

JURISPRUDENCE LOI LITTORAL BRETAGNE



Morbihan

Ille-et-Vilaine

Finistère

Côtes d'Armor

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

1. Antennes-relais de téléphonie mobile = Extension de l'urbanisation

TA Rennes, 01/10/2021, *Mme Le Bleis et M. Berrehouc*, n° 1802531, C – CE, avis, 11/06/2021, *Mme Le Bleis et M. Berrehouc*, n° 449840, B. (Délai d'appel en cours) PLOMEUR – Poullelestr



2. Il résulte de ces dispositions que le législateur a entendu ne permettre l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants et a limitativement énuméré les constructions, travaux, installations ou ouvrages pouvant néanmoins y être implantés sans respecter cette règle de continuité. L'implantation d'une infrastructure de téléphonie mobile comprenant une antenne-relais et ses systèmes d'accroche ainsi que, le cas échéant, les locaux ou installations techniques nécessaires à son fonctionnement n'est pas mentionnée au nombre de ces constructions. Par suite, elle doit être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation soumise au principe de continuité avec les agglomérations et villages existants au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. (...)

2. Déchèterie et projet de panneaux photovoltaïque

TA Rennes, 03/07/2020, Association pour la sauvegarde du pays fouesnantais, n° 1902510 (Appel enregistré le 02/09/2020, n° 20NT02732)



10. Il ressort des pièces du dossier que le lieu-dit Kerambris, zone d'implantation du projet, se situe à l'écart de l'agglomération de Fouesnant et accueille, outre quelques maisons individuelles, le « pôle de valorisation des déchets » de la communauté de communes du pays fouesnantais qui s'étend sur 25,7 hectares (...)

11. Toutefois, alors que la surface artificialisée du pôle de valorisation des déchets de Kerambris ne dépasse pas 7 hectares, ce pôle n'accueille qu'un nombre limité de bâtiments dont deux, (...), sont situés au sud du site à l'écart des autres bâtiments, au-delà d'une zone non urbanisée destinée au compostage des déchets verts. Par ailleurs, les quelques rares habitations situées à l'est du pôle de valorisation des déchets sont également séparées de ce site de plusieurs dizaines de mètres (...).

12. Dès lors, si la centrale photovoltaïque projetée, d'une superficie totale de 4,6 hectares, sera implantée en continuité directe des bâtiments de ce pôle de valorisation des déchets, les seuls bâtiments de ce pôle et les quelques maisons d'habitation situées à proximité ne présentent pas un nombre et une densité suffisamment significatifs, y compris compte tenu de leur emprise foncière, pour que la zone puisse être, à elle-seule, regardée comme une agglomération ou un village existant (...)

3. Camping et projet tendant au remplacement d'un bâtiment par un autre

TA Rennes, 16/07/2021, *Association pour la sauvegarde du pays fouesnantais...*, n^{os} 1804092..., C (Appel enregistré le 16/09/2021, n° 21NT02593)

FOUESNANT – Poul An Corre



15. Il ressort des pièces des dossiers, notamment des plans et photographies produits, que (...) le terrain d'assiette du projet ne peut être regardé comme situé en continuité de l'agglomération de Fouesnant ni des agglomérations secondaires de Beig Meil et Moustierlin. Le lieu-dit Poul An Corre ne comporte lui-même qu'une douzaine de constructions dont la majorité sont des bâtiments liés à l'exploitation du camping lui-même. Dans ces conditions, ce lieu-dit ne peut être regardé comme comportant un nombre et une densité significatifs de constructions et ne peut donc être qualifié d'agglomération ou de village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, en dépit de l'organisation de ces constructions autour de voies bitumées et du fait que le camping regroupe 432 emplacements de tourisme dont 362 habitations légères de loisirs. Le projet en litige, qui a notamment pour objet la construction d'un bâtiment commercial, est constitutif d'une extension de l'urbanisation exclue par les dispositions précitées faute de se réaliser en continuité avec une agglomération ou un village existant. Dès lors, le maire de Fouesnant a méconnu les dispositions de cet article en délivrant le permis de construire sollicité par la société Camping de l'Atlantique.

4. Balance entre nombre et densité – Balance densité vraiment trop faible

TA Rennes, 16/04/2021, M. et Mme Chalopin, n° 1803977, C (Pas d'appel)
ROSCANVEL – Route de la pointe



7. (...), il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies aériennes insérées dans les écritures en défense de la commune de Roscanvel, qu'une urbanisation très importante s'est développée par mitage de l'urbanisation sur plus d'un kilomètre et demi au nord du centre-bourg densément construit de cette commune. Bien que cette urbanisation comporte un nombre significatif de constructions, celles-ci ont été implantées à distance les unes des autres le long des voies de circulation existantes sans aucune organisation urbaine cohérente et structurée de sorte que leur densité ne peut être regardée comme présentant un caractère significatif. Ainsi, elles forment ensemble un vaste espace d'urbanisation diffuse que les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme interdisent de conforter en y implantant de nouvelles constructions. (...)

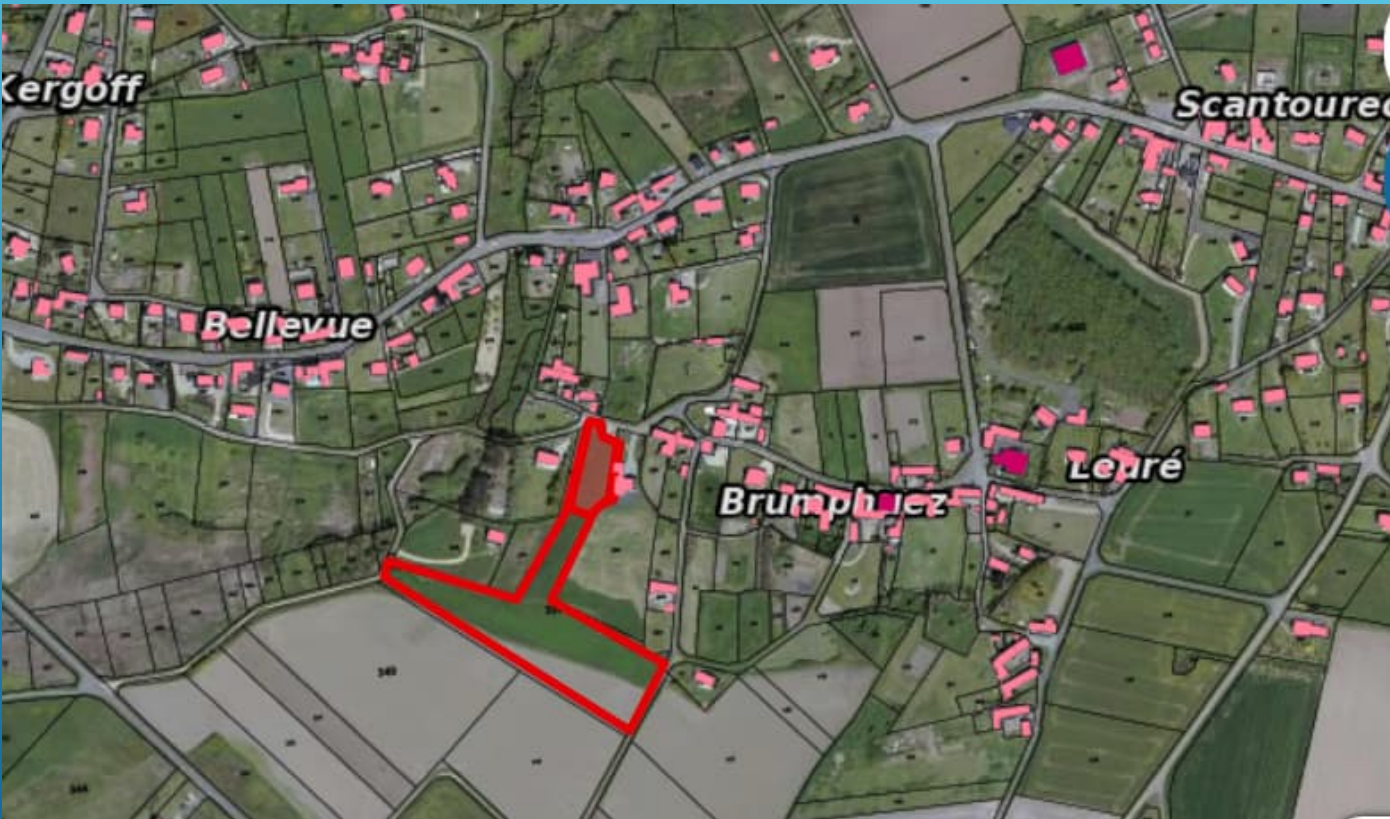
5. Urbanisation filamenteuse = pas de densité significative

CAA Nantes, 06/10/2020, Commune de Landéda, n° 19NT03259, C (Pas de pourvoi)
LANDÉDA – Rozvenni



5. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des plans et des photographies produites, que le lieu-dit « Rozvenni », où sont localisés les terrains d'assiette des projets, se situe à plus de 350 mètres au nord du centre de la commune de Landéda, dont il est séparé des espaces bâtis les plus proches par de vastes espaces naturels et agricoles. Ce lieu-dit comporte quelques dizaines de constructions dispersées mais également des parcelles non bâties attenantes aux projets, au sud et au sud-ouest. Au nord, une dizaine de constructions sont implantées de manière diffuses le long d'une voie communale. A l'est et à l'ouest, l'urbanisation présente le même caractère éparé. (...), le lieu-dit accueillant les terrains d'assiette des projets est séparé du secteur de l'Aber Wrac'h, petit port situé au nord-ouest dont l'accès se fait par une corniche traversant plusieurs zones très diffuses et peu denses, ainsi que du secteur de Croaz Huella, situé à l'Est, accessible en traversant le même type de zones. Par suite, il ne ressort pas des pièces du dossier que ces terrains s'inscrivent dans la continuité urbaine des secteurs de l'Aber Wrac'h et de Croaz Huella, à supposer même que ceux-ci puissent être qualifiés de village au sens des dispositions précitées. Dans ces conditions, les projets de la société FMT ne se situent pas en continuité avec les agglomérations et villages existants au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. (...)

