

Erwan LE CORNEC

Avocat au barreau de Quimper

Spécialiste en droit public, droit de l'environnement & droit de l'urbanisme
Toque 39

- D.E.A. de droit public
- D.E.A. de droit de l'environnement
- D.E.S.S. Aménagement, urbanisme, environnement, collectivités locales
- Docteur en droit public (Univ. de Paris I Panthéon-Sorbonne)
- Maître de conférences en droit public (Univ. de Bretagne Occidentale)

29 rue Henri Barbusse
BP 21203
29102 QUIMPER CEDEX

☎: 06 89 25 38 21 📠: 09 70 06 24 90

@: erwan.lecorneec@wanadoo.fr
<http://www.erwan-lecorneec-avocat.fr>

Quimper, le 12 septembre 2018

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, contour de la Motte
35044 RENNES CEDEX

Transmission par Telerecours

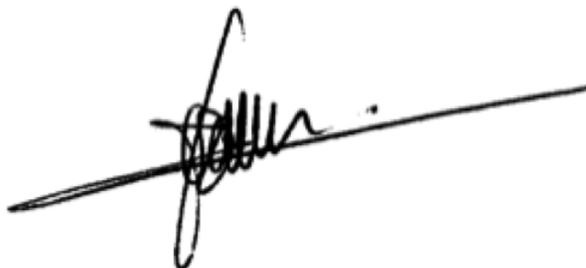
Objet: Affaire n°1803926 - Association « Qualité de la Vie à Larmor-Baden » (AQVLB) c./
Commune de Larmor-Baden

Monsieur le Président,

Pour l'AQVLB, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un mémoire complémentaire et récapitulatif dans l'affaire en objet, accompagné de 4 pièces nouvelles et d'autres éléments apportés dans le corps du mémoire sous forme de photographies et de reports de captures des documents du PLU.

Une requête en suspension est par ailleurs déposée en raison de réserves émises par les commissaires enquêteurs qui n'ont pas été levées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.



MÉMOIRE COMPLÉMENTAIRE ET RÉCAPITULATIF

POUR

L'Association agréée « Qualité de la Vie à Larmor-Baden »
Dont le siège se trouve 26 rue du Moulin
56870 LARMOR-BADEN

Ayant pour avocat :
Maître Erwan LE CORNEC
Avocat au Barreau de Quimper
29 rue Henri Barbusse
BP 21203
29102 QUIMPER CEDEX

DEMANDERESSE

Ayant décidé d'agir en justice contre la délibération du 4 juin 2018 par
délibération statutaire du 5 juillet 2018 (PJ1)

CONTRE

La commune de Larmor-Baden
Représentée par son maire en exercice, M. Denis BERTHOLOM
Place de l'Église
56870 LARMOR-BADEN

DÉFENDERESSE

OBJET: affaire n°1803926

- Annulation de la délibération du conseil municipal de Larmor-Baden du 4 juin 2018 approuvant l'élaboration du PLU

PIÈCES JOINTES : 26 dont 4 pièces nouvelles avec le présent mémoire

La requérante a l'honneur d'exposer au
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES
ce qui suit...

1) FAITS

1.- Depuis les années 1990, l'AQVLB veille au développement harmonieux de la commune de Larmor-Baden, dans le respect de l'environnement et de la loi-littoral.

2.- L'AQVLB est une association type loi de 1901 (**PL 2**), de surcroît *agrée* depuis que la Cour administrative d'appel de Nantes lui a accordé son agrément (CAA Nantes, 30 mai 2003, AQVLB, n°99NT00528). Elle est en butte aux municipalités successives qui, depuis plus de 25 ans, ne cessent de chercher à urbaniser densément cette petite commune.

3.- Il faut en effet d'emblée insister sur ce que Larmor-Baden, commune littorale du Golfe du Morbihan, espace fragile, a une superficie de seulement 395 hectares et un linéaire côtier de 14,4 km.

4.- Surtout, elle est peuplée de 907 habitants, soit une densité record de 229 habitants au km² (104 hab./km² en Morbihan ; 125 hab./km² en Bretagne et 100,8 hab./km² en France, au 1^{er} janvier 2018).

5.- L'association a engagé des contentieux contre de nombreux projets d'urbanisation sur la commune concernant :

- le secteur du Moulin (affaires TA Rennes n°91-2285, 91-2286, 92-0337, 92-0338, 93-2566, 93-2567, 03-03055 ; CAA Nantes n°93NT01079 ; Conseil d'État n°133084) ;
- les zones humides entourant le marais salé classé, espaces remarquable, de Pen en Toul : affaire TA Rennes n°0800303.

Elle a également contesté devant le tribunal de céans la révision du POS valant PLU, approuvée le 26 janvier 2007 : n°07-2338, notamment parce que le « clan » du maire de l'époque s'était largement servi en zones constructibles (moyen retenu comme fondé, pris de la violation de l'article L.2131-11 du CGCT). Cela lui a valu une condamnation par le Tribunal correctionnel de Vannes : **PL 3** (« l'ancien maire de Larmor-Baden condamné pour prise illégale d'intérêt »).

6.- Mais, outre plusieurs vices de procédures dont la commune est coutumière dans ses procédures d'urbanisme, et du point de vue du parti d'urbanisme lui-même, le PLU a aussi été annulé :

- en raison du « pastillage » multitude de zone Nr éparpillées sur la commune) qui n'était pas autorisé à l'époque (ces zones sont aujourd'hui connues – et autorisées - sous l'acronyme de « STECAL » depuis la loi grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 : ex-article L.123-1-5-II, désormais art.L.151-12 du Code de l'urbanisme) ;
- en raison de l'illégalité du secteur 1AU de « La Croix de Trévrass » au regard de la loi-littoral (qui a également fini à être classé en zone Ab dans le PLU présentement attaqué) ;
- en raison de l'illégalité du secteur 2AU du Numer au regard également de la loi-littoral (qui a fini à être également classé en zone Ab dans le PLU présentement attaqué).

Ces contentieux, que l'association a tous gagnés, sont donc bien connus du tribunal de céans.

7.- L'AQVLB constitue à n'en pas douter le « poil à gratter » des municipalités successives, dont le maire de l'époque, à la toute fin des années 1990, avait évidemment donné un avis défavorable à l'agrément de l'association (contentieux du refus d'agrément tranché *in fine* par la cour nantaise, avec octroi de l'agrément dans le cadre de ses pouvoirs de plein contentieux : n°99NT00528).

8.- Après des années de pause, la commune a décidé de relancer les mêmes projets d'urbanisation qu'il y a 20 ans dans le secteur de la rue du Moulin, ce qui a donné lieu à un énième contentieux engagé par l'association, en 2017 (n°1702442).

9.- Mais, charmée entre autres par les sirènes de certains promoteurs immobiliers (de 1991 à 2013, le groupe Yves Rocher, puis, à partir de 2013, le groupe Giboire, pour l'île de Berder), la commune a décidé de franchir une étape supérieure en faisant de Larmor-Baden la destination touristique que l'on doit connaître.

10.- Estimant que la commune était soumise à des contraintes liées à son exiguïté et qu'elle payait déjà son tribut en zones protégées (Natura 2000, Convention de Ramsar, site inscrit du Golfe du Morbihan, site classé du marais de Pen en Toul), tumulus inscrit de Garvrinis, tumulus classé de l'île de

Berder, cromlech classé de Er Lanic), elle a décidé que certaines zones pourtant boisées, pourtant remarquables et pourtant soumises à la protection de la loi-littoral pouvaient être néanmoins urbanisées. Sans compter deux « STECAL » de Kereden et de La Saline, qui ne présentent en rien une taille et une capacité d'accueil limitée, comme il sera discuté.

11.- C'est ainsi que le rapport de présentation du PLU approuvé (**PJ 4-5**, p.263) indique ce qui suit :

« Le projet du PLU doit permettre d'assurer une croissance démographique modérée avec un objectif de plus de 1 000 habitants en 2026, soit un objectif de production d'environ 200 logements sur la période (incluant la moitié de la production neuve en résidences secondaires). Cependant, la production de logements génère inévitablement une consommation foncière ».

12.- La population devrait donc passer de 905 habitants en 2018 à près de 2000 habitants en 2026 (dans 8 ans seulement...), portant la densité de la population non plus à 229 hab./km² comme aujourd'hui à environ 500 hab.km². À quoi s'ajoute évidemment le « boom » de la population estivale, Larmor-Baden étant une station balnéaire très prisée.

Cette évolution démographique est extrêmement préoccupante. En premier lieu du point de vue de l'artificialisation des sols, problématique qui constitue l'une des préoccupations actuelles dans la lutte contre la pollution des eaux et la déperdition en biodiversité :

https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/2018.07.04_PlanBiodiversite.pdf

13.- Elle est d'autant plus préoccupante que la station d'épuration (STEP) de la commune, qui n'est pas des plus moderne (lagunage simple, située au fond du marais de Pen en Toul classé au titre des sites ! : rapport de présentation pp.265 et s.), n'est pas faite pour encaisser la charge de pollution de la population prévue à échéance 2026 et encore moins avec l'afflux estival de la population touristique : sa capacité actuelle n'est que de 5000 équivalent-habitant (EH).

En effet, les données du rapport de présentation sont gravement erronées : 210 logements supplémentaires prévus, ainsi que l'indique le rapport, cela ne fait pas 210 EH mais quatre fois plus. En effet, un logement correspond en moyenne à environ 4 EH (article 5 de l'arrêté du 7 mars 2009 NOR :DEVO0809422A tel que modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et article R.111-1-1 du CCH combinés, qui posent qu'une pièce d'habitation correspond à 1 EH...).

14.- Mais, surtout, les options d'urbanisme du PLU sont calquées non sur la STEP existante mais sur un projet de STEP (19 000 EH) qui n'a jamais vu le jour et qui ne verra pas le jour avant des années eu égard à son coût difficilement surmontable pour une commune à aussi petit budget (prévu initialement pour être inaugurée en 2018, les travaux n'ont pas commencé et ne commenceront pas avant longtemps...ce qui n'empêchera pas de délivrer des permis de construire en attendant au risque de dépasser tôt ou tard la capacité de la STEP existante).

15.- Ces problèmes ont justement été pointés par l'autorité environnementale (MRAE) dans un avis du 12 juillet 2017 rappelé dans un autre avis n°2017-004989 du 2 octobre 2017 (**PJ 5**), documents, curieusement, ne sont pas téléchargeables sur le site internet de la commune de Larmor-Baden...

Dans cet avis, la MRAE exige l'élaboration d'une évaluation environnementale du zonage d'assainissement (approuvé le 4 juin 2018 en même temps que le PLU)...évaluation qui n'a pas été élaborée s'agissant de cette procédure particulière parallèle au PLU, en violation de la loi.

La MRAE a également donné son avis le 12 octobre 2017 sur le projet de PLU sous le n°2017-05154 (**PJ 6**) - qui n'est pas plus téléchargeable sur le site internet de la commune - : ses critiques contre le PLU sont sévères, l'évaluation environnementale (art.L.104-1 et s. CU) et les diagnostics, analyses et impacts du rapport de présentation (art.5.151-1 et s. CU) sont jugés très insuffisants comme en témoigne le nombre de préconisations faites par la Mission.

16.- Depuis la prescription du PLU par la délibération du 27 septembre 2010 (**PJ 7**), et suite à l'annulation par le tribunal de céans de la précédente élaboration du PLU (TA Rennes n°07-2338), le conseil municipal, il s'est passé huit années avant que le PLU en soit approuvé, le 4 juin 2018.

17.- Les textes ont changé à maintes reprises et, comme il sera démontré au travers des quelques vices de légalité externe invoqués, ils sont loin d'avoir été appliqués. En effet, la procédure s'est éternisée ; la

législation a changé maintes fois entre temps et, finalement, le POS qui avait été approuvé le 16 juin 1983 a fini par être frappé de caducité au 27 mars 2017 (ce qui n'aura pas empêché le maire de délivrer le permis d'aménager pour 20 maisons dans le secteur de la rue de Moulin, le 25 mars 2018 : affaire devant le tribunal de céans n°1702442).

18.- Le PLU sera finalement arrêté le 9 mai 2017, soit près de sept années après sa prescription (**PJ7**).

19.- Il sera soumis à enquête publique du 27 octobre au 30 novembre 2017. À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et formulé un avis assorti de deux réserves (**PJ8 et 9**) :

- l'une concernant la suppression de la zone Uc de Trévras suite à un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes n°14NTO0865 du 11 mai 2015 ;
- l'autre concernant le classement de la totalité de l'île de Berder en espace littoral remarquable en application de l'article L.121-23 CU.

Ces réserves ont été purement et simplement ignorées par le conseil municipal.

20.- Il en est tenu compte pour justifier, par ailleurs, du dépôt d'une requête à fin de suspension de la délibération du 4 juin 2018 approuvant le PLU.

21.- La délibération approuvant le PLU, en date du 4 juin 2018 (**PJ10**), est donc la délibération dont l'association demande l'annulation.

2) DISCUSSION

2.1.- Recevabilité

2.1.1.- Délais

22.- La délibération approuvant le PLU a été prise le 4 juin 2018 mais publiée seulement dans le journal Ouest-France le 14 juin 2018 ;

23.- Les délais expirent donc le 16 août 2018 puisque le 15 août est un jour férié.

2.1.2.- Intérêt et capacité pour agir

24.- L'association ABVLB est une association *communale* déclarée (statuts en **PJ2**) et agréée par arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes (affaire n°99NTO0528).

De par son objet statutaire, elle s'est donné la mission suivante :

« Art.2 :C ette association a pour but de sauvegarder et améliorer le cadre de vie, la protection des sites et paysages, de l'urbanisme, la lutte contre les pollutions et nuisances et plus généralement la protection de l'environnement de la commune de Larmor Baden ».

25.- Son conseil d'administration a délibéré le 5 juillet 2018 pour décider d'agir en justice et mandater son conseil soussigné pour la représenter, en application de l'article 10 des statuts selon lequel :

« Le conseil d'administration est compétent pour désigner tout représentant en justice à l'occasion de tout recours contentieux dont la mise en œuvre est laissée à sa discrétion.

Le choix de son représentant est laissé à sa discrétion. Cette délégation est valable pour une durée indéterminée ».

L'AQVLB a donc intérêt et capacité pour agir en justice contre la délibération approuvant le PLU.

26.- Il est précisé que le conseil de l'association agit de façon quasiment bénévole en n'étant que symboliquement défrayé : il ne peut se rémunérer que par la présente procédure...si elle trouve une issue favorable pour sa cliente.

2.2.- Fond

2.2.1.- Sur la légalité externe de la décision attaquée

2.2.1.1.- Insuffisance de l'évaluation environnementale : violation des articles L.104-2 et R.104-8 CU et de la directive européenne n°2001/42/CE (art.5§1 et annexe I)

27.- Ainsi que la MRAE l'a pointé (avis du 12 octobre 2017 : PJ 6), le PLU est loin de répondre aux exigences en la matière prévues aux articles L.104-1 et R.104-1 et s. CU.

Page 2/10 de son avis, elle indique :

« Le PLU de Larmor-Baden doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (articles R. 104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme), parce que c'est une commune littorale au sens de la Loi Littoral et que son territoire est concerné par les sites Natura 2000 : Golfe du Morbihan (Zone de Protection Spéciale-Directive Oiseaux) et Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys (Zone Spéciale de Conservation-Directive Habitats).

Conformément aux articles R. 104-21 à R. 104-25 du même code, le Maire de la commune de Larmor-Baden a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal du 9 mai 2017 ».

28.- L'AQVLB est du même avis, ce que confirme la commune dans le rapport de présentation (PJ 4-5, p.78 et s. et p.228).

En effet, la commune de Larmor-Baden est concernée par deux zones de protection de niveau européen intégrées au réseau « Natura 2000 » :

- ❖ la ZSC « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » (FR5300029)
- ❖ la ZPS « Golfe du Morbihan » (FR5310086)

29.- Cependant, l'évaluation environnementale est insuffisante.

La MRAE synthétise son analyse dès les premières pages de son avis (p.3/10 et 4/10 – le gras n'est pas de la requérante mais bien de la MRAE) :

« Le rapport de présentation, qui doit retranscrire la démarche d'évaluation environnementale du PLU, n'est pas satisfaisant au regard de l'enjeu. D'une lecture peu aisée, alourdi par une organisation qui génère des redondances, il comporte trop d'approximations qui font douter de la cohérence et de la pertinence des choix effectués.

L'Autorité environnementale recommande à la commune de conduire sa démarche d'évaluation environnementale avec plus de rigueur dans les données et dans l'analyse, en compensant les insuffisances mentionnées dans l'avis détaillé, relevées dans la définition de la capacité d'accueil, dans l'analyse des incidences de son projet sur l'environnement ou dans la proposition de mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences négatives.

Ces apports formels et méthodologiques devraient permettre à la commune de compléter ou, sur certains aspects, infléchir son projet de façon qu'il puisse répondre aux enjeux de développement durable et de protection de l'environnement présents sur son territoire, au-delà même de la durée de validité du présent PLU.

L'Autorité environnementale recommande à la commune de poursuivre sa réflexion sur :

- **les conséquences d'une élévation du niveau de la mer afin d'anticiper les mesures qui s'avéreront nécessaires (transferts, rachats, aménagements...)** ;
- **l'élaboration d'un plan communal de déplacements** ;
- **la réhabilitation de la lagune actuelle des Salines : restauration écologique du milieu naturel, reclassement dans les espaces remarquables du littoral...**
- **la constitution d'une frange urbaine de qualité.**
- **L'Autorité environnementale recommande dans l'immédiat à la commune de renforcer les dispositions du PLU en :**
 - **augmentant de manière significative les densités minimales requises dans les secteurs de densification urbaine ;**
 - **intégrant davantage dans le règlement graphique les espaces boisés et les haies inventoriés ;**
 - **renforçant les dispositions relatives au traitement qualitatif des eaux pluviales qui parviennent aux exutoires, en particulier à proximité des sites de baignade et des installations conchylicoles ;**
 - **retranscrivant les limites des secteurs concernés par le risque de submersion marine sur le règlement graphique ;**
 - **intégrant dans le règlement littéral les mesures de lutte contre les espèces invasives ».**

30.- Les pages de son avis qui suivent expliquent cette position que l'AQVLB fait siennes pour invoquer l'illégalité du PLU en raison de l'insuffisance de l'évaluation environnementale : la commune n'a nullement modifié son évaluation environnementale dans son rapport de présentation pour tenir compte des critiques et préconisations justifiées de la MRAE.

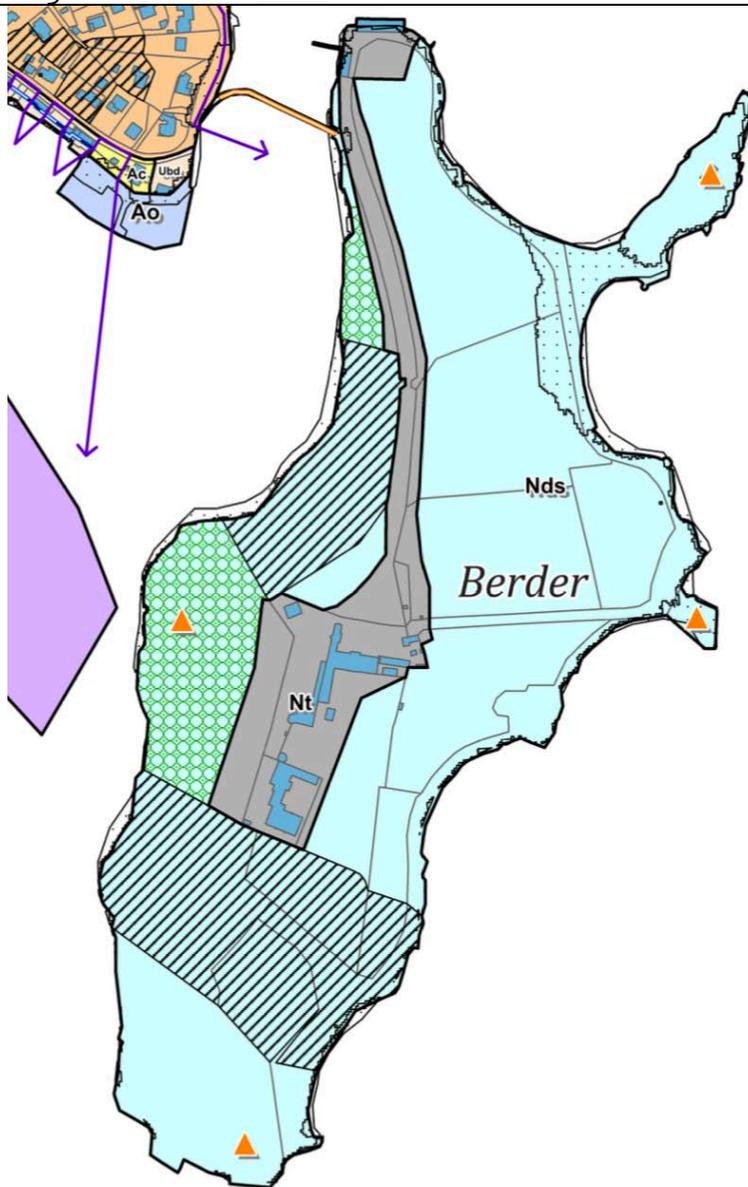
31.- En outre, si l'évaluation environnementale va de la page 227 à 306, elle reste totalement muette sur les impacts du parti d'urbanisme sur certaines parties directement couverte par la directive européenne « habitat », dite « Natura 2000 », directive n°92/43 du 21 mai 1992 :

- absence d'examen de la compatibilité entre l'absence de classement en espace boisé classé des boisements et habitats Natura 2000 de l'île de Berder pourtant répertoriés en application de la directive précitée :
- de la création d'une vaste zone urbanisable Nt sur l'île de Berder pour permettre au groupe Giboire de réaliser un très important programme immobilier : cette zone Nt mord très largement sur ces habitats et boisements.

En effet, ainsi qu'il sera discuté du point de vue du parti d'urbanisme (*infra*, point 2.2.2.1., §85), l'île de Berder constitue un espace littoral remarquable (comme les autres îles larmoriennes : Gavrinis, Île Longue, Drennec et Er Lanic), parce que cette île est non seulement un site inscrit mais, en application de la directive Natura 2000, elle est abondamment couverte par des habitats européens à protéger :

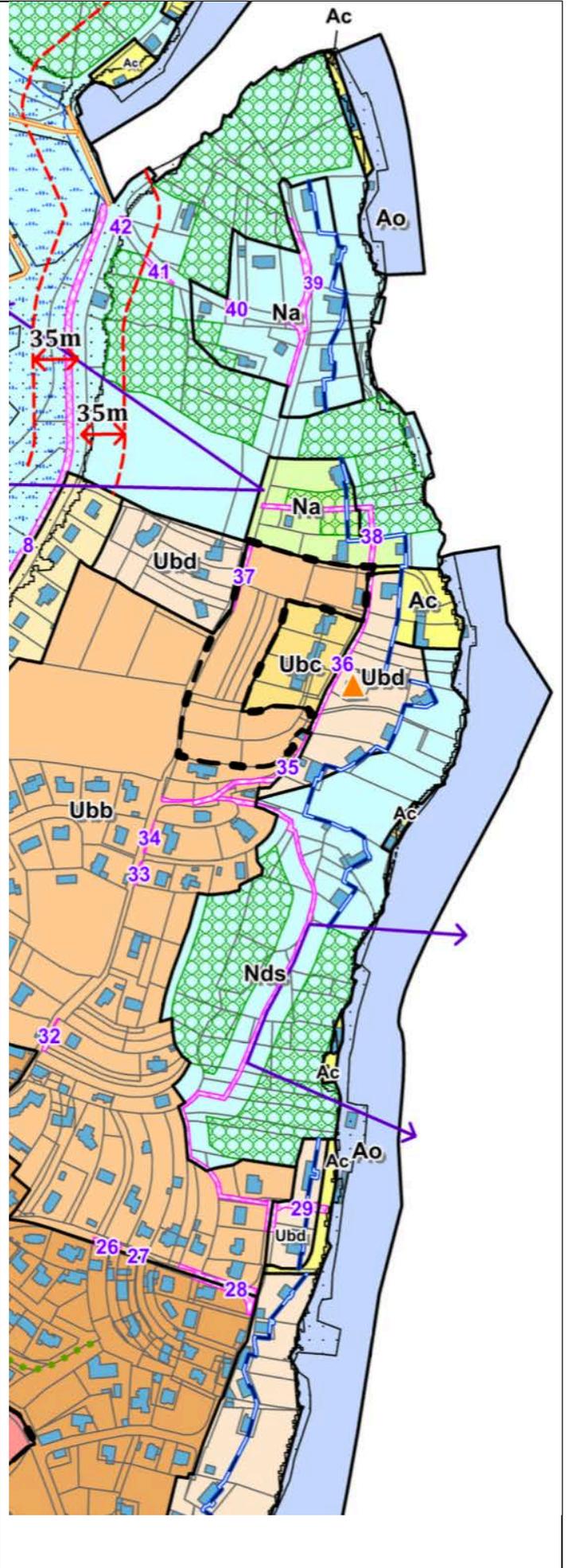
Rapport de présentation, p.297 : habitats Natura 2000 « landes sèche » (4030) » (vert foncé)
Rapport de présentation : [PJ 4-5](#)

Vaste zone touristique Nt pour le complexe immobilier du groupe Giboire avec capacités d'urbanisation importantes, y compris dans la bande des 100m (art.L.121-16) au lieu d'une zone Nds pour protéger l'habitat Natura 2000 (art.L.121-23 et R.121-4-6° CU); absence de classement en espace boisé classé (art.L.121-27 CU) de la plus grande partie de l'habitat
Règlement graphique : [PJ 11](#)
Règlement écrit : [PJ 12](#)



- de l'absence zonage en espace littoral remarquable (art.L.121-23 et R.121_4-6° CU) et/ou du déclassement ou de l'absence de classement de certains espaces boisés classés (art.L.121-27 CU) sur la « presqu'île » de Pen en Toul, au nord du bourg :

<p>Rapport de présentation, p.297 : habitats Natura 2000 « landes sèche » (4030) » (vert foncé) Rapport de présentation : <u>PJ 4-5</u></p>	<p>Espaces boisés classés ne couvrant pas la réalité de l'habitat Natura 2000 et zonages Na (bleu pâle), Ac (jaune), Uba (orange foncé), Ubb (orange clair), Ubd (orange pâle) qui devraient être Nds (espaces littoraux remarquables : art.R.121-4-6° CU) et/ou en EBC (art.L.121-27 CU) Règlement graphique : <u>PJ 11</u> Règlement écrit : <u>PJ 12</u></p>
---	---



32.- La commune n'explique absolument pas comment des zones constructibles, même résiduellement (presqu'île de Pen en Toul) et, *a fortiori*, comment un complexe touristique bénéficiant d'une zone urbanisable Nt peuvent être compatibles avec un habitat européen menacé... : le rapport de présentation comme aucune autre pièce du PLU n'évalue les incidences d'un tel parti d'urbanisme sur l'environnement qui doit être strictement protégé à cet endroit.

De la même manière, le PLU n'évalue absolument pas les incidences des potentialités ouvertes par le règlement de la zone Ao (dédiées à l'ostréiculture, la pisciculture et l'aquaculture) sur l'environnement, alors que ces zones couvrent une surface importante du domaine public maritime de la commune et que les occupations des sols peuvent y être lourdes et irréversibles : bassins en béton, terre-pleins, bâtiments,.. (*infra*, §274 et s.).

33.- Il est donc surprenant que le rapport de présentation affirme (PL4-5, p.306) :

« Au vu des éléments précédents, le projet de PLU n'aura pas d'incidences notables sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 du Golfe du Morbihan :

❖ **la ZSC « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » (FR5300029) au titre de la Directive « Habitats, Faune, Flore »**

❖ **la ZPS « Golfe du Morbihan » (FR5310086) au titre de la Directive « Oiseaux »**

34.- Mais on comprend très bien cette position au travers des propos tenus en page 305 :

« Le site du golfe du Morbihan est un espace naturel privilégié mais aussi un cadre de vie et de loisirs pour nombre de personnes. Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. »

35.- C'est une grave erreur : au contraire, les habitats identifiés dans le site Natura 2000 du Golfe du Morbihan **doivent être strictement protégés**.

Il est très clair que les auteurs du PLU (et particulièrement le bureau d'étude privé UrbAction) ont eu quelque peine à justifier du point de vue de l'évaluation environnementale les zonages adoptés et les espaces boisés insuffisants au regard de la réalité juridique qui impose une protection stricte en application des articles L.121-23, R.121-4-6°... Cette justification est en effet matériellement impossible et se manifeste par l'insuffisance de l'évaluation : l'urbanisation autorisée, même sous la forme d'extensions légères (et *a fortiori* d'extension lourdes : Berder) ne permet aucune préservation de ces habitats menacés.

36.- Pourtant, l'annexe I de la directive n°2001/42/CE, à laquelle l'article 5§1 de la directive renvoie, exige une analyse fine :

ANNEXE I

Informations visées à l'article 5, paragraphe 1

Les informations à fournir en vertu de l'article 5, paragraphe 1, sous réserve des paragraphes 2 et 3 dudit article sont les suivantes:

- a) un résumé du contenu, les objectifs principaux du plan ou du programme et les liens avec d'autres plans et programmes pertinents;
- b) les aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le plan ou programme n'est pas mis en œuvre;
- c) les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable;
- d) les problèmes environnementaux liés au plan ou au programme, en particulier ceux qui concernent les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux directives 79/409/CEE et 92/43/CEE;

e) les objectifs de la protection de l'environnement, établis au niveau international, communautaire ou à celui des États membres, qui sont pertinents pour le plan ou le programme et la manière dont ces objectifs et les considérations environnementales ont été pris en considération au cours de leur élaboration;

f) les effets notables probables sur l'environnement (1), y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs;

g) les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative notable de la mise en œuvre du plan ou du programme sur l'environnement;

h) une déclaration résumant les raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées, et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée, y compris toute difficulté rencontrée (les déficiences techniques ou le manque de savoir-faire) lors de la collecte des informations requises;

i) une description des mesures de suivi envisagées conformément à l'article 10;

j) un résumé non technique des informations visées aux points ci-dessus.

(1) Il faudrait inclure ici les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.

37.- Or, cette analyse n'existe pas concernant les trois points en question. C'est d'autant plus problématique que les habitats 4330 couvrent une bonne partie de la commune et sont soumis à une forte pression urbanistique.

38.- Les insuffisances de l'évaluation environnementale pointées par la MRAE et l'association requérante sont d'autant plus surprenantes que la commune a inscrit comme prioritaire de son PADD l'objectif de « *Préserver la biodiversité et rétablir les continuités écologiques* » (sic, **PJ13** : « synthèse des enjeux issus du diagnostic »).

Surtout, elle inscrit dans son PADD l'environnement en objectif n°2,

Afin de répondre aux enjeux du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) s'articule autour de 5 orientations stratégiques :

- ▶ 1. Valoriser le patrimoine identitaire de la commune
- ▶ 2. Placer l'environnement au cœur du projet
- ▶ 3. Organiser un développement urbain raisonné, de qualité, centré sur le cœur de bourg
- ▶ 4. Valoriser et renforcer les activités économiques et touristiques
- ▶ 5. Améliorer les équipements actuels et anticiper les besoins futurs

...comme les services de l'État l'ont noté s'agissant de leurs remarques concernant l'évaluation environnementale (**PJ15**) :

39.- Le PLU est donc illégal en raison de l'insuffisance d'évaluation environnementale, non seulement sur les points soulevés par la MRAE dans son avis du 12 octobre 2017 mais également sur les trois points soulevés par l'association.

2.2.1.2.- Procédure d'élaboration du PLU non pleinement conduite par le maire : violation des articles R.123-15 ancien et R.153-1 nouveau CU

40.- Les dispositions du Code de l'urbanisme, applicables aux différents stades de la procédure, n'ont finalement pas varié malgré les modifications nombreuses du code : la procédure de PLU doit être conduite par le maire.

41.- C'est ainsi que le bureau d'étude qui travaille pour la commune ne doit pas être l'autorité qui donne l'impulsion, qui oriente les débats et encore moins qui prend les décisions. Pas plus que les personnes publiques associées.

42.- Quatre réunions de groupe de travail seulement ont eu lieu : 16 février 2012, 25 octobre 2012, 7 novembre 2016 et 16 mars 2017. Leurs procès-verbaux (**PJ 14**) sont tous téléchargeables sur le site de la commune, sous la dénomination « 6.4. Comptes rendus des réunions PPA » :

<http://www.larmorbaden.com/vie-municipale/urbanisme/2015-02-10-14-39-36>

Il s'agit des seuls comptes-rendus rédigés portant sur les seules réunions tenues avec les acteurs « tiers » au PLU, les personnes publiques associées.

43.- Or, de leur lecture, il ne ressort absolument pas que le maire, M.BERTHOLOM, ait été l'acteur principal pour conduire ces réunions essentielles à l'élaboration du PLU.

44.- La question n'est pas de savoir si ces réunions sont obligatoires et sous quelles modalités la commune doit organiser sa procédure avec les autres acteurs obligés qu'énumère le Code de l'urbanisme : le Code laisse une entière liberté à la commune.

En revanche, lorsque des réunions sont tenues (on ne voit pas comment il pourrait en être autrement de toutes les manières), et lorsque des comptes-rendus sont rédigés (ce qui paraît un minimum pour garder la mémoire de la procédure), ils doivent refléter le rôle d'impulsions et de direction du maire.

Rien de cela en l'espèce.

45.- En réalité, ces comptes-rendus reflètent la mainmise d'autres acteurs sur la procédure, et notamment du bureau d'étude UrbAction.

La délibération attaquée sera annulée.

2.2.1.3.- Absence d'association de l'établissement public du parc naturel régional du Golfe du Morbihan à la procédure d'élaboration du PLU : violation des articles L.132-7 et L.153-16 CU

46.- L'article L.123-6 ancien devenu l'article L.132-7 nouveau du Code de l'urbanisme exige que soit associé à la procédure les « *organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux* ».

47.- Le Golfe du Morbihan est couvert par un parc naturel régional (PNR) depuis le décret du Premier ministre n°2014-1113 en date du 2 octobre 2014. Le parc est administré par un syndicat mixte.

Tous ces éléments sont accessibles sur ce lien :

<http://www.parc-golfe-morbihan.bzh>

48.- Le dispositif de la délibération prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU, en date du 27 septembre 2010 (**PJ 7**), prévoyait que devaient être associés à la procédure les seules personnes suivantes :

Article 8 : d'ASSOCIER à la révision du POS valant élaboration du PLU, les services de l'Etat, organismes et personnes publiques conformément aux dispositions des articles L. 121-4 et L. 123-7 du code de l'urbanisme ;

Article 9 : de NOTIFIER la présente délibération au Préfet du Morbihan et aux personnes publiques visées dans les articles L.123-6 et L.123-8 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- aux présidents du conseil régional et du conseil général,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, dont la commune est membre,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de SCOT,
- au président de la section régionale de la conchyliculture.

