

République Française

## Préfecture des Côtes d'Armor

Communes de Perros-Guirec, Trégastel, Pleumeur-Bodou

**Enquête Publique** relative à l'établissement **d'une servitude de champ de vue AR1**, sur une partie du territoire des communes de Perros-Guirec, Trégastel et Pleumeur-Bodou, pour le **Sémaphore de Ploumanac'h**, implanté sur la commune de Perros-Guirec et dépendant du Ministère de la Défense.

### Rapport et Conclusions du Commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 05 Novembre 2015.

# Table des matières

1 - Rapport d'enquête .....	3
<b>I – Le Cadre de la demande d'établissement de la servitude</b> .....	3
1. L'objet de l'enquête .....	3
2. La présentation de la demande .....	3
3. Le contexte règlementaire fondant la demande .....	3
4. La composition du dossier .....	4
5. Les missions des sémaphores .....	4
6. La délimitation de la servitude.....	5
7. Les effets de la servitude .....	5
8. L'autorité compétente pour instaurer une servitude de vue .....	6
<b>II – Organisation et déroulement de l'enquête</b> .....	6
1- La désignation du commissaire-enquêteur.....	6
2- La rencontre préliminaire avec la Préfecture .....	6
3- La compréhension de la servitude depuis le Sémaphore .....	7
4- La consultation des documents d'urbanisme locaux.....	7
5- L'ouverture de l'enquête et la tenue de l'enquête.....	8
6- La publicité, l'affichage et l'information .....	9
7- Consultation du dossier d'extension de l'hôtel Castel Beau Site .....	9
8- Présence d'une ZPPAU sur la commune de Perros-Guirec.....	10
9- Réactions aux courriers adressés par le SID en 2010.....	10
10- Recueil des observations du public.....	11
11- Clôture de l'enquête .....	12
2 - Avis et Conclusions .....	13
<b>I - Généralités</b> .....	13
1- Appréciations préliminaires .....	13
2- Un détour historique préalable .....	13
3- La géographie du littoral .....	14
<b>II – La servitude de vue</b> .....	15
1- La demande d'établissement d'une servitude de champ de vue .....	15
2- Le périmètre de cette servitude de champ de vue.....	15
3- La nature et la portée d'une telle servitude .....	16
4- Son application dans une zone fortement urbanisée.....	16
<b>III- Analyse des observations</b> .....	17
<b>IV – Conclusion du commissaire-enquêteur</b> .....	20
3 - Annexes .....	23

# 1 - Rapport d'enquête

---

## I – Le Cadre de la demande d'établissement de la servitude

### 1. L'objet de l'enquête

L'établissement d'une servitude AR1 de champ de vue au profit du poste électro-sémaphorique de PLOUMANAC'H situé sur la commune de Perros-Guirec. Cette servitude est appelée, sur le plan géographique, à couvrir une partie des territoires des communes de Perros-Guirec, Trégastel et Pleumeur-Bodou.

### 2. La présentation de la demande

Cette demande est présentée par le Ministère de la Défense – Service d'Infrastructure de la Défense – Etablissement de Brest – CC16 – 29240 BREST CEDEX 9. Dans son courrier du 04 mars 2015 le Directeur de cet établissement demande à M. Le Préfet des Côtes-d'Armor d'ouvrir une enquête publique relative à la création d'une servitude de champ de vue au profit du poste électro-sémaphorique de Ploumanac'h situé sur la commune de Perros-Guirec.

Cette demande est présentée dans les termes suivants :

*« A l'occasion de l'élaboration de la partie législative du Code de la Défense, les dispositions de la loi du 18 juillet 1895, relative à la détermination et à la conservation des postes électro-sémaphoriques ont été codifiées. Lors des travaux préalables à cette codification le tableau qui figurait en annexe de cette loi n'a pas été repris (dans le code) alors que la loi a été abrogée. De ce fait le fondement juridique de ces servitudes de champ de vue a disparu ».*

Le Ministère de la Défense souhaite présentement réinstaurer cette servitude de vue (concomitamment pour Ploumanac'h et Bréhat) afin de sauvegarder le fonctionnement régulier des sémaphores dans leurs missions de surveillance des approches maritimes et des eaux territoriales.

### 3. Le contexte réglementaire fondant la demande

Le cadre juridique applicable, est le suivant :

- Code de la Défense (articles L.5112-1, L 5112-2, L 5112-3 et R.5112-1) ;
- Code de l'expropriation (article L.1, L.110-1, L.110-2 et L.122-4)
- Loi n° 87-954 du 27 novembre 1987 relative à la visibilité des amers, des feux et des phares et au champ de vue des centres de surveillance de la navigation maritime ;
- Décret n°91-400 du 25 avril 1991 pris pour l'application de la loi n° 87-954 du 27 novembre 1987 relative à la visibilité des amers, des feux et des phares et au champ de vue des centres de surveillance de la navigation maritime.

Ces textes figurent dans le dossier : sous-dossier « textes applicables ».

#### 4. La composition du dossier

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- arrêté préfectoral du 22 novembre 2015.
- l'avis d'enquête publique du 1<sup>er</sup> décembre 2015.
- le courrier du 4 décembre 2015 émanant de la DDTM relatif à la transmission du dossier.
- le registre d'enquête dûment paraphé et côté.
- les textes applicables (littéralement rapportés) et l'insertion de l'enquête dans la procédure.
- la lettre du 04 mars 2015 du Ministère de la Défense sollicitant l'ouverture de l'enquête de servitude de vue.
- L'instruction n° 284 /DEF/EMM/ORJ du 1<sup>er</sup> janvier 2009.
- Le dossier technique :
  - Plan de situation
  - Carte de champ de vue sur Perros-Guirec
  - Carte de champ de vue sur Pleumeur-Bodou, Trégastel, Perros-Guirec
  - Liste des parcelles incluses dans le champ de vue
- Les insertions dans l'Ouest-France et le Télégramme.

#### 5. Les missions des sémaphores

##### a- Les Missions principales pour lesquelles la marine est pleinement responsable :

- surveillance générale, notamment optique et radar, des approches et de la navigation maritimes.
- Protection du trafic maritime et des installations en mer (hors contrôle naval).
- Police du passage inoffensif dans les eaux territoriales.
- Information nautique et météorologique en mer.
- Participation à la lutte contre la pollution accidentelle et les trafics illicites en mer.

##### b- Les Missions pour lesquelles la marine n'est pas l'acteur principal mais apporte son concours :

- Police des stations radioélectriques en mer et des pêches maritimes.
- Sauvetage en mer.
- Protection des aires marines et des biens culturels maritimes.
- Surveillance de l'ordre public en mer.

Ces missions sont assurées par du personnel militaire chargé d'assurer le guet. L'observation de visu à la jumelle, à partir de la tour de contrôle, est complétée par des moyens électroniques, en particulier les radars interconnectés qui détectent les navires transitant dans son rayon d'action.

Il importe que la visibilité sur la mer, depuis les sémaphores, doive être préservée par un cadre juridique instauré à cet effet pour protéger leurs champs de vue et les ondes émises par leurs radars. La présente demande porte sur une servitude de vue.

## 6. La délimitation de la servitude

La servitude de vue réclamée demeure dans la même définition spatiale que celle qui s'exerçait jusqu'en 2004 (et que celle qui figure dans les documents d'urbanisme). Elle est représentée géographiquement par un secteur angulaire délimité à partir du sémaphore, à savoir : un angle du 258° au 117° par le nord. Elle s'étend sur le territoire des communes de Perros-Guirec, Trégastel et Pleumeur-Bodou. Toutes les propriétés foncières incluses dans cet espace ont été recensées dans un état parcellaire cadastral exhaustif, par commune. Il est versé au dossier.

## 7. Les effets de la servitude

Ils se présentent ainsi :

### 1. Prérogatives de la puissance publique

1-1° - Prérogatives exercées directement par la puissance publique.