6. (...), ainsi qu'il a été dit au point 5, ces projets sont également compris dans un secteur d'urbanisation diffuse qui ne se trouve pas en continuité avec les agglomérations ou villages existants. Ils vont ainsi opérer, contrairement à ce que soutient la commune, une extension illégale de l'urbanisation. Dès lors, en délivrant les permis contestés, le maire de la commune du Palais a fait une inexacte application des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.



3. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, notamment des plans et photographies produits, que le lieu-dit « Brumphuez », où se situe la parcelle d'assiette de l'opération projetée, est situé à environ 1,3 kilomètre au sud-ouest du centre-bourg de Plozévet, dont il est notamment séparé par de vastes espaces demeurés à l'état naturel, ou exploités à des fins agricoles. Il s'ouvre, au sud, sur de grands terrains agricoles qui le séparent du rivage, situé à environ 500 mètres. Le lieu-dit comporte une trentaine de constructions, édifiées sur de larges terrains de manière filamenteuse et dispersée le long des voies publiques, et, pour plusieurs d'entre elles, séparées des autres par des parcelles non bâties. Dès lors, en l'absence d'un nombre et d'une densité significatifs de constructions, le lieu-dit « Brumphuez » ne peut être qualifié d'agglomération ou de village, au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, et constitue une zone d'urbanisation diffuse au sein de laquelle aucune nouvelle construction d'un bâtiment ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres. (...)

6. PLU de Plonévez-Porzay

TA Rennes, 28/06/2019, Association Baie de Douarnenez Environnement, n° 1604436, C – CAA Nantes, 22/09/2020, Commune de Plonévez-Porzay c/ Association Baie de Douarnenez Environnement, n° 19NT03522, C (Pourvoi enregistré le 23/11/2020 n° 446786)

PLONÉVEZ-PORZAY – Trezmalaouen



6. (...), en ce qui concerne le secteur de Trezmalaouen, il ressort des pièces du dossier qu'il (...) comprend dans sa partie orientale un ensemble d'une quinzaine de constructions regroupées autour de deux voies publiques, entouré de parcelles non ou peu bâties. Une trentaine de constructions, présentant une densité plus faible, sont implantées au nord et à l'ouest de ce regroupement et, pour la plupart, s'étalent de façon linéaire et parfois discontinue le long de trois autres voies publiques sans constructions de second rang. Par ailleurs, si le camping «Campeole» de Trezmalaouen comporte notamment 106 emplacements sur lequel sont implantées des habitations légères de loisirs, la commune de Plonévez-Porzay n'établit ni même n'allègue que leur surface de plancher est supérieure à 35 mètres carrés et qu'il s'agit donc d'installations soumises à autorisation en application de l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme. Les seuls bâtiments du camping soumis à autorisation d'occupation du sol, à savoir principalement un bâtiment d'accueil, un bâtiment destiné aux services généraux, des sanitaires, une lingerie et une maison d'habitation du gardien, sont peu nombreux et implantés à distance les uns des autres. Par conséquent, le secteur de Trezmalaouen, faute d'un nombre et d'une densité significatifs de constructions, ne peut être regardé comme un village ou une agglomération au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

PLONÉVEZ-PORZAY – Sainte-Anne-La-Palud



8. (...), il ressort des pièces du dossier que le secteur de Sainte-Anne-la-Palud, situé au sud-est de la chapelle éponyme et entouré d'espaces agricoles ou naturels, comporte trois groupes de constructions qui sont, chacun, séparés des autres par des parcelles non construites. Un premier groupe, situé au nord-est, se compose d'une trentaine de constructions réparties le long de la route départementale no 61 et autour de la voie interne d'un lotissement. Un deuxième groupe, situé à l'ouest, comporte une douzaine de bâtiments regroupés pour l'essentiel autour d'une cour intérieure. Un dernier groupe, localisé au sud, comprend une douzaine de constructions et forme un lotissement inachevé. Aucun de ces groupes de constructions, pris isolément, ne comporte un nombre et une densité significatifs de construction permettant de le considérer comme constituant une agglomération ou un village existant au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Ce même secteur, pris dans son ensemble, ne présente pas une densité significative de constructions en raison de la présence en son milieu de plusieurs et parfois vastes parcelles non bâties, et ne peut davantage être qualifié de zone urbanisée. Il s'ensuit qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans la zone d'urbanisation diffuse constituée par le secteur de Sainte-Anne-la-Palud.

PLONÉVEZ-PORZAY – Tréfeuntec



10. (...), en ce qui concerne le secteur de Tréfeuntec, proche du rivage et entouré d'espaces agricoles ou naturels, il ressort des pièces du dossier qu'il se compose d'une soixante de constructions réparties de part et d'autre de la rue Jean-Marie Le Bris, de la rue d'Ar Vechen, de la route et de l'impasse de Roz Trefeuntec ainsi que de la route du Moulin. La commune de Plonévez-Porzay soutient qu'il comporte un parking aménagé, une aire de jeux et des hôtels. Pour autant, en dehors d'une dizaine de constructions bâties en mitoyenneté au centre du lieu-dit et de plusieurs bâtiments à usage agricole dans sa partie occidentale, les autres constructions sont soit implantées de façon linéaire sans bâtiment de second rang le long de la rue d'Ar Vechen, soit disséminées aux extrémités du lieu-dit. De nombreuses parcelles non bâties séparent en outre les différents groupes de construction, dont deux vastes parcelles situées au cœur du lieu-dit. Dans ces conditions, le secteur de Tréfeuntec, en dépit d'un nombre important de constructions, ne comporte pas une densité significative permettant de le regarder comme une agglomération ou un village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. (...)

7. Extension limitée

TA Rennes, 18/09/2020, Mme Annick Dervout..., n^{os} 1704912..., C (Pas d'appel)

NÉVEZ – Raguénès



56. (...), à défaut d'être bâties, ces deux parcelles présentent toujours un caractère naturel. Par ailleurs, ces parcelles ainsi que la parcelle immédiatement voisine également classée en zone naturelle N présentent une surface cumulée de plus de deux hectares à l'intérieur d'un espace proche du rivage dans lequel les extensions de l'urbanisation doivent être limitées, conformément aux dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Ainsi, en cherchant à interdire l'urbanisation de ces parcelles, même entièrement entourées de parcelles déjà urbanisées afin de préserver un espace naturel au sein d'une zone déjà urbanisée située dans un espace proche du rivage, les auteurs du plan local d'urbanisme de Névez peuvent être regardés comme mettant en œuvre les orientations du projet d'aménagement et de développement durables visant à respecter la loi littoral et à réduire significativement la consommation foncière sur le territoire de la commune. En outre, nul n'ayant droit au maintien d'une réglementation d'urbanisme, la circonstance que Mme Jeannine Gourlaouen ait envisagé sur ces parcelles la réalisation d'un lotissement en accord avec la commune de Névez et ait réalisé des études pour la réalisation de ce projet ne peut être valablement invoquée au soutien de ses conclusions. Par suite, en procédant au classement des parcelles AM 156 et 157 en zone naturelle N, les auteurs du plan local d'urbanisme de Névez n'ont ni commis une erreur manifeste d'appréciation, ni fondé leur appréciation sur des faits matériellement inexacts.

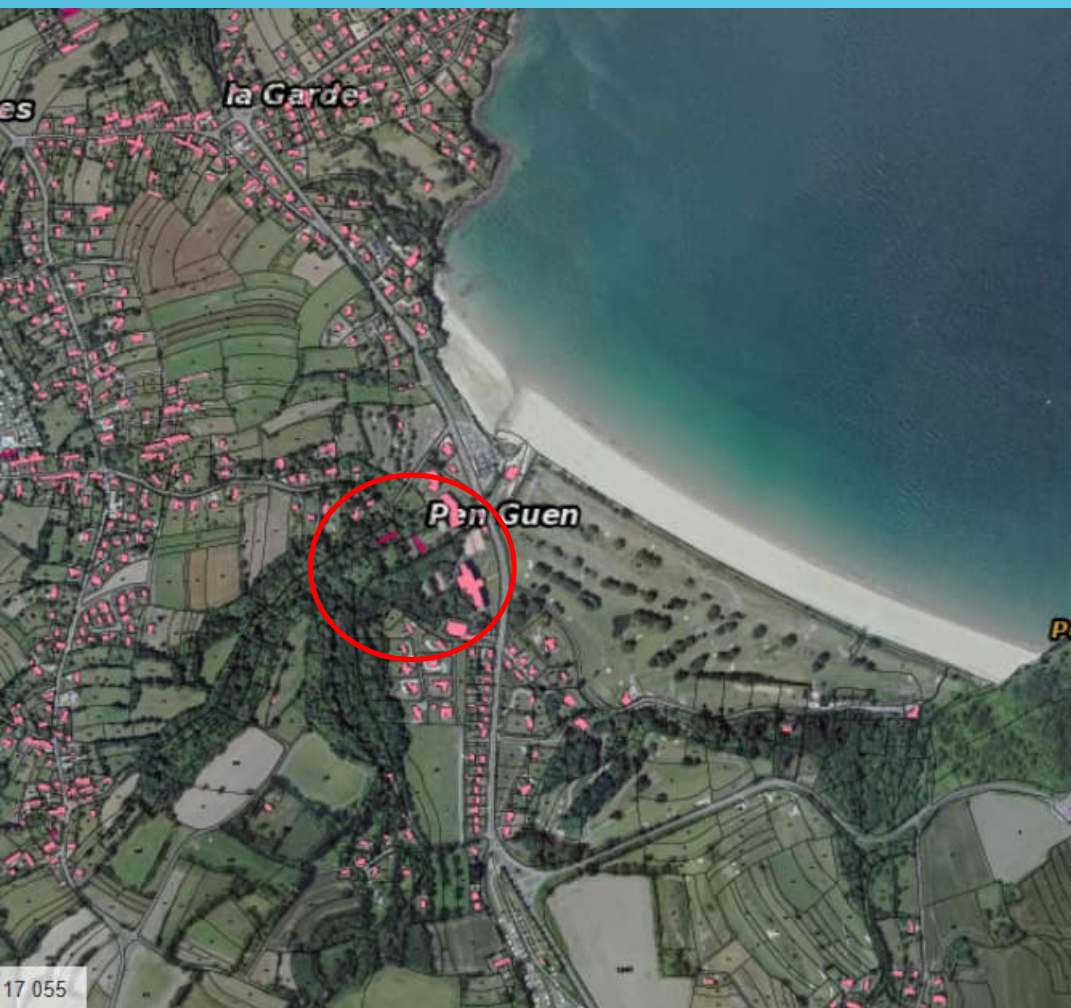
DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

