

# Loi « Littoral »

## Jugements dans le Morbihan



# L.146.4-I

## Continuité de l'urbanisation

Sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

- en continuité des agglomérations et villages existants ;
- ou
- en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

### Cas particuliers des exploitations agricoles :



« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L.146-4-I, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées peuvent être autorisées, en **dehors des espaces proches du rivage**, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale nature, paysages et sites »



# Constructions en frange

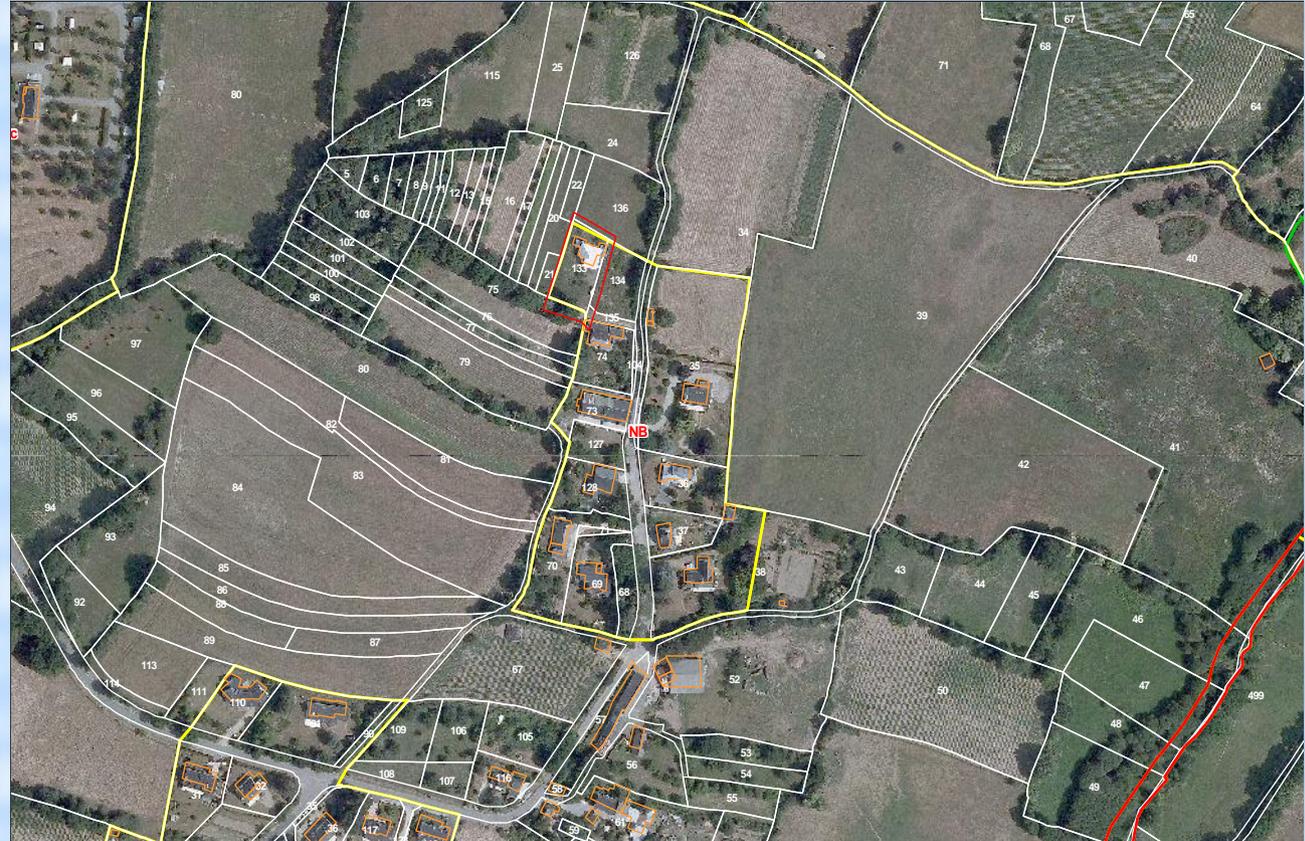


# Commune de Le Bono

Franges

Terrain d'assiette situé à l'extérieur du hameau existant de Men Guen.

Hameau séparé de l'agglomération du Bono par des espaces agricoles ou naturels dépourvus de toute construction.



Hameau, composé de 9 maisons d'habitation dispersées, ne constitue ni une agglomération, ni un village.

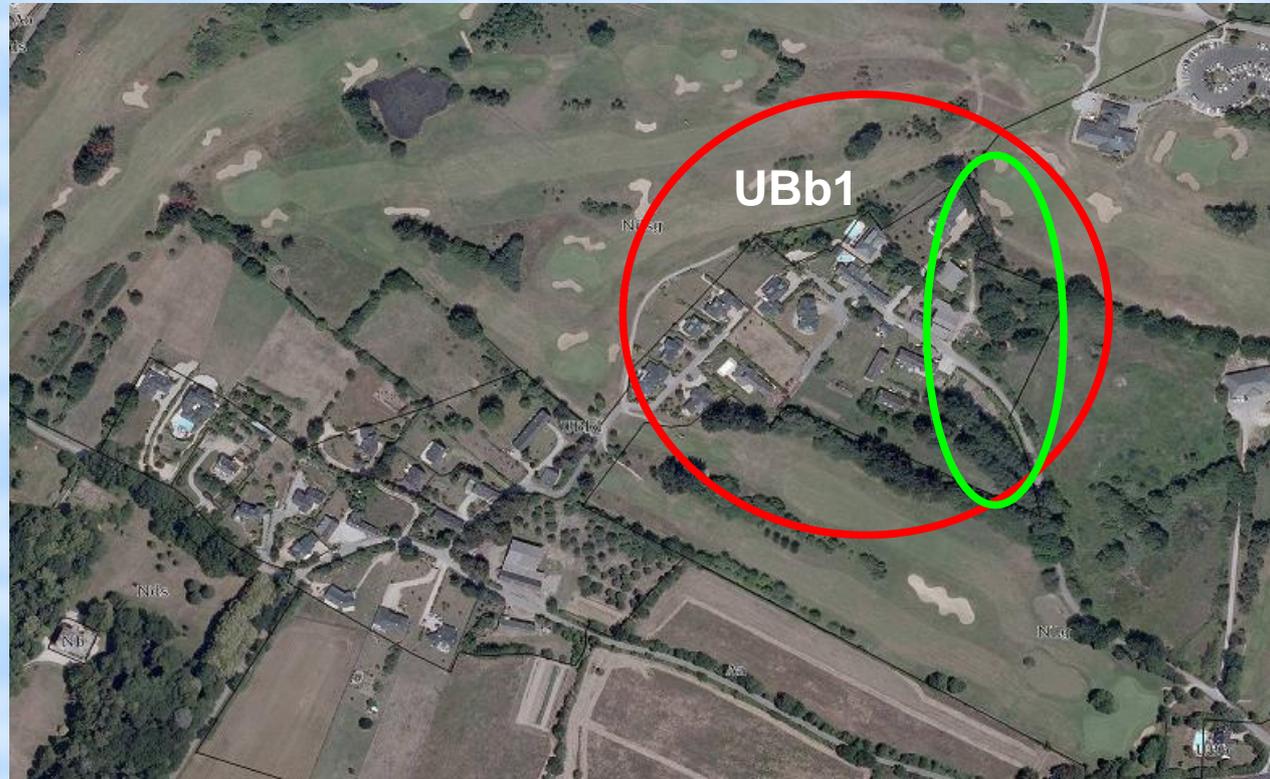


# Commune de Baden

Secteur comprenant 25 constructions jouxtant le golf de Baden.