Possibilité pour le représentant de l'Etat dans le département d'ordonner la suppression ou la modification, moyennant une indemnité préalable, des éléments existants à la date de l'instauration de la servitude et susceptibles de gêner les champs de visibilité, tels que les plantations d'une certaine hauteur, les fumées propagées à partir d'installations permanentes, les couleurs ou matériaux réfléchissants des éléments extérieurs des constructions ; et d'une façon générale tous dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les amers, feux et phares.

Possibilité, après mise en demeure (formulée au moins un mois à l'avance sauf péril imminent) d'ordonner la démolition des constructions indûment exécutées ou de faire cesser les gênes mentionnées à l'article 4 de la loi du 27 novembre 1984. Ces infractions constituent des contraventions de grandes voiries poursuivies et réprimées par la voie administrative. Elles sont recherchées et constatées par les officiers ou agents de police judiciaire, et les fonctionnaires dûment assermentés, chargés des phares et balises et de la navigation maritime.

1-2° - Obligations de faire, imposées aux propriétaires

Obligation, après mise en demeure, pour les propriétaires de terrains situés dans les champs de vue, et ayant indûment exécuté des travaux ou créé des gênes pour la visibilité des amers, feux et phares de les suspendre et de rétablir les lieux dans leur état initial.

### 2. Limitation du droit d'utiliser le sol :

2-1° - Obligations passives.

Interdiction, le cas échéant, pour les propriétaires de terrains situés dans les champs de vue :

- d'élever aucune construction ou de les agrandir à moins d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre chargé des phares et balises.
- de laisser croître les plantations ou de propager des fumées à partir d'installations permanentes qui risqueraient de gêner la visibilité et

l'identification des amers, feux et phares ou que les vues, depuis les centres de surveillance, puissent être gênées.

- d'utiliser pour les revêtements extérieurs des constructions, des couleurs ou des matériaux réfléchissants de nature à réduire l'effet des contrastes des amers, des feux et phares.
- de mettre en place des dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les amers, feux et phares

2-2° Droits résiduels du propriétaire :

Néant.

## 8. L'autorité compétente pour instaurer une servitude de vue

Les limites de la zone de servitude du champ de vue et ses effets seront fixés par décret.

## II – Organisation et déroulement de l'enquête

### 1- La désignation du commissaire-enquêteur

A la demande de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor, Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Rennes a procédé, par décision du 05 Novembre 2015 – N° E15000243/35, à la désignation de :

- Monsieur Raymond LE GOFF, en qualité de commissaire enquêteur titulaire,

- et de Monsieur Hervé NICOL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

En vue d'engager l'ouverture de l'enquête publique visant l'établissement d'une servitude du champ de vue du sémaphore de PLOUMANAC'H.

### 2- La rencontre préliminaire avec la Préfecture

Cette rencontre a eu le 12 novembre 2015 avec M. David CHEVALIER, chef de l'unité urbanisme aménagement à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer à Saint-Brieuc, afin de prendre connaissance du dossier et de définir l'organisation du déroulement de l'enquête.

Ainsi il a été prévu notamment que l'enquête se déroule à cheval sur les fêtes de fin d'année, pour tenir compte de la présence, entre autres, de nombreuses résidences secondaires concernées et de la venue à cette période de leurs propriétaires ou plus généralement de gens en vacances intéressés par **les sites remarquables de la côte de granit rose**. En effet, la servitude de champ de vue du sémaphore de Ploumanac'h concerne directement cette frange littorale particulièrement visitée en empruntant le chemin des douaniers qui constitue aussi tout naturellement un lieu de promenade dominicale. Ceci étant propice à étendre, le plus possible, l'information de l'ouverture de l'enquête par l'implantation adéquate de quelques panneaux supportant l'affichage de l'avis d'enquête.

### 3- La compréhension de la servitude depuis le Sémaphore

Pour être en mesure d'appréhender concrètement cette servitude de vue au regard de la définition de son champ, de son caractère et de sa portée il m'a paru indispensable de pouvoir le faire depuis le sémaphore. Pour ce faire j'ai sollicité l'autorisation nécessaire, auprès des autorités militaires, par mail du 13 novembre adressé à M. Patrick ROCHER, Capitaine de Frégate, Commandant la FOSIT Atlantique, qui m'a donné son accord le 17 novembre 2015. Je me suis rendu au sémaphore, comme convenu, le lundi 14 décembre où j'ai rencontré le Premier Maître Xavier JOUBIN, chef du poste. J'ai pu constater, depuis la tour de guet, ce à quoi correspondaient réellement sur le terrain les angles de vue (partie est et partie ouest par rapport au sémaphore) et la fonction d'observation de ce qui se passe en mer (en d'autres termes les fonctions dévolues au guetteur), les contraintes du milieu naturel et les enjeux en matière de maîtrise des constructions et de la hauteur des arbres, c'est-à-dire le champ de vue.

Lors de cet entretien il m'a été fait état de la gêne que constituait pour eux l'hôtel Beau Site sur St-Guirec, depuis sa rénovation en 2008. Le permis de construire prévoyait l'installation de caméras pour pallier l'obstruction visuelle générée sur le chenal qui lui fait face. Elles n'ont pas été posées.

Par ailleurs il m'a montré les arbres qui gênaient. Il m'a indiqué et confirmé par mail qu'une « liste de propriétaires dont les plantations engagent le champ de vue avait été transmise au Service Infrastructure de la Défense en mars 2010. Cette liste concernait : 16 propriétaires sur la commune de Perros-Guirec, 23 propriétaires sur la commune de Trégastel, 10 propriétaires sur la commune de Pleumeur-Bodou. Nous avons eu la visite de quelques propriétaires, ceci afin de prévoir un élagage. Des propriétaires y ont peut être procédé mais n'en ont pas rendu compte ».

C'est une préoccupation réelle car il y a effectivement dans tout ce secteur de nombreux pins maritimes qui marquent le paysage et qui en font aussi son charme.

### 4- La consultation des documents d'urbanisme locaux

A l'occasion de mes premières permanences j'ai consulté les documents d'urbanisme de chacune des trois mairies afin de savoir de quelle manière cette question de servitude y figurait. Il en résulte :

A - Au Plan Local d'Urbanisme de Pleumeur-Bodou approuvé le 13 mars 2014 :

Sous le titre « servitudes concernant les postes électro-sémaphoriques, les amers et les phares du département de la marine militaire AR1 » on peut lire : Elles concernent l'établissement Sémaphore de Ploumanac'h n° 22 168 01 située sur la commune de Perros-Guirec avec une protection délimitée par un champ de vue du 258 ° au 117 ° par le nord. Il se trouve, néanmoins, à l'examen, que son tracé sur le plan mentionnant les servitudes est erroné, entraînant une zone de servitude bien plus importante que celle due à l'application du gradient de 258°.

B - Au Plan d'occupation des sols de Trégastel approuvé le 25 février 1999, modifié le 2 Août 2013 (annulation du PLU en 2011). La même disposition y figure.

C - Au plan d'urbanisme de Perros-Guirec approuvé le 17 octobre 2005 figure bien la même servitude à ceci près qu'il y a une erreur matérielle dans le règlement qui fait état 28° alors qu'il s'agit de 258°. Le plan semble correct mais ne mentionne toutefois pas la valeur de l'angle de vue.

**En réalité**, cette servitude de vue, quoique dépourvue de base légale (ce qui motive la présente procédure) continue de s'exercer, selon la pratique en usage, à l'occasion des demandes ayant trait à l'application du droit des sols, au côté d'une autre servitude de protection du sémaphore de Ploumanac'h (N° C.C.T/ 022 06 004) contre les perturbations électromagnétiques, instaurée par ailleurs.

## 5- L'ouverture de l'enquête et la tenue de l'enquête

### a- L'ouverture de l'enquête

Par arrêté en date du 26 Novembre 2015, Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit l'ouverture de la présente enquête publique relative à l'établissement sur le territoire des communes de Perros-Guirec, Trégastel et Pleumeur-Bodou d'une servitude de champ de vue autour du sémaphore de Ploumanac'h (Commune de Perros-Guirec).