TA Rennes , 20 novembre 2020, association protégeons le site et le panorama de Pen Guen, n° 1704653
Avenue de Pen Guen – Saint-Cast Le Guildo



21. Il ressort des photographies, cartes, documents graphiques et plans produits que le terrain d'assiette du projet est situé au sein d'un secteur qui, pour être moins densément urbanisé que le centre-bourg de la commune de Saint-Cast-le-Guildo, n'en est pas moins en continuité avec celui-ci, la seule parcelle non construite située au nord du terrain d'assiette du projet ne créant en elle-même pas une rupture d'urbanisation. Si le quartier du terrain d'assiette est constitué, à l'instar d'autres quartiers de l'agglomération de Saint-Cast-le-Guildo, de constructions implantées sur des parcelles d'une superficie plus importante que celles des constructions du centre-bourg, se traduisant par une densité moindre, il n'est toutefois séparé par aucune coupure d'urbanisation de la partie la plus densément bâtie du bourg. Enfin, le terrain borde sur son côté Est une voie publique où sont implantées, de l'autre côté, des maisons d'habitation qui, dans les circonstances de l'espèce, assurent une continuité avec l'agglomération de la commune. Dans ces conditions, le projet de maison d'habitation de M. et Mme Le Cornec est situé en continuité avec l'agglomération de Saint-Cast-le-Guildo.

TA Rennes, référé; ordonnance du 29 juin 2020, M et Mme Pattier, SUSPENSION
Avenue de Pen Guen - Saint-Cast Le Guildo



4. Les requérants soutiennent qu'en retirant le permis de construire en date du 22 janvier 2020 dont ils bénéficiaient et en leur refusant le permis de construire sollicité, le maire de la commune de Saint-Cast-Le-Guildo s'est livré à une appréciation erronée des dispositions des articles L. 121-13 et L. 121-16 du code de l'urbanisme. Ce moyen est propre, en l'état de l'instruction, à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision litigieuse. En effet, s'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet litigieux, lequel consiste en une extension de 39,26 m² d'une habitation existante, est situé au sein de la bande des 100 mètres telle que délimitée par l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, il s'insère dans un espace urbanisé caractérisé par la présence d'importants bâtiments d'habitation collective et d'un restaurant sur les parcelles immédiatement contiguës ainsi que par un vaste parking artificialisé de l'autre côté de l'avenue de Pen Guen vers le rivage de la mer.

TA Rennes, 1^{ère} ch, 8 février 2019, association protègeons le site et le panorama de Pen Guen, n°1601032

Confirmé par CAA Nantes 5^{ème} ch, 7 février 2020, 19NT01038 ; 19NT01325

Avenue de Pen Guen - Saint-Cast Le Guildo



Sur L. 146-4 I :

8. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans et des photographies, que le terrain d'assiette du projet se situe à plus de deux kilomètres du centre-bourg de Saint-Cast-le-Guildo, dont il est nettement séparé par des espaces naturels et agricoles et qu'il est situé à 500 mètres de la partie densément construite du secteur autour du boulevard de la Garde dont il en est séparé par une zone d'urbanisation diffuse, ne comportant qu'une vingtaine de constructions implantées de manière éparse le long de l'avenue de Pen Guen. La présence au sud du terrain d'un camping supportant quelques constructions à usage d'accueil et de sanitaires n'est pas propre à regarder le secteur en cause comme constituant une zone déjà urbanisée, caractérisée par un nombre et une densité significative des constructions. L'ensemble de cet espace ne peut, par suite, être regardé comme une agglomération ou un village au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Le projet en litige, alors même qu'il ne porte que sur la construction d'une seule habitation, constitue ainsi une extension de l'urbanisation qui ne s'inscrit pas en continuité avec une agglomération ou un village existant et ne présente pas le caractère d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Sur L. 146-4 III :

10. Il est constant que la parcelle en cause est située dans la bande littorale des 100 mètres. Il ressort des photographies produites, que la parcelle en cause est contiguë au Nord d'un terrain construit et s'ouvre à l'Ouest sur un large secteur naturel et borde à l'Est le rivage dont elle n'est séparée que par une voie publique. Ce terrain s'insère dans un secteur d'habitat diffus comme il a été indiqué au point 8. Alors même qu'elle jouxte au Nord une parcelle construite ainsi qu'un terrain de camping au Sud comportant quelques constructions, cette circonstance ne suffit pas à la faire regarder comme se situant au sein d'un espace urbanisé, au sens des dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

TA Rennes, 1^{ère} ch, 7 décembre 2018, M Baissac , n°1601770

Infirmé par CAA Nantes, 5^{ème} ch, 5 juin 2020, commune de Plouha c/ M Baissac N°19NT00197

La trinité

Terrain situé au lieu-dit « La Trinité », cadastré section B n° 2594.



Ce terrain non construit, d'une contenance de 3 258 m², est situé au sein d'un espace à dominante naturelle. S'il jouxte des terrains bâtis au sud, à l'est et à l'ouest, les photographies versées à l'instruction révèlent que ces constructions éparpillées sont implantées sur de vastes parcelles et sont séparées par des espaces naturels. Le secteur du terrain d'assiette s'ouvre au sud sur un vaste espace naturel, partiellement boisé et agricole. Le terrain n'est pas situé au sein de l'enveloppe bâtie du lieu-dit « La Trinité » qui ne constitue d'ailleurs pas un village au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, comme l'a jugé la cour administrative d'appel de Nantes dans son arrêt du 13 février 2015 passé en force de chose jugée. Ainsi, le terrain de M. Baissac est situé au sein d'une zone d'urbanisation diffuse où aucune construction nouvelle n'est possible. En délivrant le certificat d'urbanisme du 13 août 2004, le maire a donc fait une inexacte application du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Pour les mêmes motifs, le classement du terrain en zone urbaine UC du plan d'occupation des sols approuvé en 1993 méconnaît le I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme

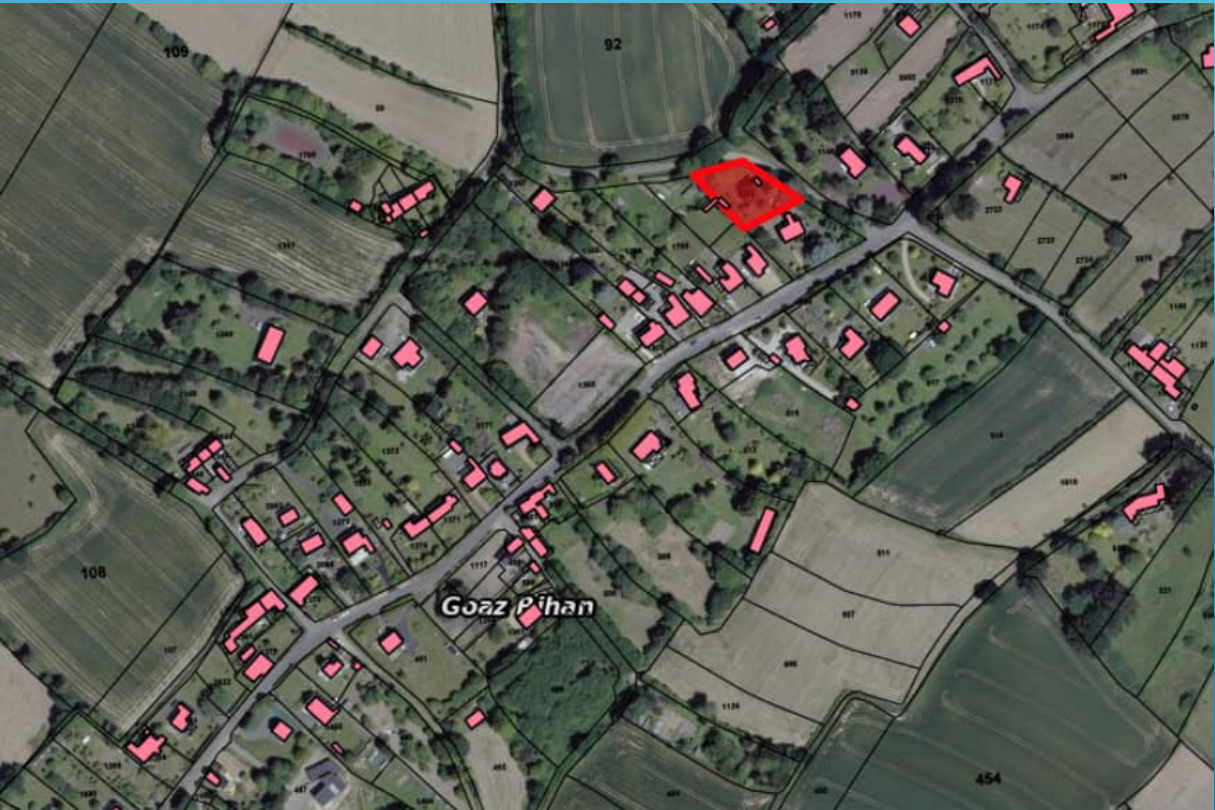
CAA Nantes

8. Il résulte de l'instruction que le lieu-dit La Trinité, situé à 2,5 kilomètres du bourg de Plouha, dont il est séparé par des espaces naturels ou agricoles et des zones d'urbanisation diffuse, comprend une cinquantaine de constructions édifiées de part et d'autre de voies publiques formant un quadrilatère, bordé d'espaces boisés ou à usage agricole. Si la partie sud-est de ce quadrilatère, composé de quelques constructions séparées des autres par de vastes parcelles non construites, forme une zone d'urbanisation diffuse, il n'en va pas de même du croissant formé à l'ouest, au nord et au nord-est du lieu-dit par une quarantaine de constructions densément implantées le long de la voie publique et pour certaines en retrait de celle-ci, qui constitue une zone urbanisée au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, désormais reprises à l'article L. 121-8 du même code. Par ailleurs, la parcelle cadastrée section B n° 2594, acquise par M. Baissac, située à la pointe de ce croissant et entourée de constructions sur trois de ses côtés, se situe en continuité de la zone urbanisée et

