



ÉTUDE DE CAS



Les espaces remarquables et caractéristiques

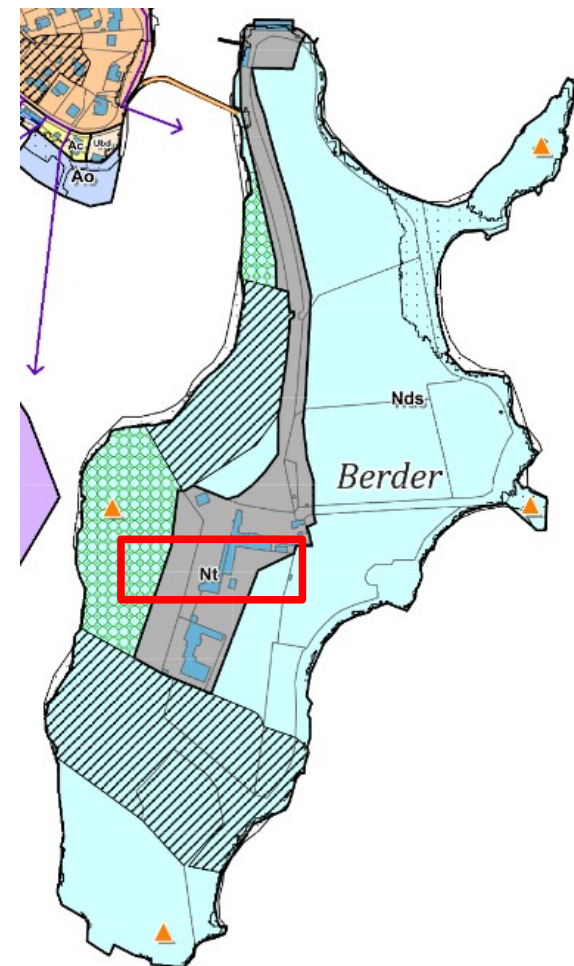
TA de Rennes du 09/07/2021 n°1803926 –
commune de Larmor-Baden

Jugement - analyse

- secteur identifié comme espace présumé remarquable par le SCoT,
- site inscrit, périmètre ZICO, site Natura 2000,
- espace boisé avec présence d'un complexe immobilier.



L'île Berder forme un espace insulaire cohérent qui doit être regardé comme un espace remarquable et caractéristique. Le règlement graphique est annulé.



**Le règlement graphique et littéral de la zone Nt du PLU
sont annulés.**

**TA de Rennes du 09/07/2021 n°1803926 –
commune de Larmor-Baden**

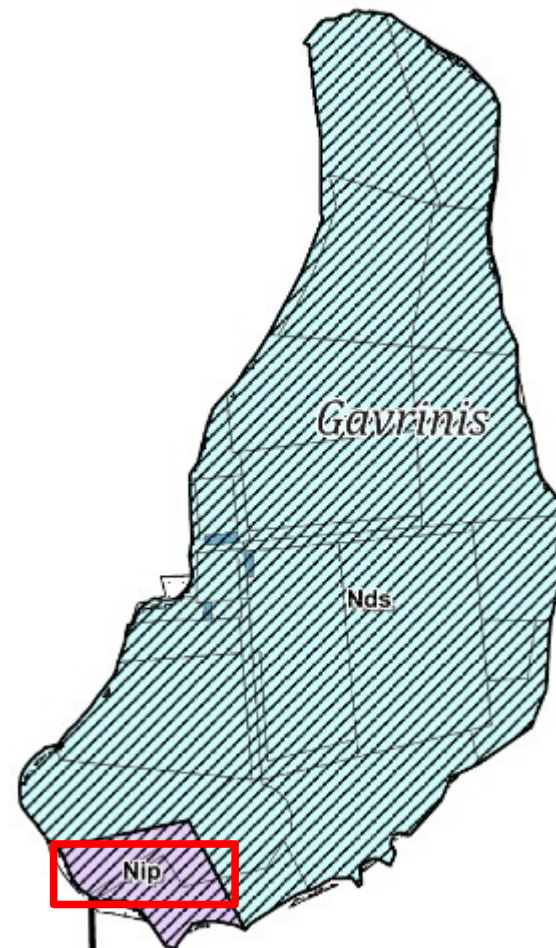
Projet de construction destinée à l'accueil des touristes liée à la présence du Cairn