### b- La tenue du dossier dans les mairies

L'enquête s'est déroulée du lundi 21 décembre 2015 au vendredi 08 janvier 2016 inclus (soit 19 jours consécutifs). Dans chacune des trois mairies concernées, il a été mis à la disposition du public un dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête afin de recueillir les observations du public avec la possibilité, en outre, de les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à la Mairie de Perros-Guirec – Place de l'Hôtel de ville BP 147 -22700 Perros-Guirec. Les locaux d'accueil en mairie, où se trouvait le dossier à disposition du public, et les lieux des permanences du commissaire-enquêteur étaient tous accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### c- Les permanences du commissaire-enquêteur

Afin de permettre au plus grand nombre de citoyens de prendre connaissance du dossier, de participer à l'enquête publique et de déposer des observations, l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2015 susvisé stipule que le commissaire enquêteur recevra en personne lors des permanences suivantes, qu'il a tenues:

Date	Horaire		lieu
	de	à	
Lundi 21 décembre 2015	9h00	12h00	Mairie de Perros-Guirec
Lundi 21 décembre 2015	14h00	17h00	Mairie de Trégastel
Mardi 22 décembre 2015	9h00	12h00	Mairie de Pleumeur-Bodou
Jeudi 07 janvier 2016	9h00	12h00	Mairie de Pleumeur-Bodou

Vendredi 08 janvier 2016	9h00	12h00	Mairie de Trégastel
Vendredi 08 janvier 2016	14h00	17h00	Mairie de Perros-Guirec

## 6- La publicité, l'affichage et l'information

### a- La publicité

Publication de l'ouverture de l'enquête publique sous la forme d'un premier avis dans la rubrique des annonces légales le 03 décembre 2015, dans le journal Ouest-France et le journal le Télégramme, suivi d'une deuxième parution, le 21 décembre 2015, dans les deux mêmes journaux.

### b- L'affichage

- Par les mairies :

L'affichage au format réglementaire, ainsi que le prescrit l'arrêté préfectoral, a été effectué par les trois mairies concernées, à savoir : à la porte de la mairie à Trégastel, au panneau extérieur pour les mairies de Pleumeur-Bodou et Perros-Guirec. Il y est resté durant tout le temps de l'enquête selon l'attestation délivrée respectivement par chaque maire.

- Par le demandeur (Ministère de la Défense) :

L'arrêté préfectoral précisait en son article 3 que le demandeur devait procéder à un affichage sur les lieux du sémaphore, ceci a été fait (cf. les photos figurant en annexes).

Par ailleurs le demandeur a procédé à l'affichage complémentaire suivant: un affichage au port de Landrellec à côté de l'abri des pêcheurs, un panneau sur la place du marché à Trégastel, un panneau en bordure de la plage à Toul Bihan sur un édicule public, un panneau sur l'esplanade du forum de Trégastel, un panneau en bord du chemin des douaniers à St-Guirec et un autre à l'autre bout, au parking, près du camping, sur Ploumanac'h. Ces endroits d'implantation ont été choisis en liaison avec les services des mairies et répondent parfaitement aux préoccupations exprimées d'étendre l'information du public en utilisant ces lieux fréquentés.

### c- L'information du public

Les trois mairies ont mis sur leur site internet, en page d'annonces, l'ouverture de l'enquête et en ligne l'ensemble du dossier.

Le dossier étant consultable d'autre part sur le site internet de la Préfecture.

Cette possibilité de consultation au format dématérialisé figure dans les avis d'enquête publiés ou affichés.

## 7- Consultation du dossier d'extension de l'hôtel Castel Beau Site

Lors de ma visite au sémaphore il m'a été fait état de la gêne provoquée par l'extension de l'hôtel Beau Site – sur St-Guirec – Commune de Perros-Guirec. Ce sujet m'a aussi été évoqué lors de ma première permanence sur Perros-Guirec. J'ai donc demandé à pouvoir consulter ce dossier lors de ma seconde permanence. Il en résulte :

- Permis de construire en date du 06 octobre 2008. Y figure une lettre du 05 novembre 2008 de M. Le Sous-Préfet de Lannion appelant à le retirer au motif que la Direction des Travaux Maritimes de Brest – Service des infrastructures de la Défense a émis un avis défavorable (hauteur de l'extension supérieure à celle admissible) ;
- Courrier du 03 décembre 2008 du Vice-amiral d'escadre Anne-François de Saint Salvy – Commandant l'arrondissement maritime Atlantique – faisant suite à une réunion qui s'est tenue le 19 novembre 2008 sous l'autorité de M. Le Sous-Préfet de Lannion - que « l'alternative d'une installation/exploitation de caméra de surveillance pourrait restituer le champ de vue sémaphorique » et qu'elle demande aux services spécialisés de la marine nationale de rechercher avec le porteur du projet les solutions les mieux adaptés.
- Retrait du Permis de construire le 18 juin 2009 à la demande du pétitionnaire.
- Délivrance d'un nouveau permis le 16 septembre 2009 qui ne comporte aucun visa de la consultation des Autorités Maritimes de la Défense et donc aucune prescription en matière de champ de vue.

## **8- Présence d'une ZPPAU sur la commune de Perros-Guirec**

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain a été mise en place par arrêté du 06 octobre 1998 du Préfet de Région Bretagne.

Une grande partie de la zone soumise à la servitude de vue est incluse dans le périmètre d'influence de la ZPPAU.

Les dispositions règlementaires et le périmètre de la ZPPAU ont valeur de servitude d'utilité publique.

On peut y lire : « sont protégés les arbres dont la silhouette est majeure, les arbres monumentaux et les essences exotiques rares propres à la station balnéaire ». La portée de cette protection se trouve toutefois tempérée par la phrase suivante : « l'ensemble de ces protections sera, autant que faire ce peut, conservé, entretenu ou restauré ».

## **9- Réactions aux courriers adressés par le SID en 2010**

En 2010 ainsi qu'il en a été fait état ci-dessus, le Service des Infrastructures de Défense de Brest a adressé un courrier aux propriétaires dont les arbres gênaient le champ de vue.

M. le Maire de Pleumeur-Bodou que j'ai rencontré lors de ma première permanence ne m'a rien signalé de particulier sur le dossier lors de notre échange de courtoisie. M. le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Trégastel que j'ai sollicité, lors de ma dernière permanence en mairie, ne m'a pas non plus signalé d'aspects particuliers sinon qu'ils appliquaient parfaitement la procédure prévue en matière d'urbanisme. Il n'était pas aux affaires en 2010. Il ne verrait qu'avantage à être préalablement informé lorsque de nouveaux courriers viendront à être adressés. Par contre M. le Directeur Général des Services de Perros-Guirec, interrogé sur le sujet, m'a fait remarquer que de nombreux propriétaires étaient venus s'en plaindre au Maire de l'époque et qu'il y avait eu des échanges attisés sur la forme avec le sémaphore d'autant que la mairie n'était au courant de rien.

Au final, certains propriétaires se sont conformés à la demande du SID mais certainement pas tous.