CAA Nantes, 5^{ème} ch, 8 novembre 2019, M Le Pivert, n°18NT02312

Confirme TA Rennes 1^{ère} ch, 13 avril 2018 n°1505230

Goaz Bihan - Plouha



4. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans et des photographies produits, que le terrain que M. Le Pivert a projeté de diviser pour créer un lot à bâtir est situé à l'extrémité nord du lieu-dit « Goaz Bihan », dans un secteur qui s'ouvre sur un vaste espace demeuré à l'état naturel à l'exception d'une bande linéaire de constructions implantées, dans leur quasi-totalité, en bordure de la voie publique qui le traverse. Dans ces conditions, ce terrain ne peut être regardé comme situé dans une zone comportant une densité significative de constructions, à supposer même qu'elle comprendrait, selon l'intéressé, dans ses écritures d'appel, une cinquantaine et non une vingtaine de constructions disposées le long de la voie, ainsi qu'il l'avait soutenu en première instance. Par ailleurs, ce terrain, distant d'environ 2 kilomètres du centre bourg de Plouha, en est séparé par une zone elle-même caractérisée par une faible densité des constructions principalement implantées le long de la voie publique qui prolonge la précédente et ne se situe donc pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existants. Dans ces conditions, en s'opposant, par l'arrêté attaqué, à la déclaration préalable déposée par M. Le Pivert, le maire de Plouha n'a commis ni erreur de droit ni erreur d'appréciation au regard des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

TA Rennes, 1^{ère} ch, 19 octobre 2018, Mme Renar, n°1600165 – Confirmé par CAA Nantes, 18NT04460, 10 décembre 2019

Route de Brouster – Pleumeur-Bodou



9. Le terrain d'assiette du projet, d'une contenance de 5 097 m² est situé route du Brouster à Pleumeur-Bodou. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des photographies et des plans, que le secteur est caractérisé par une dominante naturelle où sont implantées des maisons en retrait de la route du Brouster avec une faible densité. Les constructions sont séparées par des espaces naturels et ne sont pas accolées les unes aux autres. Le terrain d'assiette du projet est situé à la frange est d'un vaste secteur naturel, agricole et partiellement boisé. Le secteur du « Brouster » est séparé du secteur construit situé au nord par un espace non construit naturel situé entre le chemin de Brenello et la route de Kerenoc. Au regard de la faible densité des constructions existantes et de leur nombre inférieur à une trentaine, le lieu-dit « Brouster » ne constitue ainsi pas un village au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Dès lors, le terrain d'assiette du projet est situé au sein d'une zone d'urbanisation diffuse éloignée d'une agglomération. Dans ces conditions, en refusant de délivrer le permis de construire sollicité, le maire de Pleumeur-Bodou n'a pas fait une inexacte application du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

CAA Nantes, 5 ème ch, 26 mars 2019, M Willems et Mme Cassimon, n°17NT03682

Confirme TA Rennes, 13 octobre 2017 n°1500733
Boulevard du Chevet – Saint-Jacut de la Mer

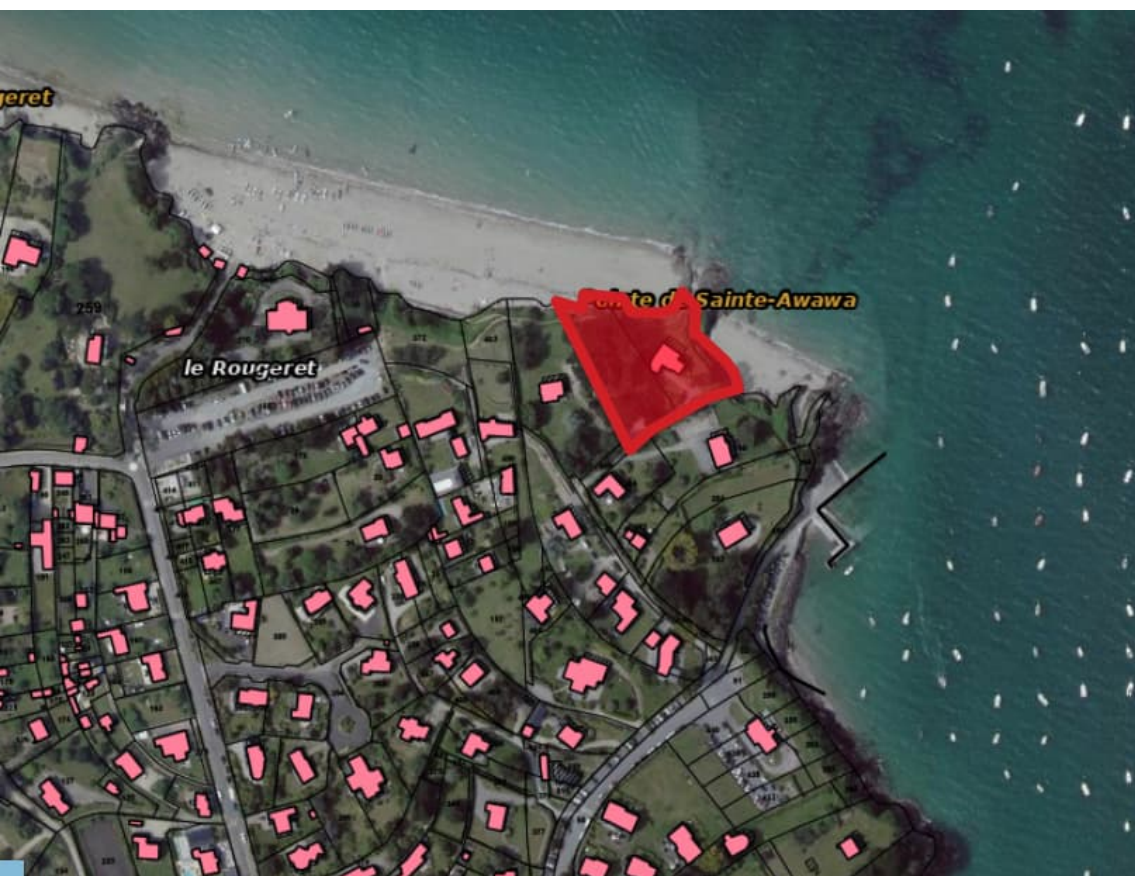


4. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d’assiette du projet litigieux, de plus de 10 000 m², est situé à l’extrémité nord de la commune de Saint-Jacut-de-la-Mer, en bordure du littoral et formant d’ailleurs une péninsule avec les terrains voisins au nord-ouest, pour la très grande majorité non bâtis. Ce terrain est dans une zone, au demeurant classée Natura 2000, qui ne constitue pas, eu égard au nombre et à la faible densité d’habitations qui la caractérise, un espace déjà urbanisé, au sens du III de l’article L. 146-4 du code de l’urbanisme précité, même si ce terrain se trouve en continuité, au sud, d’un ensemble d’habitations qui doit être regardé comme constituant une agglomération, au sens du I du même article. Il s’ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées du III de l’article L. 146-4 du code de l’urbanisme doit être écarté.

TA Rennes, 1^{ère} ch, 28 juin 2019, M Le Lous, n°1702472

Confirmé par CAA Nantes, 20 octobre 2020, n°19NT03443

Rue de la Houle Causseul – Saint-Jacut de la Mer



6. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé au sein de la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et est classé en zone naturelle N au plan local d'urbanisme. (...)

7. Ce terrain, d'une superficie de 3 864 m², comporte déjà une maison d'habitation d'une surface de plancher de 135 m². Si ce terrain est construit, il présente toutefois une dominante naturelle et boisée. L'espace entourant ce terrain comporte seulement cinq constructions implantées de manière éparse dans la bande des 100 mètres. Cet espace est principalement constitué de boisements et d'espace naturels non construits. Il n'est ainsi pas caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions au sens de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. S'il existe un espace plus densément construit situé au sud du terrain d'assiette, cet espace ne le jouxte toutefois pas étant séparé de l'espace principalement naturel entourant le terrain d'assiette du projet par une voie de circulation qui constitue une démarcation.

CAA Nantes

4. Il ressort des pièces du dossier et n'est pas contesté que le terrain d'assiette du projet, d'une superficie totale de 3 864 m², est compris dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Il jouxte immédiatement le littoral au nord et à l'est. L'ensemble des espaces, entourant le terrain d'assiette de la construction envisagée et proches de celui-ci, comporte cinq constructions éparées qui sont séparées par des parcelles demeurées à l'état naturel, la parcelle AH n° 7 supportant d'ailleurs elle-même un boisement protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La circonstance qu'un permis de construire a été délivré sur une parcelle située dans un secteur plus éloigné, au sud de la rue de la Houle Causseul, est sans incidence sur les caractéristiques des espaces qui entourent le projet(...). Par suite, et alors même qu'il serait situé à quelques centaines de mètres du club nautique, à 900 mètres de la mairie et à 200 mètres du boulevard du Rougeret, ce terrain est compris dans une zone

TA Rennes, 1^{ère} ch, 9 novembre 2018, association sauvegarde du trégor, n°1601351

Confirmé par CAA Nantes, n°19NT0051

Hent ar Palud - Treleven



5. Il est constant que le terrain d'assiette du projet est situé dans la bande littorale au sens de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans et des photographies, que le terrain d'assiette est situé au sein d'une vaste parcelle longeant le rivage de la mer et supportant un terrain de camping. Cet espace ne constitue pas un espace urbanisé. Le terrain d'assiette est séparé des maisons d'habitations situées au sud par une voie publique qui marque une rupture avec le vaste terrain de camping longeant le rivage de la mer dans lequel il s'insère. La seule existence d'un bâtiment situé à une vingtaine de mètres à l'ouest du projet ne suffit pas à caractériser un espace urbanisé au sens de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. Ainsi, en délivrant le permis de construire, alors même que le plan d'occupation des sols classe le terrain d'assiette en zone naturelle NDC où sont autorisées « les constructions directement nécessaires » au fonctionnement des terrains de camping, le maire de Tréleven a fait une inexacte application de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.