Le zonage UBb1 recouvre un petit secteur densément urbanisé **et** des parcelles non bâties à l'est, jouxtant des secteurs classés en zone agricole ou naturelle.

Franges



Ce secteur n'est pas en continuité avec une zone déjà urbanisée. Il ne constitue ni un village, ni un hameau nouveau intégré à l'environnement.

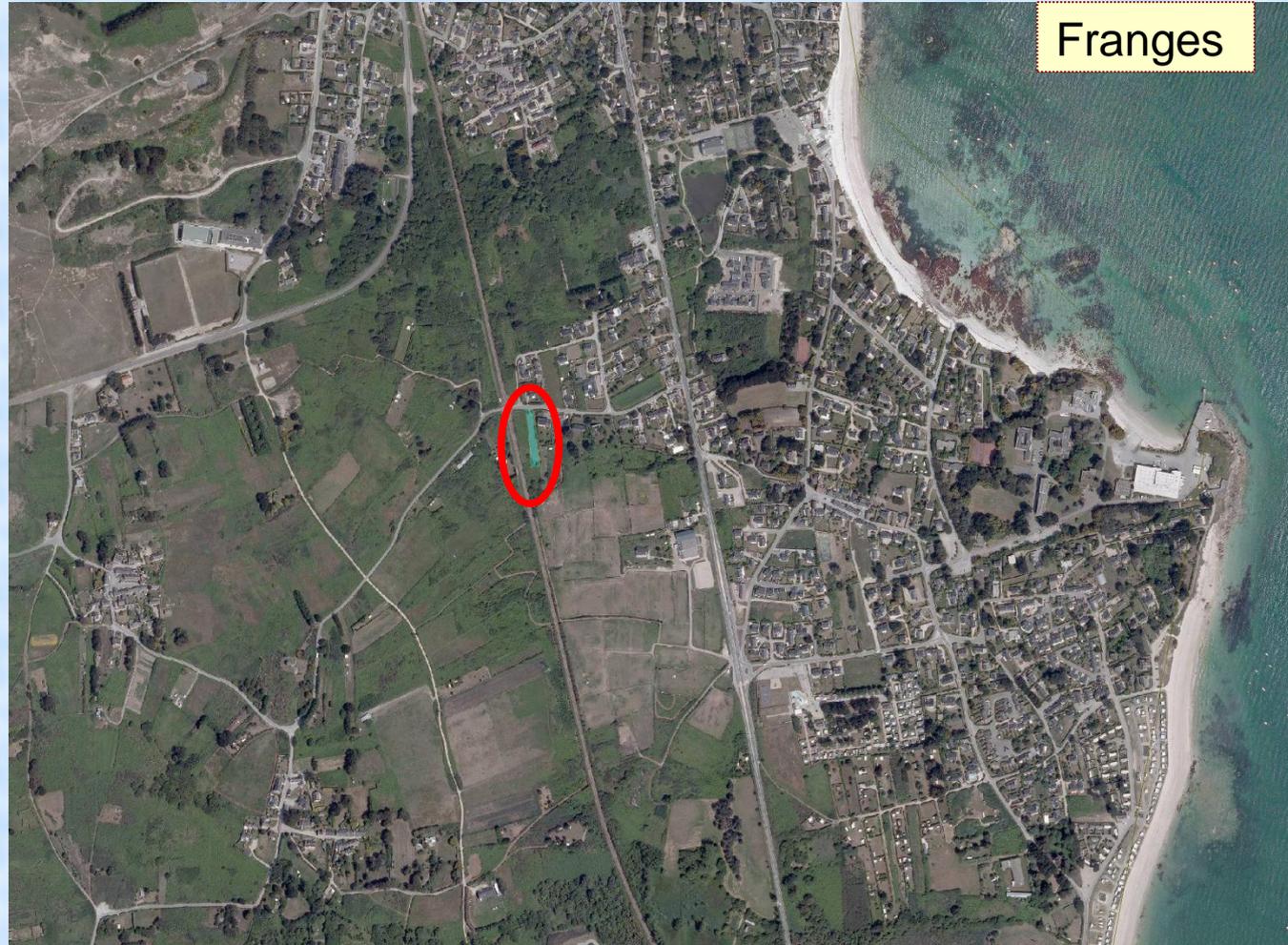


# Commune de Saint Pierre Quiberon

Parcelle située en périphérie d'un espace faiblement urbanisé, comportant une trentaine de maisons.

Zone d'habitat incluse dans un compartiment de terrain délimité :

- au nord par des boisements ;
- à l'ouest par la voie ferrée ;
- à l'est par la RD768, qui sépare la zone d'habitat d'un secteur plus fortement urbanisé.



Ces constructions ne peuvent être regardées comme se situant en continuité du secteur urbanisé au sens des dispositions du L146-4-I.



# Notion d'agglomération et de village

## L'agglomération

- désigne un bourg ou une ville ;
- de taille plus importante que le village avec les mêmes caractéristiques.

## Le village

- plus important que les hameaux ;
- unité par continuité du bâti, organisation (voirie) et implantation.
- ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel ;
- comporte bâtiments offrant services et/ou équipements de proximité (administratifs, culturels ou commerciaux) ;





# Qualification de l'espace urbanisé de densité significative



# Commune de Theix

Qualification

Le règlement, annexé au PLU approuvé par la délibération attaquée, a classé en zone Nh le secteur de **Kérentré** comportant avec le hameau de La Métaire du Pont qui le jouxte, une **trentaine** de constructions.

Au regard du jugement de la CAA de Nantes, ce secteur constitue une **zone d'urbanisation diffuse**.