## 10- Recueil des observations du public

### Mairie de Trégastel :

numéro	Nom et prénom	Observation	Sujet
N°1	Mme Michèle MULLIEZ 13, Route de L'île Renote Trégastel	Est-ce que les constructions anciennes antérieures à 2004 peuvent être impactées par cette reprise de servitude	Effets de la servitude

### Mairie de Pleumeur-Bodou :

numéro	Nom et prénom	Observations	Sujet
N°1	M. Hervé LE BALC'H 20, Route de Bringuiller Pleumeur-Bodou	Demande à ce que l'on respecte les règles en matière d'élagage et de hauteur des arbres (respect de la règle de 6 mètres indiquée dans son P.C du 28/02/2000). Pièce versée au dossier : lettre du 05/03/2009 du SID de Brest donnant la position de la Marine : « nous entendons respecter la réglementation applicable qui impose aux propriétaires de couper leurs arbres qui engagent les champs de vue. Il est vrai cependant que cet objectif ne peut être atteint à brève échéance et que de nombreux propriétaires rechignent à procéder aux élagages demandés. Aucun de vos arbres n'engage le champ de vue ». Ce courrier est toujours d'actualité.	Hauteur des arbres
N°2	M. Daniel LE GOFFIC 19, chemin de Bringuiller Landrellec –Pleumeur- Bodou	Demande que certains arbres soient abattus ou du moins élagués en raison de : détérioration des routes par les racines ; problèmes de sécurité : lors des tempêtes beaucoup d'arbres tombent, des branches aussi, pouvant provoquer des accidents (accident de personne évité de justesse le 06/12/2015), lignes électriques et téléphoniques endommagées.	Présence d'arbres
N°3	M. Mme Hervé BOUGEARD 15b Chemin de Bringuiller – Landrellec- Pleumeur- Bodou	Certains arbres présentent des risques de chute (arbres malades) détériorent les routes ; nous sommes pour un abattage sélectif. Contestent la façon de rétablir la servitude : nous sommes situés sur une dune importante de plusieurs centaines de mètres à partir de la mer : les arbres sont fragiles et ont déjà été attaqués sérieusement lors de la tempête de 2012 ; les arbres contribuent à éviter l'érosion des sols ; l'abattage semble donc venir en contradiction avec le plan de prévention des risques de submersion marine en fragilisant les dunes. Il semblerait plus judicieux de rétablir la servitude en rehaussant le sémaphore. Les arbres ont atteint leur hauteur maximale et l'abattage constitue un coût très élevé pour les propriétaires.	-Gestion sélective des arbres engageant le champ de vue. -Rehausser le Sémaphore.

Mairie de Perros-Guirec :

Numéro	Nom et prénom	Observations	Sujet
N°1	M. Jean-Marie MENGUY 141 Rue St-Guirec Ploumanac'h –Perros- Guirec	Propriétaire de la parcelle AD 053 et AD 054 souhaite savoir quelles sont les conséquences de la servitude par rapport au toit de sa maison qu'il a construite il y a une cinquantaine d'années.	Hauteur de sa construction
N°2	M. Jean-Claude BANCHEREAU Adjoint au Maire Urbanisme Travaux Développement durable  M. Alain COUANAU Directeur Général des Services de Perros- Guirec	Concernant : <b>1°- PC de Castel Beau Site :</b> Nous demandons à connaître la suite réservée à la recherche, avec le porteur de projet, des solutions adaptées à un système de surveillance complémentaire évoqué dans le courrier du 3 décembre 2008 du Préfet de Région Maritime versé au dossier (cf. paragraphe ci-dessus : consultation du PC Castel Beau Site). <b>2°- La ZPPAU</b> (créée par arrêté du Préfet de Région du 06/10/1998 : La ZPPAU court jusqu'au 16 juillet 2016, le conseil municipal va être appelé à délibérer le 04 février 2016 en vue de sa transformation en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). <b>3°- La hauteur des arbres :</b> Nous souhaiterions être associés avant que les courriers mettant en demeure les propriétaires de procéder à l'élagage ou à l'abattage des arbres gênant la vue, ne leur soient adressés.	-P.C hôtel castel Beau site. -ZPPAU. -Hauteur des arbres.

## 11- Clôture de l'enquête

Les registres d'enquête ont été clos, par mes soins, conformément à l'arrêté de Monsieur Le Préfet des Côtes-d'Armor en date du 26 novembre 2015, le vendredi 08 janvier 2016 : à 17h à Perros-Guirec-Guirec, à la fin de ma permanence, ensuite à Trégastel et enfin à Pleumeur-Bodou.

L'enquête s'est déroulée tout à fait normalement. Elle n'a pas suscité, il faut le constater, de nombreuses observations ni même de demandes de renseignements alors même qu'elle touche à la propriété d'un grand nombre de personnes, que cela se situe dans un site remarquable et que le sujet est malgré tout sensible, en témoignent les réactions évoquées ci-dessus consécutivement à l'envoi groupé d'une demande d'élagage des arbres gênant la vue.

## Fin de la partie Rapport

## 2 - Avis et Conclusions

---

Cette seconde partie est consacrée à la formulation de ce qui constitue **l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur**. Elle se développe de la façon suivante :

### I - Généralités

#### 1- Appréciations préliminaires

##### a-Sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes à la fois sur le plan matériel et sur la manière dont l'information a été faite avec le souci de couvrir une large diffusion en complétant l'affichage aux portes des mairies par des panneaux installés aux bons endroits le long du chemin des douaniers. La parution de l'enquête sur les sites internet des mairies de Pleumeur-Bodou, Trégastel et Perros-Guirec y a aussi contribué d'autant que l'ensemble du dossier se trouvait en ligne.

Elle n'a cependant mobilisé qu'une très faible participation et aucune intervention collective.

##### b-sur le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête est structuré de manière simple. La cartographie est complétée par un état parcellaire exhaustif qui permet, au besoin, de se repérer par la référence cadastrale en allant jusqu'à l'emprise partielle. Le recueil de la partie juridique est complet. La note sur la justification de la servitude, quant à elle, comporte une partie pour le sémaphore de Ploumanac'h et une autre pour celui de Bréhat qui donne lieu, par ailleurs, à une autre enquête intervenant de manière concomitante. Une façon de dire que les problématiques sont dues à la même cause originelle ; c'est-à-dire à un vide juridique comme cela est bien expliqué dans le dossier.

#### 2- Un détour historique préalable

Le sémaphore est construit sur un promontoire qui prolonge le tertre de la clarté s'avancant vers la mer par le nord-ouest. Plus précisément situé au-dessus du virage panoramique de la corniche, entre la clarté et Ploumanac'h, il occupe une position de vigie disposant d'une vue circulaire de grande portée par temps clair. Son édification dans sa forme et son allure actuelles date de 1948-1949, à la suite de la destruction par un bombardement allemand, en 1944, de l'ouvrage érigé en 1922. Avant cela il y avait sur Ploumanac'h, entre le port et le phare, le sémaphore dit Le Cribo datant du début du XIXème siècle et s'inscrivant dans un mouvement général appelé au fil des ans à répondre au besoin de sécurisation du commerce

maritime (phares, balises, amers...) qui allait connaître un grand développement jusqu'au stade que nous lui connaissons actuellement.

*Ainsi la loi du 18 juillet 1895 –modifié par la suite par la loi du 27 mai 1933- stipule que « dans l'étendue du champ de vue ainsi déterminé, il est interdit d'élever aucune construction sans l'autorisation du ministre de la marine, il est également interdit de laisser croître les plantations à une hauteur telle que les vues puissent en être gênées]. L'abattage ou l'ébranchage des plantations qui, à la date de la promulgation de la présente loi, gênent les vues des postes électro-sémaphoriques, pourra être ordonné, moyennant indemnité préalable. L'indemnité sera réglée conformément à la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ».*

Ce texte a été abrogé par l'ordonnance du 20/12/2004 sans qu'il n'y ait eu transfert dans le Code de la Défense de la liste des centres électro-sémaphoriques existants et des servitudes inhérentes.

### **3- La géographie du littoral**

La frange littorale sur laquelle porte cette servitude de vue présente des caractéristiques bien particulières. En effet, il s'agit de la côte de granit rose, découpée, dentelée, parsemée d'îles et d'îlots majestueusement mis en scène par ces énormes rochers roses, aux formes rocamboliques, se dressant çà et là dans un paysage grandiose, chatoyant, balayé par la mer tandis qu'émergent à l'horizon les mythiques sept îles abritant la plus importante réserve naturelle ornithologique du littoral français (fous de bassan, macareux, pingouins torda, mouettes...).

Cette carte postale attire chaque année, du fait de sa notoriété, un flux important de visiteurs, une population touristique nombreuse, une activité nautique de premier plan, de la plongée sous-marine attirée par la richesse des fonds marins....

Cette frange littorale est aussi un lieu d'urbanisation continue, encadrée par les plans locaux d'urbanisme et par les servitudes mises en place, le tout pour préserver les paysages et les conflits d'usage.