CAA Nantes

Il est constant que le projet en litige est situé dans la bande littorale des 100 mètres. Il ressort des pièces du dossier que si le projet est situé à l'intérieur d'un camping, lequel comporte des constructions (café-restaurant, bâtiment d'accueil et sanitaires) et des voies bitumées, ce camping ne peut être regardé comme un espace urbanisé, les constructions précitées étant peu nombreuses et dispersées. Au vu de la configuration des lieux, et notamment de l'existence d'une voie publique de séparation, il ne peut être regardé comme inclus dans l'espace urbanisé situé au sud et composé de maisons d'habitation (...), le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme doit être accueilli.

Ile de Bréhat – le port clos – L 121-16



4. Il est constant que le terrain d'assiette du projet est situé dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage au lieu-dit « Le Port-Clos », qui est éloigné du centre-bourg de l'Île-de-Bréhat d'environ 800 mètres. M. Carre et Mme Guyonneau soutiennent qu'une construction est située au sud à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet et qu'un espace urbanisé se trouve également en continuité de ce terrain à l'est. Toutefois, le projet litigieux est situé à une vingtaine de mètres de la construction située au sud et à une quarantaine de mètres de celles situées à l'est. Ce projet est par ailleurs distant d'une soixantaine de mètres des espaces urbanisés situés à l'ouest. Ainsi, le projet des requérants ne prend pas place au sein de l'enveloppe bâtie des espaces urbanisés situés à l'ouest et à l'est, leur situation géographique s'inscrivant au contraire au sein d'un secteur d'urbanisation diffuse présentant globalement un caractère naturel à l'intérieur de la bande de cent mètres.

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

TA Rennes, 1^{ère} ch, 16 octobre 2020, M Philippe, n°1805243, REJET, ADS, L. 121-8
Lieu –dit « Le Resto » Lanester



Il ressort des pièces du dossier, notamment des plans et photographies produits, que le terrain d'assiette du projet est situé au lieu-dit « le Resto », qui comporte une cinquantaine de constructions. Ce lieu-dit forme une entité structurée autour des voies publiques et les constructions, pour certaines d'architecture mitoyenne, sont concentrées au sein d'un périmètre restreint de moins de 200 mètres à partir du centre du lieu-dit. Ainsi, le lieu-dit « le Resto » est caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions. Il constitue dès lors un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, en extension duquel des nouvelles constructions peuvent être autorisées.

TA Rennes, 9 novembre, association Les amis du Golfe du Morbihan, n°1803609

La pointe du Blair - Baden



En l'espèce, il ressort du dossier de déclaration préalable que les travaux de consolidation envisagés ne s'accompagnent d'aucune extension de la construction existante dont l'emprise n'est pas modifiée. Ces opérations de mise en sécurité ne peuvent dès lors être regardées comme étant susceptibles de constituer une extension au sens des dispositions des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme.

En outre, les dispositions précitées de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ne font pas obstacle, en l'espèce, à la réalisation des travaux d'enlèvement et de remplacement des éléments bâtis les plus fragiles de la construction existante sur la parcelle cadastrée YA n° 76, compte tenu de leur nature et de leur faible ampleur. Il s'ensuit que ce moyen ne peut qu'être écarté.

Toutefois, il résulte de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme que, dès lors qu'un bâtiment a été régulièrement construit, seules des dispositions expresses de la réglementation locale d'urbanisme prévoyant l'interdiction de la restauration de bâtiments peuvent faire légalement obstacle à sa reconstruction. Les dispositions des articles L. 121-8, L. 121-13 et L. 121-16 du code de l'urbanisme imposant des restrictions au droit de construire dans les communes littorales et les espaces proches du rivage ne peuvent, en revanche, être opposées à une demande fondée sur l'article L. 111-23. Ces moyens ne peuvent ainsi qu'être écartés.

TA Rennes, 21 Août 2020, M Fontaine, N°1801852

Ile de Fandouillec - Plouhinec



En second lieu, il ressort des photographies aériennes de l'institut géographique national, datant pour les plus anciennes de l'année 1948, que l'« île de Fandouillec » compte une construction surmontée d'un toit. Plus au sud de l'« île de Fandouillec » apparaissent les contours de murs de fondations entourés d'une végétation dense. Il ressort en outre de l'acte notarié produit par M. Fontaine, que l'ensemble immobilier acquis le 13 mai 2005 comporte « une maison à usage d'habitation construite en pierres et couverte en ardoises (...) Un atelier, local technique avec puits » et, s'agissant du bien en cause faisant l'objet de la demande de certificat d'urbanisme, « une dépendance en pierres en mauvais état. ». Enfin, l'attestation en date du 11 septembre 2018 de M. Bollet, géomètre-expert, indique la présence d'un soubassement en pierres qui « [date] de nombreuses années et n'a pas fait l'objet d'une rénovation récente. ».

Il résulte de ces différents documents que la dépendance faisant l'objet du projet de « *réhabilitation* » présenté dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel de M. Fontaine n'étant, ni close ni couverte, et ne comportant qu'un sol en béton et des murs de fondation plus anciens mais de datation indéterminée, ne constitue pas un bâtiment au sens des dispositions de l'article L. 111-15 précité.

TA Rennes, 1^{ère} ch, 18 octobre 2019, M Cheval n°1701629
Confirmé par CAA Nantes, 22 décembre 2020 n°19NT04785
Hameau de Céline – baden



4. Il ressort des pièces du dossier que le lieu-dit « Céline », où se trouve la parcelle sur laquelle M. Cheval envisage la construction d'une maison d'habitation, se situe à environ deux kilomètres au Sud du bourg de Baden dont il est séparé par des espaces naturels et agricoles, et à environ 250 mètres du lieu-dit « Trévras » dont il est isolé par des bosquets et de larges parcelles cultivées. Le lieu-dit « Céline » ne regroupe par ailleurs qu'une trentaine de constructions disséminées de manière peu dense et sans aucune homogénéité le long de la route départementale n° 316. Ces constructions bâties, pour certaines sur de vastes parcelles, s'ouvrent à l'Ouest sur des terres affectées à l'agriculture et à l'Est sur des terrains boisés qui dominent l'étang de Toulvern. Dans ces conditions, et alors même que le terrain d'assiette du projet serait déjà bordé de constructions, toute nouvelle construction dans ce secteur d'habitat diffus constitue une extension de l'urbanisation exclue par les dispositions précitées, faute de se réaliser en continuité avec un village ou une agglomération existant. Par suite, le requérant, qui ne peut utilement se prévaloir du classement en zone UBb constructible du terrain d'assiette du projet au plan local d'urbanisme de la commune, n'est pas fondé à soutenir que le maire a méconnu les dispositions précitées du I de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

CAA Nantes

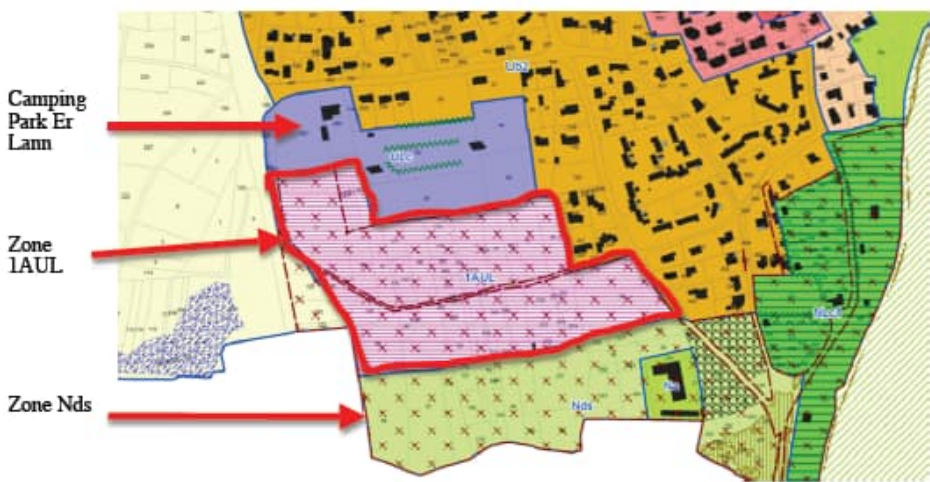
5. Il ressort des pièces du dossier, notamment des plans et des photographies produites, que le lieu-dit « Céline », où est localisé le terrain d'assiette du projet, comporte un peu plus de vingt constructions diffuses, organisées de manière peu dense au sein d'un environnement agricole et naturel. Ces constructions, implantées sans aucune homogénéité le long de la route départementale n°316, s'ouvrent à l'ouest sur des terres affectées à l'agriculture et à l'est sur des terrains boisés qui dominent l'étang de Toulvern. Par ailleurs, le lieu-dit « Céline » se situe à environ deux kilomètres au sud du centre bourg de Baden dont il est séparé par des espaces naturels et agricoles, et à environ 250 mètres à l'ouest du lieu-dit « Trévras » dont il est séparé par des bosquets et de larges parcelles agricoles non bâties. Dans ces conditions, en dépit de ce que le terrain d'assiette du projet est entouré de constructions, dont l'une est érigée sur une très large parcelle et de ce qu'il est classé en zone UBb constructible par le plan local d'urbanisme de la commune, il ne ressort pas des pièces du dossier que celui-ci s'inscrive dans la continuité urbaine d'un village, au sens des dispositions précitées. Il n'est pas contesté qu'il ne se situe pas dans une zone destinée à l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Par suite, en refusant de délivrer le permis de construire litigieux, le maire de Baden n'a pas fait une inexacte application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Saint-Pierre-Quiberon



En l'espèce, s'agissant de la zone 2AUh de la rue du Roch, cet espace d'urbanisation à long terme jouxte la limite de l'enveloppe agglomérée définie par le PLU, qui présente à cet endroit un tissu urbain assez dense. Entouré de constructions, cet espace non bâti est limité, à l'ouest par la route départementale n° 768. Il en résulte que cette zone ne comporte aucune rupture de nature à interrompre la continuité avec l'espace urbain situé à proximité immédiate. Par suite, l'incompatibilité de ce classement avec les orientations du SCOT n'est pas établie.