Article 10 : de POUVOIR faire usage, en application de l'article L. 123.6 du Code de l'urbanisme, de la possibilité de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8 du même code, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ;

49.- Le syndicat mixte du parc n'y est pas mentionné, pour la bonne raison qu'il n'existait pas encore à la date du 27 septembre 2010 : il sera créé le 1^{er} septembre 2015.

Cependant, le 1^{er} septembre 2015, le projet de PLU en est encore à ses balbutiements : il ne sera finalement arrêté que le 9 mai 2017 (**PL7**) soit près de deux années plus tard.

À la date de la prescription (27 septembre 2010), les textes du Code de l'urbanisme – articles L.123-6 et s. anciens CU - ne prévoient pas encore l'association des organismes des PNR.

50.- Mais cela va changer. En effet l'article L.132-7 CU faisant participer à la procédure les organismes des PNR comme personne publique associé est introduit dans le Code de l'urbanisme par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.

Cette ordonnance est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (article 15).

51.- Ainsi, et dans la mesure où le Syndicat mixte du parc avait déjà été créé (1^{er} septembre 2015) à la date d'entrée en vigueur de l'article L.132-7 (1^{er} janvier 2016), la commune était tenue de prendre une nouvelle délibération pour l'associer à la procédure.

52.- Cette association était très importante à plus au moins deux titres :

- en premier lieu, le Parc aurait pu infléchir les options désastreuses du PLU au fur et à mesure de l'élaboration du parti d'urbanisme puisque la vocation d'un parc n'est pas l'urbanisation mais le développement durable, ce que ne permet pas de garantir le PLU de la commune dans son parti d'urbanisme (voir la discussion plus loin sur la légalité interne). C'est l'article L.331-1-I du Code de l'environnement :

« Les parcs naturels régionaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. A cette fin, ils ont vocation à être des territoires d'expérimentation locale pour l'innovation au service du développement durable des territoires ruraux. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel »

- en second lieu, il n'était pas trop tard pour associer le Syndicat mixte puisque, créé le 1^{er} septembre 2015, le PLU ne sera finalement arrêté que le 9 mai 2017 laissant pratiquement deux ans à la commune pour le faire participer au PLU comme personne publique associée.

53.- Or, la commune n'a rien fait pour associer le Syndicat mixte du Parc.

Aucune autre délibération ne sera prise que celle du 27 septembre 2010 jusqu'à la délibération arrêtant le projet de PLU, en date du 9 mai 2017 (PJ 7), qui ne rectifie d'ailleurs même pas le tir.

54.- En n'ayant pas associé à la procédure d'élaboration du PLU, le conseil municipal a violé l'article L.132-7 CU entachant le PLU d'illégalité.

Mais en n'ayant pas été associé, la commune s'est par voie de conséquence gardée de transmettre le projet de PLU arrêté au syndicat mixte, en violation de l'article L.153-16-1° CU.

Il s'agit d'une autre illégalité substantielle.

2.2.1.4.- Non définition des objectifs de l'élaboration du PLU lors de la prescription de l'élaboration du 27 septembre 2010 ou par toute autre délibération ultérieure : violation de l'article L.153-11 al.1^{er} CU

55.- La délibération prescrivant l'élaboration du PLU en date du 27 septembre 2010 pose dans son dispositif ce qui suit :

Article 2 : que cette procédure de révision a comme objectifs de :

- a) Proposer un projet de développement global et durable pour la commune prenant notamment en compte les besoins en équipements et en logements diversifiés pour répondre aux objectifs de mixité sociale ;
- b) Définir un projet urbain cohérent pour le développement de l'habitat en adéquation avec les autres composantes de l'urbanisme (déplacements, services, etc.) ;
- c) Assurer la préservation de la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale du territoire ;
- d) Créer les conditions du maintien du développement économique et social dans toutes ses composantes ;
- e) Mettre en conformité le document d'urbanisme existant avec les orientations
 - du Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM),
 - du Schéma de cohérence territoriale (SCOT),
 - du Programme local de l'habitat (PLH) et de tout autre document supra-communal ;
- f) Intégrer l'ensemble des dispositions législatives en vigueur et notamment la prise en compte de la loi Littoral et des lois Grenelle I et II ;

56.- A l'époque, l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme ne prévoyait pas expressément l'obligation de définir des objectifs dès la prescription de l'élaboration du PLU. La commune l'a pourtant fait comme l'extrait graphique ci-dessus le montre.

57.- Cette obligation a été introduite par l'article 3-III de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 qui modifie l'article L.123-6 ancien du Code de l'urbanisme :

« la délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2, est notifiée au préfet... (etc) ».

L'article 3-III de l'ordonnance du 5 janvier 2012 est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013 (article 19).

58.- Aujourd'hui, cet article L.123-6 se retrouve codifié à l'article L.153-11, par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme, en ces termes ;

« L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3 ».

L'ordonnance du 23 septembre 2015 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (article 15).

59.- À la date du 1^{er} janvier 2013, le débat sur le PADD (ancien art.L.123-9 CU) n'avait même pas encore eu lieu : il aura lieu presque...cinq ans plus tard (délibération du 30 janvier 2017 : **PJ 7**). Aucune autre délibération que celle litigieuse, prescrivant la révision et définissant les modalités de la concertation, n'avait été prise au moment de l'entrée en vigueur de l'article L.123-6 ancien ni même après.

Au 1^{er} janvier 2013, le PLU n'en était d'ailleurs même pas à ses premiers balbutiements et le préfet n'avait pas encore procédé à son porter-à-connaissance auprès de la commune (ancien art.R.123-15 CU).

60.- Or, les objectifs énoncés dans la délibération de prescription du 27 septembre 2010 ne peuvent tenir lieu des exigences prévues à l'article L.153-11 al.1^{er} CU.

Il ressort en effet que ces objectifs sont énoncés dans la délibération de prescription en termes très généraux, stéréotypés, transposables à n'importe quelle commune souhaitant élaborer un PLU.

61.- Comme pour les conclusions des commissaires enquêteurs, qui ne doivent pas être stéréotypées ni générales (par ex. : TA Rennes, 7 avril 2011, Association Îlot Vert Locmiquélic, n°0702629), les objectifs d'une élaboration de PLU doivent être spécifiques à chaque commune.

Et c'est encore plus le cas pour une commune qui, comme Larmor-Baden, est une commune littorale, de très petite taille (395 ha), densément peuplées (229 hab./km²), comportant un bourg dont l'urbanisation est distendue et formée en dents creuses, de nombreux espaces naturels remarquables protégés par la législation environnementale (marais de Pen en Toul classé, sites inscrit du Golfe du Morbihan) et un patrimoine culturel non moins remarquable (monuments mégalithiques de l'Île Longue, de Garinis, d'Er Lanic) et des îles restées assez sauvages.

62.- De plus à cette époque, Yves ROCHER se désengageait de l'île de Berder qu'il vendra en juin 2013 au groupe GIBOIRE (**PJ 19**) qui a désormais la ferme intention d'y créer un complexe hôtelier de luxe (**PJ 19**), ce qui n'était pas pour déplaire à la commune cherchant à trouver LE projet pouvant lui apporter des touristes donc des ressources financières.

63.- Ces données particulières à la commune n'apparaissent nullement lors de la prescription de l'élaboration du PLU dans la délibération du 27 septembre 2010.

Tous ces objectifs, contradictoires, devaient être au moins énoncés avec un minimum de précision, ce qui n'a pas été le cas.

64.- La commune était sans doute pressée de tirer les conséquences du jugement du tribunal de céans du 8 juillet 2010 annulant la précédente élaboration du PLU à la demande notamment de l'association requérante. Elle est allé bien trop vite en besogne en ne pourvoyant même pas au minimum requis en la matière.

La délibération approuvant le PLU sera annulée.

2.2.1.5.- Insuffisance du rapport de présentation : violation des articles L.151-4 CU

65.- L'article R.121-5 impose un exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU est révisé, modifié ou mis en compatibilité.

66.- On rappellera que la commune a d'abord prescrit une révision du POS pour le transformer en PLU (délibération du 27 septembre 2010 : **PJ 7**). Elle est intitulée :

Délibération n°2010-78

**DELIBERATION PRESCRIVANT LA REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU PLU
ET PRESCRIVANT LES MODALITES DE CONCERTATION**

67.- Le POS, approuvé le 16 juin 1983, est juridiquement devenu caduc le 27 mars 2017.

La commune ne pouvait faire abstraction que, de 1983 à 2017, elle était dotée d'un POS même si ce dernier est devenu caduc en 2017.

68.- Or, le rapport de présentation ne présente aucune analyse des évolutions des options du PLU par rapport au POS, même pas une ligne.

69.- On aurait ainsi pu savoir notamment :

- quelles étaient le sens de l'évolution des zones constructibles et inconstructibles (en plus ou en moins, du point de vue des superficies et des potentialités d'aménagement) ;
- quelle était l'évolution des surface boisées ou déclassées (ce qui fait litige dans le cadre du présent recours s'agissant des insuffisances de classement des espaces boisés : cf *infra*, légalité interne, zone par zone).

Cette exigence était requise s'agissant des évolutions des PLU avant une réécriture introduite dans de nombreuses dispositions du livre premier de la partie réglementaire par le décret n°2004-531 du 9 juin 2004 (ancien article R.123-2).

Elle prend aujourd'hui l'aspect, dans l'article L.151-4 al.4 CU, d'une « *analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* » (sic).

70.- Or le rapport de présentation est très insuffisant sur ce point.

En effet, les seuls développements du rapport se trouvent page 173 et suivantes (point « IV.1.1.3 La consommation foncière »).

71.- Mais ces développements sont totalement « à côté » de ce qu'exige l'article L.151-4 CU.

En effet, le rapport ne traite que de la consommation opération de construction par opération de construction.

72.- Au final, on ne sait pas :

- comment ont évolué les surfaces des zones urbanisables (U ou AU – anciennement « NA » - par rapport aux zones non urbanisables (zones « N », zones agricoles « A » – anciennement NC)
- comment ont évolué les secteurs soumis à opérations d'aménagement des zones dites « intermédiaires que sont les zones d'urbanisation future (zone 1AU/1NA, 2AU/2NA) : est-ce que ces zones d'urbanisation future ont finalement été urbanisées ou au contraire laissées à l'état naturel ?
- comment ont évolué les espaces boisés classés (classements ? déclassements ?) par rapport aux demandes en construction en zone U, AU/NA (POS) et A/NC (POS)

73.- Présenter une consommation d'espace en termes d'évolution des zonages constitue l'une des fonctions même du rapport de présentation. La présentation d'une consommation opération de construction par opération de construction n'a finalement pas beaucoup d'intérêt.

C'est d'autant plus important que le PADD, qui motive le parti d'urbanisme *et que le rapport de présentation doit prendre en compte en application de l'article R.151-2-1° CU, « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbains »* (art.L.151-5 al.2 CU).

74.- Ces informations, très utiles (cela permet d'infléchir ou de rectifier un mouvement) étaient pourtant simples à réunir : il suffisait de comparer le POS de 1983 avec le PLU de 2018 et, en quelques pages, de présenter un tableau de l'évolution de la consommation de l'espace.

75.- On rappellera que, avant que le paradigme de consommation d'espace ne soit intégré aux politiques d'urbanisme (loi SRU du 12 décembre 2000), ce type d'information étaient contenus dans le rapport de présentation sous l'empire de la législation d'avant la loi SRU du 12 décembre 2000, précisément, dans laquelle l'ancien article R.123-17 CU, avant sa modification par le décret n°2001-260 du 27 mars 2001, disposait ce qui dans son 6° :

« le rapport de présentation (...) 6- comporte la superficie des différentes types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-

1 et en cas de révision ou de modification d'un plan déjà existant, fait apparaître l'évolution respective de ces zones» (sic).

76.- Le rapport de présentation est donc insuffisant sur ce point crucial, surtout pour une petite commune à forte pression foncière comme Larmor-Baden, dans laquelle les résidences secondaires représentent aujourd'hui la moitié du parc de logements (rapport, p.137 : PJ 4-2).

2.2.1.6.- Insuffisance du PADD : violation de l'article L.151-5 CU

77.- En plus des insuffisances du rapport de présentation s'agissant de la question de la consommation d'espace, on relèvera que, pas plus que celui-ci le PADD ne définit d'objectifs chiffrés en matière de « *modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (art.L.151-5 al.2 CU).

78.- La partie du PADD concernée par cette problématique sont les pages 16 et 17 dont seule la page 17 est utile (la page 16 est le titre de la rubrique) :

La commune ne répond pas à l'obligation imposée par l'article L.151-5 al.2. cet article ne demande pas de combien de logement la commune on aura besoin mais comment elle compte limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain :



V. La gestion économe du foncier

La production de logements induit obligatoirement une **consommation d'espace** qui doit être gérée de façon **économique**.

Cette **économie d'espace** doit se combiner avec la notion d'**extension limitée de l'urbanisation** pour les communes littorales, mais aussi en tenant compte de la densification limitée dès lors que l'agglomération du bourg se trouve en totalité dans les Espaces Proches du Rivage, ainsi que du risque de submersion marine.

Ceci nous conduit à prévoir, pour Larmor-Baden, une urbanisation en harmonie avec l'environnement immédiat, tant en ce qui concerne la volumétrie des bâtiments que la densité.

Ainsi, nous prévoyons qu'autour d'un **espace central dense**, on trouve un **espace intermédiaire semi-dense**, puis un **espace plus aéré**.

Le POS actuel présente quelques réserves foncières inexploitées à ce jour. La commune souhaite utiliser en priorité ce potentiel, avant d'ouvrir d'autres surfaces à l'urbanisation.

La réalisation de logements nouveaux se ferait selon la répartition suivante :

- Centre bourg : 1,0 hectare, soit environ 80 logements collectifs.
- Le Moulin (Ouest) : 1,8 hectares, soit 20 logements
- Le Verger : 1,74 hectares, soit environ 34 logements, pour partie collectifs
- Le Prato : 0,26 hectares pour environ 5 logements
- Ital Berder : 0,45 hectares pour environ 5 logements
- Est de la rue du Moulin : 1,14 hectares pour environ 12 logements
- Secteur urbanisé de densité significative de Trevas : 1,88 hectares pour environ 24 logements
- Espaces résiduels dans le bourg : environ 3,0 hectares, soit 35 logements individuels

Soit un total de 215 logements.

Ainsi, à horizon du PLU la commune ne programme aucune extension d'urbanisation, mais seulement une densification de son agglomération et de son secteur urbanisé de densité significative (Trevas).

Il est d'ailleurs symptomatique que cette rubrique « V gestion économe du foncier » suive immédiatement la rubrique « IV Perspectives d'évolution démographique ».

79.- La commune aurait du étudier la question de la consommation d'espace en suivant un questionnement simple :

- Comment une commune de seulement 395 ha, peuplée de 229 habitants au km² – ce qui est un record en Morbihan -, constellée d'espaces protégés (ZNIEFF, ZICO, ZPS, ZSC, Ramsar, site classé, site inscrit, monuments historiques classés et inscrits, loi-litoral,...) et dont la proportion de résidences secondaires dépasse celle des résidences principales peut lutter, en termes d'objectifs chiffrés (quelles superficies de zone U, N pour un avenir à 10 ans par exemple) contre la consommation d'espace.
- Comment une commune géographiquement limitée (sauf à remblayer le Golfe du Morbihan sur des hectares... !) peut envisager de préserver son patrimoine naturel et culturel sans céder

à la sur-urbanisation décrite par le rapport de présentation lui-même (cf p.164, PJ 4-3 : urbanisation morbihannaise, surtout littorale, qualifiée de « galopante » - sic -).

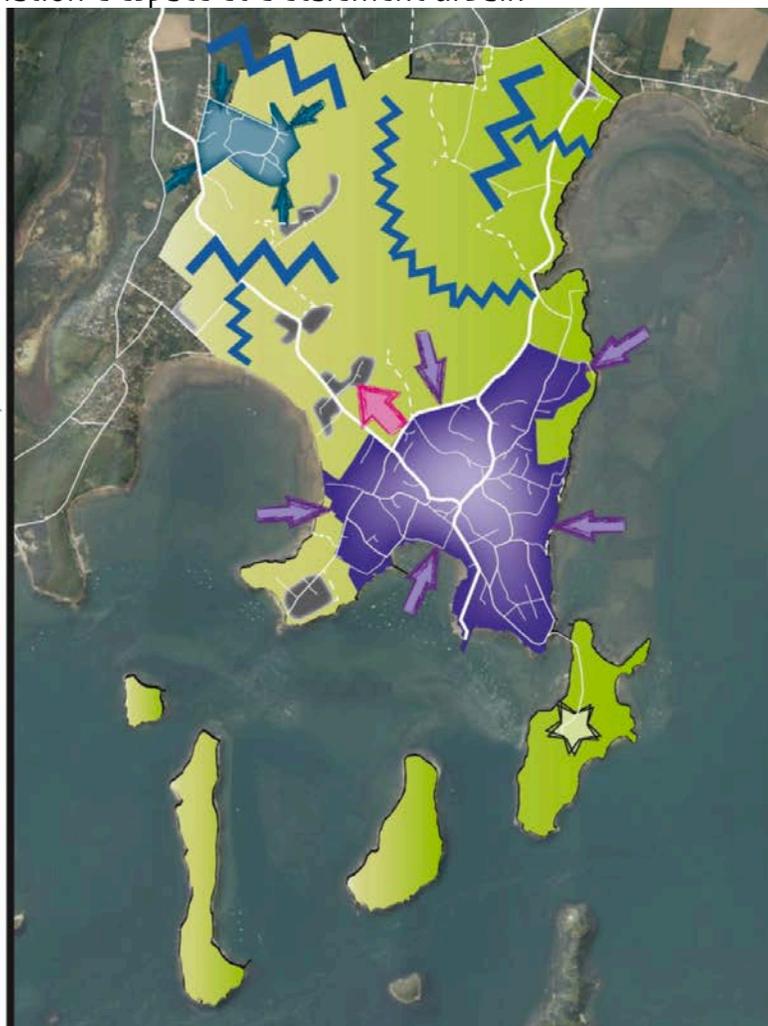
80.- A cela, et encore une fois pas plus que le rapport de présentation le PADD ne répond à cette question : ni du point de vue du diagnostic (évolution *de fait* des zones constructibles par rapport aux zones inconstructibles ou à protéger) ni du point de vue des objectifs *chiffrés* qu'il convient d'atteindre pour limiter la consommation d'espace.

81.- Tout au contraire : le PADD envisage un étalement urbain vers le nord-ouest (flèche rouge en orientation n°3, p.25) sans qu'il explique (ni le rapport de présentation) comment cela peut être possible au regard des objectifs de modération de consommation d'espace et d'étalement urbain

Orientation n°3

Légende :

-  Agglomération du bourg à conforter et densifier
-  Secteur urbanisé de densité significative de Trevas à densifier
-  Autres noyaux bâtis
-  Pôle économique et touristique de Berder à développer
-  Extension possible à horizon du prochain PLU
-  Coupures d'urbanisation à maintenir à grande échelle
-  Coupures d'urbanisation portées par les espaces remarquables
-  Espaces ruraux à dominante naturelle ou agricole



82.- Encore une fois, l'exercice n'est pas de calculer le nombre de logement à échéance de 2026 mais comment une commune comme Larmor-Baden peut limiter sa consommation d'espace et son étalement urbains dans le contexte qui et le sien.

Le PADD est très insuffisant sur ce point et le rapport de présentation reflète cette insuffisance (point 2.2.1.6., *supra*).

Le PLU est clairement illégal.

83.- Cette illégalité révèle d'ailleurs une autre illégalité de fond : le principe d'équilibre de l'article L.101-2 CU est rompu au profit des zones constructibles et au détriment de tous les autres espaces. L'agglomération et les zones constructibles hors agglomération sont pléthoriques par rapport à la surface communale : ces zones U ou AU représentent environ...1/3 de la surface larmoroise...ce que le rapport de présentation et le PADD se gardent bien d'indiquer.

Ce rapport mathématique est totalement inédit en Bretagne : même la commune de d'île de Hœdic, la plus petite commune morbihannaise en population, n'a pas un rapport zone U/AU aussi déséquilibré par rapport aux espaces « autres ».

2.2.2.- Sur la légalité interne de la décision attaquée

84.- Le PLU est marqué par un nombre très importants d'incohérences et d'illégalités, notamment par rapport aux dispositions relatives au littoral.

Il est étonnant que, malgré la participation active des associations lors de l'enquête publique (**PL16**), malgré l'avis des services de l'État argumenté (**PL15**), malgré l'avis de la MRAE (**PL6**) et malgré les réserves du commissaire enquêteur sur deux secteurs important symboliquement et/ou en taille de la commune (Berder et Trévras) (**PL9**).

2.2.2.1.- Île de Berder : violation de multiples dispositions du Code de l'urbanisme

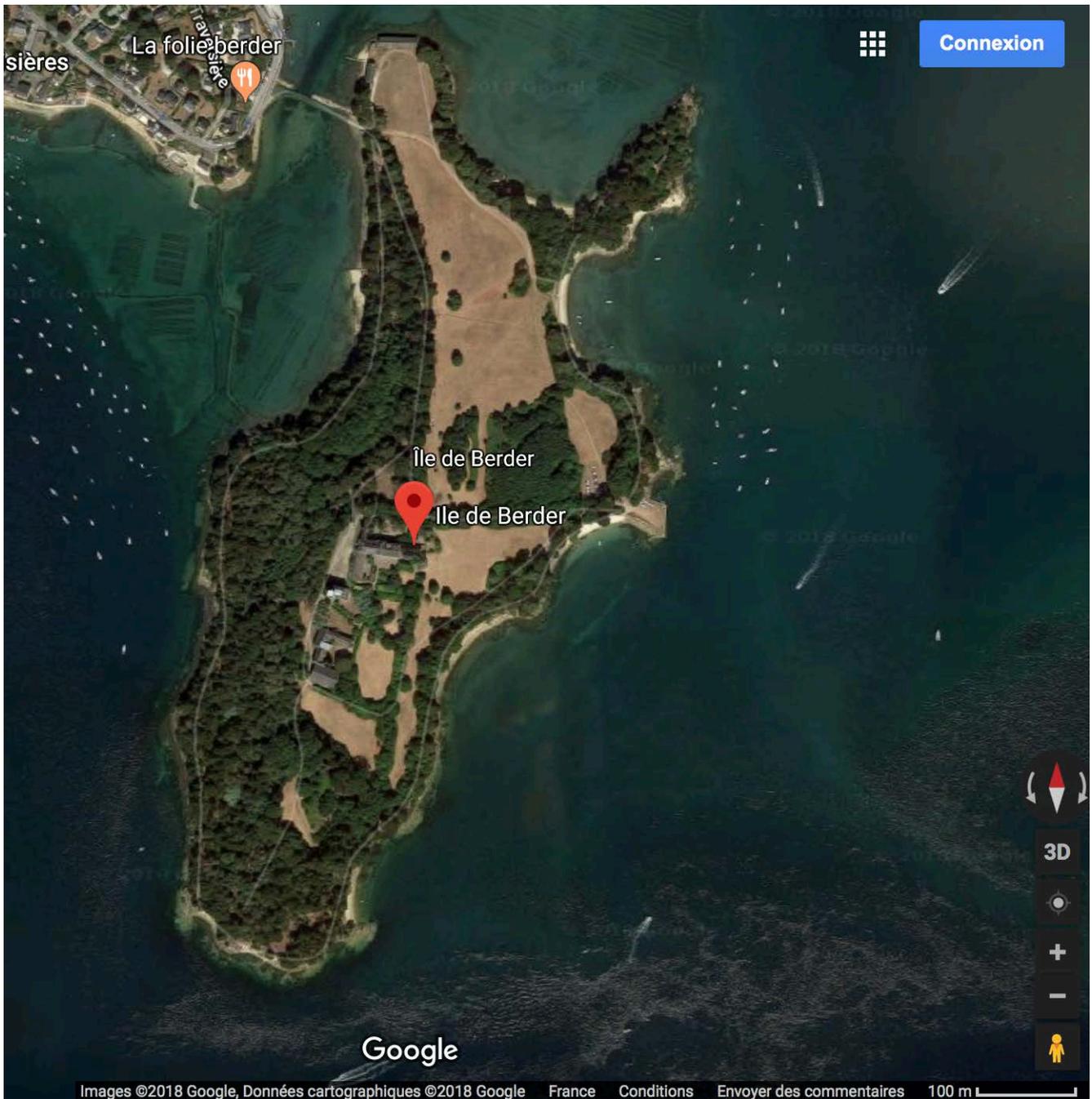
85.- Il est liminairement important de décrire le contexte économique-écologico-urbanistique de cette île emblématique de la commune de Larmor-Baden et même du Golfe du Morbihan.

Berder est l'île en haut à droite de la photographie ci-dessous :





Berder, printemps 2018





Bâti ancien, décrit comme « *fortement dégradé* » (sic) par M.GIBOIRE (PJ 19)

86.- En 1991, le groupe Yves ROCHER achète l'île aux sœurs de Saint-François. Il envisage déjà d'y réaliser un important centre de remise en forme incluant thalassothérapie, hôtel haut de gamme, restaurant, hébergements,...

Il loue son île à une association « Loisirs et Vacances pour Tous » (LVT) par bail emphytéotique de 99 ans.

87.- En juin 2013, et pour des raisons inconnues de la requérante, il vend l'île au groupe de promotion immobilière GIBOIRE (PJ 19) :

http://www.lepoint.fr/societe/yves-rocher-vend-son-ile-bretonne-06-10-2012-1513955_23.php

GIBOIRE achète pour y réaliser un projet touristique de luxe (PJ 19) :

<https://www.ouest-france.fr/bretagne/giboire-va-ouvrir-un-hotel-de-luxe-berder-en-2020-4122710>

On apprend dans cet article que Michel GIBOIRE « (...) *souhaite ouvrir, dans l'une des deux maisons située près du passage, un restaurant de fruits de mer, les pieds dans l'eau* » (il n'existe sur l'île aucune construction déjà existante les pieds dans l'eau).

88.- Mais M.GIBOIRE veut rassurer les « écologistes » :

Ainsi que France3 l'expose dans un article du 24 mars 2016 (PJ 19), il est indiqué que « le groupe réaffirme son *"souhait de préserver et de mettre en valeur l'environnement exceptionnel de Berder. Des travaux concernant le patrimoine végétal débuteront à l'automne 2016 avec un paysagiste"* et promet que l'île restera accessible à tous comme lieu de promenade » (sic)...comme le démontre le panneau planté par le groupe GIBOIRE :



Le groupe qualifie ainsi lui-même l'île d'espace littoral remarquable...

89.- Il faudra attendre l'approbation du PLU pour que les desideratas du groupe GIBOIRE soient transformés en règles d'urbanisme :

- Est créée une vaste zone Nt de 3,34 ha, couvrant bien plus que les bâtiments qui existent depuis des décennies (aucune construction nouvelle n'a été autorisée depuis l'occupation par les sœurs de Saint-François). Un chapitre du règlement est spécialement écrit pour le groupe GIBOIRE (pages 73 à 77 : **PJ 12**). Cette zone Nt prévoit une urbanisation qui peut développer jusqu'à 6000 m² de surface de plancher si l'on calcule par rapport à la surface du bâti existant et dans les limites de ce que prévoit l'article Nt2 : « *sont autorisés sous conditions...(etc)* ». Elle représente environ 15% de la surface de l'île, ce qui est évidemment énorme ;
- Les espaces boisés classés (EBC) sont réduites à une portion congrue (environ 2ha, soit environ 10% de la surface de l'île) malgré un boisement de fait de l'île à plus de...70%.

90.- Le projet du groupe GIBOIRE est encensé par le PLU ainsi que l'indique le rapport de présentation :

- p.171

Renforcer l'attractivité touristique : Il s'agit tout d'abord d'améliorer le tissu de services offerts aux touristes sur le territoire, en facilitant leurs déplacements et leur stationnement, notamment à proximité des points d'attrait, en créant de nouveaux équipements, en améliorant leurs conditions d'accueil. L'autre point fort essentiel à cet objectif est le développement d'un pôle économique et touristique à Berder. Il s'agit ici de faire de l'île un véritable levier économique et touristique en y permettant la création d'une résidence hôtelière haut de gamme devant constituer le nouveau fer de lance du tourisme et de l'hébergement à l'échelle de la commune, et plus largement du Golfe du Morbihan. Outre des retombées en termes de créations d'emplois directs et indirects, ce projet offrira également une plus grande visibilité au territoire.

- p.178

IV.1.2.3 Les secteurs d'activités économiques ou d'équipements :

La zone Nt (3,34 ha)

Cette zone correspond au cœur de l'île de Berder. La zone permet la réalisation d'équipements hôteliers et d'activités de restauration et de séminaires. La zone identifie les bâtiments existants (château, pêcheries, ...) et la voirie. Cette zone a pour but de permettre la restauration et la sauvegarde du patrimoine, et un projet économique s'inscrivant dans le respect des orientations du SCOT (capacités hôtelières, tourisme d'affaires, ...). Le règlement autorise l'extension limitée des bâtiments existants, en dehors de la bande des 100m. Le projet se fait en concertation avec l'Architecte de Bâtiments de France puisqu'il se trouve dans le site inscrit du Golfe du Morbihan.

- d'autres mentions en sont faite à de nombreuses reprises dans le rapport : pp.201, 236, 258 (PJ 4-4, 4-5 et 4-6).

91.- La commune souhaite faire de Berder, avec le concours du groupe GIBOIRE, le centre névralgique de son économie locale.

Mais elle a « malheureusement » oublié que l'île de Berder est surprotégée et que l'on ne peut plus mener des projets immobiliers comme dans les années 1970 :

- ZPS, ZICO, ZSC, Natura 2000 : rapport de présentation pp.78 et s. et p.297 (PJ 4-1 et 4-2) ;
- ZNIEFF de type II : rapport de présentation p.87 (PJ 4-2) ;
- Site inscrit du Golfe du Morbihan : PJ 20 et 21 et rapport de présentation pp.178, 221 et 260 (PJ 4-4) ;
- Réservoir de biodiversité identifié dans le SCOT de l'agglomération de Vannes : rapport de présentation pp.69, 72, 73, 242, 298, 299 (PJ 4-1 et 4-5) ;
- Et, ainsi qu'il sera démontré, les inévitables dispositions du Code de l'urbanisme concernant les espaces littoraux remarquables (articles L.121-23, R.121-4), les espaces boisés littoraux significatifs devant être classés (L.121-27 CU) et les espaces proches du rivage (art.L.121-13 CU).

92.- Tant la création de la zone Nt que l'insuffisance de classement des boisements en espace boisé classé entachent le PLU d'illégalité.

2.2.2.1.1.- Violation de l'article L.121-23, R.121-4-1°, 2°, 6° et 7° CU : espace littoral remarquable pour l'ensemble de l'île, à de multiples titres

93.- À titre liminaire, on rappellera que le contrôle juridictionnel des zonages au regard de l'article L.121-23 CU est un contrôle normal :

- CE, CE, 17 juin 1998, Association de Défense des Propriétaires Longevillais, n°169463, BJDU 1998/5, p.341

...et que cette qualification relève de l'appréciation souveraine des juges du fond :

- CE, 13 novembre 2002, Commune de Ramatuelle, n°219034, rec.p.903 et 957 ; BJDU 2002/5, p.344

94.- Il n'existe donc pas véritablement de pouvoir d'appréciation des autorités locales lorsque, de fait, est constaté que tel ou tel espace est concerné par l'un des cas prévus à l'article R.121-4 CU et, a fortiori, concerné par l'une ou l'autre des protections juridiques ou qualification scientifique énumérées à cet article.

95.- On rappellera également que les altérations de ces espaces remarquables (transformations anthropiques : remblais,...) ne modifient en rien l'obligation par les autorités locales de classer ces espaces comme remarquables dans leurs documents d'urbanisme.

C'est le cas particulièrement s'agissant des ZICO et des ZNIEFF :

- CAA Marseille, 17 juin 2018, Di Lena, n°05MA01212, Dr.envir. octobre 2008, p.6

Le caractère remarquable de l'île dans son entier, bâtiments existants exceptés bien entendu (CE, 29 juin 1998, n°160256) ne fait pas de doute comme le groupe GIBOIRE, propriétaire, l'indique lui-même à la presse (PJ 19) : il s'agit d'un « *environnement exceptionnel* » (sic).

Cela pour de multiples raisons.

96.- L'île est d'abord couverte en totalité par de multiples protections européennes comme le relève le rapport de présentation : ZPS, ZSC, ZICO,... (rapport de présentation, pp.78 et s., PJ 4-1 et 4-2).

Ces protections ont officialisé le fait que Berder, depuis très longtemps (début des années 1990) avait été intégrée à la ZNIEFF de type II du Golfe du Morbihan.

97.- De plus, l'île tout entière a été identifiée comme un réservoir de biodiversité par le SCOT de l'agglomération vannetaise comme il a été dit, ce que rappelle le rapport de présentation du PLU (pp.72 et 73).

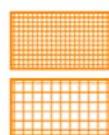
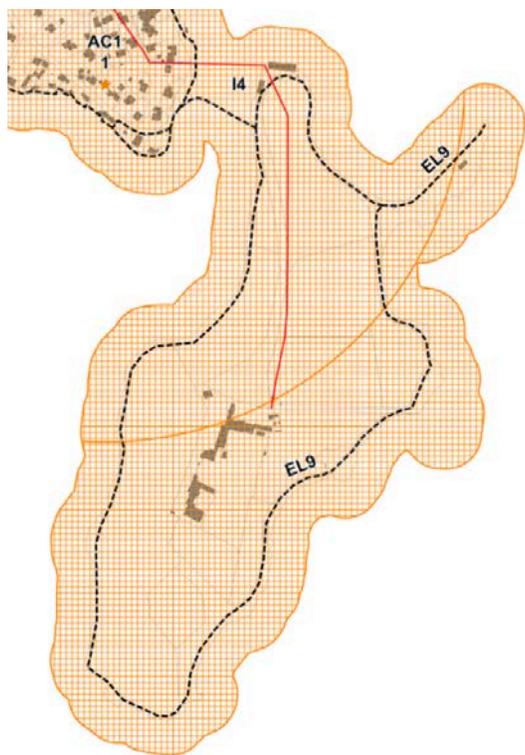
Le 7° de l'article R.121-4 s'applique donc de plein droit.

98.- Mais l'île est également couverte à 70% par un espace boisé, qui constitue un habitat communautaire n°4330 comme le rappelle aussi le rapport de présentation (p.297 ; PJ 4-6).

Ces habitats Natura 2000 portent sur la partie boisée et en lande sèche qui couvre l'île en grande partie et non à 10% puisque seule cette proportion de boisement est classée en EBC par le règlement graphique.

A ce titre, le 1° et le 2° de l'article R.121-4 sont parfaitement applicables à l'île.

99.- Enfin, le 6° de cet article l'est également : l'île est entièrement couverte par le site inscrit du golfe du Morbihan (PJ 20 et 21) :



classé - les Marais de Pen en Toul

inscrit - Le golfe du Morbihan

100.- Mis à part les quelques bâtiments édifiés par les sœurs de Saint-François, l'île est resté un ensemble *naturel* exceptionnel ainsi que le montrent les photographies présentées plus haut et ainsi que le reconnaissent eux-mêmes le promoteur immobilier Giboire (PJ 19) et la commune dans sa délibération d'approbation du PLU (PJ 10), dont la partie utile concernant Berder est reportée ci-après. Le bâti ancien se trouve également englobé dans le site inscrit du Golfe du Morbihan.