A sa façon, la servitude de vue a contribué à façonner, tout au long d'une pratique vieille d'un siècle, le présent paysage contemporain dans ses caractéristiques singulières, par le jeu de la limitation des hauteurs des constructions, en collant à la topographie des lieux et au plissement des sols, tout en entraînant dans le sillage de cette urbanisation des plantations d'essences exotiques.

Mais elle peut être aussi en divergence de but. En l'occurrence, c'est le cas sur une partie du territoire de la commune de Perros-Guirec où il a institué une ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) par arrêté du Préfet de Région Bretagne du 06 octobre 1998. Les dispositions arrêtées de la sorte ont valeur de servitudes d'utilité publique et instituent, dans les secteurs couverts par cette disposition (y compris donc dans des parties de la zone de servitude de vue), un régime de protection pour: « les arbres dont la silhouette est majeure, les arbres monumentaux et les essences exotiques rares propres à la station balnéaire ».

C'est donc sur cette toile de fond chronologique et géographique que se présente la demande de création (réitérée) d'une servitude de vue au profit du sémaphore de Ploumanac'h dépendant de la Marine Nationale.

## II – La servitude de vue

### 1- La demande d'établissement d'une servitude de champ de vue

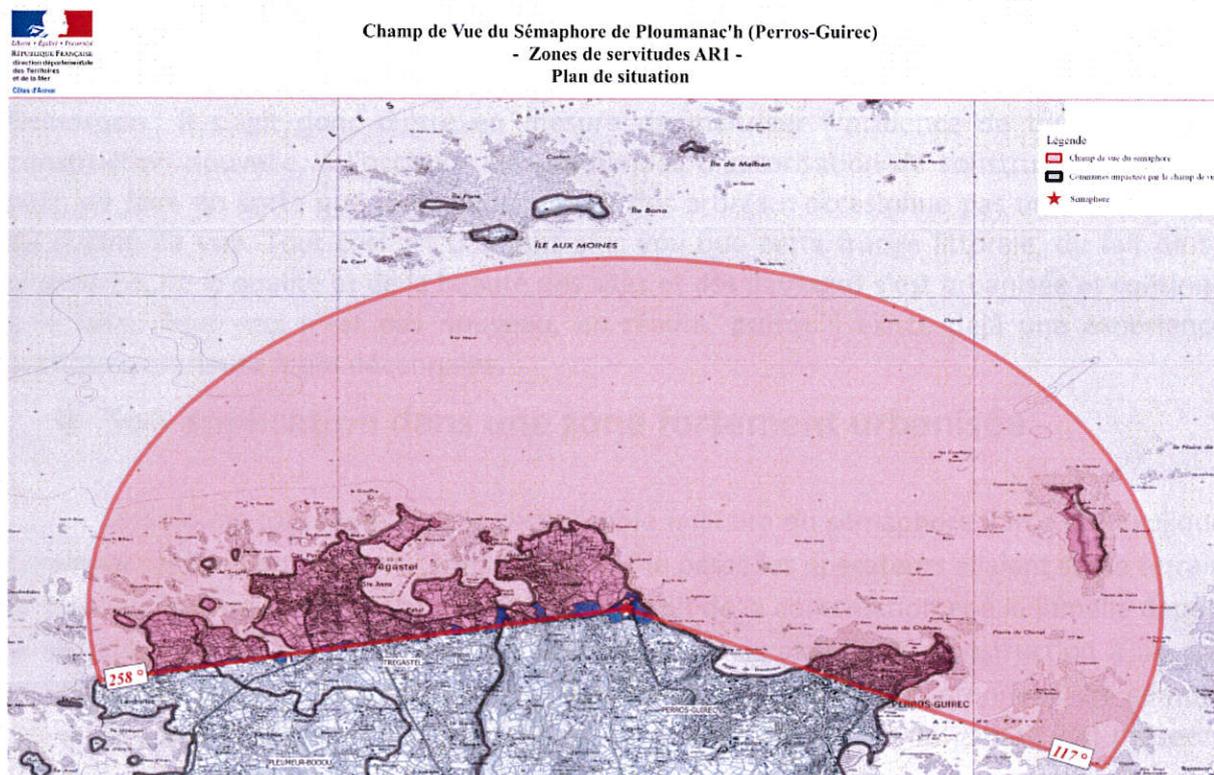
La demande procède donc de la volonté de rétablir la servitude de champ de vue attachée au sémaphore de Ploumanac'h, jusqu'à ce que le travail de codification de la législation relative à la défense en 2004 n'oublie les dispositions préexistantes et laisse une pratique vieille de plus de cent ans orpheline.

En d'autres termes il s'agit, aujourd'hui, tout simplement d'établir une nouvelle servitude dans le cadre d'une procédure de création telle que définie par les textes.

Avis du commissaire-enquêteur :

Elle reprend dans sa délimitation les contours antérieurs, à savoir : elle est représentée géographiquement par un secteur angulaire délimité à partir du sémaphore selon un angle allant du 258° au 117° par le nord et qui s'étend sur le territoire des communes de Perros-Guirec, Trégastel et Pleumeur-Bodou.

### 2- Le périmètre de cette servitude de champ de vue



La carte telle qu'elle figure au dossier définit précisément les angles de vue et la zone couverte par cette servitude.

Avis du Commissaire-enquêteur :

Cette zone de vue est strictement limitée à ce qui est utile à l'exercice des missions de surveillance maritime dévolues aux vigiles opérant depuis le sémaphore, tant dans sa direction est (117°) que dans sa direction ouest (258°).

### 3- La nature et la portée d'une telle servitude

Une telle servitude a valeur de servitude d'utilité publique. Elle confère, par conséquent, à la Marine nationale et aux autorités administratives, des prérogatives de puissance publique pour que le champ de vue existe réellement, en recourant au besoin à la suppression de ce qui gêne moyennant une indemnisation. Elle impose une limitation du droit d'utiliser le sol, à savoir : Interdiction, le cas échéant, pour les propriétaires de terrains situés dans les champs de vue :

- d'élever aucune construction ou de les agrandir à moins d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre chargé des phares et balises.
- de laisser croître les plantations ou de propager des fumées à partir d'installations permanentes qui risqueraient de gêner la visibilité et l'identification des amers, feux et phares ou que les vues depuis les centres de surveillance puissent être gênées.
- d'utiliser pour les revêtements extérieurs des constructions, des couleurs ou des matériaux réfléchissants de nature à réduire l'effet des contrastes des amers, des feux et phares.
- de mettre en place des dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les amers, feux et phares.

**Remarque :** Il s'agit donc d'être en mesure de maîtriser l'incidence de tout projet de construction nouvelle, à l'occasion des demandes d'autorisation de construire et, d'autre part, de faire en sorte que le développement des arbres n'occasionne pas une obstruction du champ de vue. Tout ceci est d'autant plus vrai que cette frange littorale, du fait de sa singularité, de la qualité et de la beauté des sites et des paysages s'est urbanisée et continue à le faire. Tout ceci n'est pas nouveau, en réalité, puisqu'il existe déjà une expérience pratique antérieure multi décennales.

### 4- Son application dans une zone fortement urbanisée

Lors de ma rencontre avec le responsable militaire du sémaphore il m'a été expliqué comment cela se pratiquait matériellement. Par le passé les opérateurs allaient sur le terrain et plaçait une mire (une échelle graduée) à l'endroit de la construction et à la jumelle depuis le sémaphore il était possible de fixer la hauteur maximale de la construction à ne pas dépasser. Aujourd'hui ils utilisent des logiciels informatiques qui prennent en compte l'ensemble des paramètres qui permettent de donner une limite de gabarit qui préserve l'intégrité du champ de vue.

Les opérateurs se plaignent, quant à eux, de deux choses particulièrement. Premièrement de la gêne occasionnée par le développement pris par un certain nombre d'arbres et secondement de l'obstruction de la visibilité par l'hôtel Beau Site à St-Guirec depuis sa rénovation intervenue en 2008.

Sur le plan pratique les demandes ayant trait au droit de construire sont transmises pour avis au service des infrastructures de la Défense de Brest sur le fondement de la servitude de vue inscrite dans les plans locaux d'urbanisme.