S'agissant de la zone 2AUh de Kerhostin, ce secteur est en continuité avec l'enveloppe agglomérée définie par le PLU et se trouve, à l'est, à proximité du « domaine de Portivy » composé de nombreux pavillons et, au nord, bordé par plusieurs dizaines de constructions disposées le long de la rue et de l'impasse du Zal et en bordure de la route départementale n° 768. Au sud de cette zone se situe une large coupure d'urbanisation identifiée au SCOT sur laquelle il n'est pas établi que la zone 2AUh de Kerhostin viendrait empiéter. Il s'ensuit que la zone 2AUh doit être regardée comme étant en continuité avec les espaces urbanisés de sorte que l'incompatibilité alléguée par les associations requérantes n'est pas démontrée.



S'agissant de la zone 1AUL, il ressort des pièces du dossier et notamment des photographies aériennes que ce secteur se situe en limite sud des infrastructures du camping Park Er Lann et de l'enveloppe agglomérée définie par le PLU. Sur ce terrain de camping se trouvent plus de quatre-vingt constructions, de type mobil-home assortis de terrasses, soumises à autorisation au titre de la législation de l'urbanisme. Ces constructions, densément organisées, assurent la continuité avec l'ensemble des constructions avoisinantes du secteur du Petit Rohu. Dans ces conditions, la zone 1AUL doit être regardée comme étant en continuité avec un espace urbanisé. Enfin, il ne ressort d'aucune des pièces versées aux débats que la zone 1AUL serait située dans une zone humide ou dans un espace naturel faisant l'objet d'une protection. Par suite, le moyen tiré de l'incompatibilité du classement en zone 1AUL avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit être écarté.

TA Rennes, 1^{ère} ch, 14 juin 2019, association qualité de la vie à Larmor Baden, N°1702442,

INFIRME par CAA Nantes 20 octobre 2020 n°19NT03333.

Chemin de Pen An Toul à Larmor Baden



20. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé en continuité d'un espace urbanisé situé au sud. Le terrain d'assiette du projet s'ouvre au nord et à l'est vers des espaces peu densément construits. Le projet de lotissement de 20 lots sur un périmètre de 18 593 m² conduit ainsi à étendre l'urbanisation d'un quartier périphérique. Il constitue donc une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

21. Il ressort des pièces du dossier que l'urbanisation du terrain d'assiette a déjà fait l'objet d'un accord du préfet du Morbihan en 2015. En effet, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du Morbihan a émis un avis, le 23 juin 2015, sur un projet quasi-similaire au projet litigieux, puisqu'il prévoyait le même nombre de lots sur le même périmètre avec une hypothèse d'implantation similaire, une densité identique et une destination également identique des lots. Par une lettre du 17 juillet 2015, le préfet, faisant référence à l'avis émis le 23 juin 2015 par la commission, a donné son accord pour l'ouverture à l'urbanisation du terrain d'assiette du projet. La procédure prévue à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme a ainsi été respectée.

22. Il ressort des pièces du dossier que le projet de lotissement n'entraîne pas d'extension de l'enveloppe urbaine vers le nord, puisqu'il existe quelques constructions situées au nord du terrain d'assiette. Le projet prévoit également une faible densité des constructions, dès lors que le terrain d'assiette présente une superficie de 18 593 m² alors que seulement 20 lots sont prévus, présentant des superficies allant de 463 m² à 931 m², soit une surface moyenne de 619 m². Les superficies des lots ne sont pas sensiblement inférieures à celles des parcelles environnantes, comme le révèle les documents graphiques versés au dossier. Sur chaque lot, une faible emprise au sol de 30 % maximum est autorisée. Le projet prévoit une surface de plancher maximale de 5 577 m² pour un terrain de 18 593 m². Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m². Au sud ouest du terrain, deux vastes espaces libres plantés seront créés. Enfin, le projet prévoit la conservation du talus situé en bordure est du terrain d'assiette du projet. Dans ces conditions, le projet constitue une extension limitée de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

CAA Nantes: Il ressort des pièces du dossier, notamment des documents cartographiques et des photographies aériennes que le terrain d'assiette du projet se situe à l'extrémité nord-est du bourg de Larmor-Baden, dans la partie de la commune qui forme une pointe, longée à l'ouest par le marais de Pen en Toul et à l'est par le Golfe du Morbihan. Il ressort également de ces pièces qu'à partir de la rue des Tennis, l'urbanisation dense du bourg laisse place à une urbanisation beaucoup plus diffuse, le long des voies, dans un environnement agricole et naturel. Le projet d'aménagement contesté qui prévoit, sur un terrain naturel de prairies de 1,8 hectares, la construction de 20 maisons individuelles, de voies de desserte, de places de stationnement et d'espaces verts aménagés, a pour effet de doubler le nombre de constructions dans le compartiment foncier concerné, avec une occupation et un aménagement non plus des seules bordures sud, ouest et nord mais de l'ensemble du compartiment concerné. Il suit de là que le permis d'aménager n'a pas le caractère d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

TA Rennes, 21 août 2020, société le développement Kerlir Sports immobilier, n°1802361, 1803619,

Lieu-dit Kerlir

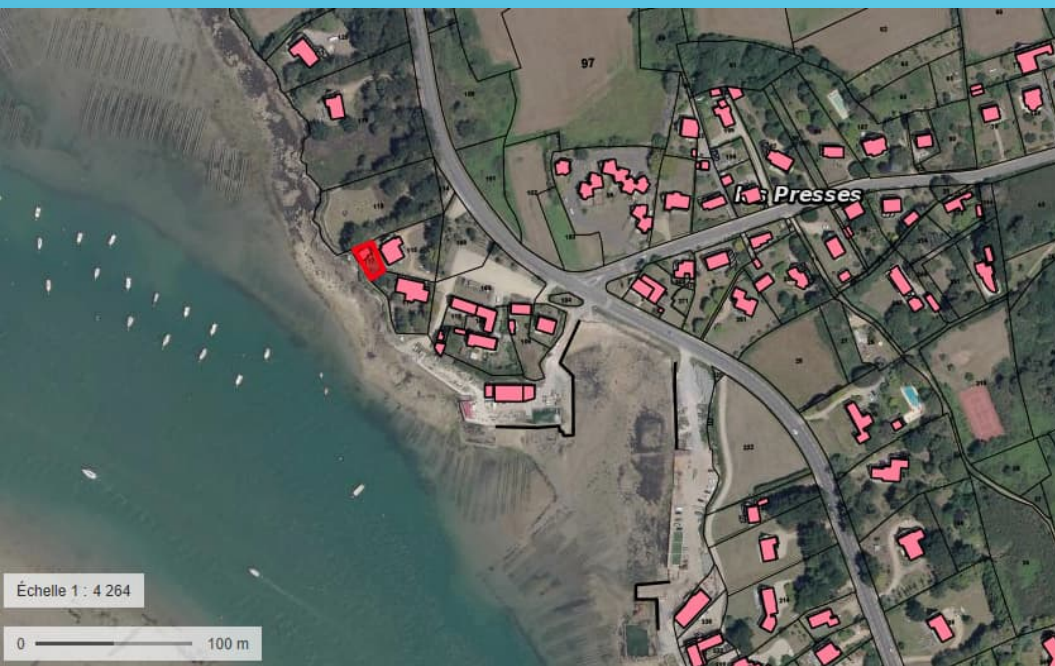


En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du projet, cadastrée section EB n° 136 est située à 200 mètres environ de la première construction du lieu-dit de Kerlir. Ce lieu-dit est composé de 90 maisons individuelles densément réparties de part et d'autre des routes de Kerlir et de Kervam. Ainsi, au regard du nombre et de l'agencement des constructions présentes dans ce secteur, le lieu-dit de Kerlir doit être regardé comme un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la parcelle cadastrée section EB n° 136 se trouve à l'extrémité du chemin communal n° 14 qui prolonge la route de Kerlir et traverse le lieu-dit jusqu'à un secteur entouré d'espaces boisés et occupé par plusieurs stades, des infrastructures sportives et des bâtiments administratifs dont l'ensemble constitue le centre d'entraînement et de formation de l'équipe de réserve du « Football Club de Lorient ».

Les nouvelles constructions envisagées s'inscrivent dans le développement et la modernisation des infrastructures sportives, administratives et de formation existantes du « Football Club de Lorient » sur le site de Kerlir. Elles ne sont séparées du secteur aggloméré de Kerlir que par les stades d'entraînement, certes non bâtis, mais qui relèvent par nature des équipements immobiliers propres à tous les centres d'entraînement sportifs professionnels et ne peuvent ainsi être regardés comme une coupure d'urbanisation avec le village de Kerlir. Dans ces conditions, le maire de la commune de Ploemeur n'a pu, sans commettre d'erreur d'appréciation, refuser la demande de permis de construire présentée par la société LF Développement Kerlir Sports Immobilier en considérant que le projet ne se situait pas en continuité du lieu-dit de Kerlir.