Jugement - Analyse

- Carte du ScoT : espace présumé remarquable et réservoir de biodiversité
- périmètre site inscrit du Golfe, Natura 2000...
- présence d'un Cairn



L'île doit être considérée comme un espace remarquable et caractéristique.



Les coupures d'urbanisation

**TA Rennes du 12/02/2021, n°1805487 et 1805 874 –
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de
Lorient approuvé le 16 mai 2018**

Environ 13 coupures d'urbanisation ont été définies

Exemple de coupure d'urbanisation identifiée (©Géoportail)

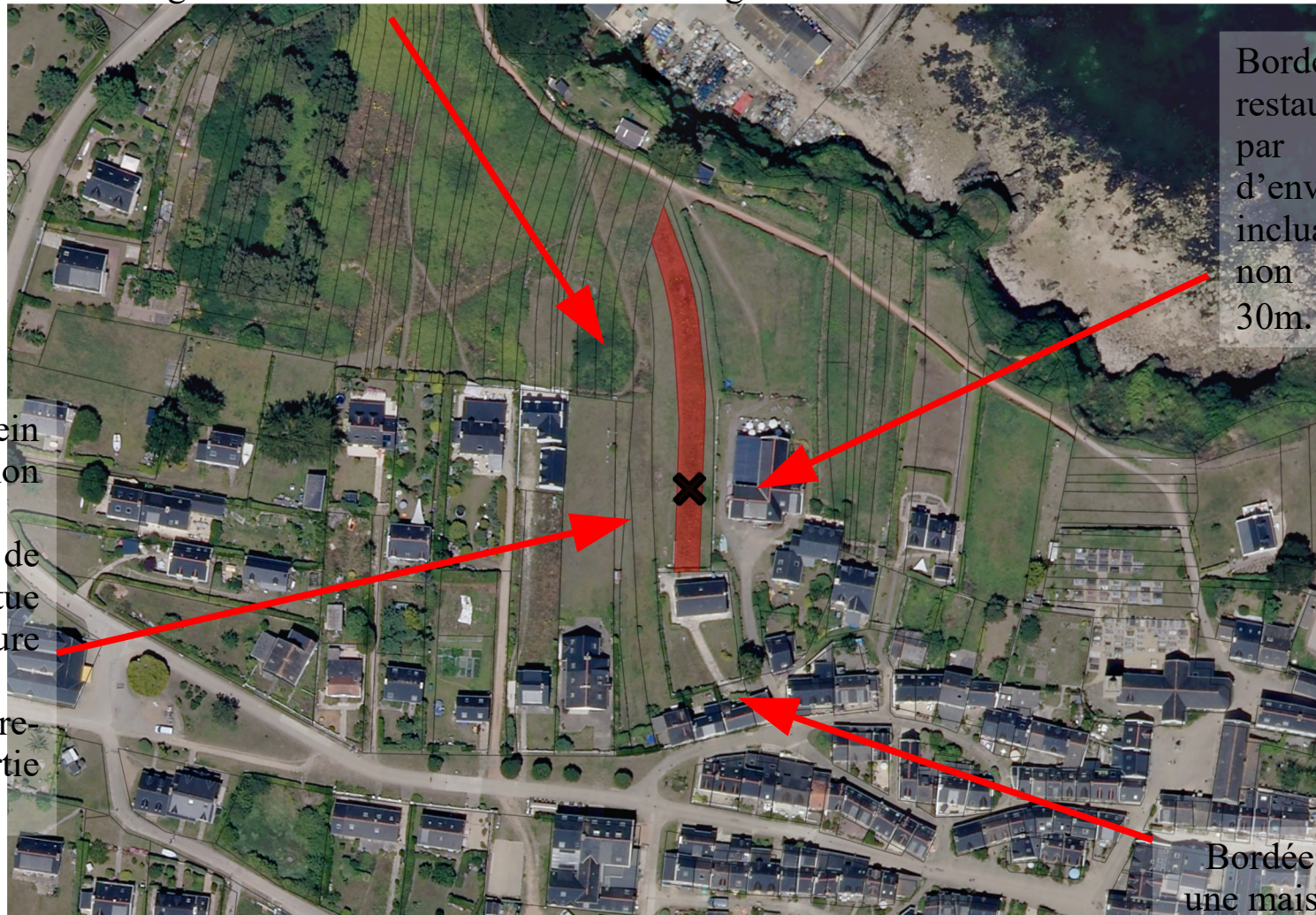


©ScoT Pays de Lorient

**Le SCoT a été jugé compatible avec
l'article L.121-22 du CU**

La parcelle se situe en quasi-totalité dans la bande des 100m.

Située au sein d'une large bande naturelle non construite longeant le littoral



Bordée par un hôtel restaurant séparée par une distance d'environ 10m incluant une parcelle non construite de 30m.

Située au sein d'une bande non construite d'environ 37m de large qui constitue une rupture d'urbanisation entre le centre-bourg et la partie ouest du bourg

Bordée par le sud par une maison d'habitation

JUGEMENT : la parcelle se situe dans un espace non urbanisé de la bande des 100m.

CAA de Nantes du 07/02/2020, n°19NT01038 – Saint- Cast-le-Gildo

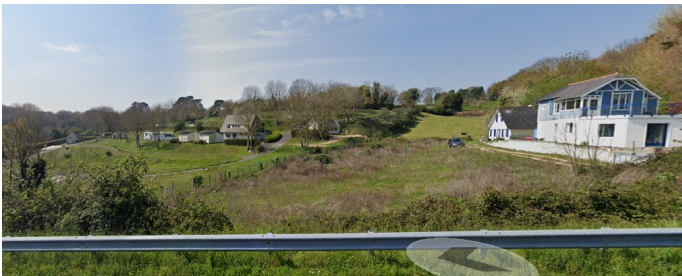
Projet de construction d'une maison individuelle sur l'avenue Pen Guen

Jugement – Analyse

- projet situé à 80m de la limite haute du rivage,