### III- Analyse des observations

Les observations portées au registre sont traitées à travers un classement par sujet et sont suivies de l'avis du commissaire-enquêteur.

#### 1- Les effets de la servitude – Hauteur des constructions :

##### Observations :

Mme Michèle MULLIEZ – habitant sur l'île Renote – s'interroge sur les effets de cette reprise de servitude pour les constructions antérieures à 2004.

M. Jean-Marie MENGUY – St-Guirec – quant à lui souhaite savoir quelles sont les conséquences de la servitude par rapport au toit de sa maison construite il y a une cinquantaine d'années.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

Il s'agit bien d'instituer une nouvelle servitude de vue avec ce que cela comporte ; c'est-à-dire faire en sorte qu'il n'y ait pas de gêne pour assurer les missions de surveillance dévolues aux militaires œuvrant depuis le sémaphore. C'est donc une règle pouvant aller jusqu'à remettre en cause les constructions existantes si elles sont de nature à obstruer, pour une raison quelconque, le champ de vue. C'est un principe qui, en l'occurrence, a été respecté pour les deux bâtisses en question car elles n'ont pu être édifiées qu'avec l'accord de la Marine Nationale au titre de la servitude existant jusqu'en 2004, sauf le cas d'illégalité ce qui est exclu puisque les autorités militaires n'en ont pas fait état.

#### 2- Respect des règles d'égagement - gestion des arbres – paysage :

##### Observations :

M. Hervé LE BALC'H – habitant Landrellec – demande le respect par les propriétaires des règles d'égagement et de hauteur des arbres. Cette préoccupation est partagée par M. Daniel LE GOFFIC – habitant aussi Landrellec – qui demande que certains arbres soient abattus car ils présentent des risques pour les personnes (récemment il a frôlé à quelques secondes près, l'accident) et pour les biens (lignes téléphoniques, électriques...). Lors des tempêtes, beaucoup d'arbres tombent ou bien des branches parfois très grosses. Leur développement

racinaire en surface provoque des dégâts aux routes en déformant le revêtement bitume jusqu'à le rendre difficilement carrossable.

M. et Mme Hervé BOUGEARD – demeurant à Landrellec – relèvent qu'il y a effectivement des arbres qui dégradent les routes et que certains présentent des risques de chute (arbres malades). Devant ce constat ils sont pour un abattage qui doit rester sélectif.

Mais sur un autre plan, habitant à quelques centaines de mètres de la dune de Landrellec, peuplée d'arbres (ce lieu appartient au conservatoire du littoral), ils contestent le rétablissement de la servitude au regard des aspects suivants : 1°- les arbres sont fragiles: ils ont été « attaqués » sérieusement lors de la tempête de 2012, ils ont atteint leur hauteur maximale ; 2°- les arbres contribuent à éviter l'érosion des sols et leur abattage serait en contradiction avec le plan de prévention des risques de submersion marine.

Ils font remarquer que l'abattage des arbres représente un coût important pour les propriétaires.

Ils sont pour rétablir la servitude en rehaussant le sémaphore.

M. Jean-Claude BANCHEREAU –Adjoint au maire de Perros-Guirec à l'urbanisme et M. Alain COUANAU – Directeur Général des Services – indiquent à propos de **La ZPPAU** - créée par arrêté du Préfet de Région du 06/10/1998 : Qu'elle court jusqu'au 16 juillet 2016 et que le conseil municipal va être appelé à délibérer le 04 février 2016 en vue de sa transformation en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Pour ce qui est de la hauteur des arbres ils souhaiteraient être associés avant que les courriers mettant en demeure les propriétaires de procéder à l'élagage ou à l'abattage des arbres gênant la vue, ne leur soient adressés.

### Avis du commissaire-enquêteur :

En préalable, il est à préciser que le rehaussement du sémaphore n'est pas d'actualité et qu'en tout état de cause cela ne solutionnerait pas les problèmes rencontrés, même si cela peut paraître séduisant, sans qu'il soit besoin de s'y étendre plus longuement.

Les trois observations exposées ci-dessus font référence à la pointe de Landrellec sur la commune de Pleumeur-Bodou, en d'autres termes à l'extrémité ouest de la servitude, mais elles sont également représentatives des situations et des attentes que l'on retrouve ailleurs (discussion informelle avec les élus locaux et les personnels des mairies). Elles posent d'abord la question de la gestion de cette servitude par rapport à la croissance et à l'envergure prises par les arbres, au regard des gênes de vue qu'ils provoquent. A cet aspect, qui teint intrinsèquement à la servitude, viennent s'y adjoindre les problèmes de sécurité qu'ils posent, les dégradations qu'ils occasionnent aux chemins de desserte sans parler, d'une certaine façon de la relation de voisinage. Certains propriétaires voudraient bien que leur voisin coupe des arbres ou les ébranchent. Si cela était fait par le jeu de la servitude le but serait atteint. Et puis certains se sont conformés aux injonctions qu'ils ont reçues et pas d'autres (cf. la relation de l'épisode des courriers adressés par le SID en 2010 dans la partie rapport).

A la lumière de tout cela il paraît évident que l'établissement de la servitude est indissociable de la manière dont on la fait vivre réellement.

Pour les constructions, l'application s'opère à l'occasion de chaque demande d'autorisation de construire et consécutivement soit par un accord, un refus ou une révision du projet afin de rentrer dans le gabarit préservant la vue. On se trouve dans le domaine de la délivrance d'une autorisation.

Pour les arbres, il en va différemment, puisqu'il s'agit de mettre les propriétaires dans l'obligation de faire en utilisant au besoin les moyens qu'offrent les prérogatives de puissance publique. Cet aspect revêt une toute autre nature dès lors qu'elle s'exerce dans une zone urbanisée comme c'est le cas. En effet, son application joue de manière tangible sur le paysage. Ceci est d'autant plus vrai qu'il y a, sur Perros-Guirec, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain dont le périmètre s'inscrit dans une large partie de la zone de servitude et précisément les zones les plus délicates. Les dispositions qu'elle comporte, en matière de protection du paysage, viennent en contradiction avec la règle du champ de vue dans la mesure où il y est inscrit une mesure de protection pour: « les arbres dont la silhouette est majeure, les arbres monumentaux et les essences exotiques rares propres à la station balnéaire ».

En somme ce qui est posé n'est pas la mise en cause de la servitude de vue mais la manière de la gérer, plus particulièrement, les arbres au regard des multiples enjeux dont ils sont l'objet. Il s'avère, par conséquent, utile et nécessaire de définir une méthode de travail, comme il en existe en matière de constructions, pour gérer efficacement ce volet particulier de la servitude à la fois pour qu'elle soit opérationnelle, précautionneuse de la dimension paysagère, lisible dans la durée et qu'elle implique les autorités municipales.

#### 4- L'extension de l'hôtel Castel Beau site :

##### Observations :

M. Jean-Claude BANCHEREAU –Adjoint au maire de Perros-Guirec à l'urbanisme et M. Alain COUANAU – Directeur Général des Services – font observer, à propos du Permis de construire de l'extension du l'hôtel Beau site sur St-Guirec qui donne sur le chenal du port de Ploumanac'h, que: Nous demandons à connaître la suite réservée à la recherche, avec le porteur de projet, des solutions adaptées à un système de surveillance complémentaire évoqué dans le courrier du 3 décembre 2008 du Préfet de Région Maritime versé au dossier (cf. paragraphe ci-dessus : consultation du PC Castel Beau Site).

##### Avis du commissaire-enquêteur :

Il importe d'abord de replacer cette affaire dans son contexte. Il s'agit à la base d'étendre l'offre d'hébergement hôtelière de qualité, dans un site particulièrement remarquable, dont la finalité s'inscrit plus globalement dans une politique de développement touristique visant à accroître la valeur ajoutée. L'hôtel en question se situe en zone UAc (z) au PLU, laquelle est limitée à l'hôtel et à un autre, tous deux donnant sur l'anse de St-Guirec et en bordure de

plage. Le PLU prescrit une interdiction : « sont interdits les changements d'affectation qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil hôtelière ».