TA Rennes, 1^{ère} ch, 24 juin 2016, n°1405296, Mme Roy, **Confirmé par CAA Nantes**, 25 juillet 2017, N°16NT02227
Lieu-dit Les vieilles Presses



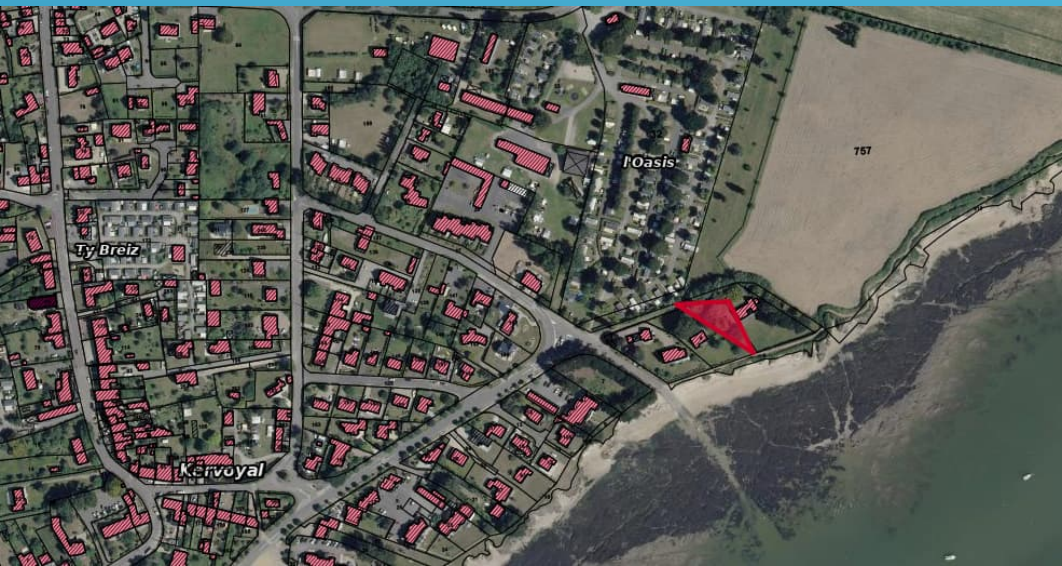
Considérant qu'il est constant que la parcelle d'assiette du projet litigieux est située au lieu-dit « Les Vieilles Presses » à Saint-Philibert, à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres définie par le III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que si cette parcelle jouxte au sud d'autres parcelles construites, elle borde immédiatement, au nord, une parcelle encore nue de toute construction et n'est séparée, à l'est, que par une seule construction, d'autres parcelles nues qui la séparent de l'extrémité ouest du centre-bourg de Saint-Philibert ; qu'ainsi, l'espace entourant la parcelle d'assiette de la construction projetée ne peut pas être regardé comme un espace caractérisé par une densité significative de constructions ; que, dès lors, la requérante n'est pas fondée à soutenir que la parcelle d'assiette de son projet se situe dans un espace urbanisé ; que, par suite, le moyen tiré de l'erreur d'appréciation doit être écarté ;

CAA Nantes Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux est situé au lieu-dit « Les vieilles presses », à proximité immédiate du cordon littoral, dans l'espace séparant ce dernier de l'avenue de l'océan ; que la parcelle voisine située au Nord est dépourvue de toute construction ; que le nombre des seules constructions à usage d'habitation voisines de la maison de Mme Roy situées à l'Ouest, jusqu'à l'anse toute proche formée par l'océan, n'excède pas dix ; que les parcelles de terrain situées en rives Est et Ouest de l'avenue de l'océan sont elles-mêmes, au droit de la parcelle de Mme Roy, et sur une longueur importante, dépourvues de toute construction ; que ce secteur ne peut ainsi être regardé comme se caractérisant par un nombre et une densité significatifs de constructions ; que le tribunal administratif n'a pas, de ce fait, inexactement qualifié les faits de l'espèce en indiquant que le lieu d'implantation du projet litigieux ne se situait pas dans un espace urbanisé au sens du III de l'article L. 146-4 précité ;

6. Considérant, en deuxième lieu, qu'il n'y a pas lieu de distinguer, pour l'application des dispositions du III de l'article L. 146-4 précité, entre les constructions ou installations nouvelles et celles portant extension d'une construction ou d'une installation existante ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux, qui prend la forme d'une extension de la maison d'habitation déjà existante de Mme Roy, est situé face à l'océan, dans la bande littorale des cent mètres ; que c'est ainsi sans erreur de droit que le tribunal administratif a pu juger que les dispositions mentionnées au point 6 s'opposaient à la délivrance du permis ayant pour objet l'extension de la maison d'habitation de Mme Roy ; que ce motif suffisait à justifier légalement le dispositif du jugement attaqué

Rue de la Cale - Damgan



3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'ensemble du terrain d'assiette du projet de construction litigieux est situé rue de la Cale à Damgan, à l'extrémité est du village de Kervoyal, à l'intérieur de la bande littorale des cent mètres définie par les dispositions figurant alors au III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que cette parcelle, non bâtie, fait directement face au rivage, dont elle n'est séparée par aucune construction ; qu'elle fait face, au nord, à un terrain destiné à l'accueil de maisons mobiles de loisirs, qui ne peut être regardé comme un espace urbanisé ; que le terrain d'assiette est inclus dans un secteur ne comportant que quatre maisons individuelles d'habitation entourées de jardins, qui s'ouvre à l'est sur une vaste étendue demeurée à l'état naturel, et s'inscrit dans un compartiment nettement séparé par la rue de la Cale, à l'ouest, de la partie densément construite du village de Kervoyal ; que, dans ces conditions, l'espace constitué par l'ensemble des espaces entourant la parcelle d'assiette de la construction projetée ou proches de celle-ci ne peut être regardé comme caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions ; que, par suite, et sans qu'y fasse obstacle ni la desserte de cette parcelle par l'ensemble des réseaux, ni la délivrance d'autorisations d'urbanisme antérieures, ni enfin le classement du terrain d'assiette par le plan d'occupation des sols en vigueur au jour du refus critiqué, le maire de Damgan a pu sans commettre d'erreur d'appréciation refuser le projet de M. Le Coustumer au motif qu'il méconnaissait l'interdiction résultant des dispositions alors prévues par le III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

TA Rennes, 1^{ère} Ch 12 Avril 2019, M Demeulemester n°1601974 et 1602187
Confirmé par CAA Nantes, 30 mars 2020, n°19NT02322

Mont-Dol – L. 121-8



D'autre part, il ressort des pièces du dossier que la parcelle de M. Demeulemester est séparée du reste de l'urbanisation entourant la colline du Mont-Dol par une parcelle non bâtie et s'ouvre au sud-ouest, à l'ouest, au nord et au nord-est sur de vastes espaces agricoles. En conséquence, aucune urbanisation n'est possible sur cette parcelle, qui n'est pas située en continuité avec un village ou une agglomération existants, y compris pour des constructions comportant une faible emprise au sol. Le maire de Mont-Dol était donc fondé à opposer à la déclaration de M. Demeulemester les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. (...).

CAA Nantes

D'une part, alors même que les dimensions des cabanons sont modestes, le projet litigieux peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens des dispositions précitées. Dès lors, le moyen tiré de l'erreur de droit doit être écarté. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le terrain en cause est situé dans un secteur où sont disséminées de manière peu dense, de part et d'autre d'une voie publique, quelques constructions. Ainsi, et alors même que l'urbanisation tient compte de la topographie de la zone et s'est effectuée de manière circulaire autour du Mont-Dol, le projet est situé dans une zone d'urbanisation diffuse et ne pouvait pas être autorisé

TA Rennes, 1^{ère} ch, 9 février 2018, Mme Virey n°1601662
Infirmé par CAA Nantes, n°18NT01381, 4 juin 2019

La garde Guérin – Saint-Briac sur mer – L 121-16



La parcelle cadastrée section A n° 11 se situe à proximité du rivage de Saint-Briac-sur-Mer, dans la continuité est de la Pointe de la Garde Guérin, à plus de 500 mètres au nord-est du bourg de cette commune littorale, 80 % de sa surface se situant dans la bande des 100 mètres du littoral ; que si elle est bordée de parcelles bâties, les constructions existant alentour et à proximité immédiate ne présentent pas, compte tenu de leur implantation et des surfaces des parcelles les supportant, un nombre et une densité significatifs suffisants pour que le secteur puisse être qualifié d'urbanisé ; que la parcelle ne se situe pas davantage en continuité directe avec le lotissement situé au sud-est, dont elle est séparée par une voie de circulation routière ainsi que par une parcelle, supportant certes un immeuble collectif de plusieurs dizaines de logements mais qui, compte tenu de sa surface de plus d'un hectare et demi, marque une rupture dans l'urbanisation ; qu'elle ne se situe pas davantage en continuité avec l'agglomération de Saint-Lunaire située au-delà dudit lotissement, pour la même raison et nonobstant au demeurant l'indication faite en page 233 du rapport de présentation du PLU en litige ; que dans ces circonstances, compte tenu de la situation géographique de la parcelle et de la configuration des lieux, les auteurs du plan local d'urbanisme ont ainsi pu, sans erreur manifeste d'appréciation, classer la parcelle A n°11 dans une zone dont le règlement interdit toute nouvelle construction et n'autorise qu'une faible extension des constructions existantes [...]

CAA Nantes la parcelle cadastrée section A n° 11 se situe à proximité immédiate de la Pointe de la Garde Guérin, à plus de 500 mètres au nord-est du bourg de cette commune littorale et, pour 80 % de sa superficie, dans la bande des 100 mètres du littoral. La parcelle de Mme Virey est toutefois entourée sur trois côtés par des parcelles bâties, dont une supporte un immeuble collectif de quinze logements, tandis que le secteur comporte à proximité immédiate de la parcelle, au sud-est, une résidence de tourisme « Nemea Kermael » comportant 71 appartements. Elle est incluse dans un secteur qui comporte une trentaine de constructions, dont plusieurs immeubles collectifs, et qui est en continuité d'un secteur urbanisé situé sur le territoire de la commune voisine de Saint-Lunaire, secteur comportant notamment des habitations rapprochées et un camping. Compte tenu de l'implantation des constructions, des surfaces des parcelles les supportant, et de son rattachement au secteur urbanisé de Saint-Lunaire, ce secteur peut être qualifié d'urbanisé, même si sa proximité avec le site de la Garde Guérin et l'urbanisation moins dense du secteur a justifié son classement en zone UB4 (...)