- terrain d'assiette ouvert à l'Ouest sur une vaste zone naturelle et à l'Est sur le rivage séparé par une voie et une bande de terrain non construit,
- au nord et au sud : présence de quelques constructions disséminées.

...

Le projet est situé dans un espace non urbanisé de la bande littorale.



Les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés

CAA de Nantes du 20/07/2021, n°20NT1323 – commune de Ploemeur – secteur de Kerpape

Projet d'un lotissement (création de 16 maisons et de 3 immeubles pour 59 logements sur une surface de 7920m²)

Jugement – Analyse :

- localisé à plusieurs kilomètres du centre-bourg de Ploemeur,
- comprend un centre de vacance et une trentaine de maison d'habitation,

- présence d'un centre de rééducation et réadaptation fonctionnelle composé de nombreux bâtiments de taille importante,
- absence d'un nombre et d'une densité significatif de construction.

...

Le lieu-dit Kerpape ne peut être qualifié de village ou d'agglomération et constitue une zone d'urbanisation diffuse



Commune de Bangor – secteur de Kerguélen
CE du 22/07/2021, n°443 037
CAA du 19/06/2020, n°19NT02047

Projet de construction d'une maison individuelle



Jugement - analyse

- lieu-dit situé à plus d'un kilomètre de la commune
- séparé des espaces bâtis par de vastes espaces naturels et agricoles
- vingtaine de constructions dispersées avec des parcelles non bâties



Les secteur constitue une zone d'urbanisation diffuse.