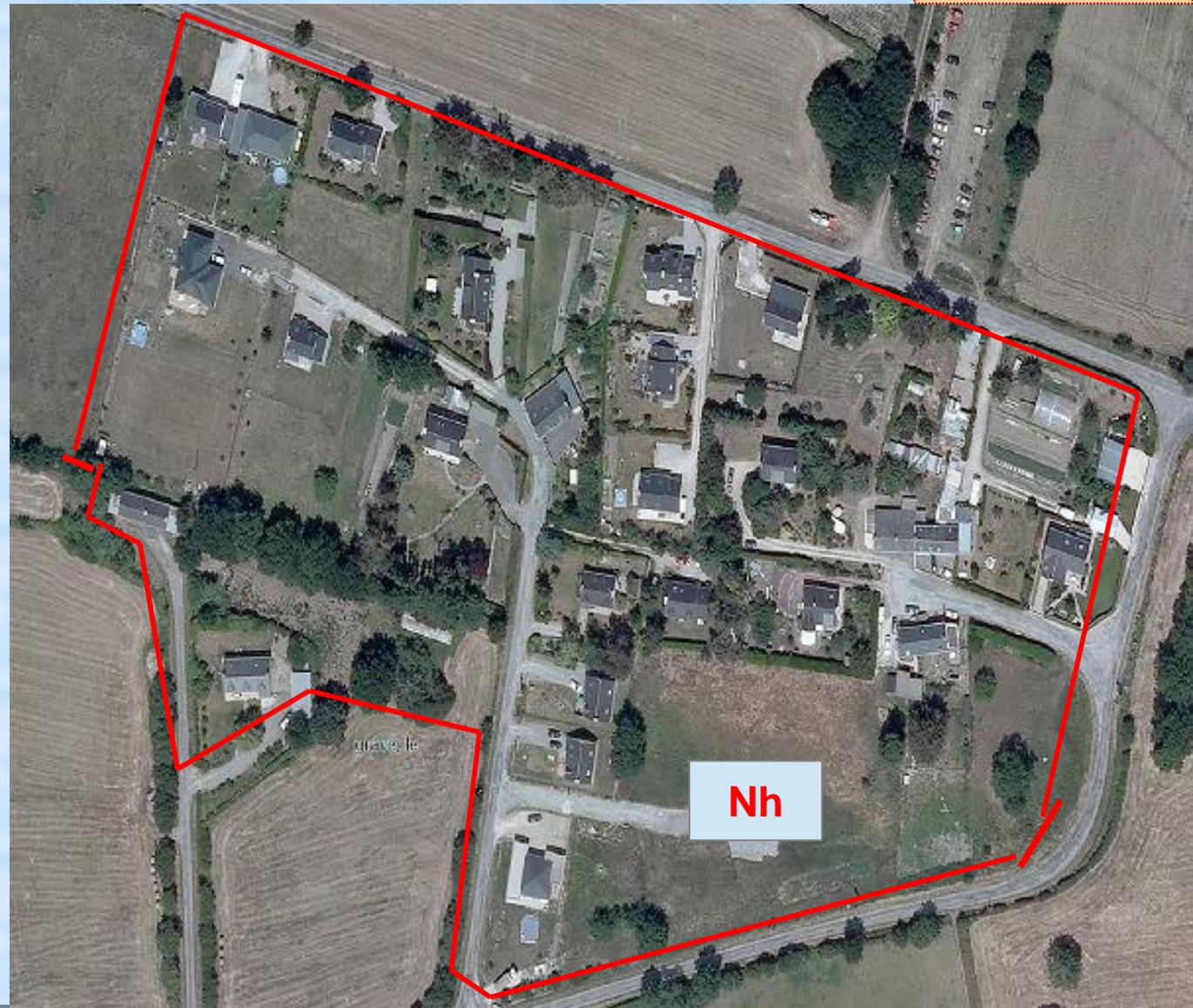


# Commune de Theix

Qualification

Le règlement annexé au PLU approuvé par la délibération attaquée, a classé en zone Nh le secteur du **Gravé** comportant environ **25** constructions.

Au regard du jugement de la CAA de Nantes, ce secteur constitue une **zone d'urbanisation diffuse**.



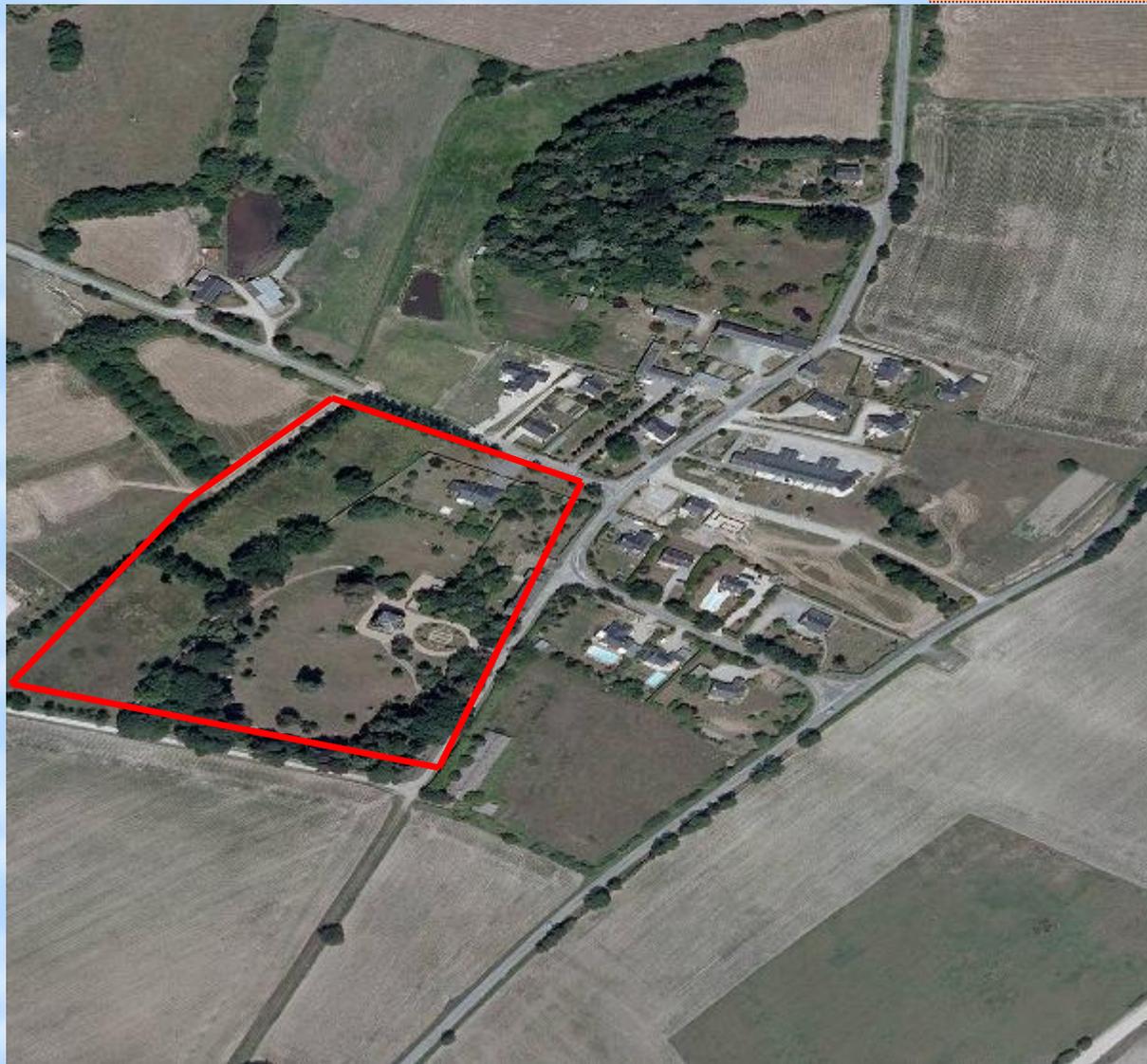
# Commune de Theix

Qualification

Le règlement annexé au PLU approuvé par la délibération attaquée, a classé en zone Nr le secteur du **Clérigo** comportant environ **vingtaine** constructions.

Au regard du jugement de la CAA de Nantes, ce secteur constitue une **zone d'urbanisation diffuse**.

Les annexes 50% 50m<sup>2</sup> sont refusés.



# Commune de Baden

Qualification

Le secteur de **Saint Julien** est faiblement urbanisé et éloigné de toute zone d'habitation.

La délimitation du zonage UBb est de nature à caractériser une extension d'urbanisation dans une zone d'urbanisation diffuse, dès lors que ce zonage inclut des parcelles non bâties.