Ainsi, et mis à part les constructions existantes, anciennes et en mauvais état (ainsi que GIBOIRE l'indique dans l'un des articles de presse : **PJ 19**, « *patrimoine bâti fortement dégradé* », sic), c'est la *totalité* de l'île moins l'enveloppe **précise** des constructions existantes qui devait être classée en espace littoral remarquable « Nds », suivant la nomenclature du PLU de la commune.

100.1.- La commune essaye de justifier l'absence de classement en totalité de l'île en espace littoral remarquable (exceptés les bâtiments) dans sa délibération approuvant le PLU, comme suit :

La zone a été définie en intégrant le bâti central de l'île, ainsi que la voirie et les bâtiments situés à proximité de la cale et dénommés « pêcheries ». La voie, la cale, les bâtiments situés au cœur de l'île et ceux à proximité de la cale forment un tout indissociable. En effet, 2 moyens permettent d'accéder à l'île :

- à marée basse, par le passage et la voie jusqu'aux bâtiments situés au cœur de l'île.
- à marée haute, par bateau pour accoster à la cale située au contact des pêcheries.

La zone intègre les pêcheries, la voie et les bâtiments situés au cœur de l'île parce que ces différents éléments forment un ensemble fonctionnel. Le dimensionnement de la zone à hauteur de la voie couvre la voie elle-même et ses accotements. Il n'y a donc pas de déconnexion entre la réalité de l'occupation du sol et l'affichage réglementaire. En outre, la voie constitue bel et bien une artificialisation du sol, et si son environnement est remarquable, elle-même ne constitue en rien un espace remarquable. Cette voie a permis d'acheminer un nombre important de visiteurs usagers jusqu'au centre de l'île à l'époque où elle accueillait séminaires, mariages et universités d'été.

Historiquement, les pêcheries ont abrité la maison du passeur (logement), mais aussi d'autres usages : hébergement, équipement commun du centre de vacances, stockage, ...

Il est difficile de séparer ces différents éléments, de les classer sous un zonage différencié et ainsi de lever la réserve du commissaire-enquêteur. L'île de Berder étant un élément patrimonial et économique très fort de la commune, c'est pourquoi cet ensemble indissociable est classé en zone Nt.

Ces arguments ne valent rien.

- Le caractère « indissociable » milite au contraire dans le sens d'une protection intégrale de l'île ;
- Les « pêcheries » sont des bâtiments qui constituent *en eux-mêmes* un patrimoine culturel remarquable du littoral, ainsi que le prévoit les articles L.121-23 et .121-4 CU :



Il s'agit en effet de constructions anciennes, actuellement non affectées, historiquement importantes du point de vue du patrimoine de la commune ;

- L'existence d'une voie d'accès, au milieu de la pinède, est hors sujet : une voie n'a jamais retiré à un espace son caractère remarquable. Et que cette voie soit utile (« ensemble fonctionnel », sic) aux constructions existantes sur l'île n'y change rien.

101.- Enfin pour couronner le tout, l'île comporte un cairn avec tumulus et dolmen néolithique que le rapport de présentation qualifie de « remarquable » (pp.169 et 52, **PJ 4-4 et 4-5**). Ce cairn, qui n'a jamais été fouillé, constitue un « patrimoine *culturel* » que vise aussi dans sa première phrase l'article R.121-4 CU.

102.- Il est dans ces conditions proprement étonnant que la commune soit passée à côté de cette obligation de protection stricte dans le PLU pourtant évidente en l'espèce.

Et le fait que la commune invoque une (prétendue) « extension limitée » de l'urbanisation (rapport de présentation p.221, **PJ 4-4**), par l'effet de l'application de la règle des 30% de l'article Nt2 du règlement écrit, n'y change rien. D'ailleurs, ainsi qu'il sera démontré, aucune extension « limitée » n'existera (*infra*, point 2.2.2.1.2.)

La zone Nt est donc parfaitement illégale *dans son ensemble*.

103.- *Dans son ensemble* car la commune ne pourra arguer que la route qui mène du passage à l'ensemble bâti ne pourrait faire l'objet d'un classement en Nds au motif que « par essence, l'emprise de la voirie ne constitue pas un espace remarquable » (rapport de présentation, p.217, **PJ 4-4**).

D'une part, l'emprise de la zone Nt déborde très largement du chemin existant sur les espaces boisés et les landes sèches.

D'autre part, rien dans les textes n'interdit qu'un chemin existant, même bitumé soit englobé dans un espace remarquable puisque, préexistant, il bénéficie de l'antériorité et puisque il peut figurer parmi les ménagement légers (art.R.121-5 CU).

C'est d'ailleurs aussi l'avis du préfet (**PJ 15**, p.3/9) :

Le document de PLU arrêté a réduit le périmètre Nds, notamment sur les secteurs suivants (cf extraits de carte en annexe) :

- zone Ut de l'île de Berder – partie Nord, bâtiments dits de La Pêcherie et liaison avec le bâtiment principal (site inscrit – ZICO - Znieff type 2 – ZSC & ZPS Natura 2000),

104.- En toute fin de démonstration s'agissant de ce moyen, on rappellera que le commissaire enquêteur a émis la réserve suivante dans ses conclusions (**PJ 9**) :

J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Larmor-Baden

Cependant , cet avis est assorti des deux réserves suivantes :

1. **Supprimer la zone U du lieu-dit Trévras suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes.**
2. **Classer l'île Berder, espace emblématique du Golfe du Morbihan, en espace remarquable à l'exception du noyau bâti central de l'île.**

105.- Cette réserve a été purement et simplement ignorée, la commune souhaitant coûte que coûte permettre au groupe GIBOIRE de concrétiser son projet.

Un référé-suspension sera déposé en conséquence contre la délibération approuvant le PLU.

2.2.2.1.2.- Violation de l'article L.121-13 CU : absence d'extension limitée de l'urbanisation à proximité du rivage ; absence de saisine de la CNDPS et absence d'accord du préfet sur l'urbanisation à défaut de justification dans le PLU selon les deux critères légaux

106.- La proximité du rivage ne fait en l'espèce aucun doute.

● 107.- Sur le caractère non limité de l'urbanisation :

Compte tenu des bâtiments existants, et même en appliquant la règle des 30% prévue à l'article Nt2 du règlement écrit...

[Sont autorisés sous conditions :

- En dehors de la bande des 100 mètres, l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité partielle ou totale du volume existant, sans dépasser la hauteur au point le plus haut du bâtiment principal de l'ensemble bâti, sans pouvoir dépasser 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et dans le respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

]

...la zone Nt permet de développer plus de 6000 m² de surface de plancher. Compte tenu des caractéristiques du bâti existant (bâti ancien et révélateur d'une « époque » de la commune), de sa surface de plancher et de son emprise actuelle, de l'environnement qui l'entoure (environnement entièrement naturel), du caractère remarquable de ces espaces naturels, et surtout du contexte de cet espace – une île de seulement 22 hectares -, une surface de 6000 m² de surface de plancher supplémentaire ne correspond pas à une « limitation » de l'urbanisation.

La « limitation » doit en effet être appréciée dans son contexte...

108.- Même si l'on se tient à la possibilité de ne construire qu'en extension du bâti existant, la création de 6000 m² de surface de plancher ne constitue pas, dans ce contexte particulier, une extension limitée.

109.- Mais se pose un autre problème car la « dialectique » des articles Nt1 et Nt2 est curieuse.

En effet, le règlement fait comme si l'urbanisation devait être concentrée en dehors de la bande des 100 mètres en n'envisageant l'urbanisation que hors de cette bande. Mais pour autant, il n'interdit pas du tout expressément cette urbanisation *dans* la bande des 100 mètres.

110.- Autrement dit, comme il n'existe aucune interdiction exprès de l'urbanisation dans les parties de la zone Nt se situant dans la bande des 100 mètres, cette urbanisation est autorisée pour toutes les constructions nouvelles.

On arrive ainsi à un non sens : la bande des 100 mètres est moins protégée que les espaces situés hors de cette bande...

Et tout y est permis ainsi que la vocation de la zone le prévoit à l'article Nt1 :

Paragraphe Nt 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Habitation

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Commerce et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

111.- D'ailleurs, M.GIBOIRE a clairement déclaré à la presse qu'il entendait construire un restaurant « les pieds dans l'eau » (PJ 19) alors qu'aucune construction préexistante n'existe dans la bande des 100 mètres cerclant l'île.

Les intentions du groupe et de la commune, dans son règlement, sont ainsi très claires.

112.- Dès lors, dans la bande des 100 mètres et dès lors que des constructions ne seront pas réalisées en continuité avec le bâti existant, ce sont des milliers de mètres-carrés de plancher supplémentaires

qui s'ajouteront aux 6000 m² en continuité du bâti (situé hors bande des 100 m) qui pourront être réalisés.

Nous sommes loin d'une urbanisation « limitée » seule autorisée par l'article L.121-13.

● 113.- Sur l'absence de réunion des deux critères permettant de justifier l'urbanisation

À aucun endroit du PLU, cette urbanisation n'est justifiée et motivée par les critères liés à la configuration des lieux et à l'accueil des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Conformément à la jurisprudence, l'absence de justification dans le PLU selon ces deux critères conduit à l'annulation du PLU :

- CE, 14 janvier 1994, Commune du Rayol Canadel, n°127025

C'est d'ailleurs ce qu'a jugé relativement récemment le tribunal de céans justement pour la commune de Larmor-Baden, à propos de la zone de camping de Kereden (*infra*, §252 et s.) :

- TA Rennes, 30 décembre 2016, M. et Mme. Louer, n°1402461 et 1403338 :

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, situé au lieu-dit « Ker Eden », est éloigné des zones urbanisées dont il est séparé par des espaces naturels et abrite quelques constructions éparses ; que le terrain est intégré au sein d'un vaste espace naturel, ne comporte que quelques bâtiments liés à l'activité de camping et est situé près du rivage de la mer ; que les constructions situées au nord de ce terrain, peu nombreuses et elles aussi liées à un camping, sont éparses et ne caractérisent pas un village au sens des dispositions précitées du I de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, le terrain d'assiette n'est pas situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions mais au sein d'une zone d'urbanisation diffuse éloignée d'une agglomération et d'un village ; que le projet, qui consiste à démolir deux bâtiments existants pour en édifier deux autres avec une augmentation de la surface de plancher, qui passe de 360 m² à 494,58 m² et à construire une piscine, n'est ainsi pas conforme aux dispositions précitées du code de l'urbanisme ;

On comprend que la commune n'ait pas justifié le moins du monde cette urbanisation selon ces deux critères : cette justification est en l'espèce impossible.

Un complexe hôtelier ne requiert évidemment pas la proximité immédiate de l'eau et la configuration des lieux même ilienne ne peut justifier non plus cette urbanisation eu égard à la présence de multiples protections qui font de l'île un espace littoral remarquable, comme il a été démontré plus haut.

● 114.- Sur l'absence de saisine de la CNDPS et l'absence d'accord du préfet sur l'urbanisation

Plus tard, le Conseil d'État a eu à juger que cette justification n'était pas requise si le préfet donnait son accord :

Voir en dernier lieu, rendue sous l'empire de l'article L.146-4-II :

- CAA Bordeaux, 29 avril 1999, SA Sodifront, n°95BX01718 ;
- CE, 28 décembre 2016, n°392878

115.- La commune devait solliciter au moins solliciter l'autorisation d'urbaniser de la part du préfet qui, il faut le rappeler encore ne peut donner un tel accord qu'en prenant en compte l'ensemble des dispositions relatives au littoral des articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- CE, 7 février 2003, Secrétaire d'État au logement c./ SNC Empain Graham, n°223882

116.- La CNDPS a été saisie mais uniquement à propos des espaces boisés à classer en application de l'article L.121-27 CU (PJ 17). Elle n'a pas été saisie en application de l'article L.121-13.

117.- L'accord du préfet n'a jamais été sollicité non plus. Et d'ailleurs, quand bien même il serait obtenu, il serait immanquablement illégal puisque cet accord doit non seulement respecter le critère de la « limitation » de l'urbanisation, mais également il doit justifier et motiver cette urbanisation au regard des deux critères et enfin il doit respecter les autres dispositions relatives au littoral (CE, 7 février 2003, Empain Graham, précitée).

Pour toutes ces raisons, la zone Nt ne pouvait être créée et cela entache le PLU.

2.2.1.3.- Violation de l'article L.121-16 CU : urbanisation dans la bande des 100 m par les potentialités qu'offre la zone Nt

118.- L'île de Berder ne peut être considérée comme déjà « urbanisée » au sens de l'article L.121-16 : il n'existe d'ailleurs aucune construction dans la bande des 100 mètres.

119.- Dans la bande des 100 mètres, il n'existe aucune construction, à l'exception :

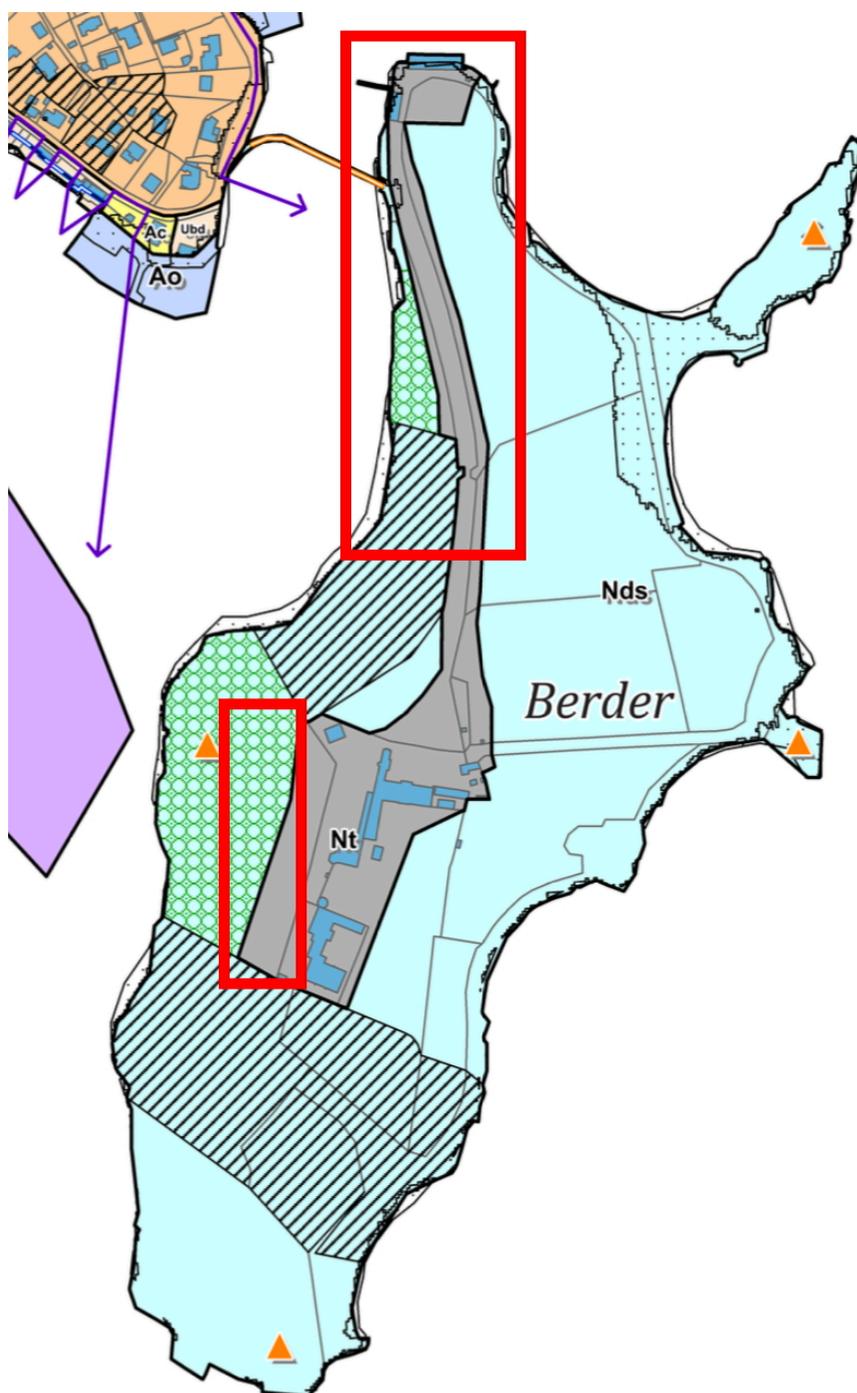
- du bord de l'une des annexes qui se trouve à environ 80 mètres des plus hautes eaux :



- d'annexes en pierre au niveau du passage (dans lesquelles M.GIBOIR envisage sans doute de réaliser son restaurant « les pieds dans l'eau » : **PJ 19**) dits bâtiments de « la Pêcherie » :



120.- Or, la zone Nt dépasse très largement le bâti à plusieurs endroits dans la bande des 100 mètres (en rouge) :



121.- De plus, comme il a déjà été démontré (*supra*, point 2.2.2.1.2.), la « dialectique » des articles Nt1 et Nt2 est curieuse.

En effet, le règlement fait comme si l'urbanisation devait être concentrée en dehors de la bande des 100 mètres en n'envisageant l'urbanisation que hors de cette bande, sans pour autant interdire expressément cette urbanisation *dans* la bande des 100 mètres.

122.- Autrement dit, comme il n'existe aucune interdiction expresse de l'urbanisation dans les parties de la zone Nt se situant dans la bande des 100 mètres ; dès lors, cette urbanisation y est autorisée pour toutes les constructions *nouvelles*.

123.- Et tout y est permis ainsi que la vocation de la zone le prévoit à l'article Nt1 :

Paragraphe Nt 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Habitation

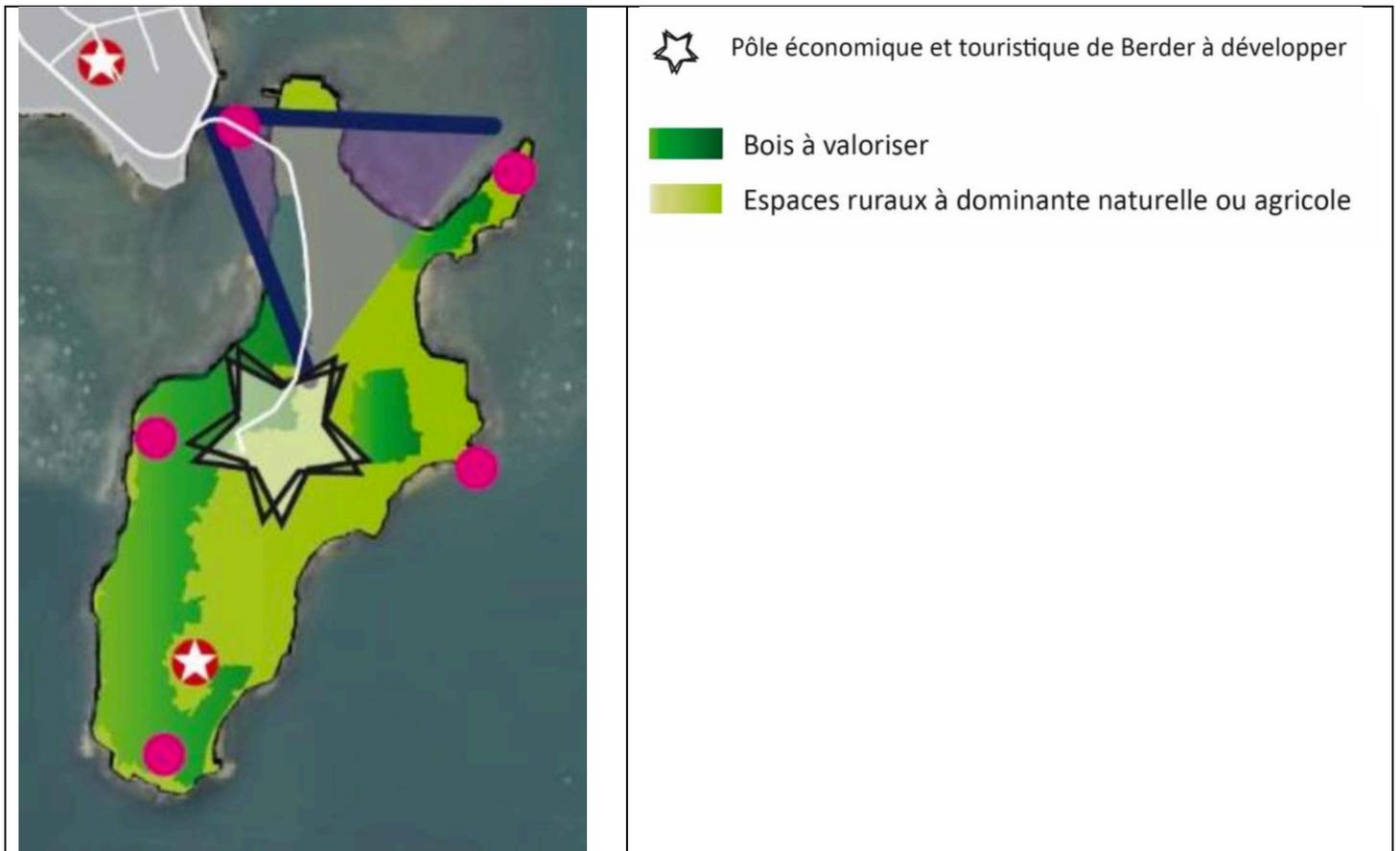
Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Commerce et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

124.- Parce que la la bande des 100 mètres n'est pas urbanisée sur l'île, et que tout peut y être autorisé, la zone Nt est nécessairement illégale.

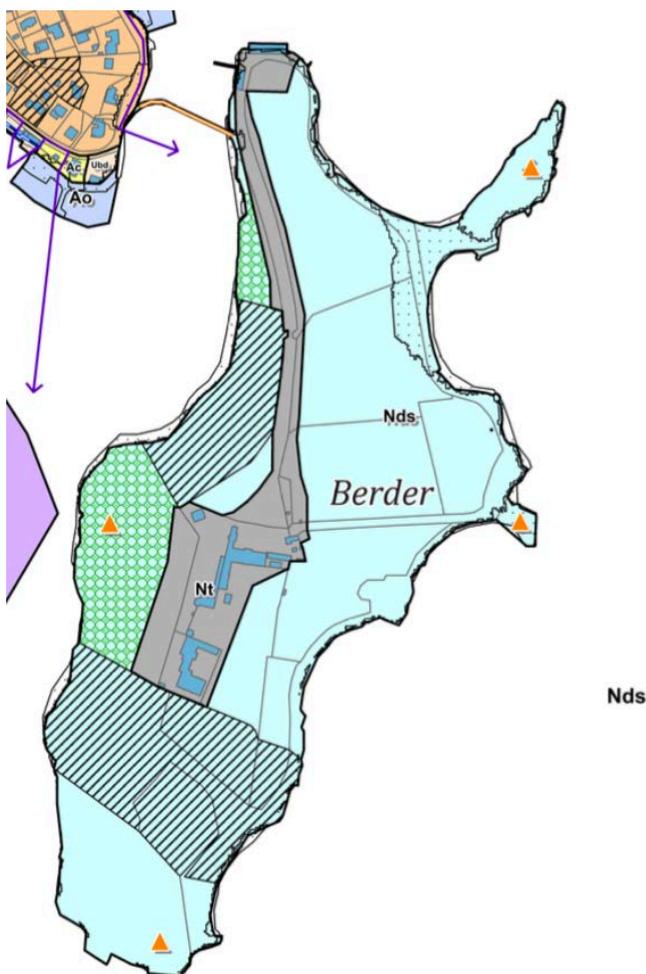
2.2.1.4.- Violation de l'article L.121-27 CU : absence de classement de l'ensemble de l'espace boisé existant sur l'île

125.- Le PADD (**PJ 13**) indique très clairement les espaces boisés « *à valoriser* » (sic ; i.e. à préserver). Cet objectif fait partie de l'orientation n°1, donc principale, du PADD, qui constitue la justification du parti d'urbanisme :



Et encore : les boisements répertoriés dans le PADD correspondent à une partie de la réalité du boisement existant.

126.- Toujours est-il que l'on ne comprend pas pourquoi, par le simple système de la cohérence PADD/règlement graphique, le règlement graphique classe en EBC qu'une infime partie de ce boisement, à deux seuls endroits, comme si le boisement était fractionné ou, pour le reste non classé, inintéressant :



127.- Les boisements existants de l'île font partie de l'habitat 4330 du réseau Natura 2000 de la ZSC/ZPS/ZICO du Golfe du Morbihan (rapport de présentation, [PJ4-2](#), pp.81 et s. ; identifiés aussi p.297 : [PJ4-5](#)) comme il a déjà été dit précédemment en point 2.2.1.1. concernant l'insuffisance de l'évaluation environnementale.

Le rapport de présentation indique qu'il s'agit de l'un des boisements existants les plus *significatifs* de la commune (au sens de l'article L.121-27 invoqué) :

« Les principaux boisements sont situés autour du marais, à l'ouest de la commune et sur les îles du sud (Ile Longue, Berder, Radenec) » (sic, rapport de présentation p.96, [PJ4-2](#)).

Et encore (p.226, PJ 4-4) :

La commune n'avait pas identifié d'EBC sur l'île Berder, alors même que le boisement qui s'y trouve est significatif et intègre des sujets remarquables, parce qu'à la demande de la DDTM le propriétaire de l'île s'était engagé à mettre en œuvre un Plan Simple de Gestion.

128.- Le caractère **significatif** du boisement à lande sèche de l'île ne fait donc aucun doute, de l'aveu même de la commune.

129.- Pour justifier la grave insuffisance quantitative de classement, la commune expose, d'abord dans son rapport de présentation qu'elle a « classé » des arbres remarquables (rapport p.233, PJ 4-4) mais sans que l'on sache où ils se trouvent : les petits triangles oranges du règlement graphique ne sont pas parlants car il est douteux qu'il n'existe que quatre arbres remarquables sur l'île (l'un de ces triangle correspondant d'ailleurs au tumulus néolithique non protégé de l'île).

130.- Mais surtout, également dans son rapport de présentation et dans le dossier qu'elle a bâti pour avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS)(PJ 17), la commune fait valoir un argument des plus spécieux : le propriétaire de l'île – alias le Groupe immobilier de promotion immobilière GIBOIRE... – s'est engagé à mettre en œuvre un plan simple de gestion de ces boisements en application du *Code forestier* qui, selon la commune, serait seul applicable en l'espèce (rapport, p.260), ce qui et là encore spécieux.

Un tel plan n'est pas obligatoire en l'espèce puisque le boisement ne dépasse pas 25 ha sur Berder (art.L.312-1 du Code forestier). C'est donc de façon purement volontaire que le groupe de promotion immobilière GIBOIRE déciderait d'élaborer ce plan.

131.- On imagine évidemment tout de suite comment des promoteurs immobiliers qui ont acheté l'île uniquement pour y réaliser un immense projet immobilier devant apporter une prétendue manne à la commune vont traiter les espaces boisés dans leur plan simple de gestion, qu'ils n'élaboreront d'ailleurs peut-être jamais...

Un tel plan est de plus totalement inadapté aux nécessités de protection stricte qu'impose le classement en EBC.

132.- On doit en effet rappeler que ce classement, en application du Code de l'urbanisme, interdit « *tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* », autrement dit tout abattage et *a fortiori* tout défrichement (art.L.113-2 CU). Or, un plan simple de gestion permet (et favorise, même) les coupes comme le prévoit l'article L.312-2 du Code forestier, ce qui est radicalement incompatible avec la servitude EBC qu'impose l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme.

Et de nombreuses coupes seront obligatoires puisque la zone Nt de 3,34 ha a été instituée sur des milliers de mètres-carrés d'habitat boisé Natura 2000.

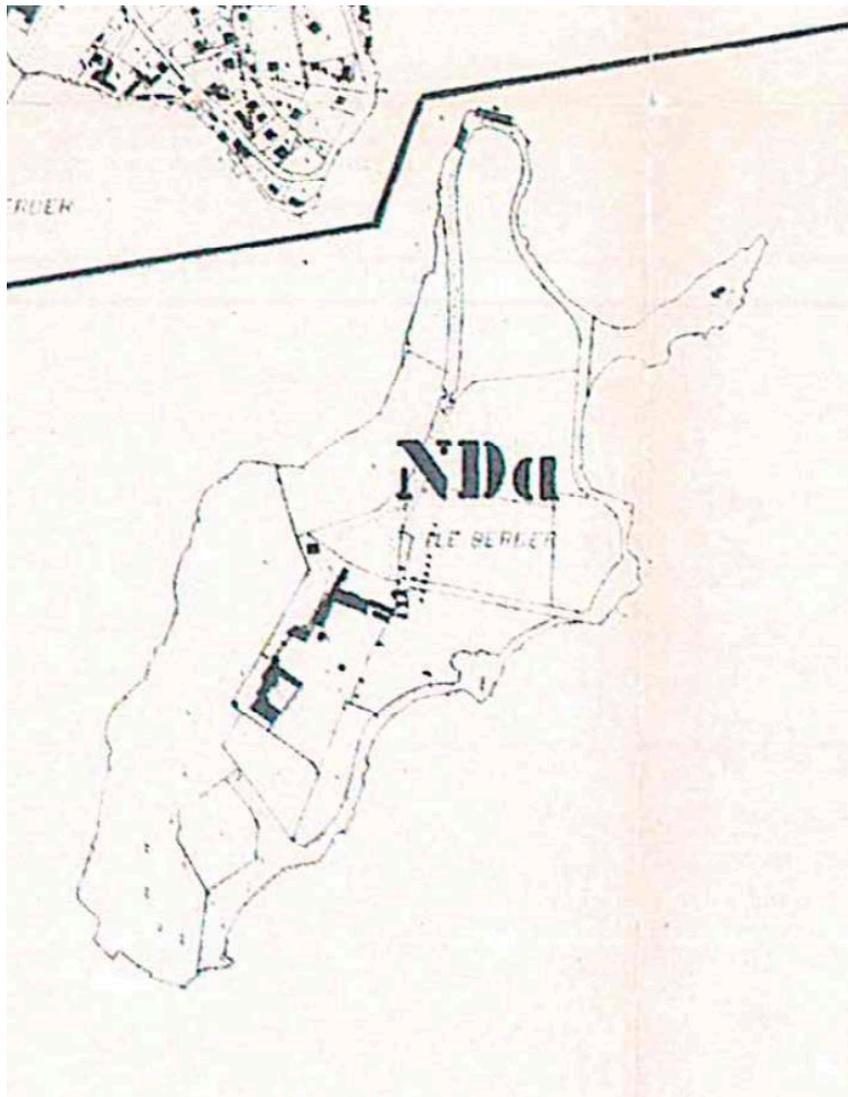
133.- Le groupe GIBOIRE va de fait nécessairement transformer un habitat Natura 2000 faisant partie d'une ZSC (donc le summum de la protection au niveau européen) en un parc boisé d'agrément, ce qui contrevient aux objectifs de protection assignés dans une ZSC, et ce qui contrevient d'ailleurs aussi au PADD (PJ 13) qui indique que la préservation de l'environnement constitue, après les aspects identitaires (objectif n°2) l'objectif n°2 du parti d'urbanisme.

134.- On ajoutera en outre, pour justifier l'obligation du classement de tous les boisements existants de l'île que le rapport de présentation du PLU (PJ 4-2, p.81 et s., spéc.p.83) indique que l'île de Berder (comme l'île Longue : cf *infra*, point 2.2.1.2.) fait partie du site Ramsar du Golfe du Morbihan (convention internationale sur la protection des zones humides d'importance internationale du 2 février 1971). Or, comme le savent les naturalistes morbihannais et au-delà, ces boisements constituent des reposoirs lors des marées hautes et des zones de nidification pour certaines espèces d'oiseaux aquatiques : héron cendré, aigrette garzette et héron garde-bœuf (d'apparition récente dans le nord ouest de la France, en Bretagne).

135.- De plus, s'agissant du zonage archéologique qui exclut tout classement en EBC (l'idée de l'ABF est en effet de restaurer les abords du tumulus de l'île comme il y a 5000 ans lorsque l'île n'était pas encore une île mais une colline), le non-classement du boisement existant aux alentours du tumulus pour permettre de défricher et de rendre visible le monument n'est pas compatible avec l'obligation de classement et, partant, l'interdiction des abattage et des défrichements prévus par la législation de l'urbanisme (art.L.121-27 CU).

136.- L'argument de la commune consistant à faire valoir la priorité du patrimoine culturel (législation du Code du patrimoine) sur le patrimoine naturel (code de l'urbanisme) est juridiquement erroné.

137.- *In fine*, on relèvera que le POS du 16 juin 1983 classait l'île en totalité en NDa, protection la plus stricte existant à cette époque dans les POS (mais sans pour autant prévoir un classement en EBC, l'article L.121-23 CU n'existant pas à l'époque) :



2.2.1.5.- Violation des articles R.151-24 et R.151-25 CU : erreur de droit

137-1.- L'article R.151-24 CU dispose ce qui suit , à propos des zones N :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

137-2.- Les seules possibilités d'aménagement dans ces zones sont prévues à l'article R.151-25 CU :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci »

137-3.- Le règlement écrit du PLU (**PJ12**), concernant la zone Nt dispose ce qui suit :

La zone Nt est à destinée l'accueil et au développement du pôle touristique et économique de Berder.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Paragraphe Nt 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Habitation

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Commerce et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Ces possibilités d'urbanisation sont incompatibles et même non conformes à la vocation primaire des zones N.

137.4.- La commune de Larmor-Baden est confrontée à un dilemme : elle sait que l'île de Berder constitue un espace littoral remarquable, qui ne peut être zonée en totalité (cf les conclusions du commissaire enquêteur : PJ 9 et avis de l'État : PJ 15) qu'en **espace remarquable**, dans lequel les possibilités d'urbanisation sont seulement celles des articles L.121-24 et R.121-5 CU, c'est-à-dire des aménagements **légers**, c'est-à-dire encore des aménagements *réversibles*.

D'un autre côté, la commune veut coûte que coûte créer ce « pôle d'aménagement touristique ».

Mais c'est impossible juridiquement : le classement en zone « N » de sa partie centrale constitue un « tout de passe-passe ».

Il fallait soit classer l'île de Berder en totalité en zone Nds (comme le préconisent le commissaire enquêteur et l'État), ne permettant donc que des aménagements anecdotiques ; soit classer la zone Nt en zone U.

Un classement en zone U n'était pas plus possible car Berder constitue un espace littoral remarquable.

Le règlement écrit méconnaît la vocation primaire des zones « N » car les possibilités d'urbanisation prévues au règlement écrit sont contraires aux possibilités résiduelles d'urbanisation prévues aux articles R.151-24 et 25 au Code de l'urbanisme.

