annexe une analyse d'un cas réel, basée sur le jugement récent de la Cour d'Appel Administrative de Nantes le 29 septembre 2020, qui fait jurisprudence⁴. En l'espèce, l'immeuble initialement projeté par le promoteur, avec ses quatre niveaux habitables, serait conforme aux nouvelles dispositions du PLU. Alors que le Juge administratif, se fondant sur la règle du velum en vigueur en 2020, a jugé que l'immeuble avait deux niveaux de trop. Passer de deux niveaux habitables à quatre niveaux, c'est 100% d'augmentation des droits à construire.

Brest Métropole aurait dû soumettre une telle modification de son règlement d'urbanisme à la procédure

¹ republiée le 8/07/2021 sous le numéro C 2021-06-142 [sous ce lien](#)

² voir pièce jointe A_notice_presentation.pdf [sous ce lien](#)

³ voir modification simplifiée du plu - bilan de la mise à disposition.pdf [sous ce lien](#)

⁴ jurisprudence du Conseil d'État : <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CAA/decision/2020-09-29/19NT01803>

d'enquête publique, comme prévu au L.153-41. La délibération C 2021-06-082 du Conseil de Métropole est donc illégale.

La nouvelle version du règlement d'urbanisme a été publiée⁵, et elle est donc entrée en vigueur. Nous craignons que des permis de construire soient déposés et accordés sur la base d'un règlement d'urbanisme irrégulier, ce qui pourrait donner lieu à de nombreuses procédures chronophages.

Assurés que vous serez, Monsieur le Préfet, sensible à nos inquiétudes, nous sollicitons votre analyse de la légalité de la délibération, suivie au besoin d'un signalement à Brest Métropole et d'une demande de régularisation ; et nous vous prions de bien vouloir nous faire part de votre réponse.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre très haute considération.

Pour les associations SaveStangAlar, Costour Poumon Vert en Finistère, Agir pour un Environnement et un Développement Durables, Penhelen-Pont-Neuf-Stangalard, Syndicat du Clos du Stang Alar :

Vincent LANGLET, président de SaveStangAlar

Copie par mail :

philippe.mahe@finistere.gouv.fr

⁵Voir [PLU_2021.06/242900314_reglement_20210629.pdf](#) sous ce lien

ANNEXES

Calculs de l'augmentation des droits à construire en hauteur :

Cas d'espèce :

Il s'agit du permis de construire n° 029 019 16 00048 accordé le arrêté 26 mai 2016 par Brest Métropole au promoteur Iroise Promotion.

Cet immeuble serait-il conforme aux règles de hauteur du PLU actuel ??

Voir en pièce jointe quatre documents⁶ du permis de construire : les coupes verticales des bâtiments A et B, permettant de juger de la pente du terrain, et les deux vues de façade Est et Ouest, permettant de juger du nombre de niveaux.

Côté amont du terrain, à l'Ouest, l'immeuble projeté présente trois niveaux habitables. Côté aval du terrain, à l'Est, l'immeuble projeté présente quatre niveaux habitables.

La nouvelle règle de hauteur exige une « limitation à un niveau de différence entre le côté haut et le côté bas de la construction pour éviter les "sur-hauteurs" générées par des pentes trop importantes » (cf. délibération C 2021-06-142).

Cet immeuble de quatre niveaux habitables, serait donc conforme aux règles de hauteur "plus objectives" du règlement voté le 29 juin 2021.

Cet immeuble était non conforme aux règles de hauteur du PLU précédent !

Le permis accordé à Iroise Promotion a été annulé le 29 septembre 2020 par la Cour d'Appel Administrative de Nantes. Le Juge s'est appuyé sur un rapport d'expert géomètre⁷ fourni par les requérants.

Voir en pièce jointe⁸ les coupes verticales des bâtiments A et B, la vue de façade Est, sur lesquelles l'expert géomètre a reporté les traces du velum en pointillés verts. Il résulte de cette étude, confirmée par le jugement, que l'immeuble prévu avait deux étages de trop.

Extrait du jugement, considérant 19 :

« Les requérants produisent une étude réalisée par un géomètre-expert, montrant le velum correspondant à la surface enveloppe des hauteurs maximales s'appuyant sur les points les plus hauts des façades des six constructions avoisinantes, qui sont chacune implantées à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet. Il ressort de cette étude dont les énonciations ne sont pas contestées, reportant les limites formées par ce velum sur les plans fournis dans le dossier de permis de construire que les deux bâtiments de la construction projetée ne s'intègrent pas dans le velum formé par les constructions avoisinantes. En outre, contrairement à ce que font valoir la société Iroise Promotion et Brest métropole, le dépassement du velum constaté, de près de six mètres à certains endroits, est trop important pour permettre d'être regardé comme une adaptation mineure pour l'application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme. Par suite, le permis de construire contesté a été délivré en méconnaissance des dispositions précitées du règlement du PLU de Brest métropole. »

Cet immeuble, pour respecter les règles de hauteur du règlement en vigueur jusqu'au 28 juin 2021, aurait dû se limiter à deux niveaux habitables.

Augmentation des droits à construire

Passer de deux niveaux habitables à quatre niveaux, c'est un doublement des droits à construire.

⁶ [Permis_IP_Coupe_A2.pdf](#) ; [Permis_IP_Coupe_B1.pdf](#) ; [Permis_IP_Face_Ouest.pdf](#) ; [Permis_IP_Face_Est.pdf](#)

⁷ [Rapport_Kibler.pdf](#)

⁸ [Velum_Kibler.pdf](#)

CONCLUSION :

Par rapport au PLU en vigueur précédemment, les augmentations de hauteur autorisées par le PLU modifié atteignent 100%.

Selon le code de l'urbanisme, article L.153-41, ce projet de modification aurait dû être soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.