Commune de Locoal-Mendon – secteur des Ménèques CAA de Nantes du 26/01/2021, n°20NT00240

Requête contre le classement en zone urbaine du secteur dit des Ménèques

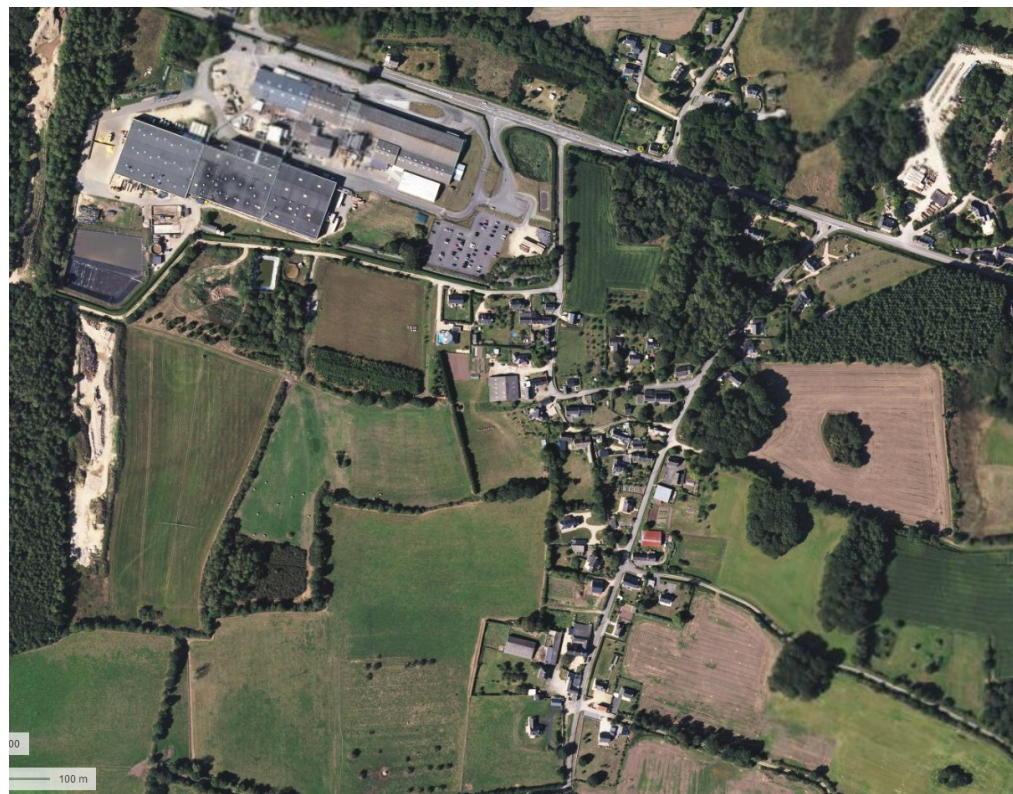
Jugement – analyse :

- composé d'une cinquantaine de constructions à usage d'habitation, artisanal et industriel,
- secteur à usage pluriel,
- présence d'un tissu de constructions dont la densité sans être élevée reste significative,



- lieu-dit accessible par la RD n°22 distante de moins de 100m des premières habitations,
- constructions desservies par un réseau de voies de circulation, de chemins et de venelles,
- constructions groupées à proximité d'une installation industrielle significative.

Le classement en zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat est compatible avec les dispositions de l'article L.121-8 du CU.



La continuité immédiate



- lieu-dit séparé par de vastes espaces vierges du secteur de Kerarden
- terrain situé en bordure extrême de cette urbanisation diffuse et s'ouvrant sur des terrains demeurés à l'état naturel...

Le projet ne se situe pas en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Commune de Séné – secteur de Kerleguen
CAA de Nantes du 06/07/2021, n°20NT00848

Projet d'une maison individuelle au lieu-dit Kerleguen

Jugement - Analyse

- lieu-dit situé à plus d'un km du centre de la commune,
- lieu comportant une dizaine de construction,



Les espaces proches du rivage

Commune de La Tour du Parc – secteur Bois la Salle Tribunal administratif de Rennes du 16/07/2021 n°1705039

Projet de lotissement de 3 lots (construction d'une salle polyvalente, d'une résidence sénior et d'un city-stade)

Jugement – analyse :

- projet situé à environ 200 à 300m de la rivière Penerf,
- présence d'un cône de vue sur les marais.