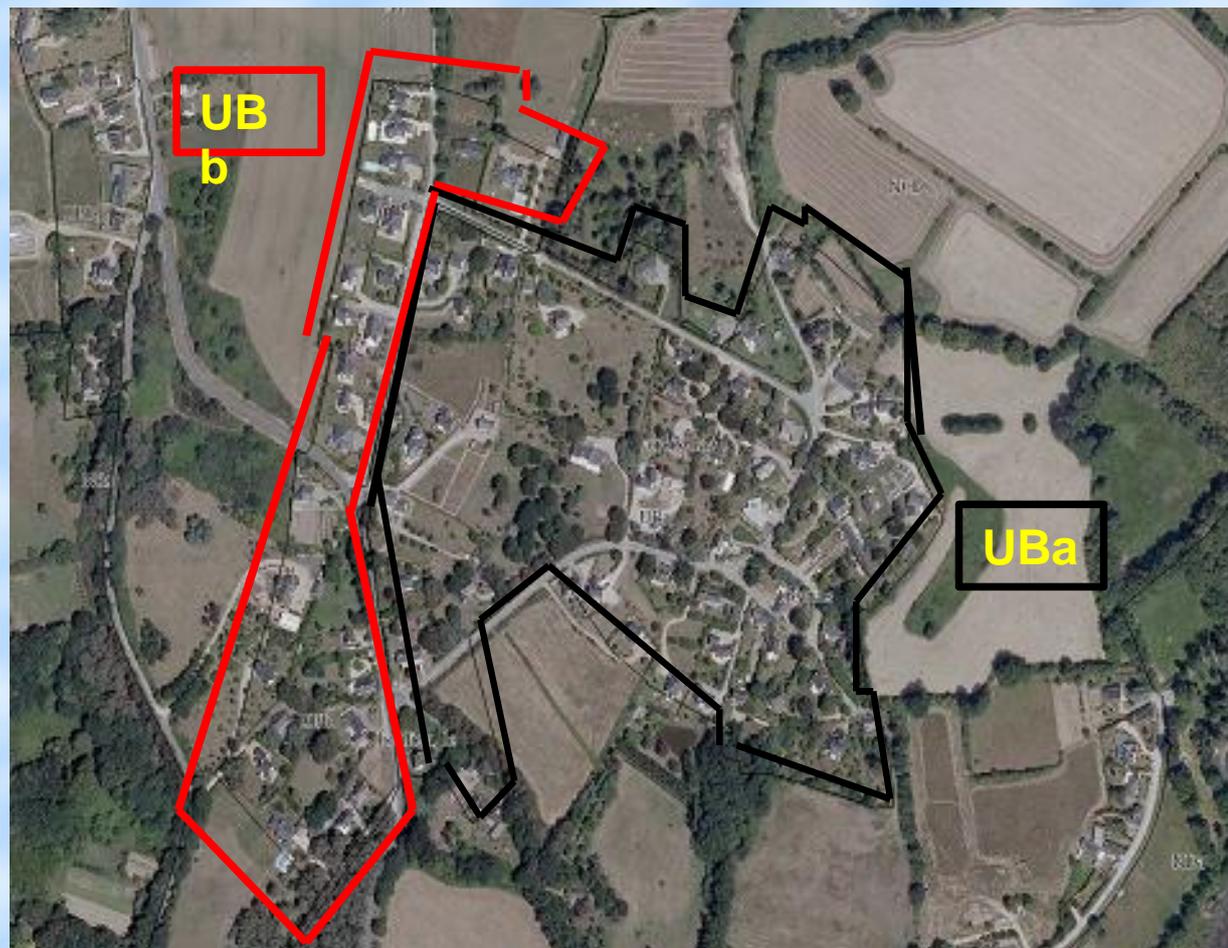


C'est un secteur pavillonnaire dans lequel l'urbanisation est diffuse. Il **ne peut être considéré comme un village** au sens des dispositions de l'article L146-4-I.

# Commune de Baden

Qualification

Le zonage UBb du secteur de la **Croix** recouvre un secteur d'**urbanisation diffuse** du territoire de la commune comprenant certes 35 constructions et des terrains non bâtis mais qui n'est **pas en continuité** avec le bourg de Baden.



Le zonage UBb est entaché d'une erreur d'appréciation au sens des dispositions de l'article L146-4-I.

# Réville (50)

Qualification

Secteur d'une vingtaine de constructions séparé de deux hameaux par des terrains nus et par quelques maisons éparses le long de la RD10.

Il ne peut être regardé comme un village alors qu'il est desservi par les réseaux public, notamment par une lagune d'épuration, et que des commerces ou services y auraient autrefois existé.



Les « hameaux » qui l'entourent ne peuvent pas recevoir une telle qualification, laquelle ne peut être davantage reconnue à la zone d'urbanisation diffuse formée par l'ensemble de ces hameaux".



# Penvenan (22)

Qualification

Alors même que, par le passé, ce quartier, créé en 1830, comprenait des commerces et une colonie de vacances, le hameau du sémaphore n'était pas, à la date du permis de construire querellé, un village au sens des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

Projets situés :

- dans une zone d'habitat dispersé non caractérisée par une densité significative de constructions ;
- dans le périmètre d'un site inscrit ;
- en espace proche du rivage.



Délivrance de PC au lieu-dit  
Le Sémaphore

Les projets ne se situent pas en continuité d'agglomérations ou de villages existants.

# Continuité d'urbanisation



# Commune de Pénestin

Le PLU autorise plusieurs extensions de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village, dans un secteur situé dans des espaces proches du rivage.

(photos diapo page 20, 21 et 22)

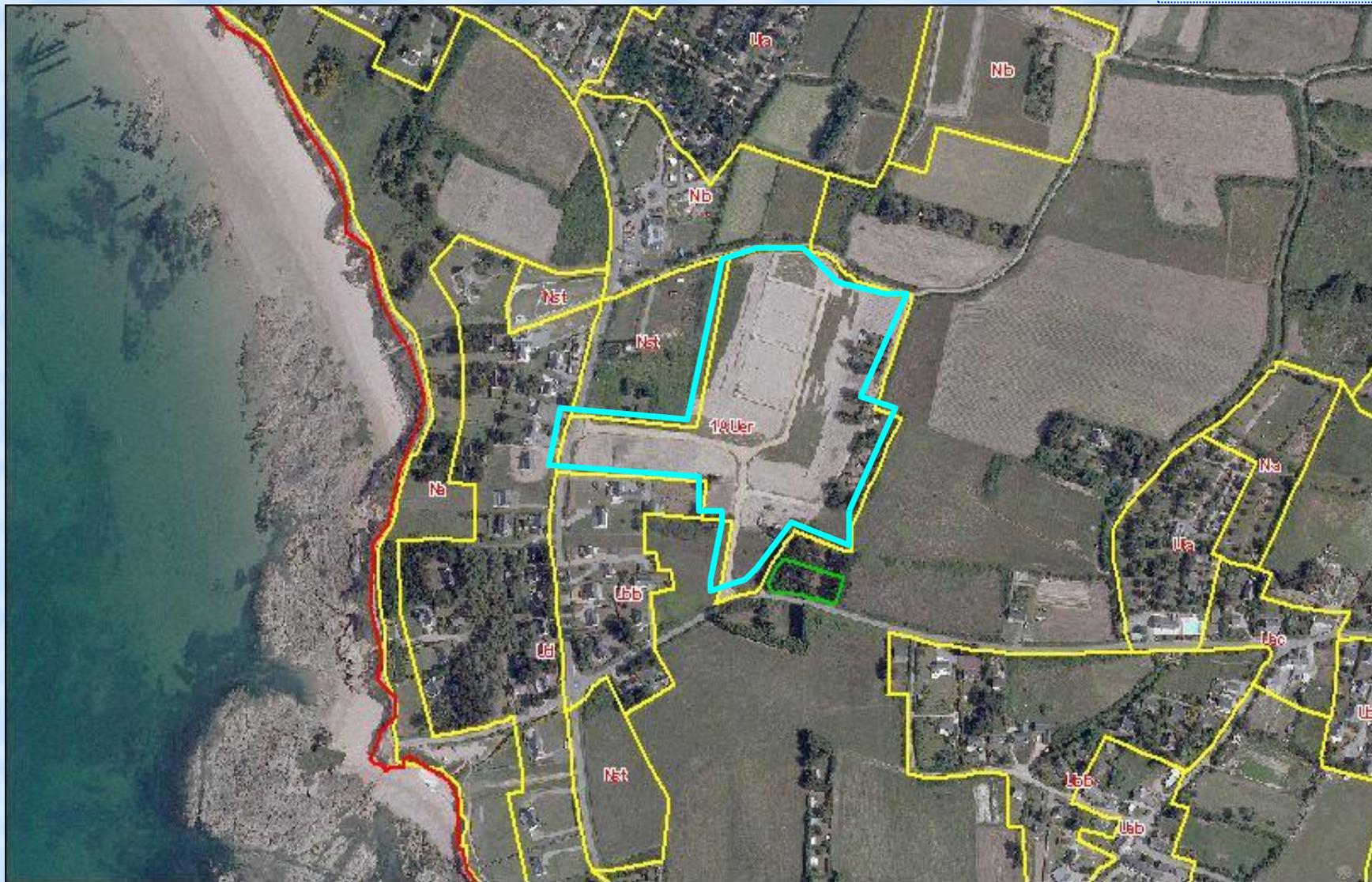
NON Continuité



Les secteurs ne se trouvent pas en continuité d'une zone déjà urbanisée caractérisée par une densité significative de constructions et présentant le caractère d'une agglomération ou d'un village au sens de l'article L.146-4-I.