TA Rennes 1^{ère} ch, 29 juin 2018, commune de Saint-Lunaire, n°1504680
Infirmé par CAA Nantes 4 octobre 2019, n°18NT03221

Secteur du marais – Saint-Lunaire – L. 121-8



Le terrain d'assiette du projet est situé au sein du secteur du « Marais » qui comporte une quarantaine de constructions implantées de manière très éparées, ces constructions étant séparées par de vastes espaces naturels ou boisés ; que s'il existe à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet des maisons traditionnelles de type longère, dont certaines sont accolées, leur nombre, inférieur à une vingtaine, ne permet pas de constituer un village au sens de la loi littoral ; que le secteur du « Marais » n'est pas situé en continuité de l'espace plus densément construit situé à l'ouest, dont il est séparé par une voie publique, une étendue d'eau et des espaces très peu densément construits ; que le terrain d'assiette du projet est ainsi situé au sein d'une zone d'urbanisation diffuse éloignée d'une agglomération

CAA Nantes

Le terrain d'assiette du projet litigieux est inclus dans le secteur du Marais, qui se situe de part et d'autre d'une voie, où sont édifiées plus d'une cinquantaine de constructions regroupées, soit un nombre et une densité significatifs de constructions, pouvant ainsi à elles seules être qualifiées de village au sens des dispositions précitées, alors même que ce secteur est séparé du bourg situé à l'ouest par des espaces naturels, des voies et une étendue d'eau. M. Roulle ne saurait utilement se prévaloir des préconisations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) des communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017, soit postérieurement à l'arrêté de permis de construire en litige. Ainsi, la commune de Saint-Lunaire et M. Roulle sont fondés à soutenir

TA Rennes, 1^{ère} ch, 9 février 2018, Mme Prat c/ Commune de Saint-Briac-Sur-Mer, n°1601432
Confirmé par CAA Nantes , 4 juin 2019, n°18NT01380

Saint-Briac sur mer – La Flairie



Contestation du classement de la parcelle AL n° 165 en secteur agricole AA

(...)ladite parcelle, vierge de toute construction et dont il n'est pas établi qu'elle serait dépourvue de potentiel agronomique, malgré sa taille modeste, se situe à environ deux kilomètres de l'agglomération de Saint-Briac-sur-Mer, dans la continuité est et sud d'une très vaste zone agricole ; que s'il est constant que les parcelles la jouxtant immédiatement à l'ouest et à l'est sont bâties, elle reste séparée du hameau de La Flairie, lequel ne comporte au demeurant qu'une vingtaine de maisons et ne présente ainsi pas un volume et une densité particulièrement significatifs de constructions, par les parcelles la jouxtant en limite sud, non bâties et, ainsi qu'il a été dit, à vocation agricole ; que dans ces circonstances et compte tenu de la configuration des lieux, la parcelle en cause ne saurait être regardée comme étant intégrée à l'enveloppe bâtie dudit hameau, classé en zone AH du plan local d'urbanisme en litige ;

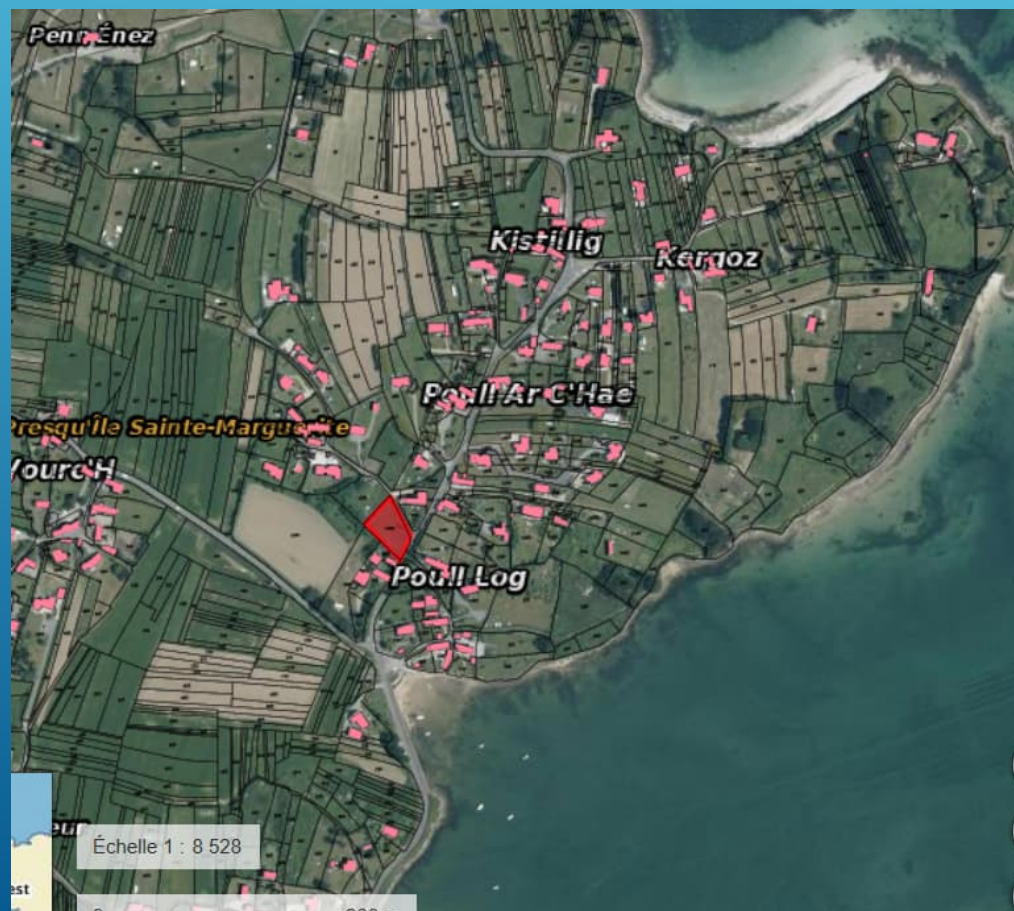
Rejet

En second lieu, si les requérants font valoir que leur parcelle aurait dû être classée en zone AH, conformément à l'avis émis par le commissaire enquêteur, il ressort du règlement du plan local d'urbanisme que la zone AH regroupe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées localisés en zone agricole et constructibles en densification mesurée « dans le respect des dispositions de la loi Littoral, et notamment de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme ». (...). A cet égard, si la parcelle litigieuse se situe en continuité du lieu-dit La Flairie, celui-ci est éloigné de 2 km de l'agglomération de Saint-Briac, ne compte qu'une vingtaine de constructions dispersées le long de la route et se caractérise ainsi par une urbanisation diffuse. Compte tenu de ces caractéristiques et nonobstant l'avis favorable du commissaire enquêteur, les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en ne classant pas la parcelle des requérants en zone AH et en

CONCLUSION

Incidence du SCOT sur l'application de la loi littoral aux autorisations d'urbanisme postérieures à l'entrée en vigueur de la loi ELAN

TA Rennes, ord. 12/08/2020, *Préfet du Finistère*, n° 2003080 – CAA Nantes, ord. 21/09/2020, *Commune de Landéda*, n° 20NT02667 – CE, 09/07/2021, *Commune de Landéda*, n° 445118, B LANDÉDA – Ker ar Moal



6. A ce titre, l'autorité administrative s'assure de la conformité d'une autorisation d'urbanisme avec l'article L. 121-8 de ce code compte tenu des dispositions du schéma de cohérence territoriale applicable, déterminant les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définissant leur localisation, dès lors qu'elles sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

7. Il ressort des énonciations de l'ordonnance du juge des référés de la cour administrative d'appel de Nantes que, pour juger que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, était propre, en l'état de l'instruction, à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté attaqué, le juge des référés a tenu compte des orientations du schéma de cohérence territoriale du pays de Brest, approuvé le 22 octobre 2019, en relevant que ce schéma ne retenait pas le lieu-dit où se situait le terrain d'assiette du projet litigieux parmi les agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés. En statuant ainsi, le juge des référés, qui a vérifié la conformité de l'autorisation litigieuse aux dispositions particulières de la loi littoral en tenant compte des dispositions pertinentes du schéma de cohérence territoriale applicable, les estimant implicitement mais nécessairement suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives, n'a pas commis d'erreur de droit.



5. Il résulte toutefois de l'instruction, notamment des plans et photographies produites, que le secteur de La Caserne auquel appartiennent les parcelles de M. Le Vourch regroupe à lui seul une quarantaine de constructions, souvent mitoyennes, organisées le long des voies. En outre, ce secteur doit être regardé comme faisant partie intégrante du lieudit l'Aber Wrach et sa zone portuaire situé à moins de 150 mètres, avec lequel il forme une unité urbaine cohérente et qui est identifié par le schéma de cohérence territoriale du pays de Brest comme un village. Les parcelles de M. Le Vourch s'insèrent ainsi dans un secteur comportant un nombre et une densité significative de constructions pouvant être ainsi qualifié d'agglomération ou de village existant en continuité duquel les extensions de l'urbanisation étaient possibles. En outre, les terrains appartenant à M. Le Vourch sont entourés de constructions au nord, à l'est et à l'ouest dans une zone qui constitue, eu égard au nombre et à la forte densité d'habitations qui la caractérise, un espace déjà urbanisé au sens du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme précité.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Several thin, white, parallel diagonal lines are positioned in the bottom right corner of the slide, extending from the right edge towards the center.