L'extension contestée est de faible envergure par rapport au bâti préexistant. Les pourparlers qui ont eu lieu ont recherché à concilier les points de vue entre la Marine Nationale, le porteur de projet et la Mairie, sans pour autant aboutir à un dénouement négocié. En bout de course, un permis a été délivré, sans tenir compte de la règle de servitude, dépourvue à cette période de tout fondement juridique. La question désormais posée n'est plus d'interdire, mais de rétablir, lors de l'établissement de la nouvelle servitude. Il y a forcément une gêne, pour les guetteurs, que la solution esquissée devait lever (courrier du 03/12/2008 du Préfet de Région Maritime). Désormais, c'est à la Marine Nationale de la prendre en charge au titre de la constitution de la servitude.

## IV – Conclusion du commissaire-enquêteur

Je soussigné, Raymond LE GOFF, **commissaire enquêteur**, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rennes par décision en date du 05 Novembre 2015 ;

Vu l'arrêté de Monsieur Le Préfet des Côtes-d'Armor en date 26 Novembre 2015.

Vu les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête par l'arrêté précité ;

Vu les affichages complémentaires effectués dans des lieux très fréquentés ;

Vu les annonces faites tant sur le site internet de la Préfecture que sur celui des Mairies de Perros-Guirec, Trégastel et Pleumeur-Bodou ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique;

Vu les observations recueillies ;

Vu le rapport établi pour rendre compte du déroulement de l'enquête publique et du contenu des observations ;

**Compte tenu des avis** que j'ai émis sur les observations formulées par le public et par la municipalité de Perros-Guirec, compte tenu des développements préliminaires présentés dans le chapitre « généralités », compte tenu de la demande telle qu'elle est exposée, compte tenu de ma visite sur place notamment au sémaphore et des questions que j'ai posées et des réponses qui m'ont été apportées;

**Considérant que** l'établissement d'une servitude de vue a pour effet de porter atteinte au droit de la propriété et qu'elle doit relever de la satisfaction d'un besoin d'utilité publique ;

**Considérant que** l'implantation de postes électro-sémaphoriques procède des nécessités de la surveillance maritime dans une logique de défense du territoire national et qu'ils exercent une fonction stratégique; que le sémaphore de Ploumanac'h (n° CCT 022 06 004) est par ailleurs protégé, par décret du 05 décembre 1990, contre les obstacles radioélectriques par une servitude.

**Considérant que** la mission des sémaphores vise à assurer:

- la surveillance générale, notamment optique et radar, des approches et de la navigation maritimes.
- la protection du trafic maritime et des installations en mer (hors contrôle naval).
- la police du passage inoffensif dans les eaux territoriales.
- l'information nautique et météorologique en mer.
- la participation à la lutte contre la pollution accidentelle et les trafics illicites en mer.
- la police des stations radioélectriques en mer et des pêches maritimes.
- la sauvetage en mer.
- la protection des aires marines et des biens culturels maritimes.
- la surveillance de l'ordre public en mer.

**Considérant que** pour accomplir ces missions les sémaphores disposent de moyens techniques et humains; que les guetteurs postés doivent compter sur un champ de vue afin de voir ce qui se passe en mer et dans la zone littorale;

**Considérant que** le but de la servitude est de maintenir ce champ de vue, afin de garantir la capacité d'observation et par suite l'activité opérationnelle du sémaphore, dans son rôle stratégique, au sein de la Formation Opérationnelle de Surveillance et d'information Territoriale de Brest;

**Considérant que** le champ de cette servitude se définit, géographiquement, par un secteur angulaire délimité, à partir du sémaphore, par un angle allant du 258° au 117 ° par le nord et qui s'étend sur le territoire des communes de Perros-Guirec, Trégastel et Pleumeur-Bodou ; qu'il est exactement limité aux besoins des missions et qu'en conséquence son périmètre est judicieux ;

**Considérant que** cette servitude s'exerce par :

-Par le pouvoir par le Représentant de l'Etat dans le Département d'ordonner la suppression ou la modification, moyennant une indemnité préalable, des éléments existants à la date de l'instauration de la servitude et susceptibles de gêner les champs de visibilité ;

-Par l'interdiction :

- d'élever aucune construction ou de les agrandir à moins d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre chargé des phares et balises.
- de laisser croître les plantations ou de propager des fumées à partir d'installations permanentes qui risqueraient de gêner la visibilité et l'identification des amers, feux et phares ou que les vues depuis les centres de surveillance puissent être gênées.
- d'utiliser pour les revêtements extérieurs des constructions, des couleurs ou des matériaux réfléchissants de nature à réduire l'effet des contrastes des amers, des feux et phares.
- de mettre en place des dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les amers, feux et phares.

**Considérant que** cette zone de servitude couvre un territoire protégé (des espaces dépendant du conservatoire du littoral), urbanisé, touristique, au charme remarquable, singulier, pourvu d'une grande notoriété et qu'il y a par conséquent de multiples enjeux.

**Considérant que** l'interdiction de construire issue de la servitude antérieure a fonctionné et qu'elle est inscrite dans les procédures et dans les mentalités; que le permis d'extension

limitée de l'Hôtel Castel Beau, site à Trégastel, dont il a été question plus avant, pose la question plus générale entre enjeux stratégiques et enjeux économiques;

**Considérant que** la solution d'une surveillance alternative évoquée à cette occasion par les Autorités de la Marine Nationale n'a pas été, selon toute vraisemblance, conduite à son terme et qu'il serait judicieux qu'elle le soit;

**Considérant que** cette affaire montre combien il est important de donner un fondement juridique à la servitude apparente qui a cours aujourd'hui ;

**Considérant par ailleurs qu'il** serait opportun de rouvrir ce dossier – dans son nouveau contexte juridique – pour conférer sens à la servitude ;

**Considérant que** l'application de la règle du champ de vue, en matière de hauteur des plantations, devient de plus en plus prégnante en raison du développement pris par les arbres et dont certains gênent, sans parler consécutivement de tous les enjeux réels ou implicites qui entourent cette affaire ;

**Considérant que** cette gestion souffre de l'absence d'une méthode, travaillant sur la durée et impliquant les autorités municipales, pour parvenir, au final, à une application réelle.

**Ayant tout considéré,**

**J'émet un avis favorable à l'établissement d'une servitude de vue AR1, telle que décrite dans la demande, au profit du poste électro-sémaphorique de Ploumanac'h, sis sur la commune de Perros-Guirec et recommande pour son application:**

- de rechercher une solution alternative afin de rétablir le champ de vue sur le chenal du Port de Ploumanac'h, face à l'anse St-Guirec.
- de mettre en place une méthode de travail pérenne sur la durée, concertée dans son déroulé et efficiente dans sa finalité en matière de maîtrise de la hauteur des plantations.

Le 20 janvier 2016.

Le Commissaire-enquêteur,

  
Raymond LE GOFF

**Destinataire :**

**M. Le Préfet des Côtes-d'Armor**

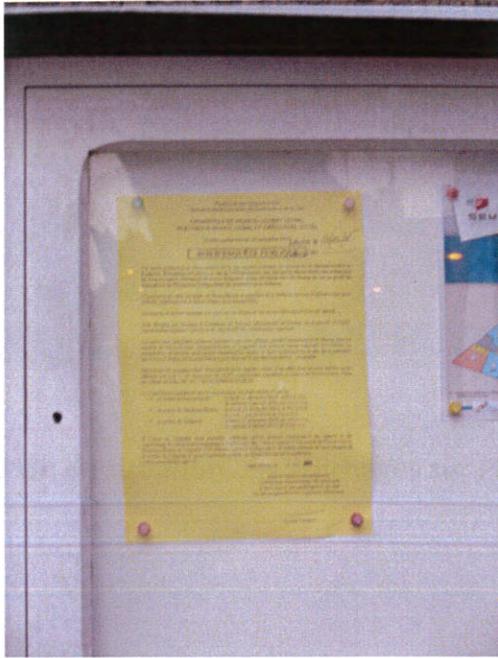
**Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Rennes**

**Diffusion :** l'article 4 de l'arrêté préfectoral mentionne : Le Préfet des Côtes d'Armor adressera, dès leur réception une copie du rapport et des conclusions au ministre de la Défense et aux mairies de Perros-Guirec, Pleumeur-Bodou et Trégastel. Ceux-ci seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, en mairies et à la préfecture des Côtes-d'Armor, ainsi que sur le site internet [www.cotes-darmor.gouv.fr](http://www.cotes-darmor.gouv.fr).