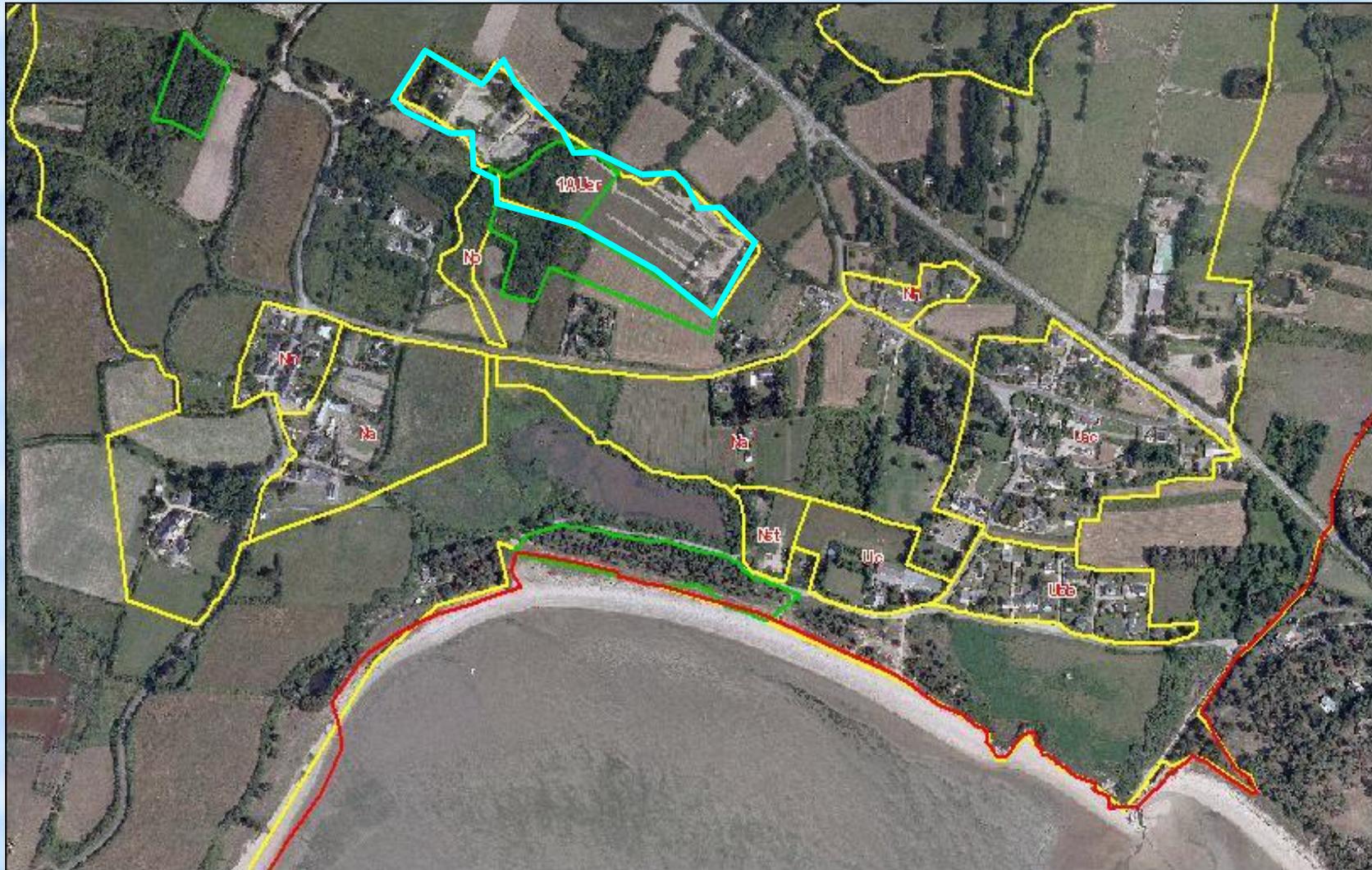
# Commune de Pénestin

NON Continuité



# Commune de Pénestin

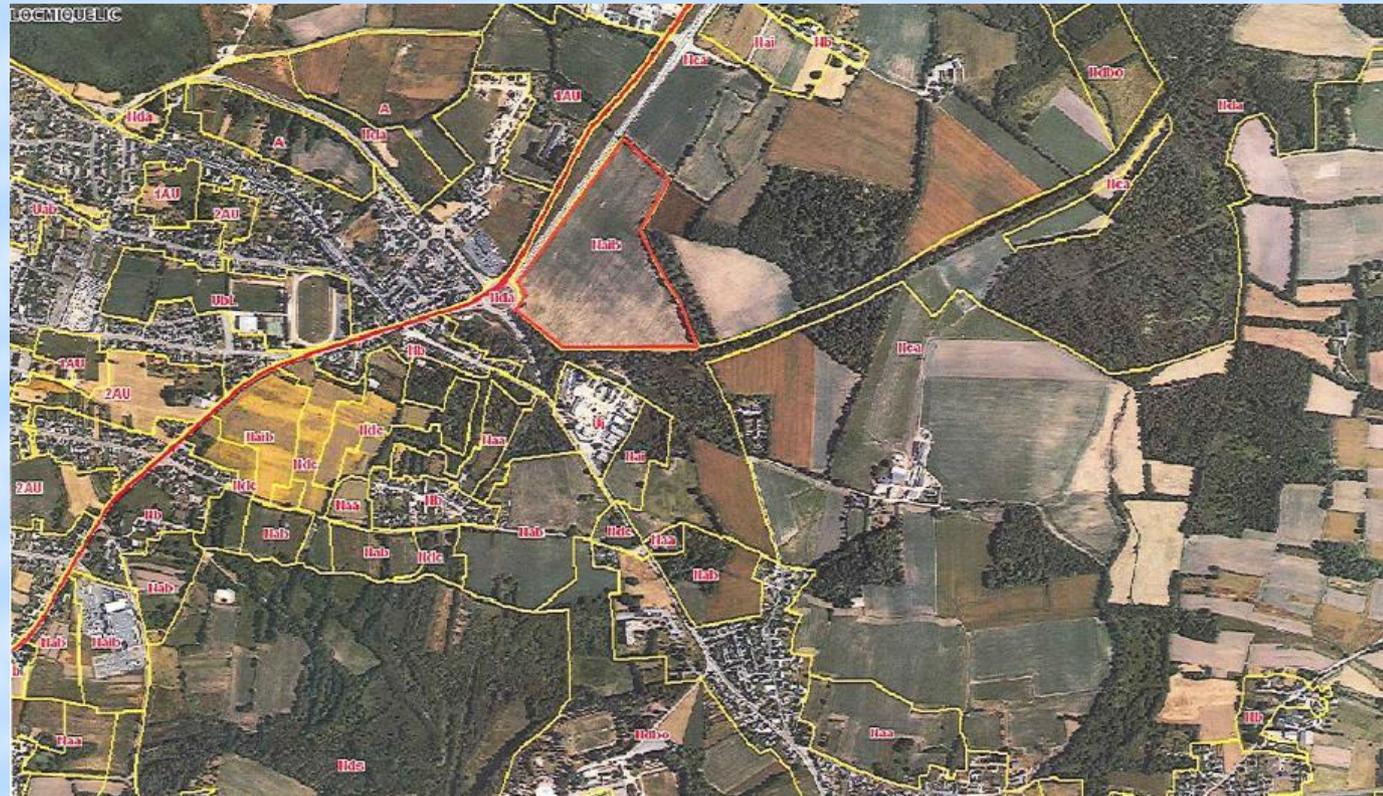
NON Continuité



# Commune de Riantelec

## Éléments de Continuité

Permis de construire délivré pour un ensemble commercial au milieu d'un espace naturel.