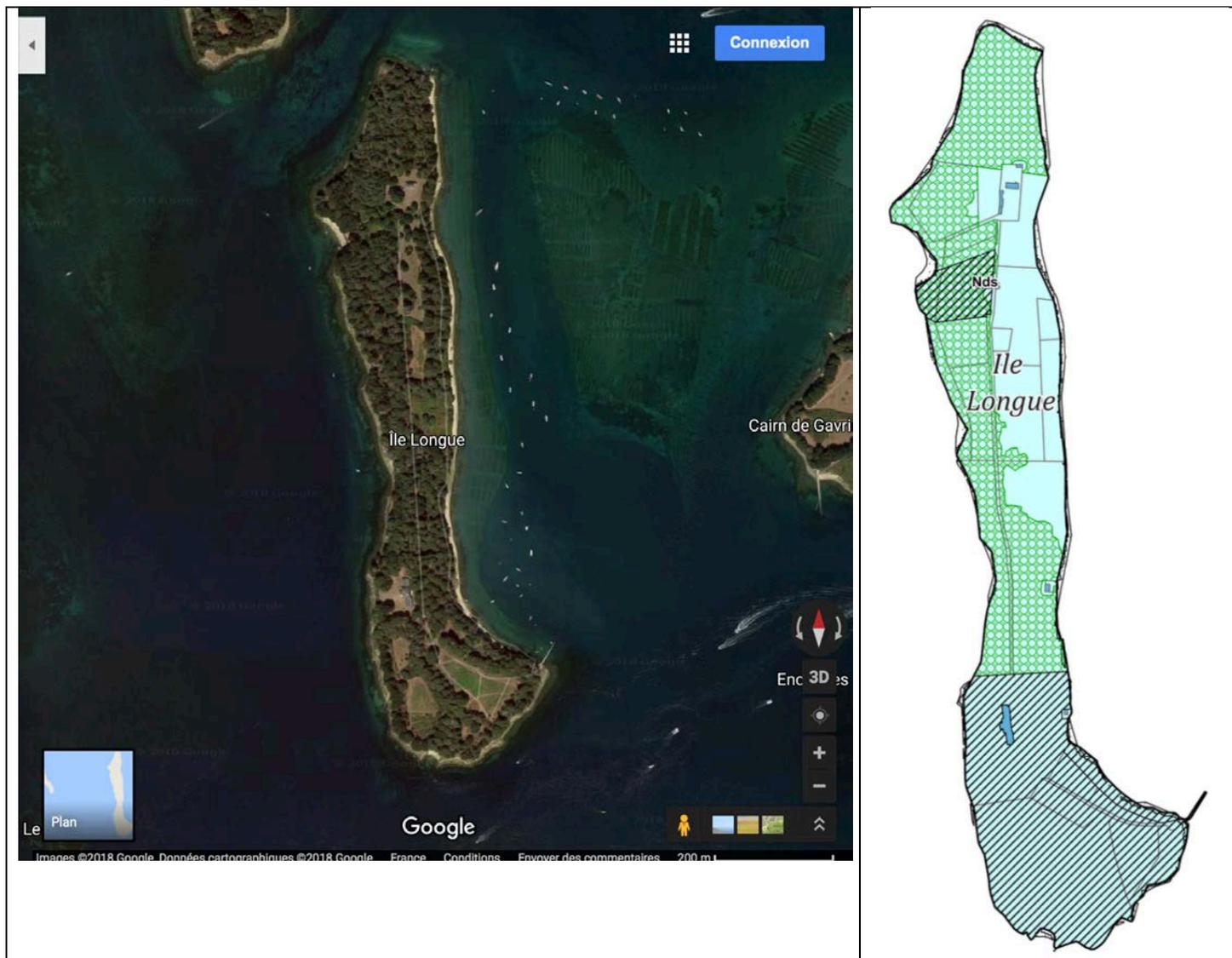
2.2.2.1.2.- Île Longue : violation de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme en raison de l'absence de classement de l'ensemble des boisements existants sur l'île, significatifs à l'échelle de la commune

138.- Comme il a déjà été indiqué précédemment, la commune estime que les boisements des îles constituent l'un des boisements les plus significatifs du territoire :

139.- Le rapport de présentation indique qu'il s'agit de l'un des boisements existants les plus *significatifs* de la commune (au sens de l'article L.121-27 invoqué) :

« Les principaux boisements sont situés autour du marais, à l'ouest de la commune et sur les îles du sud (Île Longue, Berder, Radenec) » (sic, rapport de présentation p.96, PJ 4-2).

140.- Or, comme pour Berder, le classement des boisements existants en EBC est insuffisant en surface :



141.- Le sud et l'ouest de l'Est de l'île n'ont pas été classés en EBC alors qu'il s'agit d'un boisement significatif, et alors que, comme pour Berder, l'île Longue est située dans le site Ramsar du Golfe du Morbihan (rapport de présentation p.83, [PJ 4-2](#)) dans lequel les oiseaux aquatiques (ardéidés) ont besoin des grands arbres comme site de nidification et de repos à marée haute.

Comme pour Berder, l'argumentation de la commune devant la CNDPS est spécieux (PJ 17, p.10) :

L'île longue est bordée sur toute sa façade Ouest par un boisement dominé par le pin. La commune a fait le choix de protéger ce boisement en EBC. La partie Sud de l'île n'est pas concernée parce qu'elle se trouve comprise dans un périmètre identifié par la DRAC au titre de l'archéologie. Dès lors le maintien du boisement peut entrer en opposition avec l'objectif de préservation du patrimoine archéologique.

Cet EBC présente une emprise totale de 6,8 hectares

Accueil
Fiche
A proximité
Contribuer

- Belgique
- Ecosse
- France
- Irlande
- Pays de Galles

- Notice
- Histoire
- Rôle(s)
- Catégories
- Liens
- GpsPasSion
- Versions

- Bibliographie

- Gargantua
- Les Fées

France - Tumulus de l'Île Longue [TCLLEL]

ID **TCLLEL**

Type **Tombe à chambre**

Intérêt 4 / 5

Nom Tumulus de l'Île Longue

Lieu-dit Île Longue

Commune Larmor-Baden

Ville proche Vannes

Département **Morbihan**

N47.56735 W2.90804 LAT LON DEG II (prise sur carte 25:000) Lambert IIE : 205 665,2 298 473

Plan
Satellite



Données cartographiques ©2018 Google Imagerie ©2018, DigitalGlobe | Conditions d'utilisation | Signaler une erreur cartographique

Capture extraite du site internet www.tat35.fr « Mégalithes du Monde »

142.- La législation du patrimoine et celle de l'urbanisme ne poursuivent pas les mêmes objectifs : si la législation du patrimoine n'aime pas toujours les arbres (comme à Berder, l'idée de l'ABF est en effet de restaurer les abords du tumulus de l'île comme il y a 5000 ans lorsque l'île n'était pas encore une île mais une colline), la législation de l'urbanisme impose le classement en EBC des boisements les plus significatif comme tel est le cas sur cette île.

143.- De plus, entre des législations concurrentes, c'est évidemment la législation la plus stricte qui l'emporte : tel est le cas de la législation de l'urbanisme qui oblige le classement des boisements littoraux significatifs et qui *interdit* par voie de conséquence le changement de la vocation boisée (art.L.113-2 CU).

144.- L'argument de la commune consistant à faire valoir la priorité du patrimoine culturel (législation du Code du patrimoine) sur le patrimoine naturel (code de l'urbanisme) est juridiquement erroné.

145.- On ajoutera que l'île est considéré comme un réservoir de biodiversité par le SCOT de l'agglomération vannetaise : rapport de présentation p.69 (PJ 4-2). La biodiversité (les ardéidés en premier lieu) doit profiter d'un classement en EBC en plus d'un zonage en Nds.

Le projet de l'ABF n'est donc pas compatible avec la législation de l'urbanisme.

2.2.2.1.3.- Île de Gavrinis

146.- L'absence de protection des haies et des talus de l'île est illégale comme l'est aussi le secteur Nip prévu au sud de l'île.

2.2.2.1.3.1.- violation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en raison de l'absence d'identification d'éléments paysagers (haies et talus)



147.- Les haies et talus de Gavrinis n'ont pas été identifiés comme devant être protégé sans doute aussi pour permettre à l'administration du patrimoine de ne pas être gênée en cas de fouilles à proximité du tumulus :



148.- La commune pourra certes arguer que l'article L.151-23 CU n'impose pas d'obligation mais n'instaure qu'une faculté pour protéger les éléments paysagers. Cependant, il s'agit dans ce cas d'un contrôle de l'erreur manifeste :

- CAA Lyon, 16 mai 2007, n°16LY04282

Et la commune a bien commis une telle erreur.

149.- En effet, il est étonnant que certaines haies et talus sur la partie continentale de la commune aient été identifiés (marais de Pen en Toul : haies récentes réalisées lors de la création du marais par les ostréiculteurs dans les années 1970 !) et que la commune ait identifié des « éléments » dont le caractère « paysager » est douteux : la cale dans l'anse de Port Lagaden et passage de Berder => éléments paysagers ???) alors que les haies et talus de Gavrinis constituent le bocage le plus ancien et le mieux conservé de la commune. En effet, l'île n'a jamais été soumise à la pression immobilière en raison du monument historique classé que constitue le tumulus.

150.- Le PADD (**PJ 13**) prévoit dans son objectif principal d'aménagement (objectif n°1) ce qui suit :

Objectif 3 : Conserver le paysage identitaire de la commune.

- Valoriser les principaux **espaces boisés** et identifier les **arbres remarquables**, en particulier à Berder.
- Identifier et protéger les **éléments du « petit patrimoine »**, vecteurs de l'image spécifique de Larmor-Baden et préserver les haies et talus plantés participant de la trame verte et bleue.
- Conserver les principaux **cônes de vues**.

151.- De plus, ainsi que l'indique le rapport de présentation du PLU, les haies et talus représentent une rareté sur la commune (p.260, **PJ 4-6**):

Concernant le bocage, un inventaire a été réalisé sur le territoire communal. Les haies bocagères présentent sur le territoire s'étendent sur environ 10 km. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Une grande partie des haies du territoire se trouvent en Nds, ou dans la réserve de Pen En Toul qui bénéficie d'une gestion réalisée par le Conservatoire du Littoral et Bretagne Vivante. Une grande partie des haies sont protégées au titre des éléments du paysage à préserver pour leur intérêt écologique.

152.- La commune indique dans son rapport de présentation l'importance de préserver le bocage ainsi que sa rareté sur le territoire (pp.95 et 96, **PJ 4-2**) :

p.96 :

II.5.5.3 Les boisements et le bocage

L'intérêt de préserver les boisements et les haies **bocagères**

Les boisements, de tailles variables, présentent un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces. Ils forment des réservoirs de biodiversité, tandis que les linéaires de haies constituent des continuités écologiques nécessaires en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Les boisements et les haies **bocagères**, de tailles variables, présentent donc un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces (mammifères, avifaune, insectes, amphibiens, reptiles...). Le maintien des milieux boisés et des entités **bocagères** est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune.

« Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, plus de 40 000 km de haies ont été détruits en Bretagne (remembrement). Aujourd'hui, la qualité de l'eau qui se dégrade, les phénomènes d'inondations et de sécheresses plus fréquents, l'érosion des sols agricoles, la perte de la biodiversité... rappellent à tout le monde que toutes ces haies rendaient service à la collectivité. Cette prise de conscience aboutit depuis quelque temps à des programmes de replantation de haies. Cependant, on est très loin de compenser ce qui a disparu. Et les haies tombent toujours... Il est aujourd'hui urgent de replanter de manière cohérente et efficace, de préserver et régénérer les haies anciennes, et de privilégier les talus plantés ». (Source : Eaux et Rivières de Bretagne)

La préservation des linéaires boisés participent :

- ❖ au maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats)
- ❖ au maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, dénivellations, etc.).
- ❖ à la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (La haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50 % sur une distance de 15 fois sa hauteur)

p.97 :

Un bocage semi-ouvert est présent autour des espaces agricoles et en accompagnement du réseau routier. Ce réseau de haies et de talus joue le rôle de corridors biologiques. Ils jouent donc un rôle essentiel pour le maintien de la biodiversité, mais sont également important sur le plan paysager. **On recense environ 10 km de haies bocagères sur l'ensemble du territoire, soit 25 m/ha, ce qui correspond à une moyenne assez faible.**

C'est particulièrement sur les îles, comme celle de Gavrinis.

2.2.2.1.3.2.- Secteur Nip permettant de l'urbanisation en espace littoral remarquable : violation des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° CU (espace littoral remarquable)

153.- Ce secteur a été créé au lieu du débarquement des passagers qui viennent visiter le tumulus néolithique remarquable de Gavr'Inis :



154.- Il n'existe matériellement aucune construction au niveau du débarcadère mise à part la cale elle-même.

155.- Or, le règlement écrit du secteur Nip (PJ 12) prévoit des possibilités d'aménagement non négligeables :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nip est destinée à la réalisation du pôle d'accueil des passagers sur Gavrinis.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Nip 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe Nip 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Nip	7m	7m

4. Règlement écrit

Commune de LARMOR-BADEN

Approbation en CM du 4 juin 2018

La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Nip	3,5m	5,5m

On soulignera qu'aucune règle de densité ni d'emprise au sol est prévu dans quelque article que ce soit du chapitre de la zone Nip.

Les « équipements » autorisés ne sont pas limités pourvu qu'ils soient liés à des services publics.

156.- C'est radicalement incompatible avec le fait que cette partie Nip est tout aussi remarquable que le reste de l'île classée en Nds : il s'agit d'un ensemble cohérent qui ne doit pas être dénaturé par des locaux commerciaux (boutiques de souvenir, restaurant, locaux d'accueil...)

Seuls des aménagements légers, prévus aux articles L.121-23 et R.121-5 CU (aménagements *limitativement* énumérés), peuvent y être autorisés.

157.- On ne voit pas l'utilité d'un bâtiment d'accueil sur l'île (sauf légers, pour les archéologues et encore ils peuvent faire le trajet quotidien matin et soir depuis le continent en laissant leur matériel sur place) et encore moins de bâtiments commerciaux, *a fortiori* dans le périmètre de protection immédiat de ce monument historique classé.

158.- Les services de l'état ont d'ailleurs pointé le problème dans leur avis (p.2/9, **PJ_15**) mais uniquement du point de vue de l'application des articles L.121-16 et L.121-17 (urbanisation de la bande des 100 mètres) :

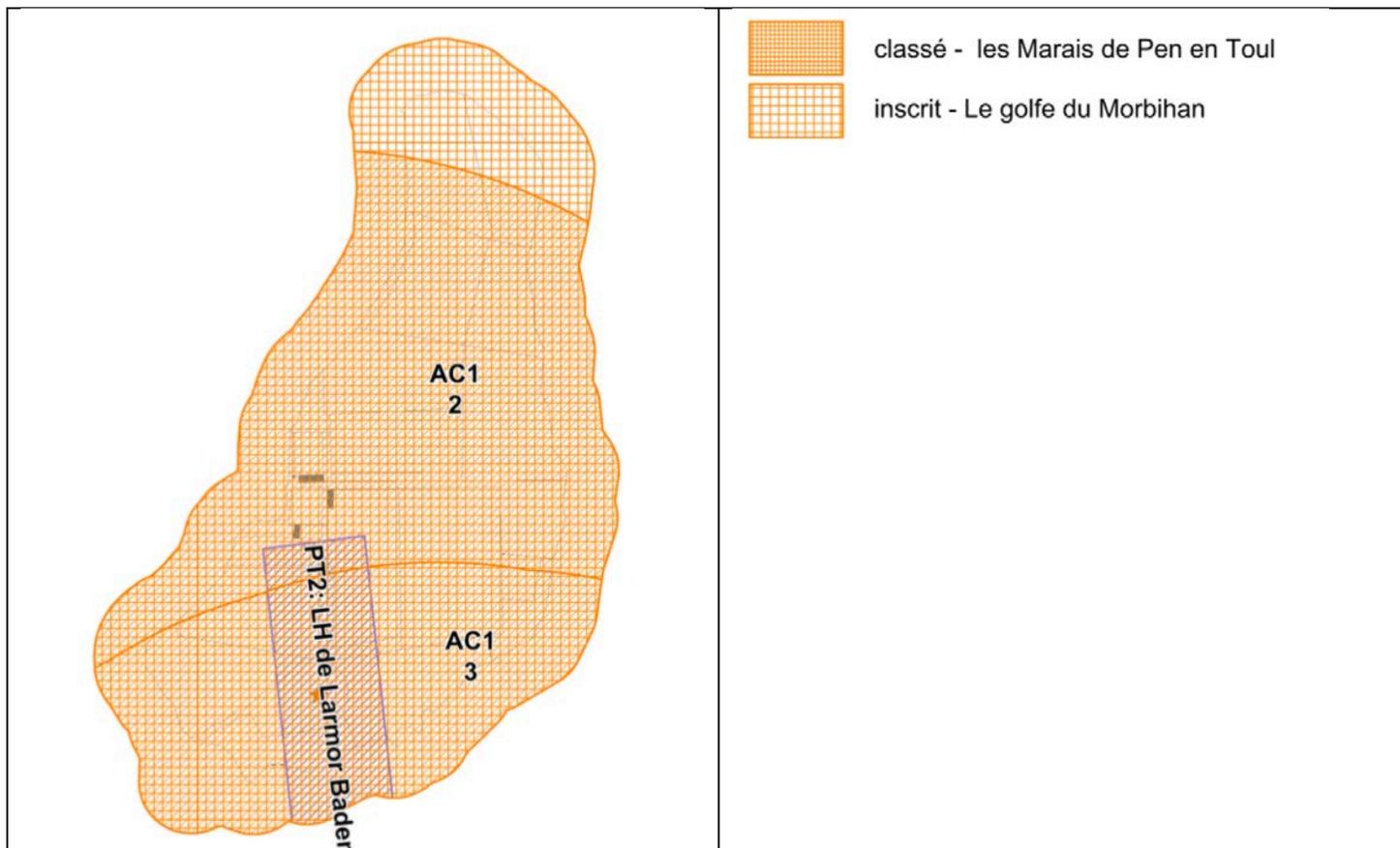
- **Bande des 100 mètres** (articles L121-16, 17 & 19)

Le rapport de présentation (page 177) devrait argumenter plus en détail le projet d'une nouvelle implantation de la structure d'accueil des passagers du bateau effectuant la traversée Larmor-Baden/Gavrinis, zoné *Nip*, au regard des dispositions des articles L121-16 et 17 relatives aux installations nécessaires aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

De plus, ce zonage ne devra pas permettre l'implantation de commerce et d'activité de service (2nd item du « Nip - 1 »).

Dans les secteurs situés dans la bande littorale des 100m, les espaces non construits doivent être zonés non *aedificandi* dans la mesure où ils ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16.

159.- Or, le secteur Nip est constitué par une partie du site inscrit du Golfe du Morbihan restée entièrement naturelle ainsi que les photographies ci-dessus le montrent sans contestation possible :



Comme il a déjà été dit, il s'agit d'un contrôle juridictionnel normal.

160.- En ne classant pas en secteur Nds la totalité de l'île et en y prévoyant au contraire des possibilités d'urbanisation importantes, le PLU est illégal sur ce point également.

2.2.2.1.3.3.- Violation des articles L.121-17 et 17 CU : urbanisation de la bande littorale des 100 mètres

161.- Comme le préfet, l'association requérante invoque cette illégalité tenant au moins au fait que sont autorisée une urbanisation de type commerciale autres que les possibilités dérogatoires prévues à l'article L.121-17 CU.

162.- Mais ce moyen est surabondant dès lors que, dans un espace littoral remarquable, les dérogations de l'article L.121-17 ne peuvent être applicables en dehors du cas où il s'agirait d'équipements légers prévus aux articles L.121-23 et R.121-5 CU.

Cela n'est pas plus précisé dans le règlement du secteur Nip.

2.2.2.1.3.4.- Violation de l'article L.121-13 : absence d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

162.1.- Comme pour la zone Uip de Port Lagaden (*infra*, §290 et s.), le règlement écrit de cette zone Nip (**PJ 12**) ne prévoit aucune règle permettant de limiter l'urbanisation dans ce site littoral remarquable, ni du point de vue de l'emprise au sol, ni du point de vue de la densité, et les hauteurs des bâtiments autorisés vont jusqu'à 7 mètres :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nip est destinée à la réalisation du pôle d'accueil des passagers sur Gavrinis.

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Nip 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe Nip 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Nip	7m	7m

4. Règlement écrit

Commune de LARMOR-BADEN

Approbation en CM du 4 juin 2018

La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Nip	3,5m	5,5m

162.2.- À nouveau, on soulignera même qu'aucune disposition du règlement écrit n'est même prévu pour les emprises au sol et les densités.

L'urbanisation y est donc prévue de façon illimitée.

2.2.2.1.3.5.- *Violation des articles R.151- : absence d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage*

162.3.- Comme pour Berder (*supra*, §137.1. et s.), la commune commet une erreur de droit.

L'article R.151-24 CU dispose en effet ce qui suit, à propos des zones N :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

162-4.- Les seules possibilités d'aménagement dans ces zones sont prévues à l'article R.151-25 CU :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

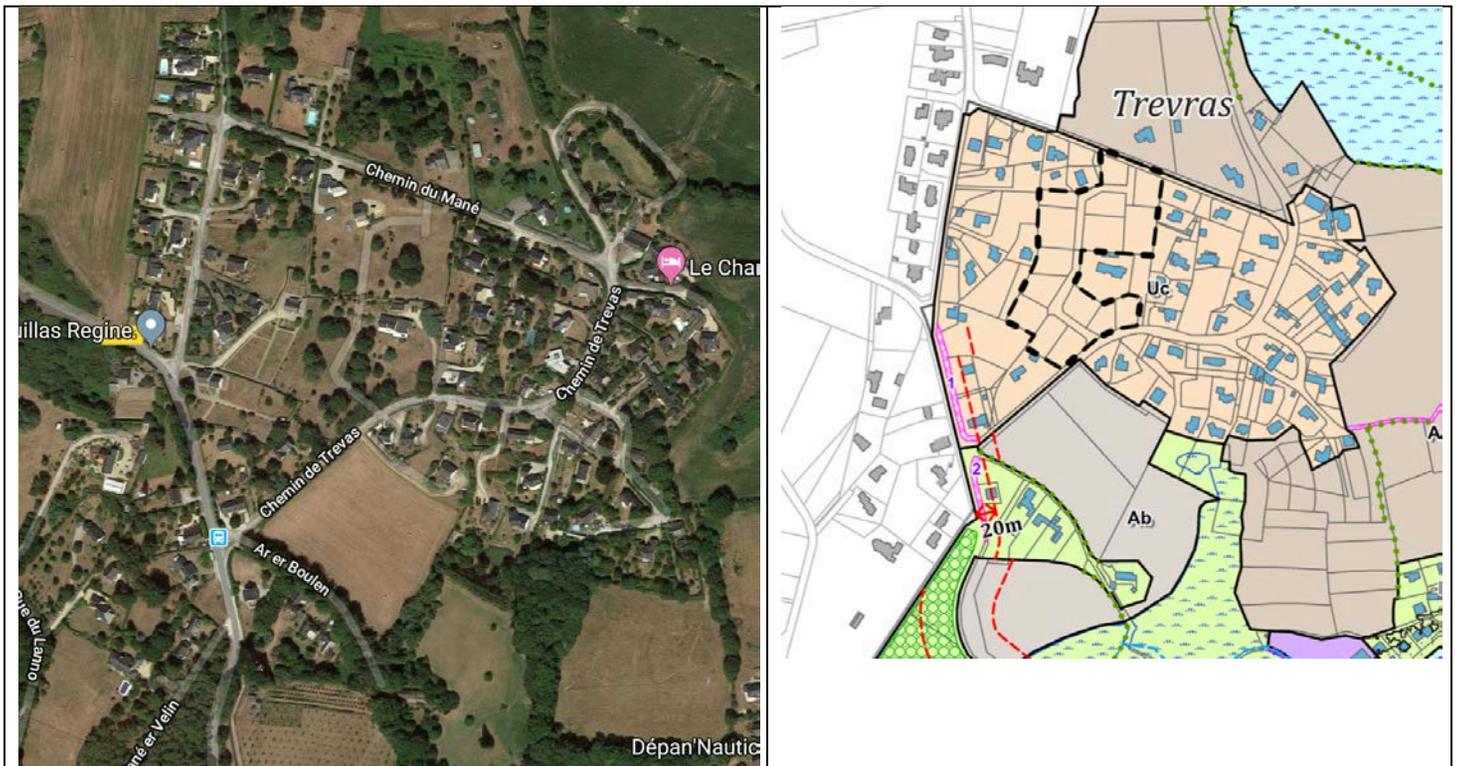
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci »

162-5.- Or, ainsi qu'il a déjà été exposé plus haut, le règlement écrit du PLU (**PL 12**), concernant la zone Nip dispose prévoit des possibilités d'urbanisation conséquentes (*supra*, §155 et 162.1) qui n'entrent pas dans les occupations des sols permises dans les zones N.

Le règlement écrit ne prévoit rien alors qu'il aurait du prévoir une liste limitative d'occupations pour être conforme à l'article R.151-25 CU.

2.2.2.1.4.- Zone Uc de Trévras : violation de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme en raison de l'extension d'une urbanisation en dehors de l'agglomération et en discontinuité avec tout village existant ; détournement de pouvoir

163.- Le secteur de Trévras a été classé en Uc :



Ce classement en zone Uc est illégal à de multiples titres ainsi que l'OAP secteur 5 délimitée en pointillé sur le règlement graphique.

2.2.2.1.4.1- Violation de l'article L.121-8 CU : extension de l'urbanisation en discontinuité avec l'agglomération et les villages existants

164.- Le secteur de Trévras constitue un endroit « sensible de la commune » comme il va être démontré, tant du point de vue urbanistique que du point de vue politique pour les maires successifs.

En effet, l'urbanisation de ce secteur de la commune ne peut être considéré comme significativement dense. Au contraire, le « remplissage » de cette zone Uc va générer du mitage.

Ainsi, par un arrêt du 11 mai 2015, la Cour administrative d'appel de Nantes a jugé que Trévras ne constituait pas un secteur de la commune urbanisé de façon significative mais que, au contraire, l'urbanisation des prétendues « dents-creuses » accentuerait le mitage :

- CAA Nantes, 11 mai 2015, n°14NToo865, confirmant le jugement du tribunal de céans du 7 février 2014 n°1201245 :

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, si la parcelle cadastrée ZA n° 254 constituant le terrain d'assiette du projet de M. et Mme B...au lieu-dit Trévras, est bordée sur trois de ses cotés par des parcelles bâties,

165.- C'est la confirmation de ce que le tribunal de céans avait déjà réproposé, concernant le précédent PLU qu'il a annulé (affaire n°0702338 jugée le 8 juillet 2010) :

Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes des dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme applicable sur le territoire de la commune de Larmor-Baden, commune littorale au sens des dispositions de l'article L.146-1 I du même code : « *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* » ; que lesdites dispositions s'appliquent à l'intégralité du territoire de la commune ; qu'il ressort des pièces du dossier que la zone 1 AU ouvre à l'urbanisation deux parcelles d'une contenance de 2 hectares environ, sises au lieu-dit « La Croix de Trévras » ; que si ces parcelles jouxtent à l'est une parcelle bâtie se rattachant au hameau de « Trévras », il est toutefois constant que ce dernier ne présente qu'au-delà du chemin de Trévras un caractère relativement groupé qui, en tout état de cause, ne constitue ni un village, ni une agglomération, ainsi que le rapport de présentation le suggère d'ailleurs à la page 42 ; que les quelques constructions disséminées à l'ouest du lieu-dit « La Croix de Trévras », situées en limite de la commune de Baden et implantées de façon lâche et diffuse, ne constituent pas davantage un village ou une agglomération ; que, par suite, le classement du secteur considéré en zone 1 AU qui n'est pas en continuité d'un espace urbanisé et qui ne peut être regardé comme la densification d'une « dent creuse » a été opéré en méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme ; qu'il en va de même pour la zone UBb prévue au nord-est de la commune au lieu-dit « Locqueltas » traversée par la voie communale n° 105, cette dernière étant entourée exclusivement de zones naturelles ou agricole et ne présentant aucun caractère urbanisé ;

166.- Ces erreurs répétées de la commune, sur la durée (2007-2018) pourraient ne pas paraître suspectes s'il ne s'agissait que d'un entêtement.

Le problème est plus grave cependant.

En effet, le lieu-dit Trévras, dans la zone centrale concernée par l'OAP secteur 5, contient toujours les terrains appartenant à l'ancien maire, M. Bernard LE BORU, et à sa famille, tous rassemblés dans la SCI Kervoru (PJ 26 et 27), parcelles ZA 222 à 233, sans évidemment oublier les terrains de sa belle-sœur, Mme Marie-Louise TATTEVIN (parcelles ZA234 à 248).

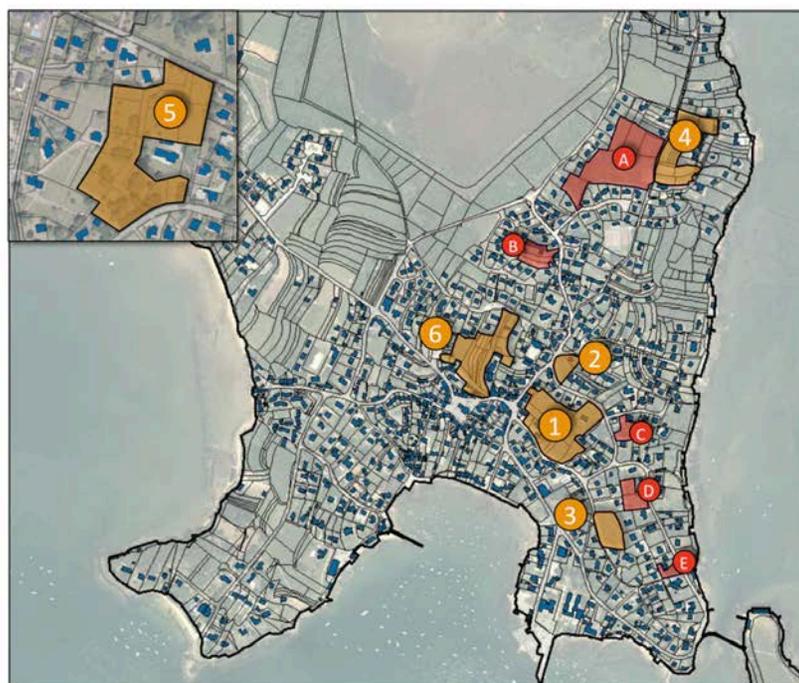
L'ancien maire a déjà été condamné pour prise illégale d'intérêt par le Tribunal correctionnel de Vannes et a pu faire une très importante plus-value sur les terrains, estimée à 3 millions d'euros de source officieuse – devant le tribunal – et à 350 000 € par le service des Domaines (PJ 3 et PJ 25), ce qui paraît presque « anodin » lorsque l'on connaît le prix du mètre-carré constructible à Larmor-Baden.

Ces terrains se trouvent dans l'OAP secteur 5 (PJ 18) qui est définie sur le règlement graphique par des pointillés noirs.