Faible distance et covisibilité : la parcelle doit être considéré comme entièrement dans les EPR



Commune de Saint-Malo – secteur de Rothéneuf
TA de Rennes du 12/02/2021 n°1905 476, 1 905 483...



Jugement – analyse :

- espace géographique appartenant à une petite péninsule plus large que longue entourée à l'ouest et au nord par la Manche et à l'est par le havre de Rothéneuf,
- secteur des deux Cheminées se trouve à distance comprise entre 0 et 500m du rivage et pour l'essentiel en situation de covisibilité,

- espace d'urbanisation future séparé du rivage de la mer à l'Ouest de seulement 250m par un espace d'urbanisation diffuse et de 500m à l'Est,
- Configuration en creux de Talweg,
- ...

**Le secteur se situe dans les
espaces proches du rivage**



Commune de Trebeurden – rue de Trozoul CAA de Nantes du 12/01/2021, n°19NT03512

Projet de rénovation, d'agrandissement, démolition partielle d'un bâtiment existant et création de douze logements : augmentation de 608m² à 915m², emprise au sol de 80 %

Jugement – analyse

- parcelle jouxtant un site naturel des Roches Blanches,
- site naturel entouré par des parcelles non bâties au sud de la plage notamment,
- ouvert sur quartier composé de maisons d'habitation de type pavillonnaire...

- par sa masse, sa hauteur et son volume : élément paysager prégnant au détriment de la visibilité du site classé voisin,
- création d'un front bâti limitant la visibilité du site.

Par son implantation, son importance et sa densité, le projet prévoit une densification significative de cet espace urbanisé et ne peut être regardé comme une extension limitée de l'urbanisation.

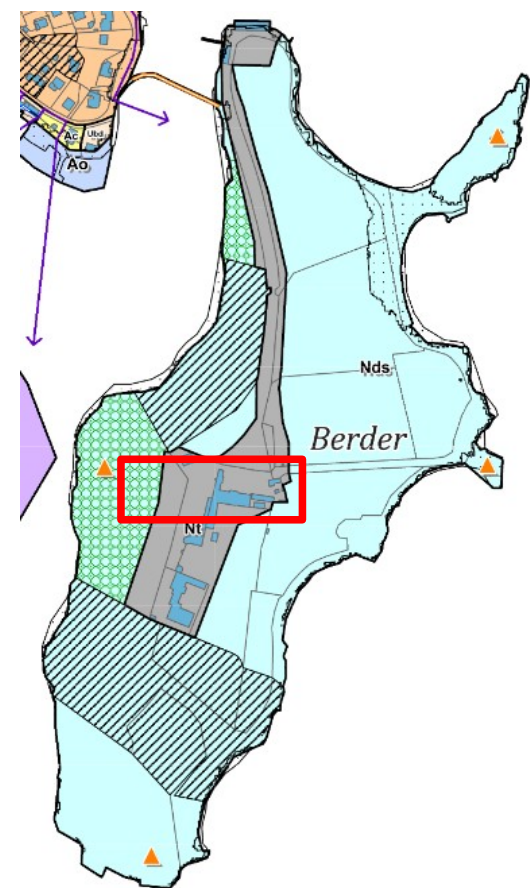


Les espaces proches du rivage

TA de Rennes du 09/07/2021 n°1803926 –
commune de Larmor-Baden

Jugement – Analyse du règlement de la zone Nt

- zone Nt recouvrant l'emprise des bâtiments existants mais également les abords naturels et une fraction de parcelle entièrement boisée et un large couloir traversant l'île du Nord au sud



- Règlement autorisant une proportion pouvant atteindre 30 % de l'emprise au sol

L'extension prévue au sein de la zone Nt n'est pas compatible avec la protection de ces espaces et ne peuvent être considérés comme des aménagement légers
Le règlement graphique et littéral de la zone Nt du PLU sont annulés.