Terrain situé en prolongement immédiat à l'extrémité d'un secteur urbanisé de l'agglomération dont il est séparé par un giratoire. Ne méconnaît pas la loi littoral.



# Commune de Theix

## Éléments de Continuité

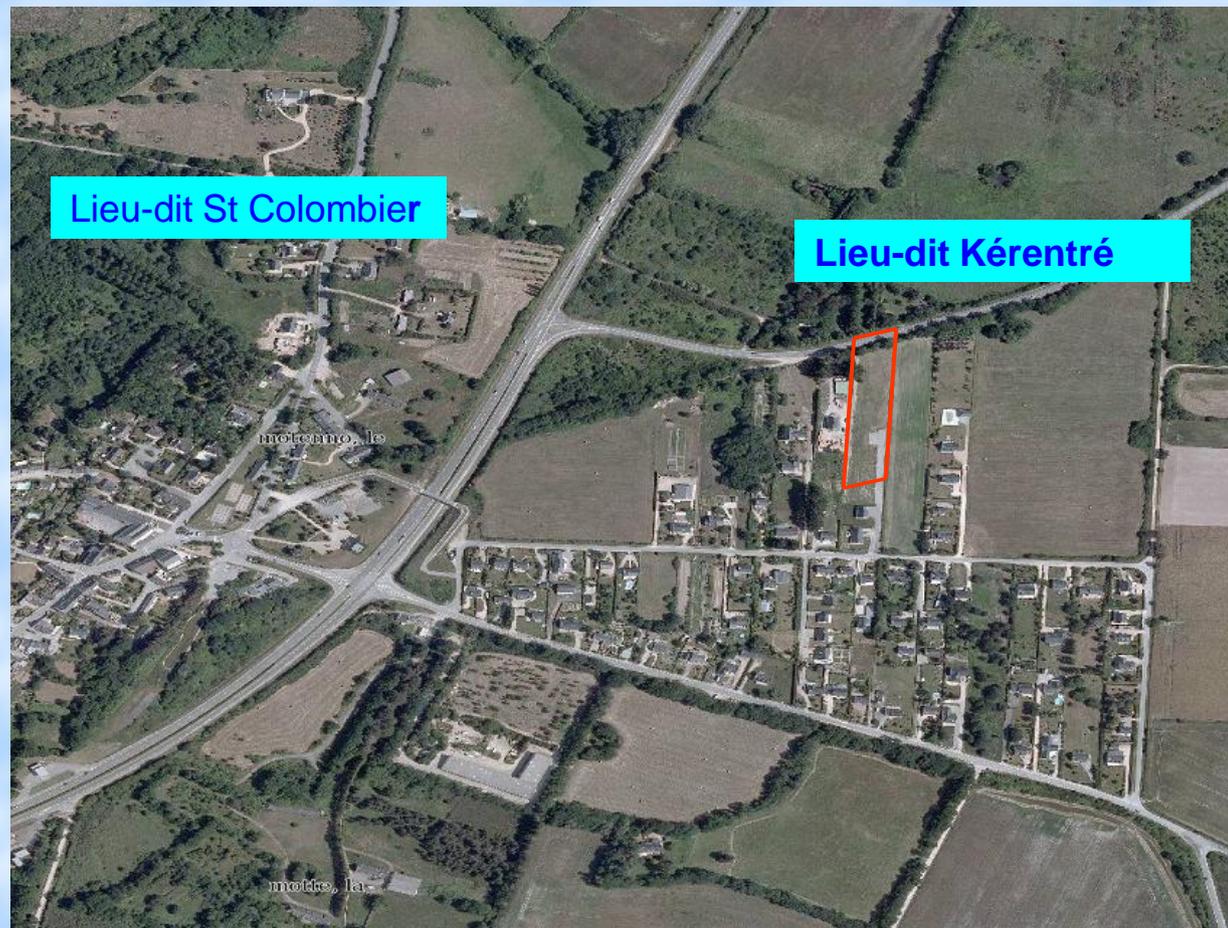
Le secteur de Kerentré ne peut être regardé comme étant situé en continuité directe avec le village de Noyalon dont il est séparé par une rivière.



# Commune de Sarzeau

## Éléments de Continuité

Il résulte de la configuration des lieux que le terrain d'assiette du projet n'est pas localisé en périphérie d'un espace urbanisé mais à l'intérieur d'une enveloppe d'un secteur bâti situé en continuité d'un village.



Le terrain d'assiette du projet est situé au lieu-dit Kérentré, à proximité du village de Saint Colombier dont il est uniquement séparé par la route départementale 780.

# Commune de Pénestin

## Dérogation Continuité

«...il résulte de l'article A2 du règlement que les auteurs du PLU attaqué ont entendu n'admettre dans ce secteur que les seules constructions et installations liées aux activités aquacoles incompatibles avec le voisinage de zones habitées.

Demande PC = vérification incompatibilité et accord du préfet.



Ce secteur, dépourvu de toute construction et situé au sein d'un vaste espace agricole n'est pas contraire aux dispositions du I de l'article L146-4 du code de l'urbanisme.

# Densification de l'urbanisation



# Commune de Séné

Non densification

Elle n'est pas implantée en continuité du lieu-dit Cressignan, dont elle est éloignée d'une **centaine** de mètres.

Ce hameau comportant une quarantaine de maisons d'habitation localisées autour d'une voie communale, est lui-même éloigné du centre-ville de la commune de Séné.



La construction litigieuse ne peut être regardé comme implantée en continuité avec une agglomération ou un village existant.



# Hameau nouveau intégré à l'environnement



# Ile de Batz (29)

Hameau nouveau

CAA de Nantes :

Le recours du Ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et la requête de la commune de l'Ile-de-Batz sont rejetées.

La zone ne peut être qualifiée comme une zone de densité significative de constructions ni regardée comme un **hameau nouveau intégré à l'environnement**.

Il n'existe, entre ce lieu-dit, « Mezou Grannog », et ce bourg, aucune continuité d'urbanisation.



CE : Annulation de l'arrêt du 1<sup>er</sup> juin 2010 de CAA de Nantes pour insuffisance de motivation.