Or, le tribunal a déjà condamné le classement de tout Trévras en zone constructible (à l'époque, en zone 1AU), dans son jugement précité du 8 juillet 2010 n°0702338, et ce au regard de l'article L.2131-11 du CGCT qui réprime administrativement les prises illégales d'intérêt (sur la question : Erwan LE CORNEC, « *Moralisation de la vie publique et lutte contre les conflits d'intérêt : entre objectifs politiques et efficacité du droit* », RGCT n°57, octobre 2015, pp.144-161) :

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales : « Sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires » ; qu'il ressort des pièces du dossier que M. Le Boru, maire de la commune de Larmor-Baden, était le 26 janvier 2007, date de la délibération attaquée, propriétaire de la parcelle cadastrée section ZA n° 83 sise au lieu-dit « Trévras » ; qu'il est constant que cette parcelle classée en espace boisé au plan d'occupation des sols précédent a été ouverte à l'urbanisation par le plan local d'urbanisme litigieux pour être divisée en 6 parcelles cadastrées section ZA n°s 222 à 226 et 232 ; que les parcelles voisines cadastrées section ZA n°s 201 et 202 appartenant à Mme René Mahéo, sœur de Mme Le Boru, épouse du maire, également inconstructibles sous l'empire du document d'urbanisme précédent, ont été ouvertes à l'urbanisation par la délibération attaquée ; que dans ces conditions, le maire de la commune de Larmor-Baden avait, lors du vote de ladite délibération, un intérêt personnel, consistant à ouvrir ledit secteur à l'urbanisation, distinct de celui de l'ensemble des habitants de la commune ; qu'en effet, il n'est pas contesté, par ailleurs, que la participation de M. Le Boru aux travaux de la révision du plan local d'urbanisme a été effective sur l'évolution du zonage de ce secteur de 2003 à 2006 ; que le maire a conduit les travaux de la commission municipale d'urbanisme, assuré la liaison avec le cabinet SCE chargé de l'élaboration du nouveau plan et la direction départementale de l'équipement et animé la trentaine de réunions internes évoquées par la commune de Larmor-Baden dans ses écritures et consacrées à la révision du document d'urbanisme de la commune ; qu'il est constant, enfin, que Mme Pierron, cousine du maire, a également participé au vote de la délibération litigieuse ; qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la participation du maire au vote de la délibération attaquée a été décisive, dès lors que le plan local d'urbanisme n'a été approuvé que par 7 voix pour, 5 contre et 2 abstentions ; que cette participation du maire, comme personne intéressée au classement des parcelles litigieuses, à la séance du conseil municipal du 27 janvier 2007 a été de nature à vicier la procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols en tant que ledit plan classe ces parcelles en zone AU1 ;

II. Localisation des secteurs soumis à OAP

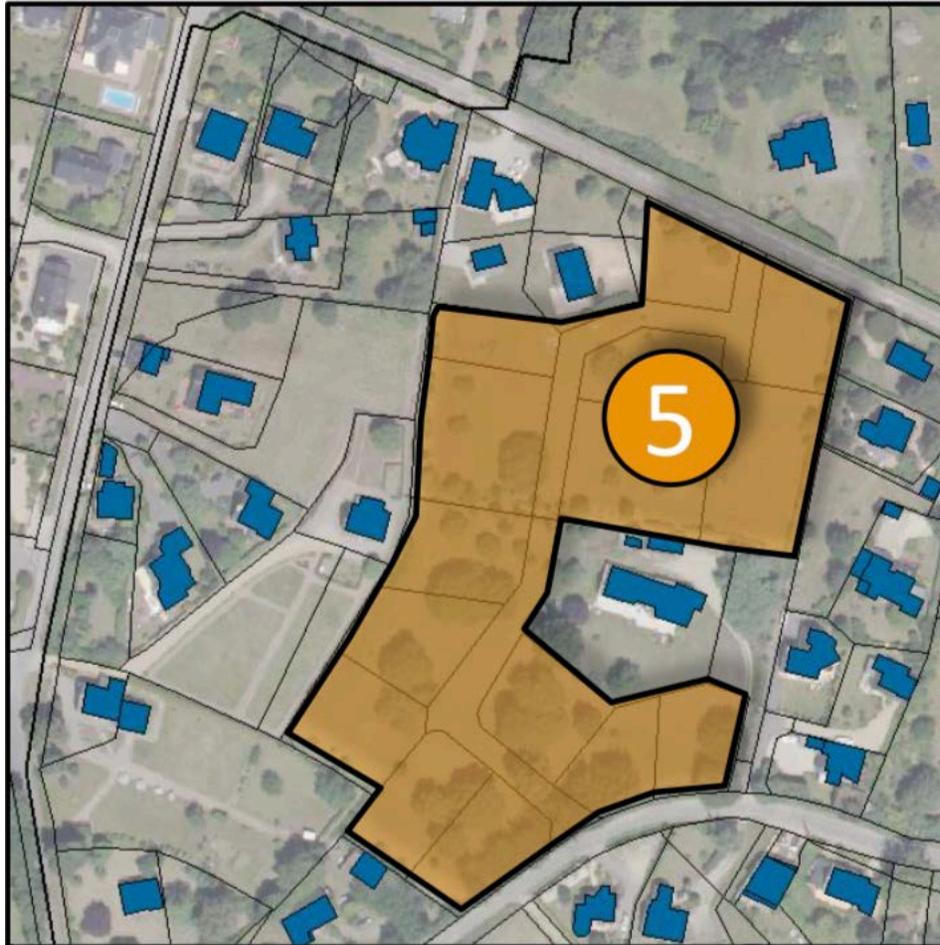


Secteurs soumis à OAP :

- 1 Secteur du Verger
- 2 Secteur du Prato
- 3 Secteur d'Ital Berder
- 4 Secteur Est de la Rue du Moulin
- 5 Secteur de Trevrass
- 6 Secteur du centre-bourg

Secteurs non soumis à OAP – opérations en cours :

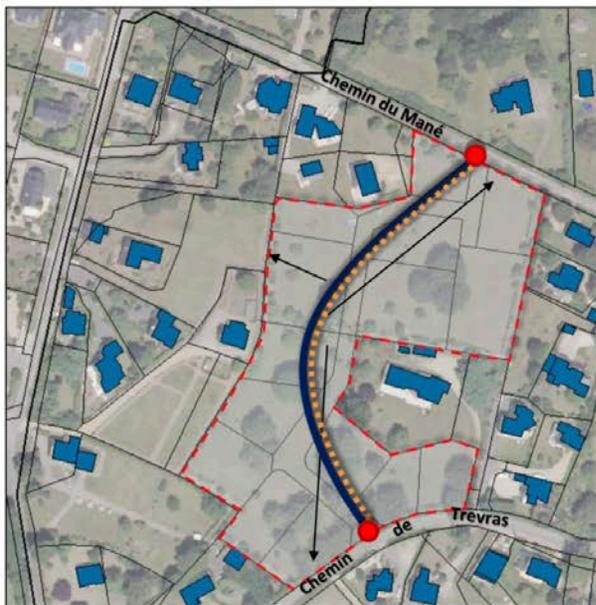
- A
- B
- C
- D
- E



LARMOR - BADEN
La Clé du Golfe du Morbihan

III. Les OAP sectorielles

Secteur 5 – Trevas – 1,62 hectares



- Sens de la pente
- Accès obligatoire
- Accès autorisé
- Voies principales : leur réalisation est obligatoire (emplacement donné à titre indicatif)
- Cheminement doux (piétons et/ou cycles) à créer (emplacement donné à titre indicatif)

Aménagement :

- ▶ Un bouclage routier est à réaliser entre le Chemin du Mané et le chemin de Trevas. Des voies secondaires pourront être réalisées en complément.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ L'opération devra mixer la taille des lots

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 13 logt/ha.
- ▶ 20% de logements en location sociale et/ou en accession aidée à la propriété

Déplacements :

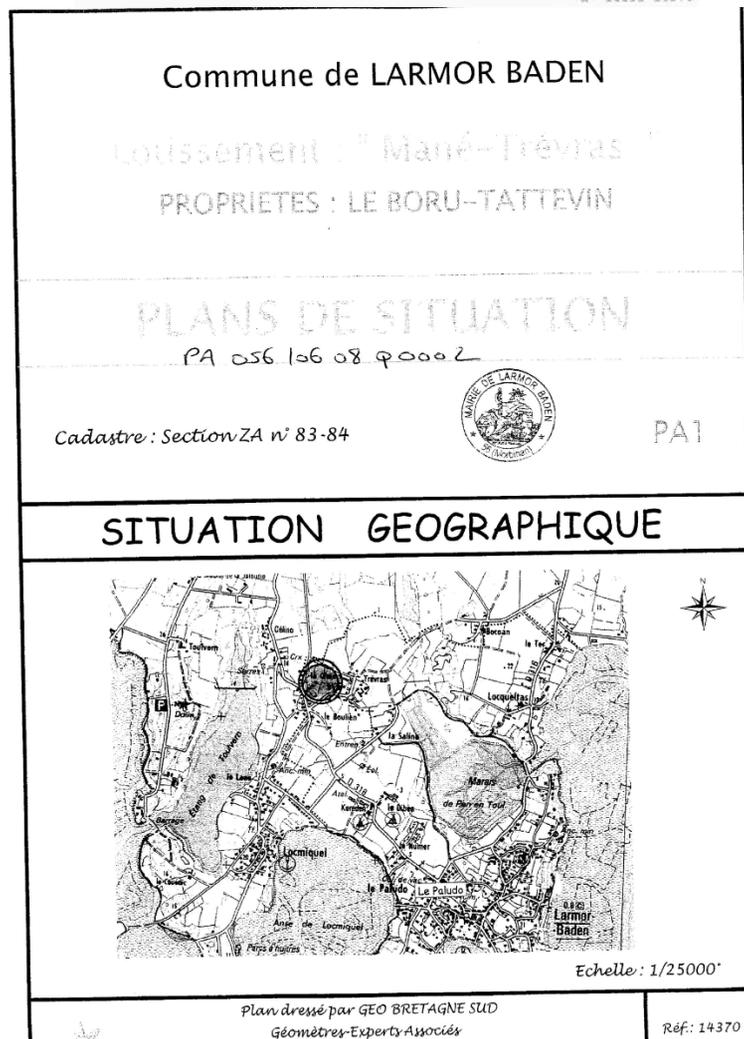
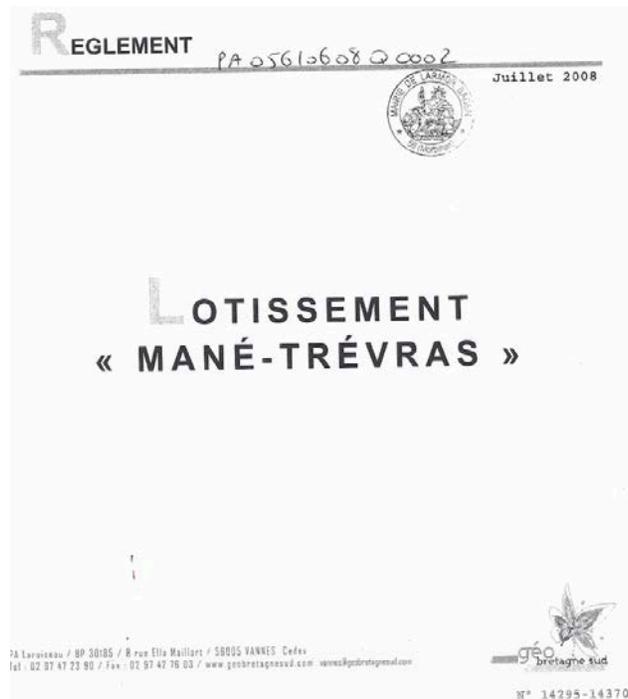
- ▶ Une liaison destinée aux déplacements doux devra être aménagée au sein de la zone, assurant la jonction entre le Chemin du Mané au Nord et le Chemin de Trevas au Sud.

Eaux pluviales :

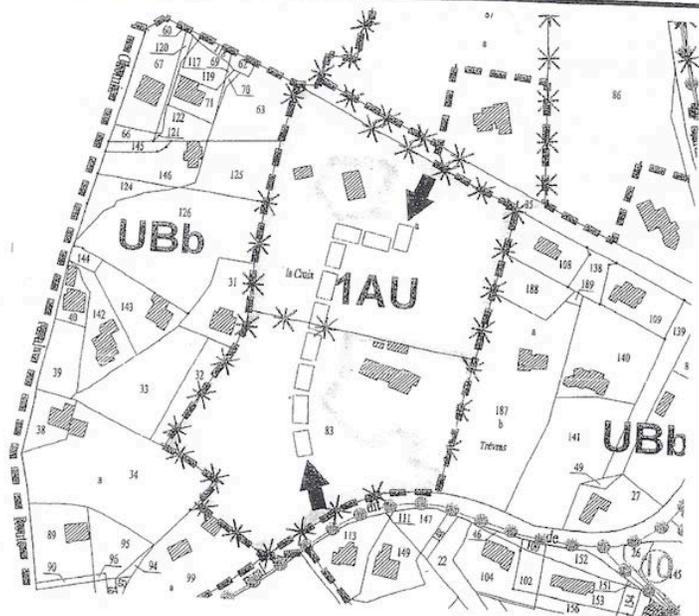
- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe des prescriptions à respecter en matière de débit de fuite à l'exutoire, de coefficient d'imperméabilisation et de volume d'eau à tamponner.



167. L'OAP secteur 5 approuvée avec le PLU attaqué correspond ni plus ni moins à l'emprise d'une demande de permis d'aménager intitulée « lotissement Mané-Trévras » dont la demande avait été déposée en juillet 2008 par l'ancien maire, M. Bernard LE BORU et sa famille, avec Mme Marie-Louise TATTEVIN sœur de Marie-Henriette MAHÉO épouse décédée de l'ancien maire LE BORU, et visée aussi dans le jugement (parcelles ZA234 à 248), sur leurs propres terrains qu'il s'était fait mettre illégalement en zone constructible pour lui et sa famille :



SITUATION JURIDIQUE



Echelle : 1/2500°

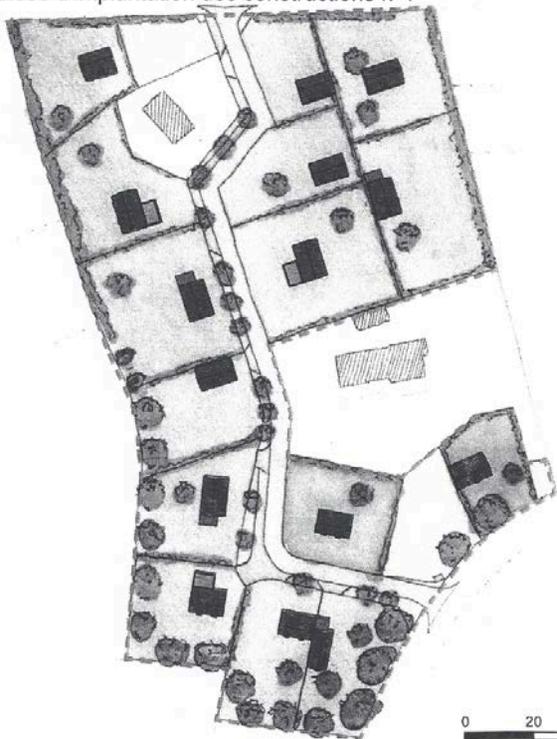
SITUATION JURIDIQUE

PA 0561608 Q 000 2



COMMUNE DE
Tr
Loisement : a

Hypothèse d'implantation des constructions n°1



Cadastre section : ZA



PA Laroiseau / BP 30185 / 8 rue du Ella Maillart / 56005 VANNES Cedex
Tel : 02 97 47 23 90 / Fax : 02 97 42 76 03 / www.geobretagnesud.com
vannes@geobretagnesud.com

3 - Le terrain

*** 3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)**
 Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
 Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)
 Numéro : _____ Voie : chemin de Trévras et chemin du Mané

Lieu-dit : Trévras Localité : LARMOR-BADEN

Code postal : 56870 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section ZA, parcelles 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : _____

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé "Mané-Trévras", en complément du P.L.U. de la commune de Larmor-Baden.

En chaque matière, c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement "Mané-Trévras" est situé sur des terrains cadastrés comme suit : Section ZA ; numéros 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 232, 234, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 246, 247 et 248 pour une superficie totale de 17 816m² environ.

15 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué de :

• Superficie espaces communs récréatifs	1 606 m ²
• Superficie voirie-parking	1 358 m ²
• Superficie aire à conteneurs	11 m ²
• Superficie privative	14 841 m ²

168.- Il est piquant de constater que le maire de l'époque (qui est toujours le maire actuel), Denis BERTHOLOM, avait refusé au couple de requérants de l'affaire 14NT000865 le permis de construire dans la parcelle ZA254 située en limite de ce permis d'aménager mais pourtant dans la même zone 1AU illégalement constructible, et en limite de l'actuelle OAP, motif pris du non-respect de l'article L.121-8 CU.

Mais, de façon fort suspecte, M BERTHOLOM, maire actuel, et son conseil municipal ont continué à classer en constructible les terrains *limitrophes* appartenant...à son ami et ex-coéquipier, l'ancien maire M. Bernard LE BORU.

On doit en effet rappeler que M. Denis BERTHOLOM était conseiller municipal de la majorité du maire de l'époque M. Bernard LE BORU...

Lorsque ce dernier était maire (2001-2008), cette affaire lui avait donc valu l'annulation de son PLU par le jugement du tribunal de céans du 8 juillet 2010, n°0702338 mais également la condamnation de ce dernier devant le Tribunal correctionnel de vanves pour prise illégale d'intérêt...à une amende symbolique de 5000 € (**PJ 3** et **PJ 25**) quand la plus-value empochée a été d'un autre côté estimée au bas mot à 350 000 € par le service des Domaines (le chiffre de 3 millions d'euros a circulé devant le tribunal correctionnel, c e qui paraît plus proche de la réalité foncière de cette partie du Golfe du Morbihan).

169.- On se demande ce qui pousse M. Denis BERTHOLOM à continuer à maintenir en zone constructible les terrains de son prédécesseur indélicat, M. Bernard LE BORU, et de sa famille.

La zone Uc est donc illégale au regard de l'article L121-8 CU.

169.1.- La commune essaye de justifier ce classement Uc par des arguments fallacieux contenus dans sa délibération approuvant le PLU (PJ 120) :

Concernant la réserve du commissaire-enquêteur, inspirée de l'arrêt n°14NT00865 rendu le 11 mai 2015 par la Cour Administrative d'Appel de Nantes, qui, selon lui, commande de supprimer la zone U du lieu-dit Trévras, de multiples éléments attestent de la pertinence du maintien de ce zonage et justifient l'absence de levée de la réserve :

1. Depuis le début de la procédure qui a motivé l'arrêt n°14NT00865 de la Cour administrative d'appel de Nantes, le contexte factuel a évolué puisque des constructions ont été réalisées dans le secteur sur la base de permis de construire devenus définitifs.
2. L'urbanisation par comblement de dent creuse - prévue par l'O.A.P. sectorielle - privilégie la densification et évite ainsi une consommation foncière supplémentaire sur le territoire communal.
3. Les parcelles couvertes par l'O.A.P. ne sont pas dédiées à usage agricole.
4. La partie du secteur de Trévras située sur le territoire de la commune limitrophe de Baden fait l'objet d'un classement en zone urbaine, si bien que le classement en zone Uc des terrains qui en constituent le prolongement Est est cohérent.
5. Le secteur de Trévras n'est traversé par aucun corridor écologique (absence de circulation d'espèce et de perméabilité Nord-Sud) et son urbanisation n'a pas pour conséquence de fragmenter la trame verte et bleue.
6. Une liaison verte a été créée entre les secteurs de Trévras et de La Saline, en direction du bourg. L'aménagement de cette voie - rendue nécessaire en raison de la taille et de la densité du secteur de Trévras - atteste à la fois de la prise en compte des préoccupations environnementales dans l'aménagement du secteur et du lien fonctionnel entre Trévras et l'agglomération de Larmor-Baden.
7. Le secteur ne présente pas de visibilité avec la mer et le P.L.U. ne protège aucun cône de vue sur le secteur. Son aménagement n'aura donc pas d'incidence sur le paysage.
8. Le secteur de Trévras est desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable, eaux usées, téléphonie, électricité).

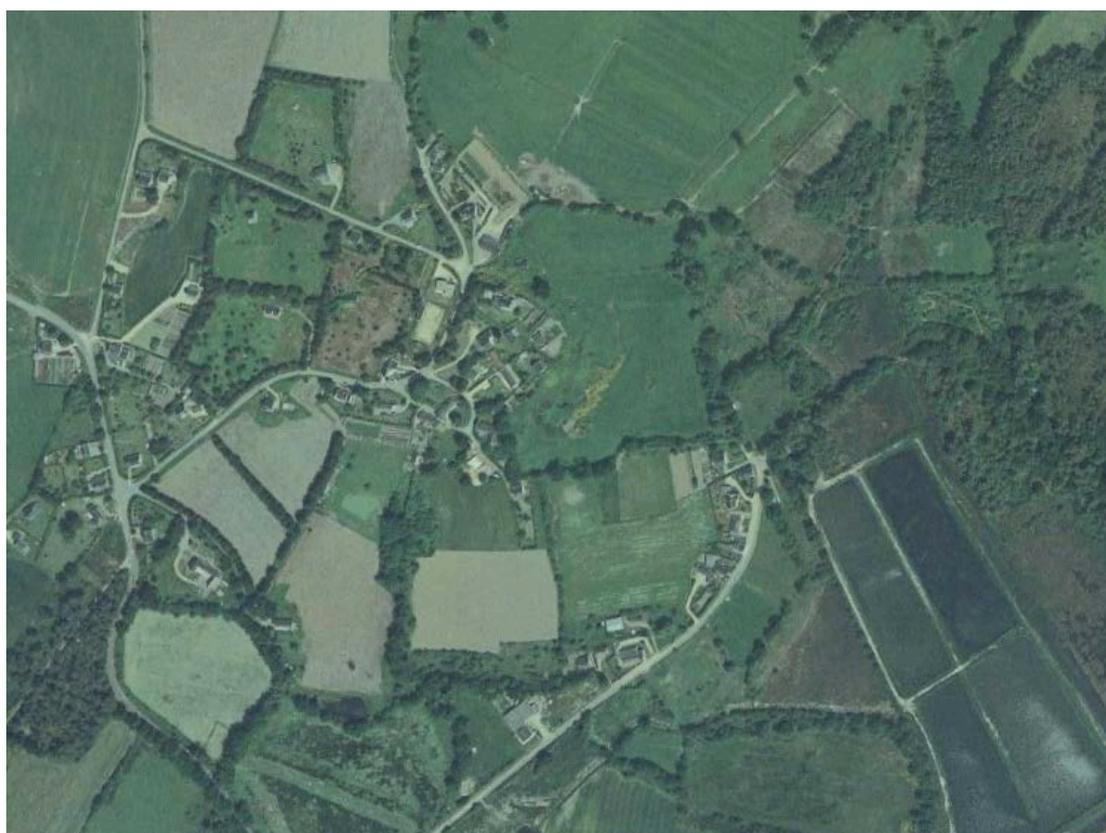
Il y sera répondu par les arguments suivants :

- Toutes les constructions réalisées dans cette zone malgré les décisions des juridictions administratives l'ont été de façon illégale, à la faveur de permis de construire qui n'ont pas été attaqués. Cela ne change rien car ce serait instituer un droit à urbaniser illégalement pour s'en prévaloir par la suite afin de justifier d'une densité significative. Les constructions nouvelles à Trévras, *postérieures* à toutes les décisions des juridictions administratives (ainsi que l'écrit la commune), ne peuvent donc pas servir à justifier de cette densification car elles ont elles-mêmes été réalisées au mépris de l'article L.121-8 ;
- L'argument tiré du comblement de dents creuses pour permettre d'appliquer le PADD (*supra*, §77 et *infra*, §181) ne permet pas de créer du mitage supplémentaire dans une zone qui n'était pas caractérisée par une urbanisation significative de ce secteur ainsi que les juridictions administratives l'ont jugé en dernier lieu le 11 mai 2015 ;
- Le fait que les parcelles rendues constructibles ne soient pas à usage agricole est hors sujet dans l'application de l'article L.121-8 : ce article ne prévoit pas de disqualifier les espaces qui ne seraient pas à usage agricole dans la prise en compte du caractère significatif de l'urbanisation ;
- Même argument en ce qui concerne l'absence de corridor écologique : l'objectif de l'article L.121-8 ne vise pas à prendre en compte la protection de l'environnement au sens strict du terme mais à éviter l'étalement urbain sous forme de mitage ;
- Même argument en ce qui concerne la « liaison verte » qui, au passage, est un élément anecdotique dans le PLU (c'est d'ailleurs à peine visible sur le règlement graphique) ;
- La visibilité de Trévras depuis la mer, ou de la mer depuis Trévras, n'entre pas dans les prévisions de l'article L.121-8 : il y a confusion avec les prévisions de l'article L.121-13 CU qui, lui, a vocation à ne s'appliquer que dans les espaces proches du rivage. À Trévras, nous ne sommes certes pas dans une espace proche du rivage au sens de la jurisprudence « Soleil d'Or », mais l'article L.121-8 s'applique sur toute les parties d'une commune littorale en vertu d'une jurisprudence bien établie ;
- La desserte par des réseaux de Trévras constitue un argument habituellement invoqué mais il est inopérant : ce qui compte est la prise en compte des constructions édifiées légalement dans le secteur. Or, aucune construction de Trévras n'a été édifiée légalement depuis que l'article L.121-8 (ex-article L.146-4-I existe) quand bien même leurs permis de construire n'auraient pas été contestés ;

Voici par exemple Trévras en 1987 (source : Géoportail IGN :) :



En 1991 :



En 1999 :



La commune de Larmor-Baden a délivré sans cesse des permis de construire dans cette zone au mépris de l'article L.146-4-I puis de l'article L.121-8.

170.- En toute fin de démonstration s'agissant de ce moyen, on rappellera que le commissaire enquêteur a émis la réserve suivante dans ses conclusions (PLQ) :

J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Larmor-Baden

Cependant , cet avis est assorti des deux réserves suivantes :

1. **Supprimer la zone U du lieu-dit Trévras suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes.**
2. **Classer l'île Berder, espace emblématique du Golfe du Morbihan, en espace remarquable à l'exception du noyau bâti central de l'île.**

Cette réserve a été purement et simplement ignorée.

Un référé-suspension sera déposé en conséquence contre la délibération approuvant le PLU.

2.2.2.1.4.2.- Détournement de pouvoir dans le classement en Uc des parcelles appartenant à l'ancien maire Bernard LE BORU et à sa famille, correspondant au périmètre de l'OAP secteur 5

171.- L'entêtement de la commune à vouloir maintenir une zone constructible à Trévras, et spécialement sur les terrains de l'ancien maire, M. Bernard LE BORU, et sa famille, rassemblés dans la SCI Kervoru, n'en est pas un : il s'agit de la volonté manifeste non pas de braver la loi - car la loi n'a manifestement aucune importance à Larmor-Baden comme le montre la résistance de la commune depuis toujours à rendre inconstructible Trévras en application de l'article L.121-8 CU - mais de la volonté de braver de favoriser les intérêts spéculatifs de ces propriétaires des parcelles concernées par l'OAP n°5 (ZA 222 à 233) :

- TA Rennes, 8 juillet 2010, AQVLB et autres, n°0702338 : annulation de la zone 1AU de Trévras ;

- TA Rennes, 7 février 2014, n°1201245 ;
- CAA Nantes, 11 mai 2015, n°14NT00865.

172.- Il n'existe pas d'autres explications à cela que la volonté de ne pas pénaliser les transactions illégales et occultes pour lesquelles l'ancien maire Bernard LE BORU avait été condamné au pénal rappelons-le à une amende de...5000 € sans aucune peine complémentaire d'inéligibilité (...quand le Code pénal prévoit un maximum de 500 000 € pouvant être porté au double du produit tiré de l'infraction. On ne comprend pas bien l'indulgence du tribunal...) (**PJ 3 et 25**).

Voir : Philippe PASCOT, « Du goudron et des plumes/Max Milo éd., 2016, 443 pp., dans lequel M. Bernard LE BORU est cité : www.bnfa.fr/livre?biblionumber=46933

173.- Or, très curieusement, la commune qui s'était portée partie civile – alors que M. BERTHOLOM était déjà maire depuis longtemps - n'a demandé (et obtenu) que...1 euro de dommages et intérêts.

L'indulgence de M.BERTHOLOM, maire actuel, à l'égard de M. Bernard LE BORU, ex-coéquipiers au conseil municipal est bien difficile à comprendre sauf à ne pas vouloir pénaliser davantage un ami politique pour ne pas fragiliser juridiquement des transactions immobilières ayant rapporté à M LE BORU et sa famille au moins 350 000 € (selon les Domaines : **PJ 3**) et peut-être...3 millions d'euros (selon les sources officielles).

174.- Derrière une pseudo justification de l'urbanisation de Trévras dans le PADD (« enjeux issus de la synthèse des diagnostics » : PJ 13, p.11)



Les enjeux en matière d'urbanisme :

- Encadrer les possibilités de développement en campagne afin de préserver les paysages et l'architecture traditionnelle des noyaux bâtis
- Accompagner / encourager la rénovation énergétique, en limitant les freins réglementaires
- **Intégrer les capacités de densification du centre-bourg et de Trévras avant de programmer des extensions**
- Introduire plus de diversité architecturale dans les opérations d'ensemble (notamment les permis groupés) au moyen des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

...- justification d'ailleurs contraire à l'orientation n°3 du PADD lui-même visant à limiter la consommation d'espaces (p.24) puisque l'urbanisation de Trévras n'a jamais été considérée comme significative par le juge administratif en vertu des trois décisions de justice déjà citées - :

La production de logements induit obligatoirement une **consommation d'espace** qui doit être gérée de façon **économe**.

Cette **économie d'espace** doit se combiner avec la notion d'**extension limitée de l'urbanisation** pour les communes littorales, mais aussi en **tenant compte de la densification limitée** dès lors que l'agglomération du bourg se trouve en totalité dans les **Espaces Proches du Rivage**, ainsi que du risque de submersion marine.

Ceci nous conduit à prévoir, pour Larmor-Baden, une urbanisation en harmonie avec l'environnement immédiat, tant en ce qui concerne la volumétrie des bâtiments que la densité.

Ainsi, nous prévoyons qu'autour d'un **espace central dense**, on trouve un **espace intermédiaire semi-dense**, puis un **espace plus aéré**.

Le POS actuel présente quelques réserves foncières inexploitées à ce jour. La commune souhaite utiliser en priorité ce potentiel, avant d'ouvrir d'autres surfaces à l'urbanisation.

La réalisation de logements nouveaux se ferait selon la répartition suivante :

- Centre bourg : 1,0 hectare, soit environ 80 logements collectifs.
- Le Moulin (Ouest) : 1,8 hectares, soit 20 logements
- Le Verger : 1,74 hectares, soit environ 34 logements, pour partie collectifs
- Le Prato : 0,26 hectares pour environ 5 logements
- Ital Berder : 0,45 hectares pour environ 5 logements
- Est de la rue du Moulin : 1,14 hectares pour environ 12 logements
- **Secteur urbanisé de densité significative de Trévas : 1,88 hectares pour environ 24 logements**
- Espaces résiduels dans le bourg : environ 3,0 hectares, soit 35 logements individuels

Soit un total de 215 logements.

Ainsi, à horizon du PLU la commune ne programme aucune extension d'urbanisation, mais seulement une densification de son agglomération et de son secteur urbanisé de densité significative (Trévas).

...la commune vise ni plus ni moins qu'à permettre à M. Bernard LE BORU et à sa famille, par l'effet de l'OAP rendue possible par le classement en zone Uc, de continuer à tirer parti financièrement de la manne réunie par l'effet de la prise illégale d'intérêt, et ce malgré l'annulation du PLU « taillé sur mesure » pour le même motif tiré de la violation de l'article L121-8 par le tribunal de céans, et malgré aussi l'annulation et l'exception d'illégalité du zonage au fond comme l'a jugé là encore le tribunal de céans et la cour nantaise.

Ce contexte où anciens et nouveaux élus font bloc ne doit pas tromper : le maintien par tous les moyens d'un classement en zone constructible Uc de tout Trévas et de l'inclusion des terrains de l'ancien maire et de sa famille dans une OAP secteur 5 taillée sur mesure (à la mesure du permis d'aménager de 2008 : *supra*, §167) ne répond à aucun objectif d'intérêt général.

175.- Le détournement de pouvoir ne fait pas de doute dès lors qu'aucune considération d'intérêt général ne peut venir justifier la zone Uc de Trévas, et partant, l'OAP secteur 5.

175.1- L'association ne peut pas se contenter d'une annulation sur le seul fondement de l'article L121-8 en raison des fraudes répétées sur ce secteur de la commune depuis des années, que le tribunal ne sanctionne qu'en application de la législation de l'urbanisme

Ces fraudes doivent désormais être clairement identifiées comme du détournement de pouvoir

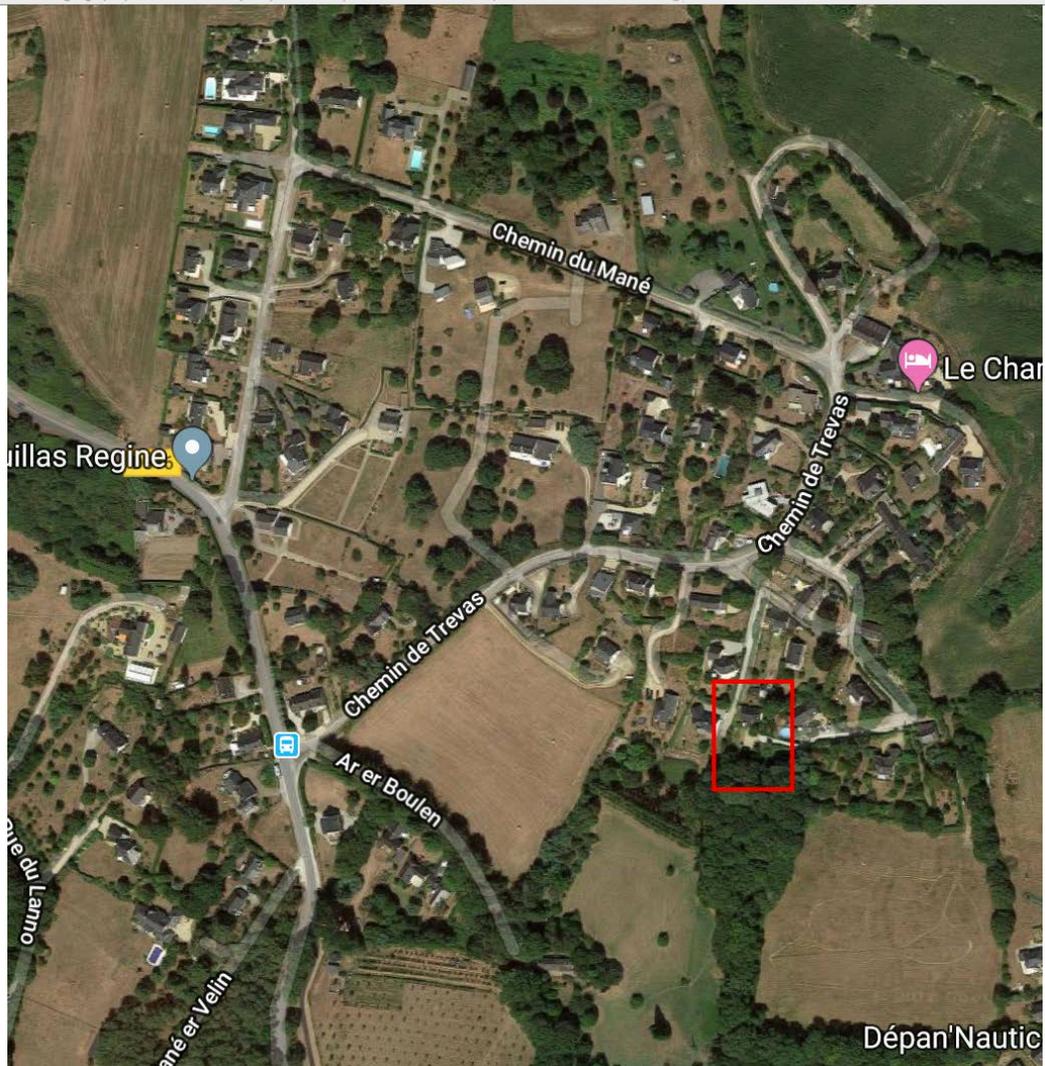
Le tribunal annulera le PLU par conséquent pour l'illégalité de cette zone Uc mais aussi pour l'illégalité de l'OAP secteur 5.

2.2.2.1.4.3.- Prise illégale d'intérêt de M Denis BERTHOLOM pour sa propriété ZA252 à Trévas : violation de l'article L2131-11 du CGCT

176.- L'ancien PLU a été annulé par le tribunal de céans le 8 juillet 2010 motif pris de la prise illégale d'intérêt de l'ancien maire, M Bernard LE BORU (*supra*, §166).

Mais le maire actuel, qui a participé à l'élaboration du nouveau PLU suite à cette annulation et fait classer toute la zone de Trévas en constructible Uc est dans la même situation.

176.1- En effet, il est tout comme lui propriétaire de la parcelle ZA1108 :



176-2.- A nouveau, il faut souligner que Trévas est réputé rétroactivement n'avoir jamais été légalement classé en zone constructible par l'effet de l'exception d'illégalité du précédent PLU (TA

Rennes et CAA de Nantes), par l'effet de l'annulation du précédent PLU (TA Rennes) et par l'effet de la caducité du POS à la date du 27 avril 2017.à l'exception bien entendu du PLU attaqué.

176-3.- Or, comme M LE BORU, M BERTHOLOM a participé à toutes les délibérations de toutes les phases de la procédure de PLU présentement contesté (PJ 7), PLU qui qui a classé son terrain en zone Uc tout en se montrant très discret sur sa propriété de Trévas et sans se retirer le moins du monde au moment de l'un quelconque des votes.

176-4.- L'article L2131-11 du CGCT dispose que « sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires ».

Pas plus qu'il n'ignorait la situation juridico médiatique concernant les terrains de son prédécesseur et de sa famille, M.LE BORU, il ne pouvait ignorer qu'il risquait de se mettre dans la même situation en classant son propre bien en zone constructible Uc : le précédent concernant M Bernard LE BORU aurait du le mettre en garde. Dans les faits, c'est tout le contraire : comme son prédécesseur, M.BERTHOLOM a profité de sa situation de maire pour obtenir le même avantage (dans une proportion moindre en surface de parcelles, cependant, mais cela ne change rien sur le fond).

176-5.- On relèvera que si le terrain est construit, il peut parfaitement, eu égard à sa surface, faire l'objet d'une division en deux lots et d'une vente sans passer par la procédure de permis d'aménager.