### 3 - Annexes

---

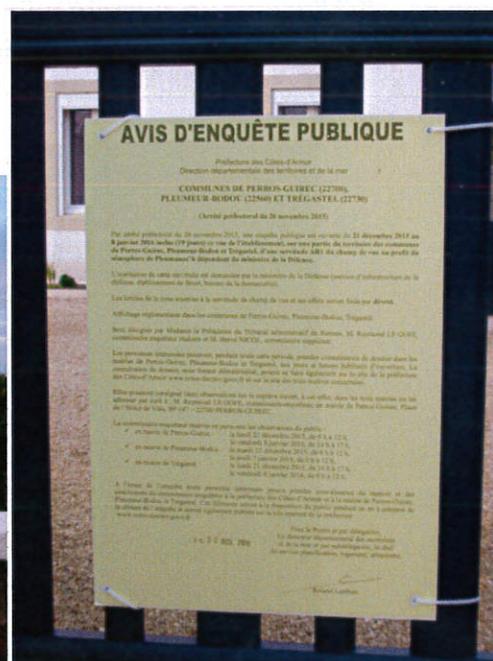
#### 1-Les affichages sur Perros-Guirec :



Mairie de Perros-Guirec (affichage extérieur)



Plan de situation des affichages sur Ploumanac'h (Commune de Perros-Guirec).



*Handwritten signature or initials.*

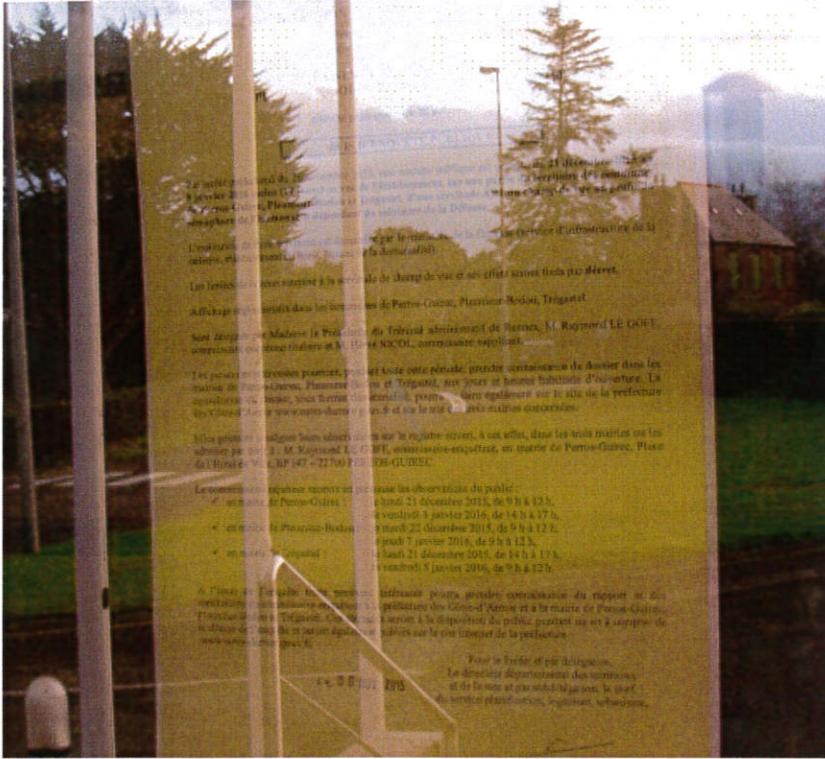


Perros-Guirec - Parking public près du camping – en dessous du sémaphore – en bordure du chemin des douaniers. Dans la zone de servitude AR1.



Perros-Guirec – Plage de St-Guirec – au départ du Chemin des douaniers vers Perros-Guirec. Dans la zone de servitude AR1.

## 5- Les affichages sur Trégastel



Porte d'entrée en verre de la Mairie.

## Plage de Toul Bihan – édicule public



Sur le Parvis du Forum de la mer

1009

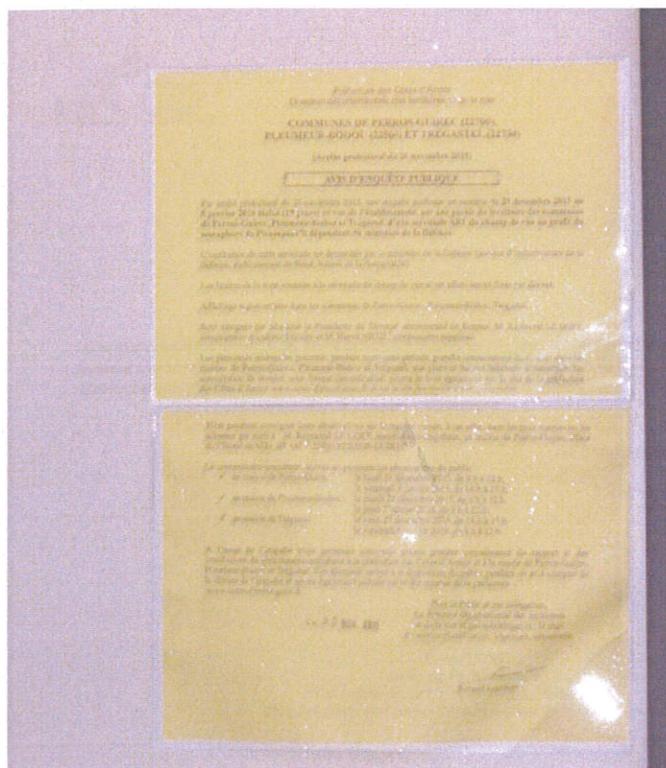


Place du Marché – à côté de la pharmacie.



10/24

## 6- L'affichage à Pleumeur-Bodou



Panneau d'affichage extérieur Mairie

## 7- Certificat des Maires :

Trégastel, vendredi 8 janvier 2016



### ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné Paul DRONIOU, Maire de la commune de TRÉGASTEL, atteste par la présente avoir procédé à l'affichage sur la porte de la mairie, entre le 18 décembre 2015 et le 8 janvier 2016 inclus, de l'avis d'enquête publique relative à l'établissement d'une servitude AR1 de champ de vue au profit du poste électro-sémaphorique de Ploumanac'h (commune de Perros-Guirec).

Fait à Trégastel,  
Le 8 janvier 2016



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Erven LEON, Maire de PERROS-GUIREC certifie avoir affiché l'avis d'enquête publique concernant la servitude de vue au profit du Sémaphore de Ploumanach du 7 décembre 2015 au 8 janvier 2016 inclus.

Fait à PERROS-GUIREC,

le 8 janvier 2016



Erven LÉON  
Maire de Perros-Guirec  
Vice-Président de Lannion-Trégor Communauté  
Vice-Président du Conseil Départemental des Côtes d'Armor

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR



MAIRIE DE  
PLEUMEUR-BODOU

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Pierre TERRIEN, Maire de PLEUMEUR-BODOU (Côtes d'Armor)

atteste avoir procédé du 13 décembre 2015 au 09 janvier 2016  
par voie d'affichage à la porte de la mairie

l'avis d'enquête publique en vue de l'établissement, sur une partie du territoire des communes de Perros-Guirec, Pleumeur-Bodou et Trégastel, d'une servitude AR. Du champ de vue au profit du sémaphore de Ploumanach dépendant du ministère de la Défense.

Fait pour valoir et servir ce que de droit.

A PLEUMEUR-BODOU, le 09 janvier 2016

Pierre TERRIEN,  
Maire de PLEUMEUR-BODOU