**TA de Rennes du 09/07/2021 n°1803926 –
commune de Larmor-Baden**

Jugement – Analyse du règlement de la zone Nip

- possibilité d'aménagement prévues pouvant s'étendre sur une surface de 4000m²
- règlement ne limitant pas l'emprise au sol, autorisant une hauteur de 7m
-



Une partie de l'île de Gavrinis est classé en zone Nip dont le règlement permet une ouverture à l'urbanisation constituant une extension non limitée de l'urbanisation dans les EPR et ne limite pas les possibilités de construction et installation aux aménagements légers.



Les campings

Commune de Pénestin – secteur route de Couarne TA de Rennes n°1803663 du 18/12/2020

Projet d'extension de 226 emplacements pour un camping existant

Jugement – analyse :

- à l'Est, à l'ouest et au sud : secteur s'ouvrant sur de vastes espaces cultivés ou boisés,
- hébergement de loisir situés au Nord situés à proximité immédiate de maisons individuelles des lotissements de Bilaire et de Biscayo,
- Regroupement d'une centaine de constructions densément organisées qui constituent un village,

- camping composé de 500 emplacements (mobil-homes et bungalows) disposés selon une densité significative en continuité des espaces urbanisés du lieu-dit Couarne,
- présence de constructions (sanitaires, bâtiment d'accueil...)

Les deux extensions envisagées doivent être regardées comme étant réalisées en continuité avec l'espace aggloméré du lieu-dit Couarne



Commune de Pénestin – secteur Cénic
TA de Rennes du 18/12/2020, n°1805575

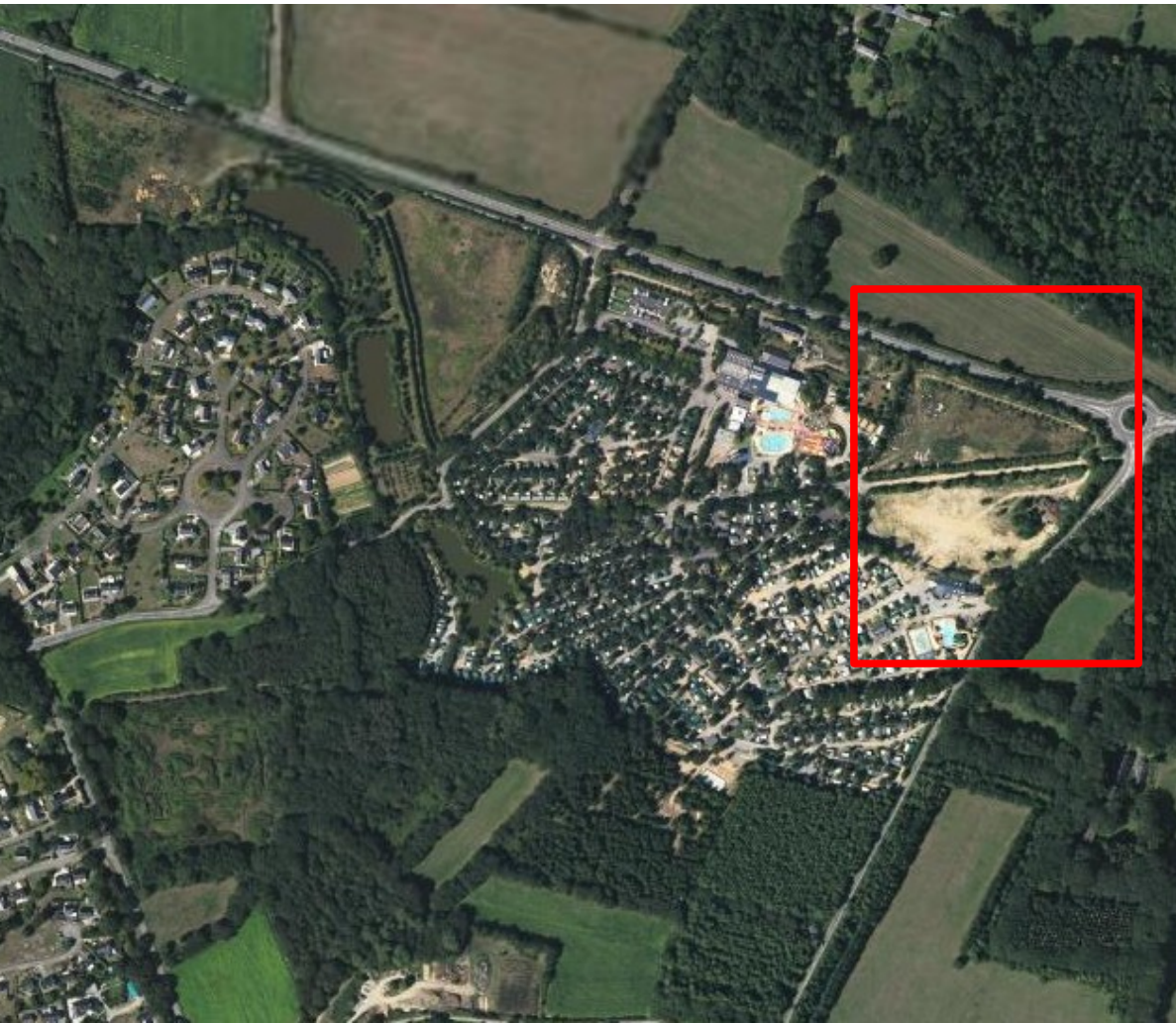
Projet d'extension à l'extrémité Est de 94 emplacements d'un camping de 341 emplacements