# Dérogation à la continuité



# L.146.4-II

## Extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs.

Dans le PLU, l'extension doit être justifiée et motivée selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

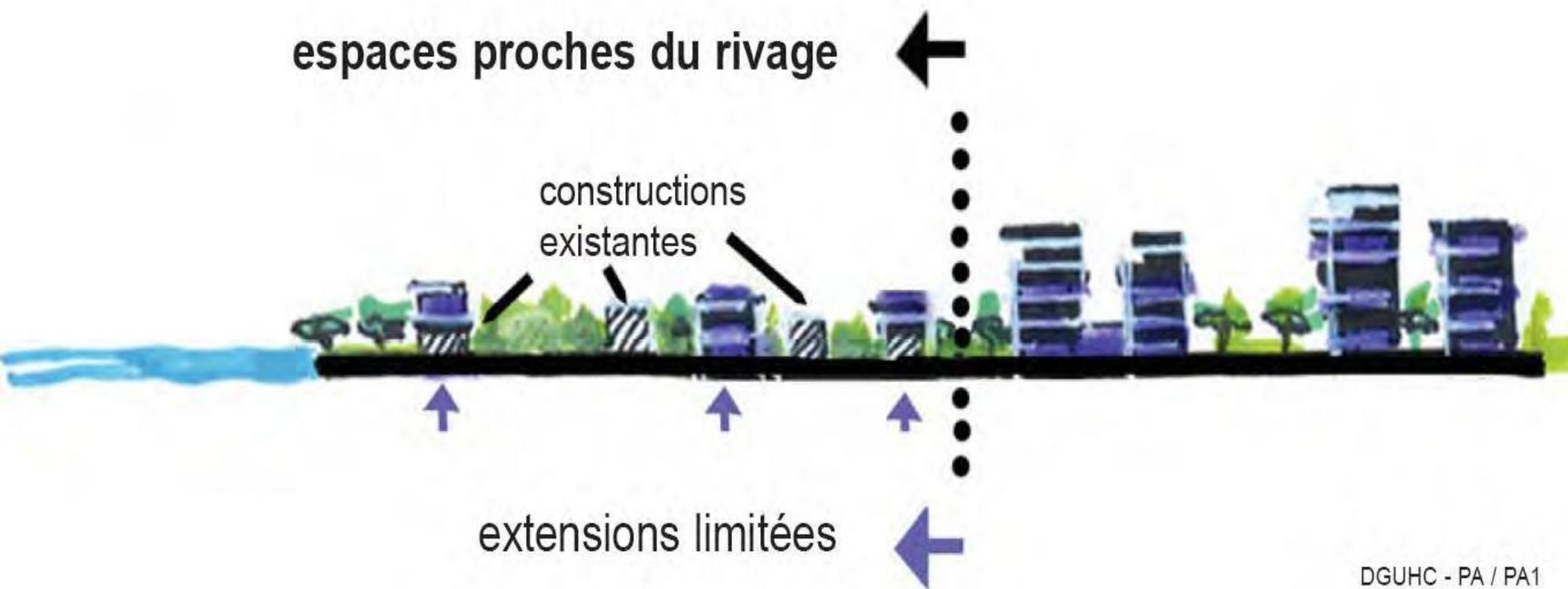
Hors compatibilité avec SCoT et Schéma Mise en Valeur de la Mer → accord préfet après avis CDNPS.



# La limite des EPR



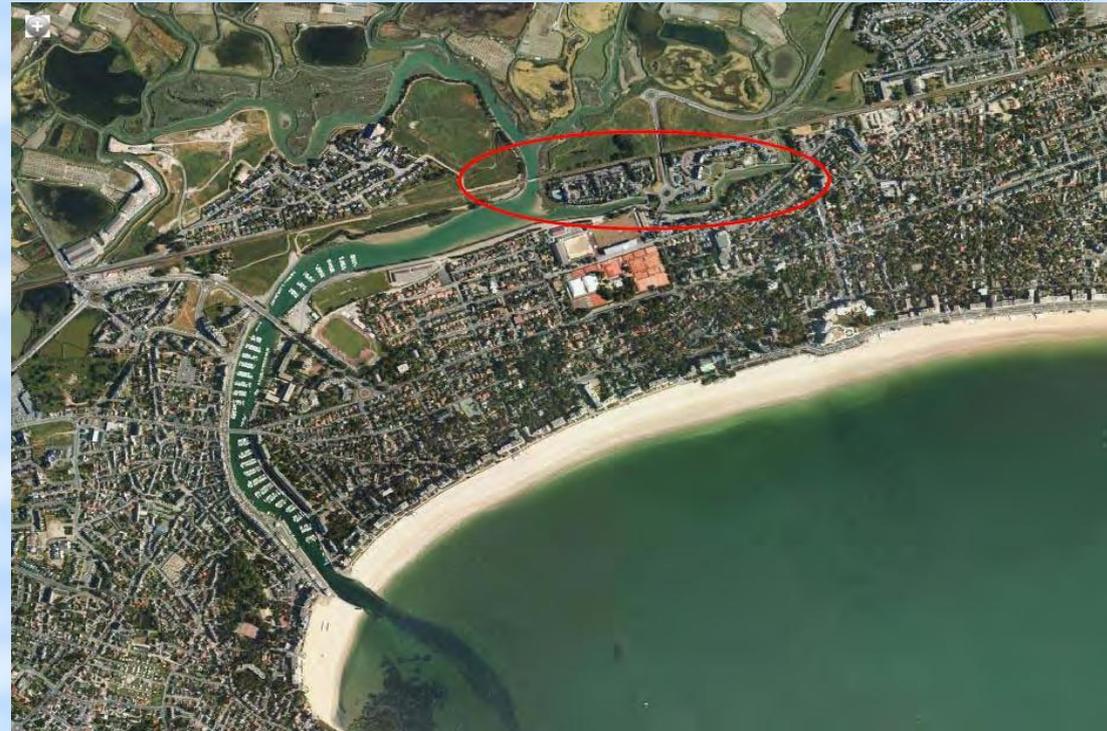
# Régime juridique applicable aux espaces proches du rivage



# Guérande (44)

EPR

Les terrains, sur lesquels les constructions projetées ont été autorisées, sont situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 mètres, et interdit toute co-visibilité entre ces terrains et la mer.



**Ils ne peuvent être regardés**

Il convient de prendre en compte "l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la mer,
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains en cause de la mer,
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer,



# Commune de Arzon

Pas de continuité

Distance de 300m  
avec la rade de  
Navalo et une  
urbanisation lâche  
entre la parcelle et  
le rivage.

Critères de co-visibilité.



Autorisation de lotir refusée en EPR car création d'une extension non limitée de l'urbanisation alors qu'il n'y a pas de co-visibilité.



# Surface de la zone



# Commune de Larmor-Baden

La zone 2 AU constitue un espace proche du rivage.

Le périmètre étendu de la zone 2AU ne peut être regardé comme limité, au regard des dimensions du bourg de la commune de Larmor-Baden.



Les dispositions du PLU sont entachées d'illégalité, en tant qu'elles autorisent une extension de l'urbanisation faute de présenter un caractère limité.



# Règlement du PLU





# Commune de Damgan

Quartier environnant

Projet de construction d'un immeuble de 12 logements regardé comme une extension non limitée de l'urbanisation en EPR.



Le projet se situe dans un « environnement de faible densité construite ». Il est de nature à modifier de manière importante les caractéristiques du quartier où il s'insère.

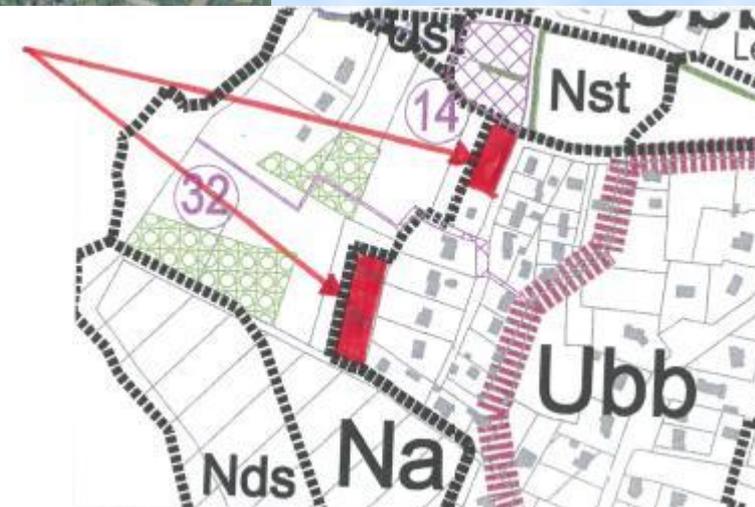


# Commune de Pénestin

Quartier environnant

Terrains situés en espace proche du rivage.