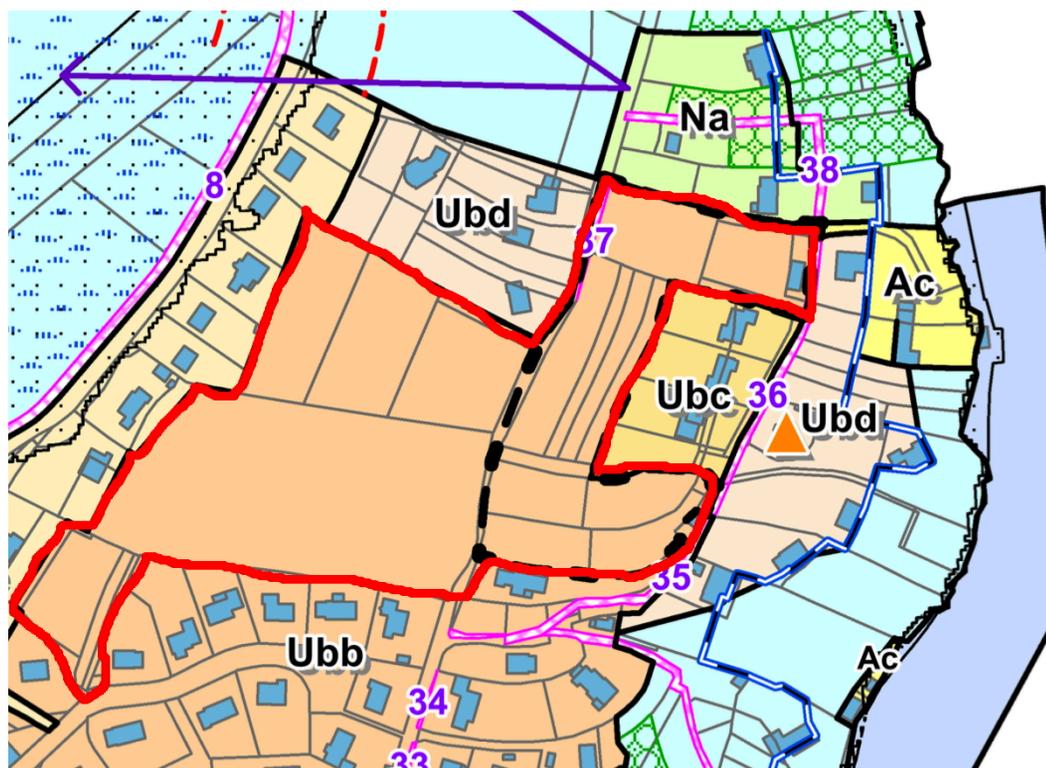
176-6.- M.BERTHOLOM ne s'est jamais retiré des délibérations de la procédure alors qu'il était intéressé au classement de son terrain en zone Uc ce malgré la précédente « affaire » impliquant son prédécesseur, affaire bien connue dans le « pays ».

Une telle faute est inexcusable et entache le PLU tout entier d'illégalité, du point de vue de la légalité interne.

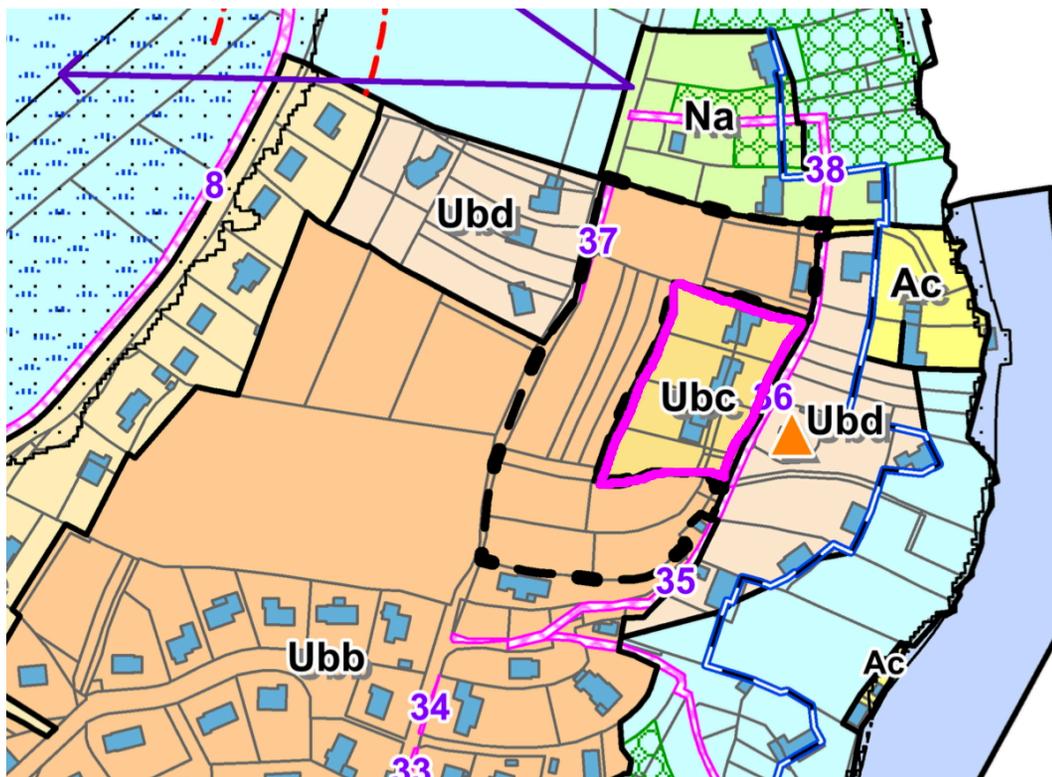
2.2.2.1.5.- Secteur Ubb de la rue du Moulin, secteur Ubc et deux secteurs Ubd du Chemin du Moulin et emplacement réservés n°35, 36, 37 et 38 (en direction de la Pointe de Pen en Toul)

177.- Ces quatre secteurs du règlement graphique du PLU (PJ 11) sont présentés ci-dessous :

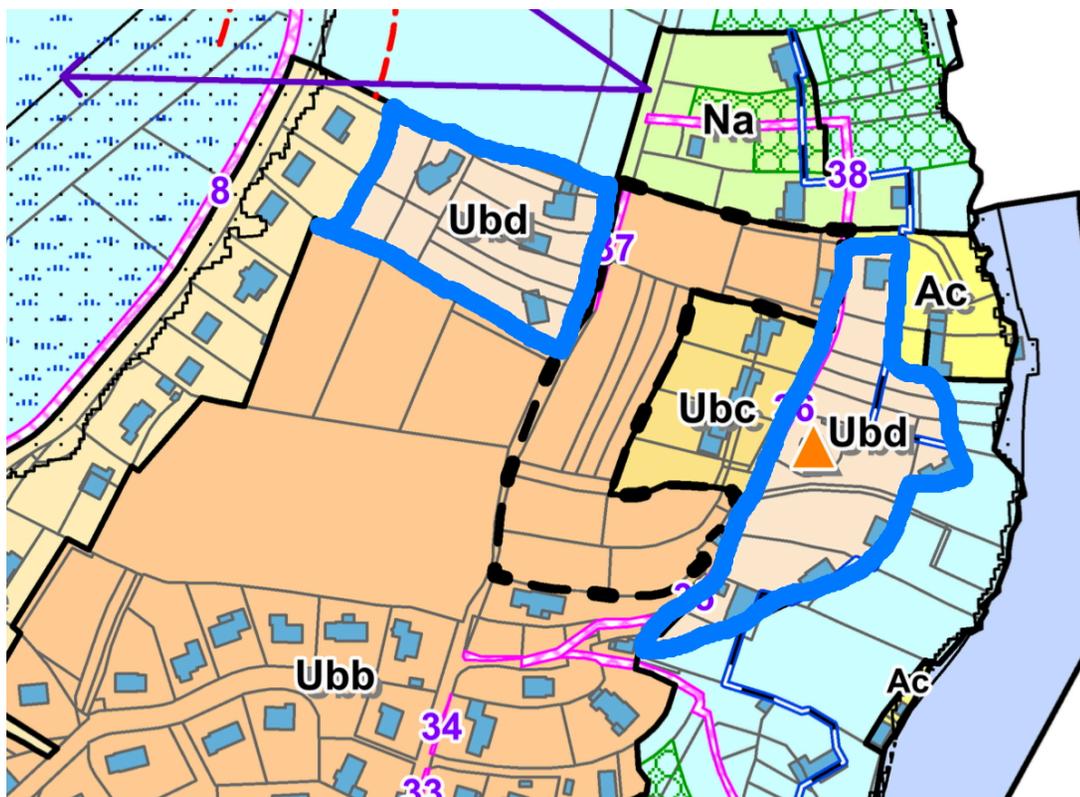
Secteur Ubb : orange foncé, parcelle litigieuses délimitées en rouge



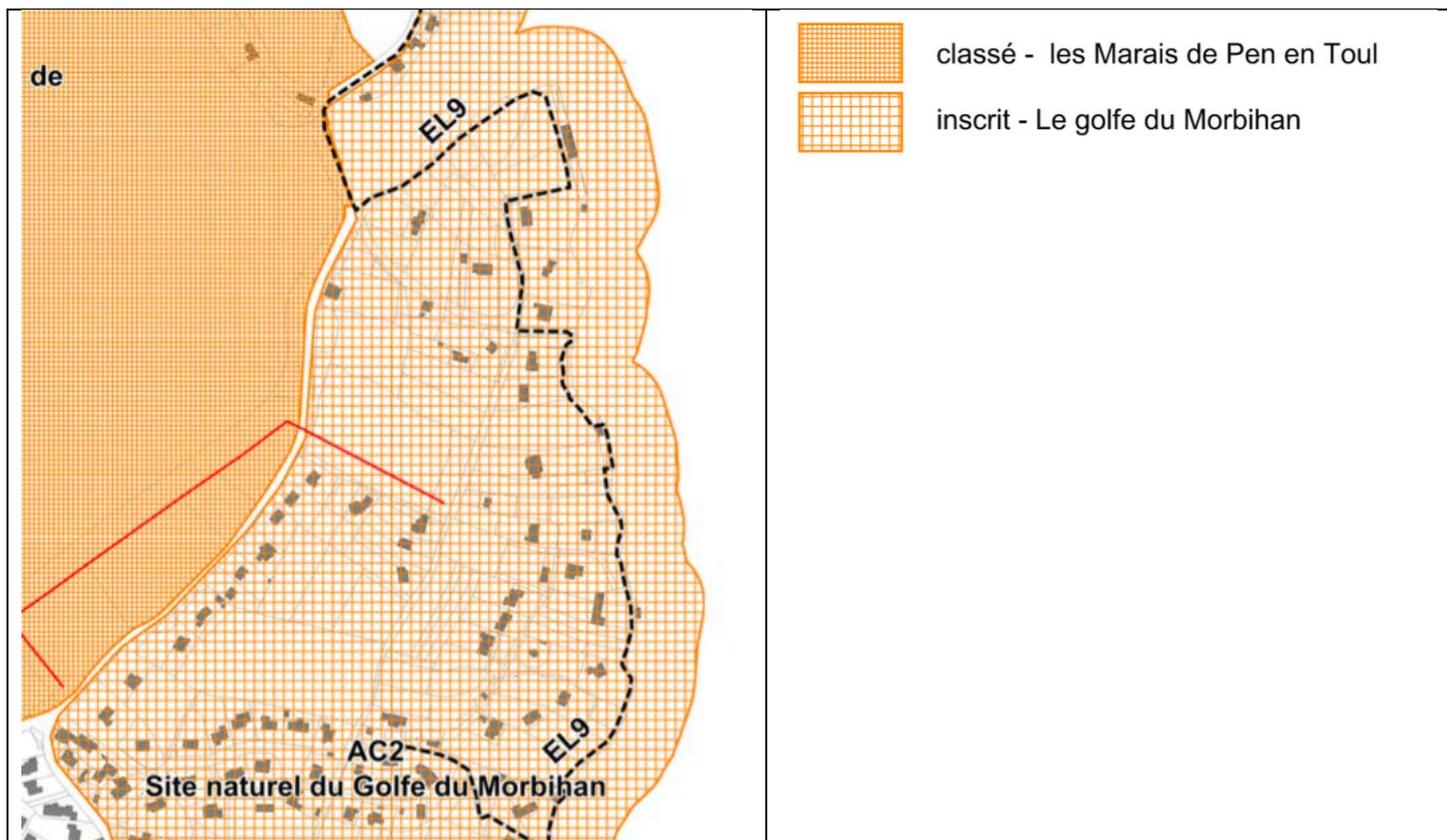
Secteur Ubc : jaune d'or, parcelles litigieuses délimitées en violet



Secteurs Ubd : orange clair, parcelles litigieuses délimitées en bleu



177.1.- Toute cette partie de la commune est située dans le site inscrit du Golfe du Morbihan :



178.- Ces quatre secteurs sont des zones dans lesquelles les potentialités d'urbanisation sont maximum comme l'indique le règlement écrit (PJ 12) :

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** délimitant l'urbanisation périphérique du bourg,
- **Ubb** délimitant l'urbanisation moins dense en continuité d'agglomération,
- **Ubc** délimitant l'urbanisation pavillonnaire dense en périphérie d'agglomération,
- **Ubd** délimitant l'urbanisation de transition caractérisée par une densité faible,
- **Ube** délimitant le secteur des villas d'entrée de ville,
- **Ubs** délimitant l'urbanisation pavillonnaire en zone de submersion marine.

Paragraphe Ub 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Bureau
- Artisanat et commerce de détail

179.- Les emplacements réservés (ER) n°35, 36, 37 et 38 sont quant à eux destinés à élargir des rues ou chemins étroits, bordés pour la plupart de talus ou de murets de pierres sèches (règlement graphique, **PJ 11**) pour desservir ces zones mises en constructible :

35	Aménagement de voirie	Commune	498
36	Aménagement de voirie	Commune	471
37	Aménagement de voirie	Commune	110
38	Aménagement d'un chemin piéton	Commune	482

La création de ces secteurs Ubb, Ubc, Ubd et des emplacements réservés est illégale.

◆180.- Illégalité du secteur Ubb (indiqué en rouge)

2.2.2.1.5.1.- *Violation de l'article L.121-1 CU : incohérence du parti d'urbanisme du règlement graphique avec les orientations du PADD et atteinte au principe de limitation de la consommation d'espace*

181. On relèvera tout d'abord - c'est important - que le PADD (**PJ 13** : « *Synthèse des enjeux issus du diagnostic* ») indique dès ses premières pages :

- ➡ Intégrer les capacités de densification du centre-bourg et de Trevras avant de programmer des extensions

182.- Le PADD poursuit dans ses « *grands objectifs* » (sic) :

- ▶ **3. Organiser un développement urbain raisonné, de qualité, centré sur le cœur de bourg**

L'orientation n°3 du PADD (p.24) est intitulée comme suit :



VI. Les grandes orientations du P.A.D.D.

Orientation n°3 : Organiser un développement urbain raisonné de qualité centré sur le centre bourg

La croissance démographique de Larmor-Baden est négative et le vieillissement de la population très rapide. Il est essentiel d'arrêter cette évolution et, si possible, d'inverser les tendances actuelles.

Objectif 1 : Maitriser l'urbanisation.

- ➡ Assurer une **croissance démographique modérée** avec un objectif de plus de **1 000 habitants en 2026**, soit un objectif de production d'environ **200 logements** sur la période (incluant la moitié de la production neuve en résidences secondaires).
- ➡ Renforcer le rôle central du bourg :
 - ▶ **Densifier l'agglomération du centre** (environ 90 % de la production de logements neufs), avec une dégressivité de la densité à mesure de l'éloignement du centre.
 - ▶ Favoriser l'**implantation rationnelle des commerces et services** en centre-bourg et sur le port.
 - ▶ Renforcer la fonction **espace public** avec un aménagement de qualité.
- ➡ Prévoir les conditions favorables à l'extension de l'urbanisation en périphérie du bourg de manière progressive :
 - ▶ Localiser des secteurs agricoles inconstructibles en **continuité du bâti existant**.
 - ▶ Créer des **cheminements doux**, accessibles à tous, conduisant au centre bourg.

- ▶ S'inscrire dans une démarche de **densification modérée** afin d'optimiser l'utilisation du foncier tout en respectant les dispositions de la Loi « Littoral ».

- ➡ **Densifier** à l'intérieur de l'enveloppe bâtie le **secteur urbanisé de densité significative de Trevras**.

Objectif 2 : Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle.

- ➡ Diversifier l'offre de logements :
 - ▶ Encourager l'offre de **logements locatifs** principalement dans le centre bourg.
 - ▶ Créer des équipements favorisant le **maintien sur la commune des personnes âgées** ainsi que des services répondant à leurs besoins.
 - ▶ Créer des **équipements** en faveur des plus **jeunes** : city stade, terrain de sport, dynamique associative, ...

Il s'agit donc d'un objectif d'aménagement principal.

183.- On rappellera en effet, en particulier, que le secteur Ubb fait l'objet d'un plan d'organisation d'ensemble qui a été fractionné dans le temps :

- Un permis d'aménagement correspondant au « A » (opération en cours), pour la partie située Ouest de la rue du Moulin, a été accordé le 25 mars 2017 (affaire pendante devant le tribunal n°0702154) sous l'empire du POS valide jusqu'au 26 mars 2017, qui prescrivait la définition d'un « schéma d'organisation d'ensemble » en vertu de son règlement écrit (voir l'affaire en question : point 2.2.2.1. de la requête introductive). Dans ce recours, il a été indiqué que cela posait problème car c'était la *totalité* du secteur UC – article UC5 du règlement – qui aurait du faire l'objet de ce plan d'ensemble – secteur Ouest et Est donc- et pas seulement le secteur Ouest ;
- A été créée une OPA secteur 4 (**PJ 18**) pour la partie située à l'Est de la rue du Moulin :



184. Dans le dossier de demande du permis d'aménager qui a été délivré dans le secteur Ubb « A » (**PJ 22, p.**), on relèvera p.9, la commune indique :

▪ **Le PLU en cours**

Le PLU est actuellement en cours d'élaboration. Les études sont assez avancées puisque le PADD a été construit et a fait l'objet d'une exposition publique. Toutefois, le PADD doit être adapté en fonction des dispositions de la loi ALUR. Le site étudié est inclus dans l'enveloppe d'urbanisation de la commune (cf extrait du PADD ci-contre).

185.- Ce n'est pas ce que le PADD prévoit : l'orientation n°3 du PADD vise la densification du *centre-bourg*, pas de *l'agglomération*, distendue et pleine de dents creuses dont certaines, comme le secteur Ubb litigieux n'en sont pas eu égard à leur taille.

Construire dans une « enveloppe d'urbanisation » (aux dires de la commune) et orientation de densification du « *centre-bourg* », cela n'a rien à voir.

186.- Au regard des objectifs du PADD, et dans leur ensemble, les quatre secteurs Ubb, Ubc et Ubd de la Pointe de Pen en Toul, qui visent à créer de l'urbanisation nouvelle (voir l'affaire pendante devant le tribunal de céans n°0702442 contre le permis d'aménagement délivré dans le secteur Ubb à l'ouest de la rue du Moulin) ou à conforter de l'urbanisation existante (secteurs Ubc et Ubd), ne devraient ainsi même pas exister dès lors qu'ils ne sont nullement situés dans le centre-bourg mais en lointaine périphérie.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OPA) prévues dans le PLU (**PJ 18**) distinguent en effet parfaitement le *centre-bourg* (secteur 6) et des autres localisations (secteurs 1 à 5).

187.- Il existe donc une incohérence entre les objectifs affichés par le PADD - qui pose les objectifs du parti d'urbanisme - et le règlement graphique qui prévoit une vaste zone Uc à Trévrás, très loin du bourg, en limite de la commune de Baden, dont le centre n'est d'ailleurs même pas urbanisé : Trévrás est en fait composé de deux parties distinctes.

Le secteur Ubb (mais aussi les secteurs Ubc et Ubd : *infra*, §207 et 298 va ainsi créer un mitage supplémentaire de l'espace alors que de nombreuses « dents-creuses » existent dans le bourg et alors

au surplus que c'est dans l'optique d'occuper ces espaces bourgeois et de les densifier que le parti d'urbanisme, tel que fixé dans le PADD, a été conçu.

Et il n'est pas possible de considérer que ce secteur Ubb se trouve *dans* le bourg.

188.- Cette incohérence est un motif d'annulation du PLU en soi, sur le fondement de l'article L.121-1 qui

C'est ce qu'a déjà jugé la Cour administrative d'appel de Nantes :

- CAA Nantes, 14 mai 2012, Commune de Boissy-Lès-Perche, n°10NT02174 :

*« Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : " Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ; (...) 3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains (...). " ; qu'aux termes de l'article L. 123-1 dudit code : " Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.(...) " ;*

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan d'aménagement et de développement durable, que l'ouverture de 18 hectares à l'urbanisation, prévue par le plan local d'urbanisme de Boissy lès Perche, devrait permettre la construction de 35 à 60 logements et l'installation de 80 à 150 habitants, alors même que cette commune, dont la population est passée de 1999 à 2005 de 534 à 525 habitants avant d'augmenter à nouveau légèrement, connaît une stabilité démographique ; que cette ouverture à l'urbanisation ne sera pas concentrée en continuité du bourg, excepté le développement de l'écart du Guêlin, mais s'effectuera autour des hameaux des Loges, de La Noë-Malabry, de Cocherel et des Landes ; qu'elle omet de prendre en compte l'existence d'emplacements constructibles inoccupés, notamment dans le hameau du Moulin-à-Vent proche du bourg, dans celui de La Noë-Malabry, ainsi que dans le lotissement des Loges ; que la consommation d'espace résultant des possibilités ainsi définies est accrue par les dispositions de l'article AU5 du règlement du plan local d'urbanisme, imposant, pour les terrains constructibles, des superficies minimales de 2 500 m² à La Noë-Malabry et à Cocherel, de 2 000 m² aux Loges et de 1 500 m² au Guêlin et aux Landes et par celles de l'article AU14 de ce règlement, exigeant un coefficient d'occupation du sol de 0.1 en dehors du bourg ; que selon les propres termes du projet d'aménagement et de développement durable, un tel parti d'urbanisme autorise " un développement urbain extensif, grand consommateur d'espace " ; que, dans ces conditions, et alors même que les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne représenteraient qu'une portion réduite du territoire communal, les auteurs du plan local d'urbanisme ont méconnu les dispositions de l'article L. 121-1 précité du code de l'urbanisme en n'assurant pas le respect du principe de l'équilibre entre le développement urbain et la gestion économe des espaces naturels et ruraux ».

189.- L'incohérence entre PADD et parti d'urbanisme concrétisé dans le règlement graphique ressortit de la même problématique que celle de l'incohérence entre le rapport de présentation et le parti d'urbanisme, c'est-à-dire entre un élément formel du document d'urbanisme et sa légalité interne :

- Erwan LE CORNEC, Rapport de présentation et légalité des documents d'urbanisme - Nature et portée de la jurisprudence récente du juge administratif, RFDA 1998/2, p.390 (article écrit avant que n'existent les PADD).

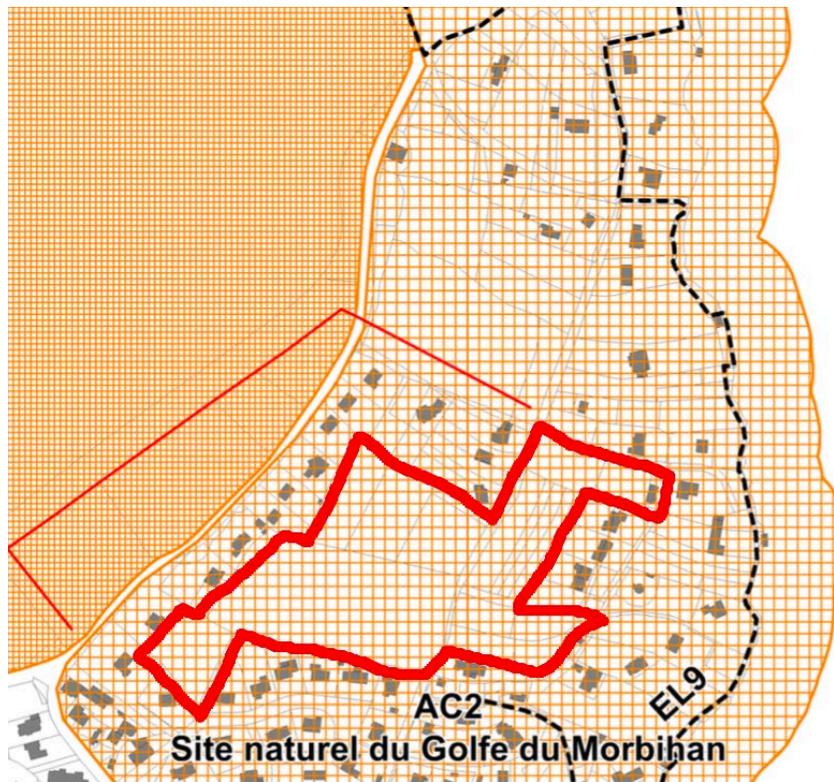
190.- Pour cette simple raison, la délibération d'approbation sera annulée puisque ces options d'urbanisme contrarient les objectifs fondamentaux exprimés dans le PADD qui justifient une limitation de la consommation des espaces dans le parti d'urbanisme, en violation de l'article L.121-1 CU.

Mais, de surcroît, le secteur Ubb est illégal pour d'autres motifs juridiques encore plus rédhibitoires.

2.2.2.1.5.2.- Secteur Ubb : violation des articles L.121-23 et R.121-4-7° CU en raison de la nécessité de le classer en espace littoral remarquable, partie naturelle du site inscrit du Golfe du Morbihan

191.- Les parcelles délimitées en rouge du secteur ne sont actuellement pas construites. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elles ont fait l'objet d'opération d'aménagement (plan d'ensemble/POS et OPA/PLU).

192.- De plus, ces espaces *naturels* illégalement zonés en Ub sont entièrement couverts par le site inscrit du Golfe du Morbihan :

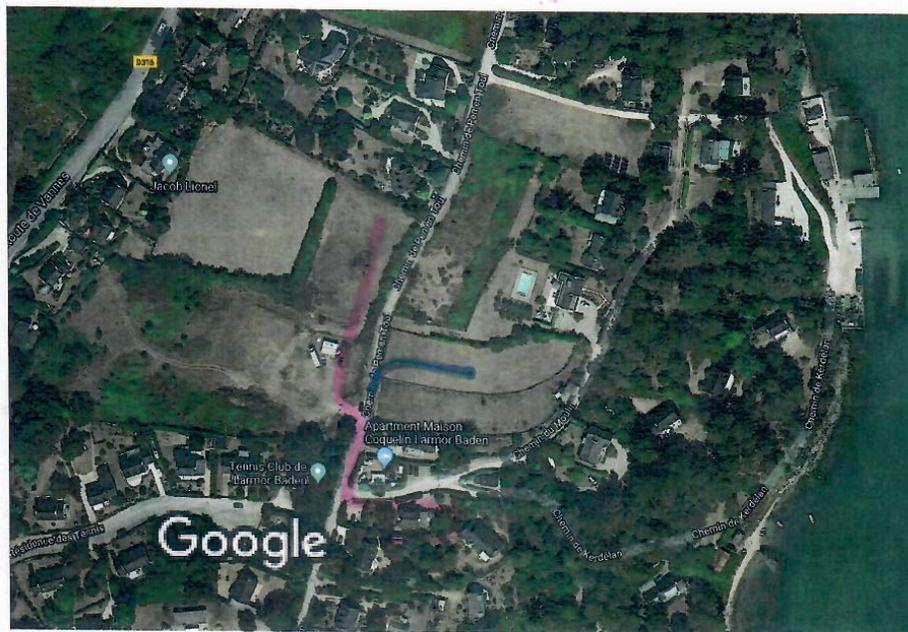


193.- Pour l'anecdote, un chevreuil y a été observé en juillet 2018 et pris en photographie dans tous ce secteur de la commune resté naturel sinon même sauvage :

Parcours Chevreuil
2 et 5 juillet 2018
les n°s renvoient aux photos ci-après



Données cartographiques ©2018 Google 20 m



lGlobe, Données cartographiques ©2018 Google 20 m



2 Juillet 2018 10^h30 (4)
propriété P & M CREZE



2 Juillet 2018 10h34 (2)
intersection
chemin du Moulin
et rue du Moulin



2 Juillet 2018 10^h36 (4)
Terrain Projet lotissement
à l'ouest de la Rue du Hameau



2 juillet 2018 10h37 (5)



2 juillet 2018 10h37 (6)



5 juillet 2018 13h31 (7)
Terrain OAP
Secteur Est de la rue du Moulin



5 juillet 2018 13h33 (8)
Terrain OAP
Secteur Ouest de la rue du Moulin

Le caractère naturel de toutes les parcelles du secteur Ubb faisant l'objet de l'opération d'aménagement autorisée par le permis d'aménager attaqué du 25 mars 2017 (affaire pendante n°1702154) et par l'OAP secteur 4 (**PJ 18**) fait encore moins de doute au vu des photographies aériennes et terrestres ci-dessous ; la rue du Moulin y est pittoresque et étroite (d'où les emplacements réservés n35 à 38 pour les élargir), bordée de murets de pierres sèches, de talus et de haies :





Au premier plan, les terrains litigieux en site inscrit, donnant directement sur le marais classé de Pen en Toul propriété de Bretagne Vivante



Au premier plan, les terrains litigieux en site inscrit, donnant directement sur le marais classé de Pen en Toul propriété de Bretagne Vivante



D'autres photographies sont présentées sous le §212, *infra*.

Cependant, une voie a été ouverte et un terre-plein a été construit à l'été 2017 dans le terrain de l'opération « A » pour permettre l'urbanisation autorisée par le permis d'aménager attaqué du 25 mars 2017 :





Ce poste de transformation a été construit en bordure de la rue du Moulin pour permettre l'alimentation en électricité fluide de tout le secteur, en prévision de son urbanisation

194.1- Il a déjà été discuté que l'anthropisation volontaire d'un milieu naturel ne change rien au caractère remarquable ne rendant pas impossible le classement en espace littoral remarquable :

- CAA Marseille, 17 juin 2018, Di Lena, n°05MA01212, Dr.envir. octobre 2008, p.6

C'est particulièrement le cas lorsque ces travaux sont réversibles, comme en l'espèce.

195.- Comme telle, toutes ces parcelles, d'une surface relativement importante et surtout formant un *ensemble naturel cohérent*, devaient être classés en espace naturel remarquable « Nds », selon la nomenclature du PLU puisque, comme déjà exposé pour Berder, il s'agit d'un contrôle normal (*supra*, §93).

Il s'agit en l'occurrence d'un contrôle normal, comme il a été rappelé à propos du premier secteur de la commune contesté au fond dans le cadre du présent recours (île de Berder : *supra*, §85).

196.- Le classement en Ubb est donc illégal : les parcelles en cause auraient du être classées en Nds selon la nomenclature du PLU.

A titre surabondant, une autre illégalité frappe ce secteur Ubb.

2.2.2.1.5.3.- Secteur Ubb : violation de l'article L.121-8 en raison d'une extension de l'urbanisation au-delà de l'agglomération et en discontinuité avec tout village

197.- On doit considérer qu'il s'agit d'une extension d'urbanisation en dehors de l'agglomération (il n'existe aucun « village » ici, au sens de la jurisprudence).

S'il est vrai que le bourg s'est développé de façon anarchique, notamment dans sa partie nord vers la pointe de Pen en Toul, et s'il est vrai que l'impression immédiate, photographique, serait de considérer que ce secteur n'est qu'une « dent creuse » en continuité avec l'agglomération, il faut aller plus loin que les apparences.

198.- En effet, il faut combiner l'article L.121-8 avec les objectifs du PADD qui veulent que seules les « dents creuse » le centre-bourg soit urbanisées pour densifier l'occupation des sols (*supra*, §77 et s.) qui, on doit le reconnaître, n'est pas du tout de la même nature dans le secteur litigieux.

Il s'agit d'un objectif majeur.

199.- Or, l'urbanisation par un classement en secteur Ubb va générer du mitage supplémentaire ce que la jurisprudence rendue en application de l'article L.121-8 interdit.

2.2.2.1.5.4.- Secteur Ubb : violation de l'article L.121-13 CU pour absence d'accord du préfet en l'absence de justification de l'urbanisation dans le PLU selon les deux critères légaux

200.- L'association requérante reprend ici l'un de ses moyens contre le permis d'aménager du 25 mars 2017 qu'elle a attaqué (affaire pendante n°0702154).

201.- L'urbanisation que génère le projet (permis d'aménager pour 20 lots développant plus de 5500 m2 de surface de plancher sur 1,8 ha d'emprise foncière+ secteur Ubb en lui-même) n'est ni justifiée ni motivée dans le POS par des considérations liées à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau comme l'exige pourtant l'article L.121-13 CU : aucun élément dans le PLU et particulièrement pas dans le rapport de présentation, n'y procède.

202.- Conformément à la jurisprudence, ainsi qu'il a déjà été exposé à propos de l'île de Berder, l'absence de justification dans le PLU selon ces deux critères conduit à l'annulation du PLU :

- CE, 14 janvier 1994, Commune du Rayol Canadel, n°127025 ;
- TA Rennes, 30 décembre 2016, M. et Mme. Louer, n°1402461 et 1403338 (rendu à propos du camping de Kereden à Larmor-Baden):

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, situé au lieu-dit « Ker Eden », est éloigné des zones urbanisées dont il est séparé par des espaces naturels et abrite quelques constructions éparses ; que le terrain est intégré au sein d'un vaste espace naturel, ne comporte que quelques bâtiments liés à l'activité de camping et est situé près du rivage de la mer ; que les constructions situées au nord de ce terrain, peu nombreuses et elles aussi liées à un camping, sont éparses et ne caractérisent pas un village au sens des dispositions précitées du I de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, le terrain d'assiette n'est pas situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions mais au sein d'une zone d'urbanisation diffuse éloignée d'une agglomération et d'un village ; que le projet, qui consiste à démolir deux bâtiments existants pour en édifier deux autres avec une augmentation de la surface de plancher, qui passe de 360 m² à 494,58 m² et à construire une piscine, n'est ainsi pas conforme aux dispositions précitées du code de l'urbanisme ;

Plus tard, le Conseil d'État a eu à juger que cette justification n'était pas requise si le préfet donnait son accord :

Voir en dernier lieu, rendue sous l'empire de l'article L.146-4-II :

- CAA Bordeaux, 29 avril 1999, SA Sodifront, n°95BX01718 ;
- CE, 28 décembre 2016, n°392878

203.- La commune devait solliciter au moins solliciter l'autorisation d'urbaniser de la part du préfet qui, il faut le rappeler encore ne peut donner un tel accord qu'en prenant en compte l'ensemble des dispositions relatives au littoral des articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- CE, 7 février 2003, Secrétaire d'État au logement c./ SNC Empain Graham, n°223882

204.- La commune a en effet estimé que le projet d'urbanisation se trouvait bien dans un espace proche du rivage (dossier de demande du permis d'aménager : PJ 22, p.9), ce qui ne fait pas de doute matériellement :

▪ **Espaces proches du rivage**

Le site est situé dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral qui justifie en partie l'établissement du présent dossier.

Ce sujet a fait l'objet de nombreuses analyses compte tenu de l'historique des projets d'aménagement et des avis déjà émis par la Commission des sites et du Conseil d'Etat.

205.- Un dossier a ainsi été soumis à l'avis de la CNDPS le 25 juin 2015 (PJ 23) et à la décision du préfet (PJ 24).