Jugement – Analyse :

- Présence de sanitaire et d'un vaste bâtiment destiné à l'accueil et à la restauration



- au nord, à l'ouest et au sud : camping ouvert sur de vastes espaces cultivés ou boisés
- hébergement situé les plus à l'Est se trouvent à une centaine de mètres des premières maisons individuelle du lotissement
- entre le lotissement s'interpose un espace naturel



Le projet constitue une extension de l'urbanisation en discontinuité d'une agglomération ou d'un village existant.

Les stations d'épuration



Commune de Fouesnant - TA de Rennes du 16/04/2021 n°1905055

Restructuration et extension de la Station d'épuration de Fouesnant par la création de quatre bassins d'épuration, un bassin d'orage, un bâtiment d'exploitation ainsi que des ouvrages de fonctionnement

Jugement – analyse :

- station existante entourée par des espaces non urbanisés et ne saurait être considéré comme en continuité d'une zone caractérisée par un nombre et une densité significative de construction

- Faible nombre : ne peut être regardée comme une agglomération ou un village existant
- surcharge liée principalement à l'affluence touristique estivale + augmentation des résidences secondaires + raccordement de futur site industriels

**Le projet n'a pas pour seul objet
l'amélioration de la qualité des eaux
rejetées dans le ruisseau.**



Cas concrets CDNPS - CDPENAF

Dérogation à la règle de continuité de l'urbanisation :
construction d'un hangar de stockage de matériel agricole



Passage en CDPENAF : avis favorable

Passage en CDNPS : avis favorable de prescriptions :
- bardage en bois à lames verticales,
- plantation d'arbres de hautes tiges dans la même orientation que les haies envisagées...

**Le projet a reçu l'accord du préfet après
avis des deux commissions.**



Cas concret CDNPS-article 42 loi ELAN – secteur déjà urbanisé



Projet d'une maison individuelle sur la commune de Plougoumelen

Passage en CDNPS : avis favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations suivantes :

- faille vitrée en façade nord se limitera au RDC
- largeur des lucarnes incohérentes avec l'architecture traditionnelle locale, sera réduite...

Le projet a reçu l'accord du préfet sous réserve de la prise en compte des recommandations