Les critères retenus par le PLU pour justifier leur classement en zone Ub sont étrangers à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.



Absence de SCoT opposable et d'accord du préfet, ce classement est intervenu en méconnaissance de l'article L.146-4.I du code de l'urbanisme.



# L.146.4-III

## Bande littorale de cent mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eaux intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.



# Commune de Damgan

Espace non urbanisé

A l'intérieur de la bande des 100 mètres, le terrain est situé à l'extrémité sud-ouest d'une frange côtière et d'un vaste espace naturel, classé en zone Nds au POS, dont il n'est séparé que par trois maisons individuelles.



Seul un terrain de camping, bordant cet espace naturel, le jouxte au nord-ouest, de l'autre côté d'une voie publique.

Le terrain ne peut être regardé comme partie intégrante de la zone urbanisée à l'extrémité de laquelle il est situé.

A l'ouest, quelques maisons se trouvent



# Commune de Groix

Espace non urbanisé

Le secteur, compris dans la bande littorale des cent mètres, ne regroupe que quelques maisons d'habitations.



Le secteur ne peut être regardé comme un espace urbanisé au sens des dispositions du III° de l'article L.146-4-III° du Code de l'urbanisme. Toute extension de l'existant y est interdite.



# Commune de Locmariaquer

Espace non urbanisé

Le terrain est contigu sur ses limites Nord, Est et Sud à des parcelles non bâties comprises dans l'espace naturel littoral.

Il jouxte au Nord-Ouest trois parcelles bâties, mais il est séparé des cinq autres constructions formant le lieu-dit « Le Moustoir » par un chemin communal.



Le secteur ne peut être regardé comme espace urbanisé.



# Commune de Saint Philibert

Espace non urbanisé

Le secteur, situé dans un espace proche du centre de l'agglomération de la commune de Saint-Philibert, est délimité, à l'ouest, par la route des Plages, à l'est, par la rue des Courlis laquelle sépare cet espace des chantiers ostréicoles bordant le rivage.



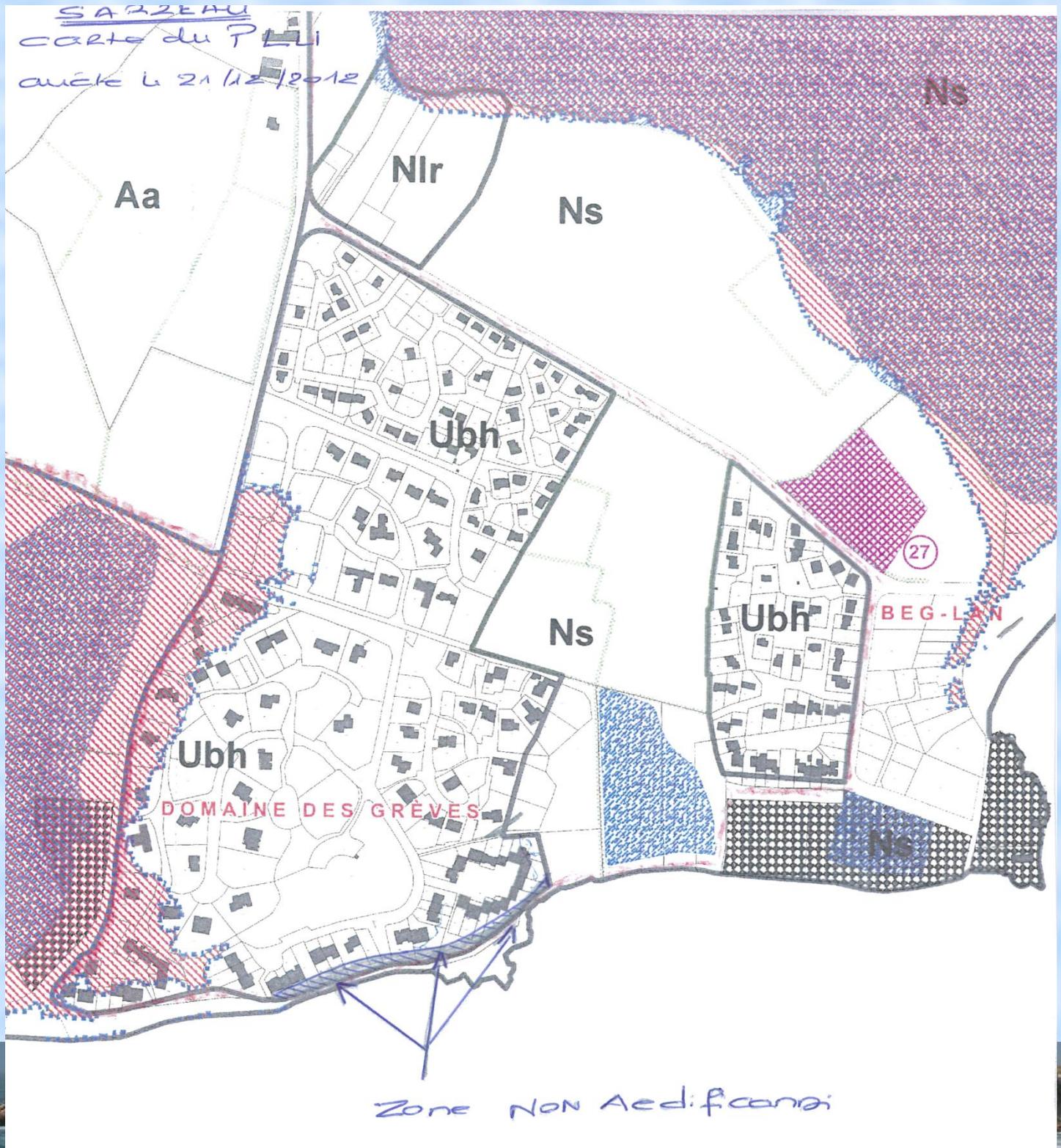
Cet espace comporte une vingtaine de constructions à usage d'habitation relativement proches les unes des autres.

Le secteur à dominante naturelle ne constitue pas un espace urbanisé.



# Exemple carte PLU





Carte PLU  
Sarzeau  
arrêté le  
21 décembre 2012



# L.146.6

## Espaces terrestres et marins, site et paysages remarquables

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.



# Qualification des espaces remarquables



# Commune de Groix

Pour répondre aux caractères spécifiques de l'île de Groix, les auteurs du PLU ont créé sur l'ensemble du pourtour de l'île une zone Nds représentant 55,74% de sa superficie.



Le classement en zone Nds, Nda, Nc ou Nlo n'est pas entaché d'erreur d'appréciation au vu des caractéristiques topographiques des différentes parcelles en objet de la requête en annulation.





# Commune de Baden

Toulindac, les emplacements classés UL et ULn, ont été réservés pour la construction d'une base nautique et d'une aire de stationnement.

Ces emplacements sont entachés d'illégalité : espace remarquable



# Commune de Locmariaquer

Création d'une zone 2AUv (lotissement ostréicole) en espaces remarquables non conforme à l'article L.146-6



# L.146.7

## Réalisation de nouvelles routes

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer (sauf en cas de contraintes).

L'aménagement de routes dans la bande littoral est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.



# Commune de Damgan

Projet de travaux  
de voirie et  
d'aménagement  
de pistes  
cyclable et  
piétonne non  
conforme à  
l'article L.146-7.



# Commune de Séné

Projet de création  
d'un  
emplacement  
réservé pour la  
construction  
d'une route de  
transit non  
conforme à  
l'article L.146-7.