Cependant, le préfet n'a pas donné formellement son accord.

206.- En effet, il indique dans sa décision du 11 juillet 2015 (qui n'en est pas une en réalité) :

Cette instance, lors de sa séance du 23 juin 2015, a formulé un avis favorable à votre projet.

Il n'exprime aucun « accord » comme l'exige l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme.

Le PLU est illégal sur ce point également.

◆ 207.- Illégalité du secteur Ubc (indiqué en violet)

Pour la même raison que le secteur Ubb, il est illégal : le parti d'urbanisme concrétisé dans le règlement graphique est contraire à l'objectif affiché dans le PADD de ne développer que le centre-bourg tel qu'affiché dans le PADD : cf *supra* point 2.2.2.1.5.1., §180.

◆ 208.- Illégalité des deux secteurs Ubd (indiqué en bleu)

Pour la même raison que le secteur Ubb et le secteur Ubc, ils sont illégaux : le parti d'urbanisme concrétisé dans le règlement graphique est contraire à l'objectif affiché dans le PADD de ne développer que le centre-bourg tel qu'affiché dans le PADD : cf *supra* point 2.2.2.1.5.1., §180.

209.- Mais, de plus l'urbanisation constitue ici une extension hors agglomération et hors village existant. En effet, par division parcellaire, génèrent un mitage supplémentaire dans cette partie nord de la commune, en violation de l'article L.121-8 CU :

- à cet endroit, il n'est pas possible de parler de densité significative de l'urbanisation, comme à Trévras (*supra*, point 2.2.2.1.4., §163) ;
- l'agglomération est ici extrêmement émiettée et distendue.

210.- Enfin, il s'agit également de terrains situés dans une partie naturelle de site inscrit qui, hors les maisons, aurait du être strictement préservée en application des articles L.121-23 et R.121-4-6° CU. C'est également ce qu'indique le préfet dans son avis (**PJ 15**, p.3/9) en ajoutant que le secteur se trouve aussi dans la ZICO du Golfe du Morbihan (cf rapport de présentation, pp.78 et s., **PJ 4-2 et 4-3**).

Ainsi, sauf pastillage du bâti, le zonage Na aurait du être « Nds espace littoral remarquable » en application des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7 du Code de l'urbanisme.

211.- Au final, toute la partie nord de la commune, à partir des zones naturelles Ubb bordant la rue du Moulin aurait du être zonée en Na et Nds (pour les espaces situés dans les paries naturelles su site inscrit du Golfe).

◆ 212.- Illégalité des quatre emplacements réservés n°35 à 38

De la même manière, l'élargissement des chemins prévu par les quatre ER constitue une illégalité. Cette illégalité ne peut être toutefois sanctionnée ici que sur le fondement de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les photographies ci-dessous montrent non seulement le caractère bucolique de toutes cette zone nord du bourg concernés par les secteurs Ubb, Ubc et Ubd mais également l'aspect du réseau viaire :

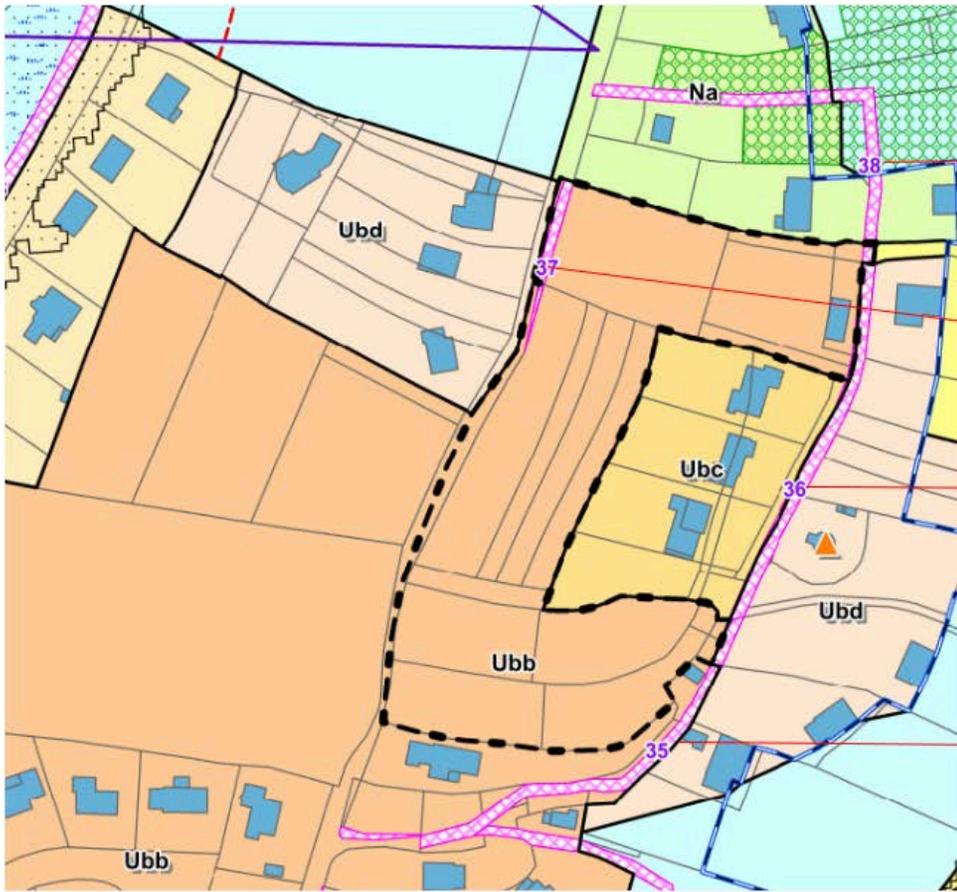


Photo 35-1



Photo 35-2



Photo 35-3



Photo 35-4



Photo 36-1

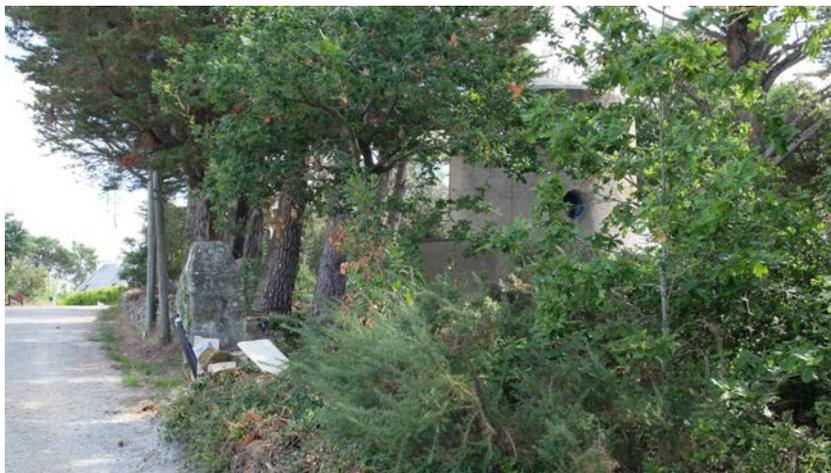


Photo 36-2



Photo 36-3



Photo 36-4



Photo 36-5



Photo 36-6



Photo 36-7



Photo 36-8



Photo 36-13



Photo 37-1

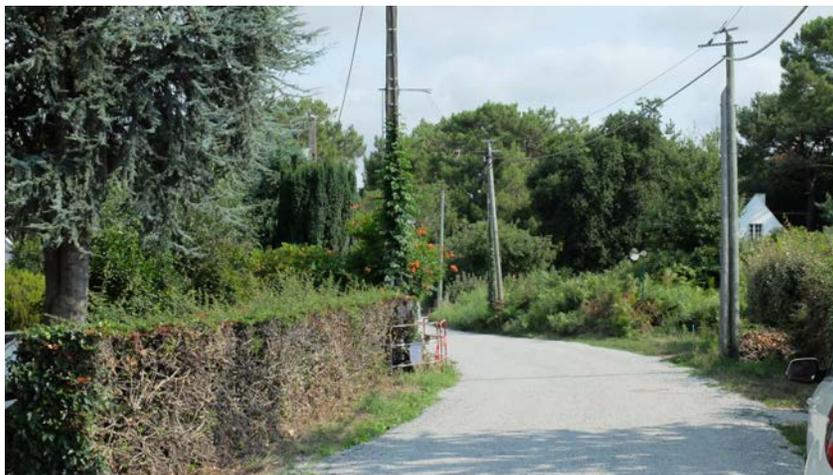


Photo 37-2



Photo 37-3



Photo 37-4



Photo 38-1



Photo 38-2



Photo 38-3

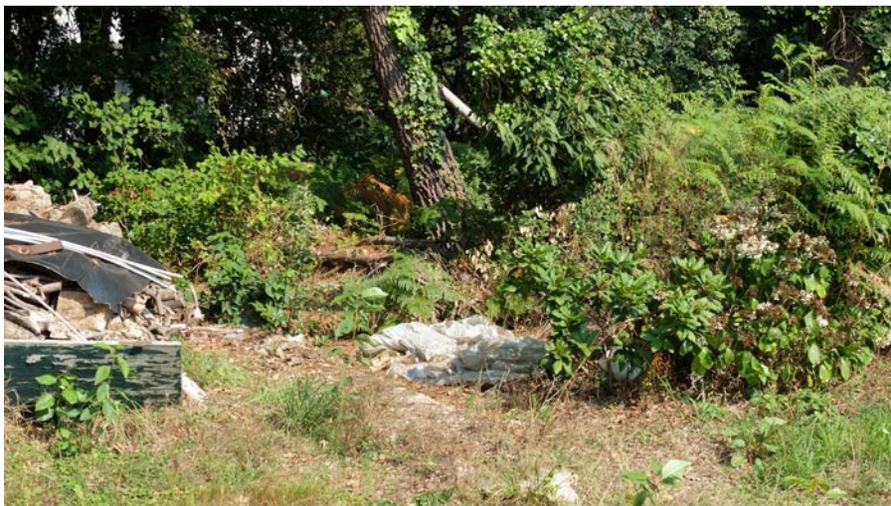


Photo 38

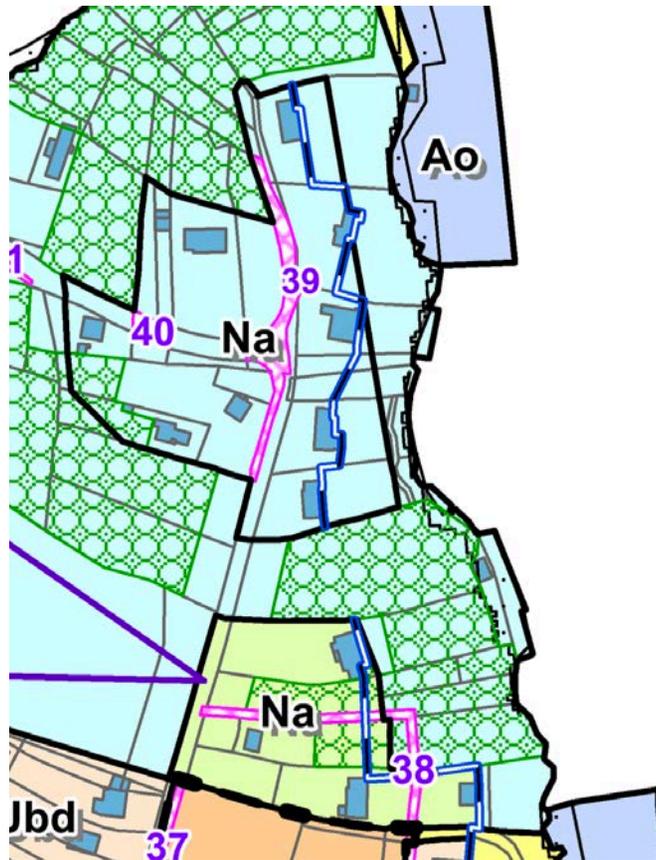
213.- Ces ER sont manifestement illégaux pour au moins deux raisons :

- D'une part, et dès lors que les quatre secteurs Ubb, UBc et Ubd n'ont aucune justification légale comme démontré en points qui précèdent, il est parfaitement inutile d'élargir des chemins et rues pour desservir des parcelles qui sont de plein droit inconstructibles (et qui doivent être classées au moins Na, mais au mieux Nds comme démontré plus haut);
- D'autre part, ces élargissements sont de nature à dénaturer le pittoresque de ces rues étroites : la rue du Moulin, faisant la séparation entre le secteur Ubb Ouest et le secteur Ubb Est et le Chemin du Moulin, faisant la séparation entre les secteurs UBc et Ubd à l'Est.

Pour toutes ces raisons le PLU est entaché d'illégalité pour les quatre secteurs et pour les quatre ER.

2.2.2.1.6.- Deux zones Na de la Pointe de Pen en Toul : violation des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° CU (espace littoral remarquable)

214.- Ces deux zones litigieuses Na du règlement graphique du PLU (PJ 11) sont présentées ci-dessous :

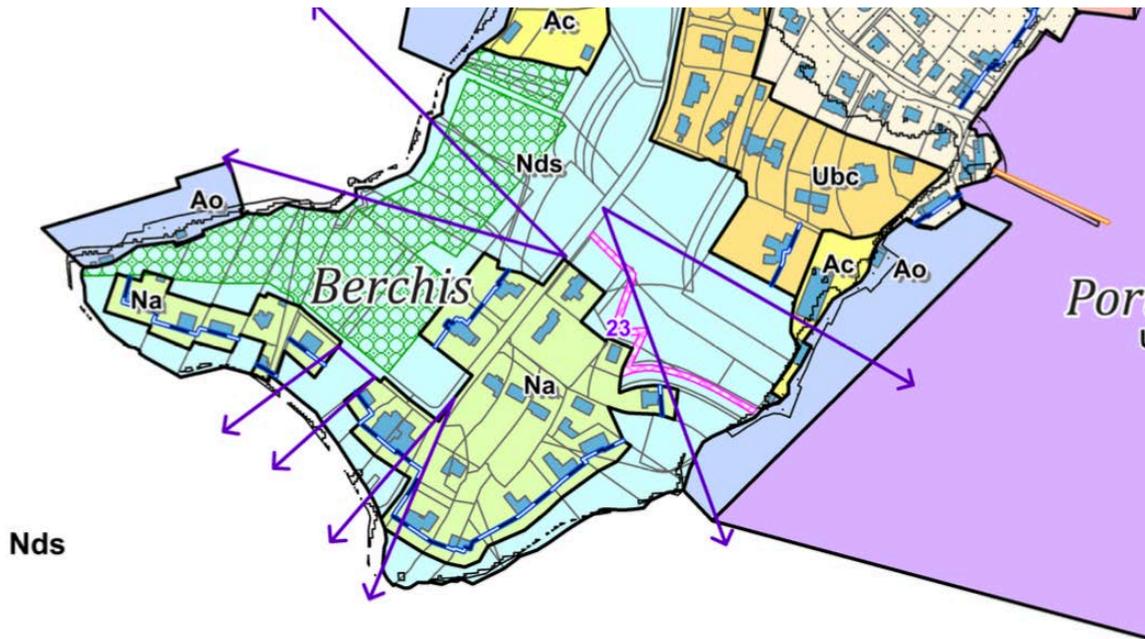


215.- Il existe d'ailleurs une incohérence s'agissant de la légende pour la zone Na du nord : elle devrait être en vert-jaune (comme celle au sud) et non en bleu clair, ce qui génère une confusion avec les secteurs Nds « espaces littoraux remarquables » symbolisés en bleu clair.

Cette zone se situe cependant dans une partie naturelle de site inscrit, dans la ZICO/ZPS/ZSC du Golfe du Morbihan et en ZNIEFF de type 2 : c'est ce qu'indique d'ailleurs l'avis de l'État sur le PLU arrêté (PJ 15, p.3/9) (cf rapport de présentation, pp.78 et s., PJ 4-2 et 4-3)

216.- Ainsi, sauf pastillage du bâti, le zonage Na aurait là encore du être « Nds espace littoral remarquable » en application des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° du Code de l'urbanisme.

2.2.2.1.7.- Zone Na du Berchis : violation des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° CU (espace littoral remarquable)

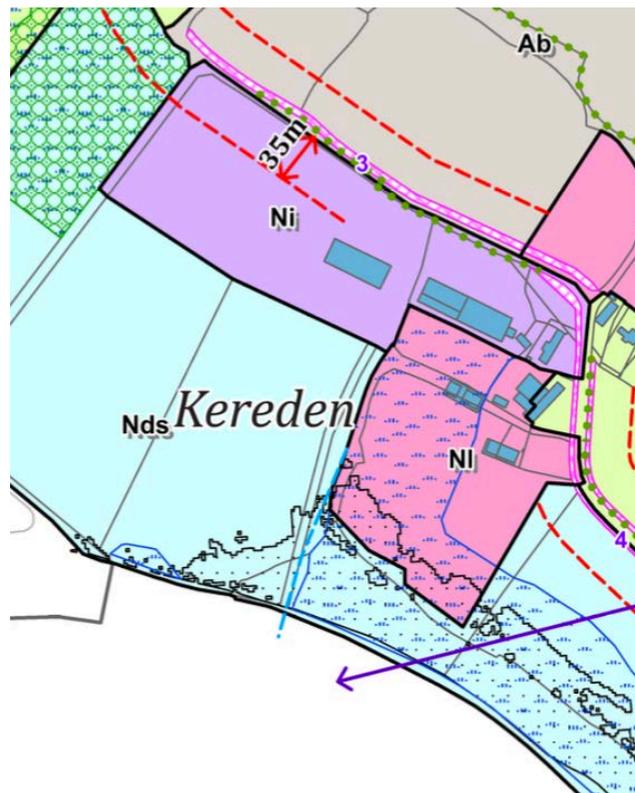


217.- Comme le secteur Na de la Pointe de Pen en Toul ce secteur se trouvant au sud-ouest de la commune, au Berchis, souffre de la même illégalité.

Ces terrains sont situés dans des parties naturelle de site inscrit, ZICO pour partie et ZNIEFF de type 2 : avis de l'État en **PJ 15** (p.3/9) et rapport de présentation pp.78 et s. (**PJ 4-2 et 4-3**).

218.- Ainsi, sauf pastillage du bâti, le zonage Na aurait du être « Nds espace littoral remarquable » en application des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° du Code de l'urbanisme.

2.2.2.1.8.- Zones Ni de Kereden



219.- Ce secteur est occupé exclusivement par le chantier naval GUILLEMOT.

2.2.2.1.8.1.- Violation de l'article L.151-13 CU : STECAL interdit

220.- Le secteur ne pouvait être identifié comme STECAL.

Avec le STECAL de La Saline (*infra*, point 2.2.1.9, §220), les deux STECAL occupent une surface de 3,91 ha (rapport de présentation, p.179, **PJ 4-3**).

La surface du « STECAL » de Kereden fait plus de 2 ha : il ne s'agit pas d'un « pastillage », comme l'article L.151-13 l'impose, d'une taille réduite.

221.- Le règlement de la zone Ni (**PJ 12**) permet en outre une urbanisation industrielle dense :

En secteur Ni :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Est autorisée la **sous-destination** suivante :

- Artisanat et commerce de détail

222.- De plus, il n'y a pas, dans le secteur Ni, de limitation d'emprise au sol ni de surface de plancher.

Il ne peut donc s'agir d'un STECAL comme l'exige l'article L.151-23 CU.

2.2.2.1.8.2.- Violation de l'article R.151-24 CU : impossibilité de permettre l'urbanisation industrielle dans les zone « N »

223.- Cela pose également un problème de légalité au regard de l'article R.151-24 qui définit les zones « N » ainsi :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*

224.- En aucun cas, il ne peut être question d'y prévoir des activités secondaires ou tertiaires.

De plus, l'article R.151-25 prévoit un nombre limitatif d'occupation du sol :

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci*

225.- Le pastillage aurait du être appliqué sur les bâtiments existants et un zonage « N » sans vocation d'urbanisation contrairement à la vocation de la zone aurait du être institué.

2.2.2.1.8.3.- Violation de l'article L.121-8 CU : discontinuité avec les agglomération et villages existants

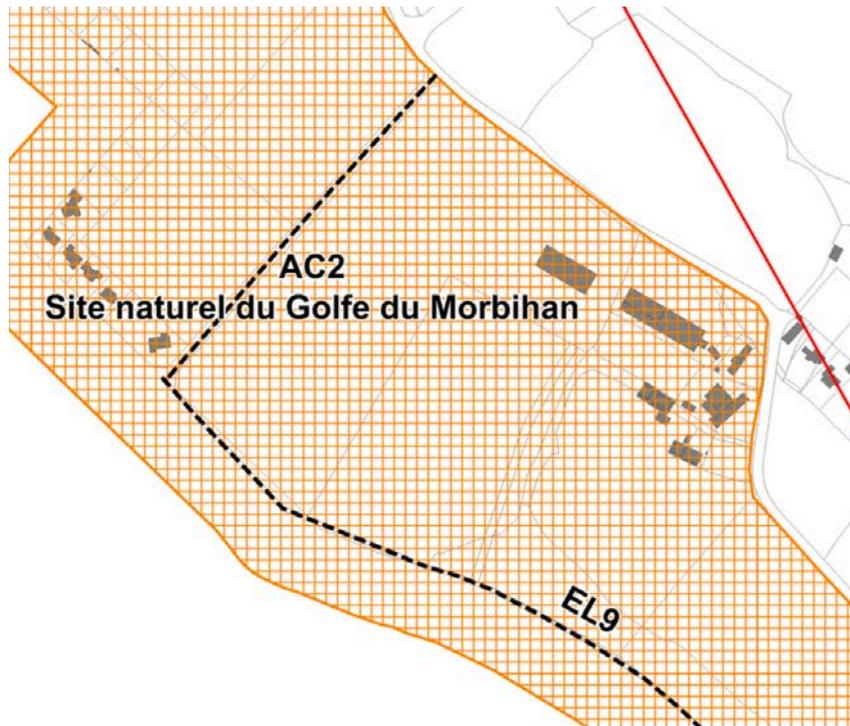
226.- Cette zone Ni ne se situe pas en continuité avec une quelconque agglomération ni avec un quelconque village existant et la poursuite de l'urbanisation de cette zone va accentuer le mitage :



227.- Cette urbanisation contrarie l'objectif de ne développer que le centre-bourg, affiché dans le PADD en orientation n°3 (PJ 13), objectif jugé essentiel par la commune.

2.2.2.1.8.4.- *Violation des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° CU : espace littoral remarquable*

228.- Ainsi que l'indique le préfet dans son avis (PJ 15, p.3/9), il s'agit là encore, pour partie, d'une partie naturelle d'un site inscrit :



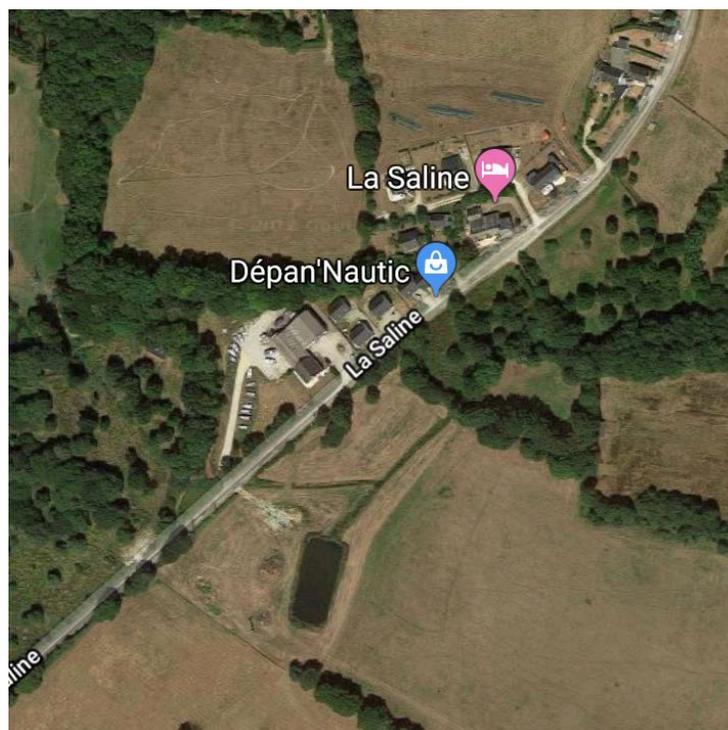
229.- Les terrains sont en outre localisés pour partie aussi dans la ZSC natura 2000 du Golfe du Morbihan et une ZNIEFF de type II (rapport de présentation pp.78 et s., PJ 4-1 et 4-2).

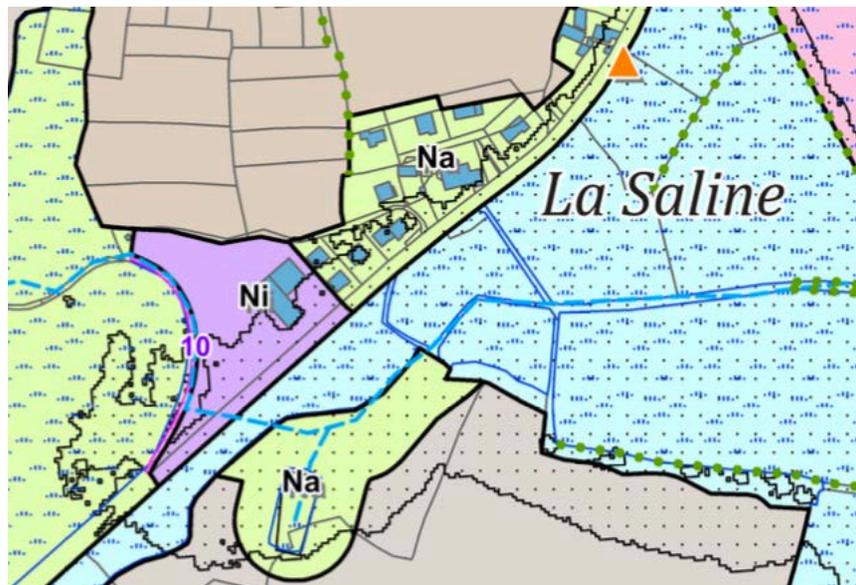
Il ne devait pas y avoir de classement en zone Ni mais en zone Na, au pire, et Nds au mieux.

230.- Ainsi, sauf pastillage du chantier naval, et dans des proportions mineures (STECAL art.L.151-13 CU), le zonage Na aurait du être « Nds espace littoral remarquable » en application des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7 du Code de l'urbanisme.

2.2.1.9.- Zone Ni de La Saline

231.- Il s'agit d'un autre chantier naval et d'un STECAL (prétendu) :





2.2.1.9.1.- Violation de l'article L.151-13 CU

232.- Il s'agit d'un autre STECAL qui ne respecte pas les conditions posées par l'article L.151-13 CU.

Avec le STECAL du chantier naval Guillemot, à Kereden (*supra*, point 2.2.1.8 .1, §209), les deux STECAL occupent une surface de 3,91 ha (rapport de présentation, p.179, **PJ 4-3**).

233.- Cependant, si la taille de la zone est plus réduite que celle de Kereden, les possibilités d'urbanisation restent importantes.

En effet, le règlement de la zone Ni (**PJ 12**) permet une urbanisation industrielle dense :

En secteur Ni :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Est autorisée la **sous-destination** suivante :

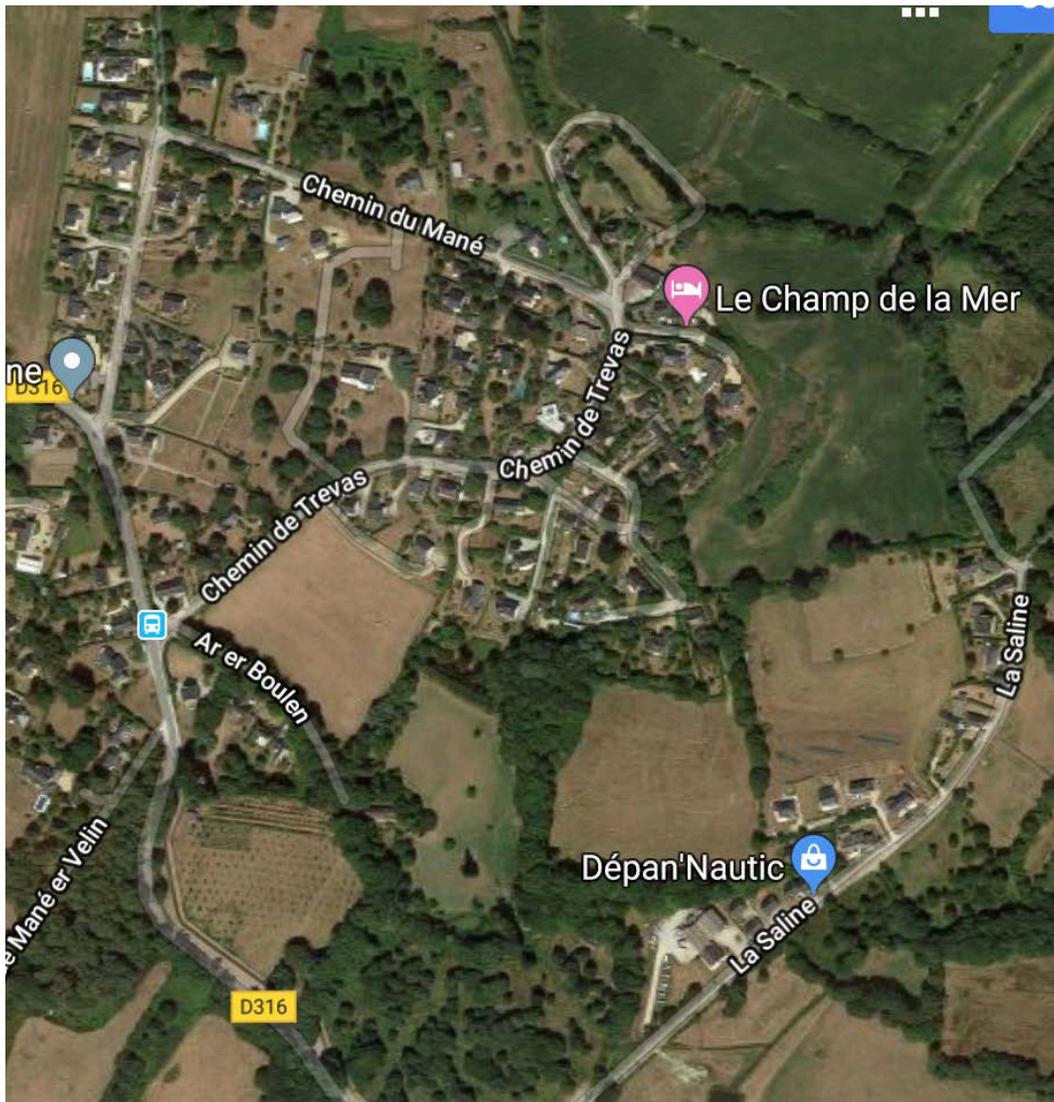
- Artisanat et commerce de détail

234.- De plus, il n'y a pas, dans le secteur Ni, de limitation d'emprise au sol ni de surface de plancher.

2.2.1.9.2.- Violation de l'article L.121-8 CU : discontinuité de l'urbanisation

235.- Comme pour Kereden, cette zone est illégale car en discontinuité avec l'agglomération (encore plus loin que la zone Ni de Kereden) et avec quelque village que ce soit.

236.- On rappellera que Trévas n'est pas un village selon la Cour administrative d'appel de Nantes (CAA Nantes, 11 mai 2015, n°14NToo865) ; et, de toutes les manières, Trévas est trop loin :



2.2.2.1.9.3.- *Violation de l'article R.151-24 CU : impossibilité de permettre l'urbanisation industrielle dans les zone « N »*

237.- Comme pour la zone Ni de Kereden, cela pose également un problème de légalité au regard de l'article R.151-24 qui définit les zones « N » ainsi :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*

En aucun cas, il ne peut être question d'y prévoir des activités secondaires ou tertiaires.

238.- De plus, l'article R.151-25 prévoit un nombre limitatif d'occupation du sol :

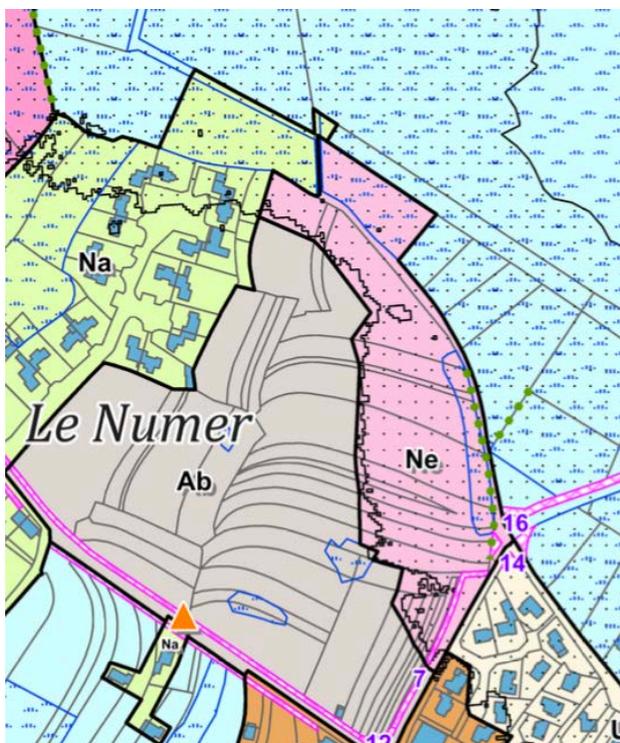
Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci

Le pastillage aurait du être appliqué sur les bâtiments existants et un zonage « N » sans vocation d'urbanisation contrairement à la vocation de la zone aurait du être institué.

2.2.1.10.- Zone Ne du Numer



239.- Il s'agit d'une zone « Ne » délimitant les « zones d'équipement en secteur à dominante naturelle » (règlement écrit, PJ 12).

Y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

240.- Elle est située dans le marais de Pen en Toul (sans pour autant faire l'objet d'un classement) et en subit les inondations.

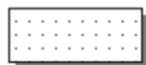
Cette zone est illégale.

2.2.1.10.1.- Violation de l'article L.131-4-1° CU : incompatibilité avec l'objectif 2.1.3. du document d'objectif du SCOT de l'agglomération de Vannes (absence de protection de la zone humide/zone de submersion marine)

241.- Cette zone a été créée en zone de submersion marine et en zone humide comme l'indique la légende du règlement graphique :



Zones humides inventoriées à préserver



Risque de submersion marine / + 60cm, aléa faible

242.- Or, le SCOT de l'agglomération de Vannes prévoit que les zones humides doivent être strictement protégées en vertu de son objectif 2.1.3. en pp.62 et 63 du Document d'orientation téléchargeable directement :

Objectif 2.1.3

Maintenir la trame bleue dans un bon état écologique

Les cours d'eau, éléments constitutants de la trame bleue et intégrés à la trame verte, sont pour certains inscrits au SCOT comme réservoirs de biodiversité, notamment les cours d'eau majeurs tandis que les autres sont reconnus comme « cours d'eau corridor ».

Les étendues d'eau de la trame bleue sont quant à elles nommées « zones humides communales ».

↳ Connaître et protéger le réseau hydrographique de la trame bleue

Les documents d'urbanisme identifieront les lits des cours d'eau et les espaces rivulaires qui leurs sont associés.

Les collectivités devront maintenir les continuités écologiques de la trame bleue par des aménagements adaptés et favorisant, le cas échéant, une remise en état des ruptures écologiques. Rappelons que les cours d'eau classés au titre de l'article L.214-17 du Code de l'environnement font l'objet d'obligations particulières pour le maintien et le rétablissement de continuités écologiques.

Ainsi, les documents d'urbanisme devront :

- Assurer les capacités de mobilité du lit des cours d'eau à travers le maintien des couloirs rivulaires (zones humides bordant les cours d'eau) et la préservation du lit mineur des cours d'eau ;
- Préserver les ripisylves (formation boisée ou buissonnante en rive de cours d'eau), les prairies humides et boisements attenants.

Ces objectifs s'appliqueront avec une attention toute particulière dans les têtes de bassin versant. En outre, ils impliqueront de favoriser l'implantation des nouvelles urbanisations en retrait par rapport aux berges des cours d'eau. Ce retrait consiste en une bande inconstructible dont la largeur est définie par les PLU (en fonction de la configuration des lieux). Lorsque l'urbanisation s'est traditionnellement développée aux abords directs du cours d'eau, l'implantation d'urbanisations nouvelles privilégiera les opportunités d'éloignement par rapport aux abords du cours d'eau.

↳ Assurer la préservation et la restauration des zones humides communales

Les documents d'urbanisme devront maintenir la naturalité et les caractéristiques écologiques de la trame bleue en assurant la préservation et l'amélioration des milieux aquatiques et humides.

Pour cela, les collectivités seront amenées à identifier les zones humides afin de les protéger dans les documents d'urbanisme. A ce titre, dans le cadre de la mise en œuvre des SDAGE et SAGE :

- Sont interdits les constructions, les affouillements et les exhaussements de sol, les drainages, le dépôt de matières ;
- Sont autorisés la restauration, l'entretien et la valorisation des zones humides dans un objectif d'un maintien à long terme ;
- A titre exceptionnel, en l'absence d'alternative pour des projets d'intérêt notable, reconnus d'utilité publique, la disparition partielle ou totale d'une zone humide destinée à être protégée est possible mais doit être compensée selon les prescriptions du SAGE et du SDAGE.

L'interconnexion des zones humides avec le réseau hydrographique doit être favorisée (connexions zones humides - prairies humides - boisements - ripisylve - cours d'eau...).

243.- Le SCOT, qui rend hommage au SDAGE Loire-Bretagne en respectant scrupuleusement les dispositions, est très précis : il fixe des interdictions à l'égard des aménagements de toutes sortes.

233.- Le règlement écrit autorise une forme d'urbanisation *sans limite* du point de vue de sa nature pourvu qu'elle se rattache à un service public ou à un équipement d'intérêt collectif.

L'incompatibilité avec le SCOT est flagrante.

244.- Le tribunal de céans a d'ailleurs excipé de l'illégalité d'une zone U située dans le même bassin humide (à l'époque, le permis de construire avait été délivré dans un secteur Ube dans le POS, qui a été supprimé dans le PLU), du temps où la législation rendait les SDAGE et SAGE directement opposables aux POS et PLU :

- TA Rennes, 20 août 2009, AQVLB, n°0800303

Il a également annulé ce secteur Ube dans le cadre du recours en annulation contre la précédente élaboration du PLU :

- TA Rennes, 8 juin 2010, AQVLB, n°0702338

2.2.2.1.10.3.- Violation de l'article R.151-24 CU : impossibilité de permettre l'urbanisation industrielle dans les zone « N »

245.- Comme pour la zone Ni de Kereden et de La Saline, la zone Ne du Numer pose également un problème de légalité au regard de l'article R.151-24 qui définit les zones « N » ainsi :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*

En aucun cas, il ne peut être question d'y prévoir des activités constitutives d'une urbanisation pour des activités d'intérêt collectif ou des services publics.

246.-cDe plus, l'article R.151-25 prévoit un nombre limitatif d'occupation du sol :

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci*

Ici, et dans la mesure où n'existent aucune construction, le pastillage est impossible.

2.2.1.11.- Zone Ne des bassins lagunaires de Pen en Toul

2.2.1.11.1.- Violation des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° CU : espace littoral remarquable

247. Cette zone Ne est constituée de lagunes, liées au marais maritime de Pen en Toul dont l'association Bretagne Vivante est propriétaire. Le marais de Pen en Toul comme la zone Ne en question entièrement intégrés au site classé, au site Natura 2000 (ZPS/ZSC/ZICO), à la ZNIEFF de type I et au site Ramsar du Golfe du Morbihan (rapport de présentation, pp.78 et s. : [PJ 4-1-et 4-2](#)) :

<p>Site natura 2000 : ZPS/ZSC/ZICO</p>	<p>Site classé / servitude d'utilité publiques (PJ 20)</p>
<p>ZNIEFF de type I</p>	<p>Site Ramsar</p>

248.- Autant dire que toute cette zone est couverte par des protections fortes au titre des législations parallèles au Code de l'urbanisme comme nul autre secteur de la commune.

239.- Or, il s'avère que le règlement écrit de la zone Ne (**PJ 12**) prévoit la possibilité d'équipements publics radicalement incompatibles avec la préservation du marais.

En effet, le règlement écrit, chapitre des zones N, y prévoit de nombreuses possibilités d'urbanisation et d'artificialisation :

240.- S'agissant de la vocation, il s'agit d'une zone « d'équipement »

- **Ne** délimitant les zones d'équipement en secteur à dominante naturelle

L'article N1 y autorise sans aucune limitation l'urbanisation suivante :

Paragraphe N 1 - Destinations et sous-destinations

En secteur Na et Ne :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

249.- Ces potentialités de constructions sont radicalement incompatibles avec la qualité d'espace remarquable que constitue le marais de Pen en Toul dans son entier (zone Ne + zone Nds qui jouxte celle-ci) : les équipements publics sont autorisés sans aucune limitation, taille, emprise au sol, etc... en violation des articles L.121-24 al.1er et R.121-5 et 6 CU qui n'autorisent dans les espaces remarquables que des aménagements légers limitativement énumérés.

Il est étonnant que cette zone Ne qui fait partie d'un ensemble cohérent ne soit pas elle même zonée en Nds comme le marais maritime appartenant à Bretagne vivante.

Le classement en zone Ne est donc illégal : il devrait s'agir d'un secteur Nds.

2.2.1.11.2.- Violation de l'article R.151-24 CU : erreur de droit dans les possibilités d'aménagement qu'offre le règlement écrit

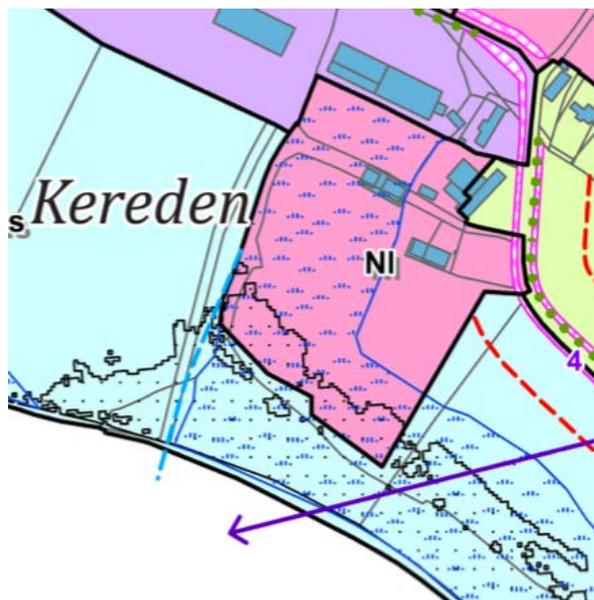
250.- De plus, et à titre de moyen juridique d'annulation supplémentaire, la commune commet une erreur de droit.

En effet, les zones naturelles « N » (art.R.151-24 CU) sont celles « à protéger » (sic l'article).

251.- Il est impossible de protéger une zone en y autorisant des équipements publics, *a fortiori* non limités de quelque manière que ce soit. Une zone « N », surtout à dominante naturelle comme l'indique la vocation du règlement écrit du PLU, ne permet pas des équipements publics.

Les arguments exposés pour la zone Ne du Nemer (*supra*, point 2.2.1.10.3.) seront repris ici et le tribunal s'y rapportera : la zone Ne permet des aménagements importants que la vocation des zones N définie dans le code de l'urbanisme interdit.

2.2.1.12. Zone NI de Kereden : camping de Ker Eden



252.- Cette zone est destinée au camping de Kereden :

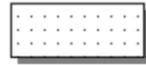


2.2.1.12.1.- *Violation de l'article L.131-4-1° CU : incompatibilité avec l'objectif 2.1.3. du document d'objectif du SCOT de l'agglomération de Vannes (absence de protection de la zone humide/zone de submersion marine).*

253.- Comme la zone Ne du Numer, elle est en grande partie située en zone humide et de submersion marine :



Zones humides inventoriées à préserver



Risque de submersion marine / + 60cm, aléa faible

254.- La présence d'un camping à cet endroit, même ancien, ne permet pas de prévoir des règles d'urbanisation comme celles édictées par le règlement écrit pour les zones NI (**PJ 12**) :

En secteur NI :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

255.- Or, le SCOT *interdit* évidemment de tels aménagements si bien que l'obligation de compatibilité, eu égard à la précision des termes utilisés, doit être appliquée strictement.

Le tribunal se reportera en effet à l'orientation 2.1.3. du document d'objectif du SCOT en point 2.2.2.1.10.1. *supra* car l'argumentation est la même : il est interdit de remettre en question les zones humides, de surcroît par une urbanisation qui peut être lourde comme en l'espèce.

2.2.1.12.2.- Violation de l'article R.151-24 CU : impossibilité de permettre l'urbanisation touristique dans les zone « N »

256.- Comme pour les zone Ni de Kereden, de La Saline, Ne de Pen en Toul et du Diben, cela pose également un problème de légalité au regard de l'article R.151-24 qui définit les zones « N » ainsi :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*

En aucun cas, il ne peut être question d'y prévoir des activités touristiques, qui peuvent être lourdes comme le permet le règlement écrit : restaurants, hôtels,...

257.- De plus, l'article R.151-25 prévoit un nombre limitatif d'occupation du sol :

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci*

258.- Le pastillage aurait du être appliqué sur les bâtiments existants du camping et un zonage « N » sans vocation d'urbanisation contrairement à la vocation de la zone aurait du être institué.

2.2.1.12.3.- Violation de l'article L.121-8 CU : absence de continuité avec les agglomération et villages existants

259.- Là encore, le tribunal ne pourra que confirmer un précédent jugement qu'il a rendu à propos de cette zone par la voie de l'exception d'illégalité :

- TA Rennes, 30 décembre 2016, M. et Mme. Louer, n°1402461 et 1403338 :

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, situé au lieu-dit « Ker Eden », est éloigné des zones urbanisées dont il est séparé par des espaces naturels et abrite quelques constructions éparses ; que le terrain est intégré au sein d'un vaste espace naturel, ne comporte que quelques bâtiments liés à l'activité de camping et est situé près du rivage de la mer ; que les constructions situées au nord de ce terrain, peu nombreuses et elles aussi liées à un camping, sont éparses et ne caractérisent pas un village au sens des dispositions précitées du I de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, le terrain d'assiette n'est pas situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions mais au sein d'une zone d'urbanisation diffuse éloignée d'une agglomération et d'un village ; que le projet, qui consiste à démolir deux bâtiments existants pour en édifier deux autres avec une augmentation de la surface de plancher, qui passe de 360 m² à 494,58 m² et à construire une piscine, n'est ainsi pas conforme aux dispositions précitées du code de l'urbanisme ;

2.2.1.12.4.- Violation de l'article L.121-13 CU : absence de justification de l'urbanisation dans un espace proche du rivage

260.- Une nouvelle fois, l'association requérante se prévaut du jugement du tribunal de céans du 30 décembre 2016 cité dans le moyen précédent selon lequel le PLU de l'époque (annulé par son jugement du 8 juillet 2010, n°0702338), et par la voie de l'exception d'illégalité, était illégal en n'ayant pas motivé l'urbanisation lourde autorisée dans ce camping par le règlement écrit (zones N : **PJ 12**) :

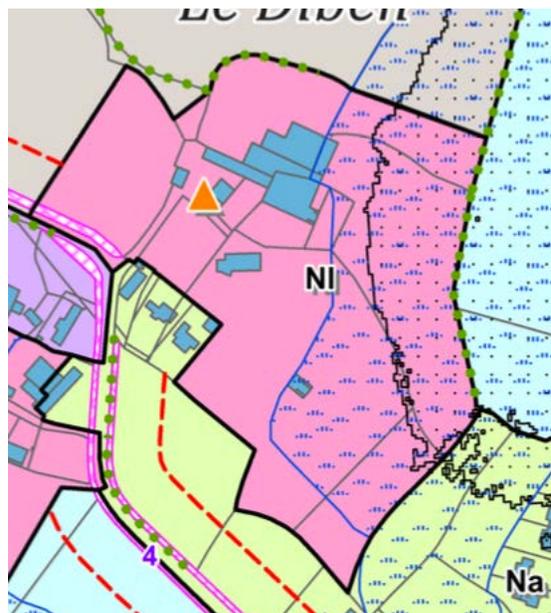
7. Considérant qu'aux termes du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...)* » ; que les requérants soutiennent que l'extension de l'urbanisation engendrée par le projet n'est ni justifiée ni motivée par le plan local d'urbanisme de Larmor-Baden ; que la commune ne verse aucun élément révélant que cette extension de l'urbanisation serait motivée et justifiée dans le plan d'occupation des sols ; qu'ainsi, le moyen tiré de ce que les arrêtés attaqués méconnaissent le II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme doit être accueilli ;

261.- Pas plus que dans l'ancien PLU annulé n'existe dans le PLU actuel de quelconques justifications de l'urbanisation générée par le camping au regard du critère de la configuration des lieux ou de l'accueil d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

262.- Cette justification est bien évidemment impossible à apporter en l'espèce puisque aucune contrainte liée à la configuration des lieux n'existe et que le camping n'est pas une activité exigeant une proximité immédiate avec l'eau.

La zone NI est donc illégale.

2.2.1.13.- Zone NI du Diben : camping du Diben



263.- Ce qui vaut pour le camping de Ker Eden en zone NI, la zone Ne du Diben vaut exactement de la même manière pour le camping du Diben s'agissant des deux moyens invoqués :

2.2.1.13.1.- *Violation de l'article L.131-4-1^o CU : incompatibilité avec l'objectif 2.1.3. du document d'objectif du SCOT de l'agglomération de Vannes (absence de protection de la zone humide/zone de submersion marine)*

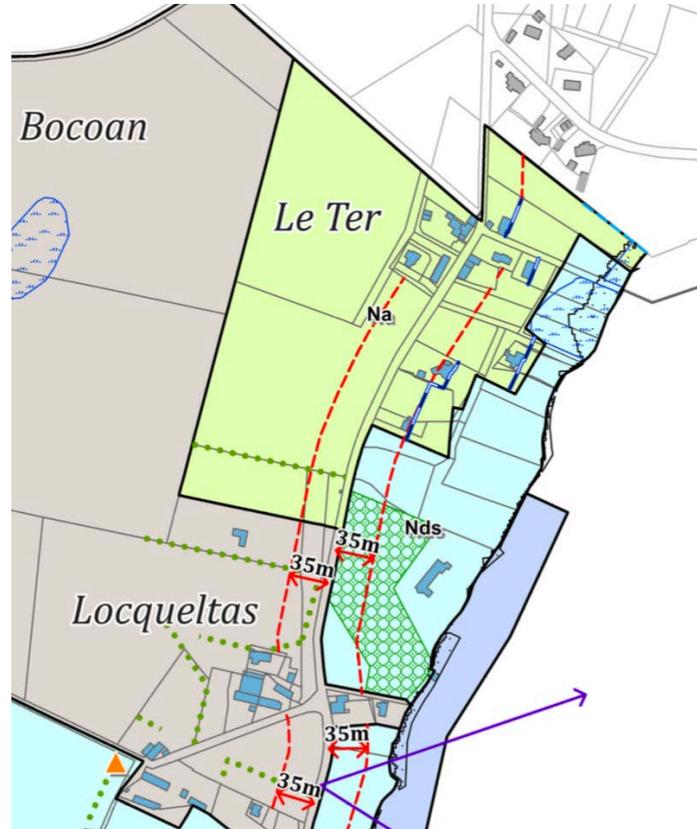
264- Illégalité de la vocation NI du règlement écrit pour incompatibilité avec le SCOT en tant qu'il prévoit une urbanisation pouvant être lourde incompatible avec la protection des zones humides : *supra*, point 2.2.2.1.10.1

2.2.1.13.2.- *Violation de l'article R.151-24 et 25 CU : impossibilité de permettre l'urbanisation touristique dans les zone « N »*

265.- Illégalité de la vocation NI du règlement écrit qui viole la vocation de protection attribuée aux zones « N » par le Code de l'urbanisme aux articles R.151-24 et 25 CU : *supra*, point 2.2.2.1.12.2.

2.2.1.14.- Secteur Est de la zone Na du Ter : violation de l'article L.121-23 et R.121-4-7° (espace littoral remarquable)

266.- Au nord de la commune, a été créée une zone Na :



267.- Cette zone est illégale car il devait être institué un classement Nds comme espace littoral remarquable et non en Na.

En effet, comme l'indique là encore le préfet dans son avis ([PJ15](#), p.3/9), ces terrains sont situés :

- Pour partie, en partie naturelle du site inscrit du Golfe du Morbihan :



- En totalité, en ZSC, SIC et ZNIEFF de type 2 : rapport de présentation, p.82 ([PJ4-2](#)).

268.- Ainsi, sauf pastillage du bâti, le zonage Na aurait du être « Nds espace littoral remarquable » en application des articles L.121-23 et R.121-4-6° et 7° du Code de l'urbanisme.

269.- On conclura sur tous ces moyens par un argument qui paraît être le bon sens : dans le bourg distendu et dans son périmètre rapproché (dans un rayon de 200 mètres autour de l'église environ), il existe largement la place pour réaliser les 200 logements prétendument nécessaires pour permettre à Larmor-Baden de se développer.

Il existe en effet de très nombreuses dents creuses (au nombre desquelles le projet de la rue du Moulin ne figure pas) et d'espaces peu densément construits pour satisfaire ces besoins sans qu'il soit besoin d'urbaniser ailleurs.

270.- C'est d'ailleurs ce que prévoit le PADD dans ses objectifs (orientation n°3) et dans la « synthèse des enjeux issus du diagnostic » : [PJ13](#)

Toute l'urbanisation en dehors du centre-bourg ne peut être que très résiduelle.

2.2.1.15.- Les zones Ao (ostréiculture) dans le règlement écrit du PLU : violation des articles L121-23 et R121-4 et 5 CU ; incompatibilité du règlement du PLU avec la vocation de protection du DPM dans ces espaces remarquables

2.2.1.15.1.- Violation des articles L121-23 et R121-4-6° et 7° et R.121-5 CU

271.- Les zones concédées par l'État aux ostréiculteurs sur le domaine public maritime ostréiculture occupe, dans le Golfe du Morbihan, environ 2000 ha. Le Golfe fait lui-même 115 km², soit 11500 ha. Le rapport est donc de 1/6^{ème} de la surface du Golfe vouée à l'ostréiculture.

272.- En 2011, la production d'huîtres y est de plus de 10 000 tonnes par an par 350 entreprises et 1100 emplois pérennes, ce qui représente un chiffre d'affaire annuel (déclaré) de 50 millions d'euros (Charte conchylicole du Morbihan : [PJ 28](#)).

Un règlement-type est préconisé pour les PLU (pp.90 s.).

Cependant, ce règlement ne comprend aucune disposition à propos des zones Ao en espaces littoraux remarquables.

273.- On retrouve ce problème dans le règlement écrit du PLU de Larmor-Baden qui prévoit d'importantes possibilités d'urbanisation lourdes et irréversibles en zone Ao (comme dans la zone Uip de Port Lagaden, *infra*, point 2.2.1.1.6.), zones « situées sur le domaine public maritime et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture,...) » :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y est interdite,
- **Ac** situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- **Ao** situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

274.- C'est ainsi qu'il est possible d'y réaliser :

- des équipements d'intérêt collectif, sans autre précision, donc sans limitation dans leur nature :

Paragraphe A 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

- par *a contrario* de l'article A2, les terre-pleins, cales, bassin, bâtiments d'exploitation :

Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

(...)

En secteurs Ac et Ao

- toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation autorisés sous conditions au présent paragraphe
- le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice de missions de service public.
Il est rappelé, concernant la bande des 100m, que l'espace urbanisé est considéré au regard des constructions existantes sur le terrain. En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait alors pas être autorisé de nouvelle construction, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10ans.

- expressément, sont autorisés par l'article A2-I :

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

(...)

En secteur Ao :

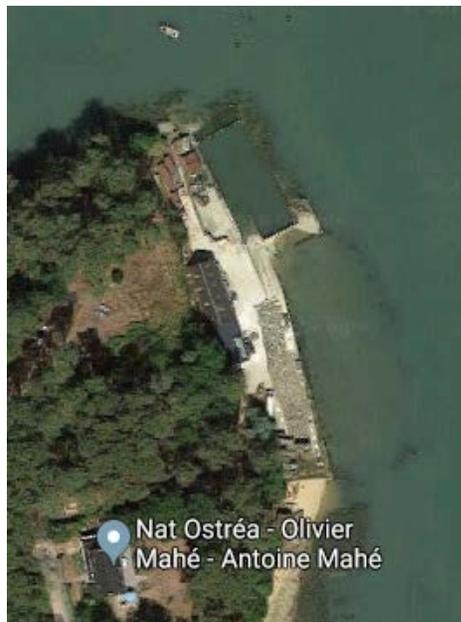
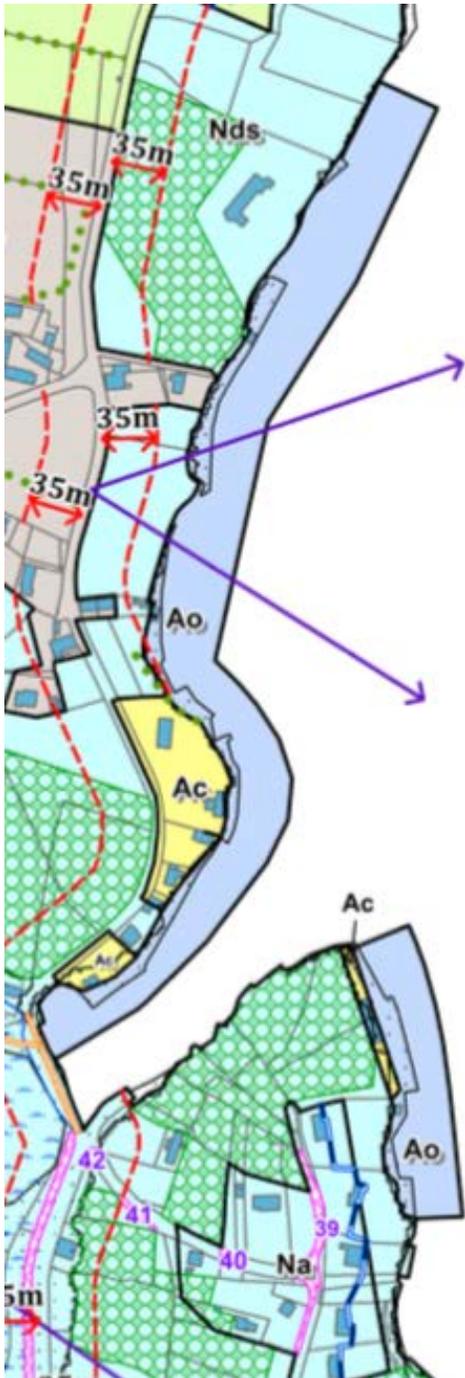
- les cales
- les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- les bassins submersibles,
- les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants,
- les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.
- Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre, les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
 - des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la Surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

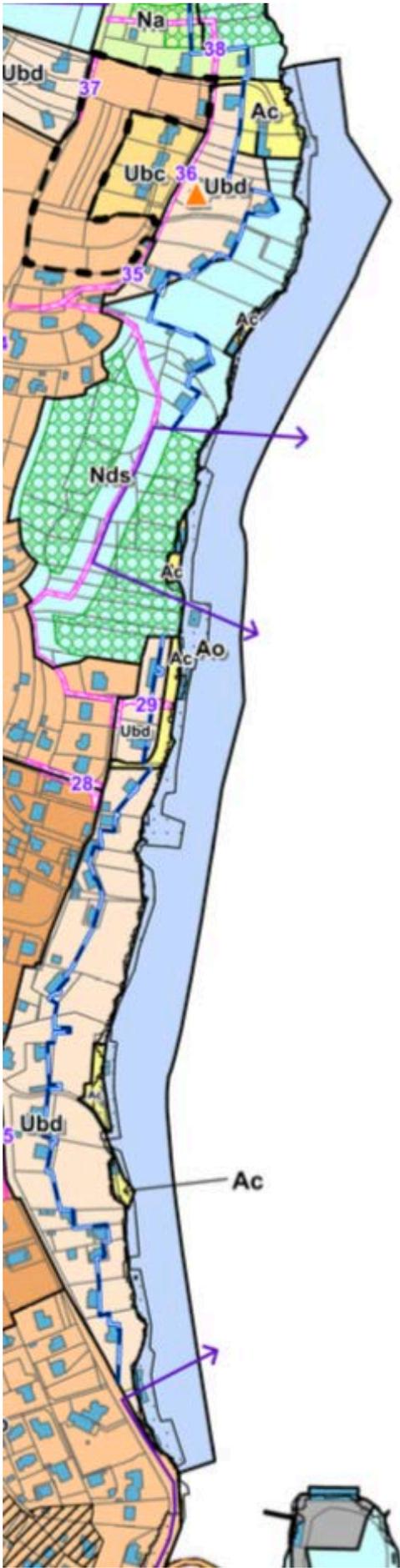
275.- Or, les zones Ao, délimitées en bleu clair dans le règlement graphique (**PJ 11**), sont très étendues sur le domaine public maritime de la commune de Larmor-Baden

Elles sont réparties en trois secteurs :

276.- Au nord et à l'Est, donnant sur la baie de Kerdelan, entre l'Île-aux-Moines et Larmor-Baden :

Tout au nord, en limite avec la commune de Baden et à la Pointe de Pen en Toul On se rend compte déjà de façon aérienne non seulement de l'emprise des aménagements mais aussi de leur « lourdeur » et de leur irréversibilité (des photographies terrestres sont présentées en §280 et suivants et confirment qu'il ne s'agit pas d'aménagements légers , *infra*) :





277.- au sud, au niveau du passage vers l'île de Berder :



278.- Au sud-ouest, à la Pointe du Berchis :



Concession expirée, plus d'exploitation, stockage de dériveurs, locaux ostréicoles transformés en habitation



Chantier « abandonné », concession expirée

279.- Les potentialités d'urbanisation contenues dans le règlement écrit peuvent aboutir à des constructions de ce genre, que connaît déjà Larmor-Baden (bassins en béton, terre-pleins de stockage et de manutention, hangars, entrepôts,...) :



Chantier Cadoret, commune de Locmariaquer (limitrophe de Larmor-Baden) : règlement des zones Ao identique à celui de Larmor-Baden – bâtiments, terre-pleins, bassins bétonnés sur le DPM



Dépôts de tonnes de coquilles d'huîtres sur le DPM



Murs et clôtures édifiés sur le DPM et empêchant le passage des piétons malgré la servitude de passage



Hangars construits sur terre-plein situé sur le DPM

28o.- A Larmor-Baden, le scénario est le même, avec des constructions qui peuvent être réalisées sur le DPM du même ordre que celles de Locmariaquer. Dans les faits, les constructions et aménagements sur le DPM sont moins lourds qu'à Locmariaquer mais :

- ils empêchent tout accès au rivage puisque les « chantiers » sont systématiquement fermés par des portails et clôturés
- ils sont difficilement réversibles et ne peuvent en aucun cas être considérés comme « légers » au sens de l'article L121-24 et R121-5 CU
- ils favorisent le développement d'activités commerciales illicites puisque les ostréiculteurs développent des activités de restauration sur place sur le DPM (tables et parasols, dalle de béton,):

Au nord (*supra*, §276) :

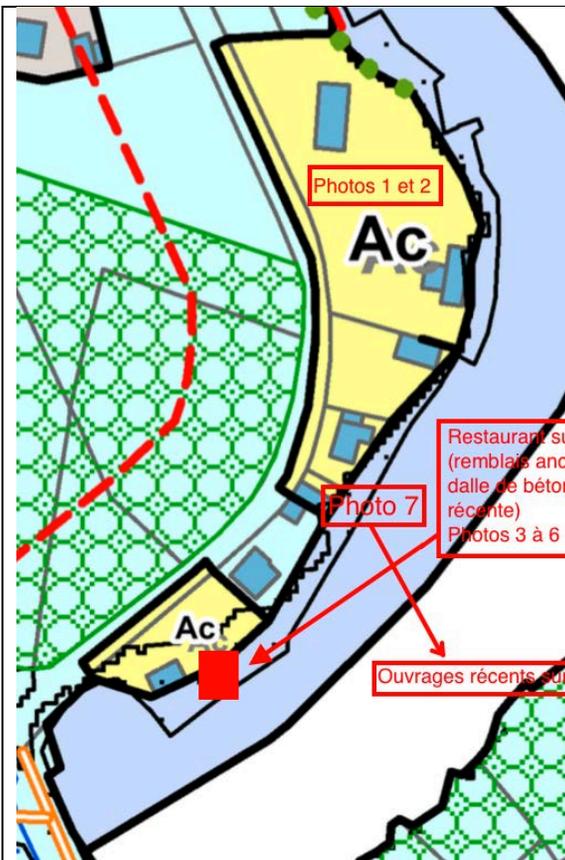


Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5 (dalle de béton sur remblais ancien en DPM)



Photo 6

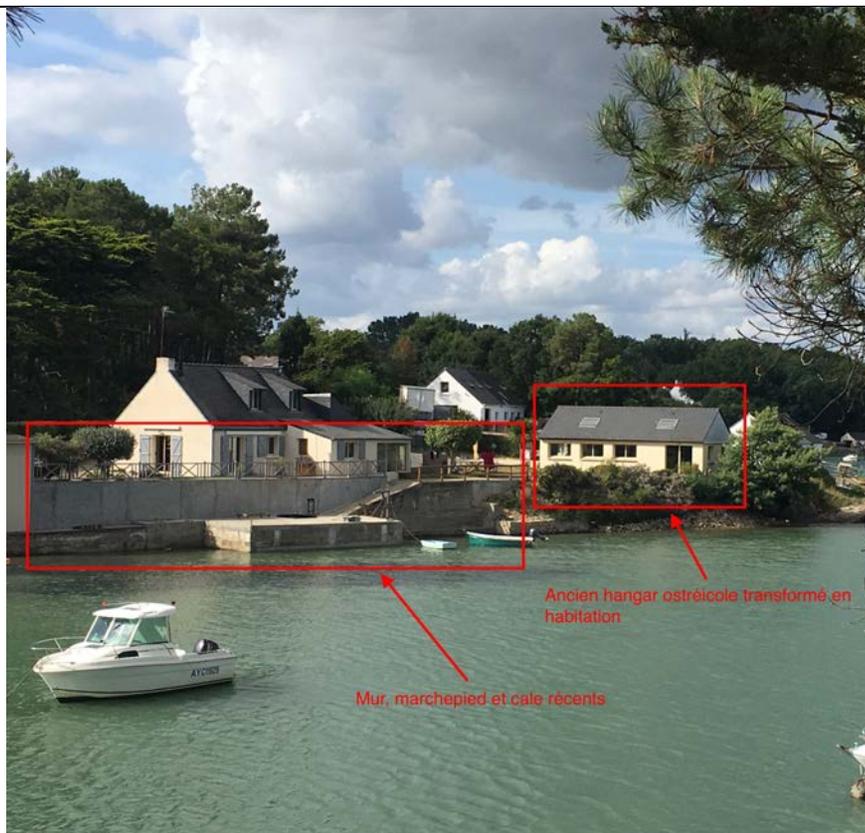


Photo 7 : ouvrages en béton récents sur DPM et ancien hangar ostréicole transformé en habitation

À l'Est (*supra*, §276) :

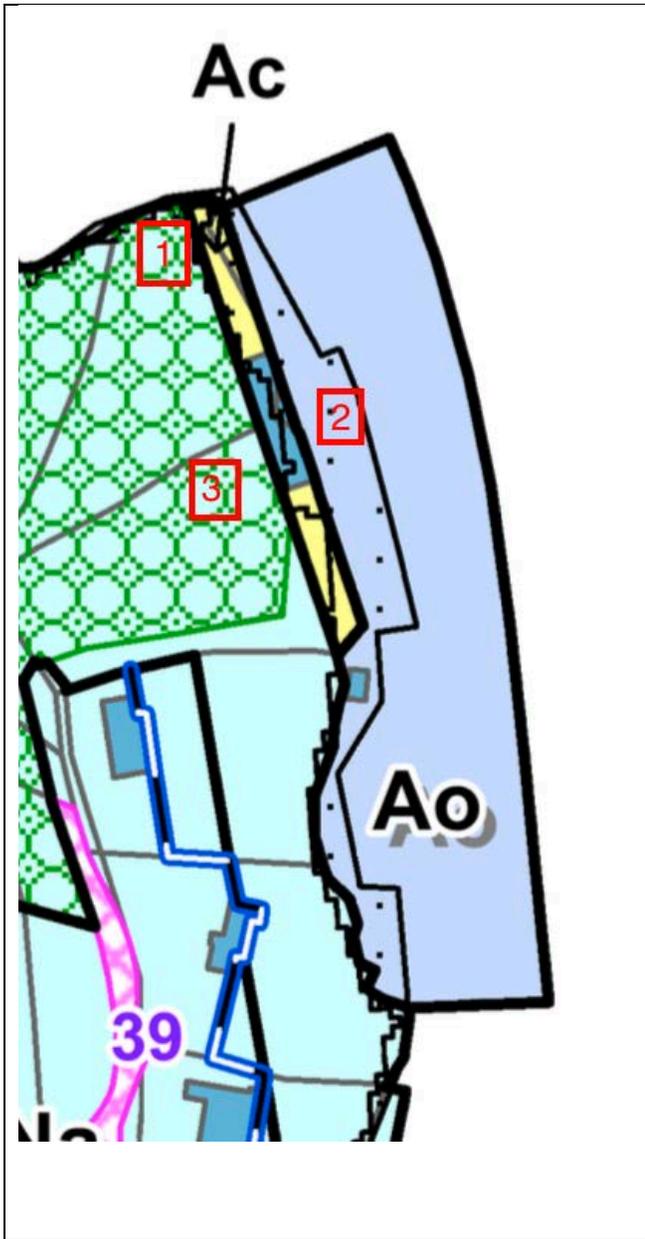


Photo 1



Photo 2



Photo 3

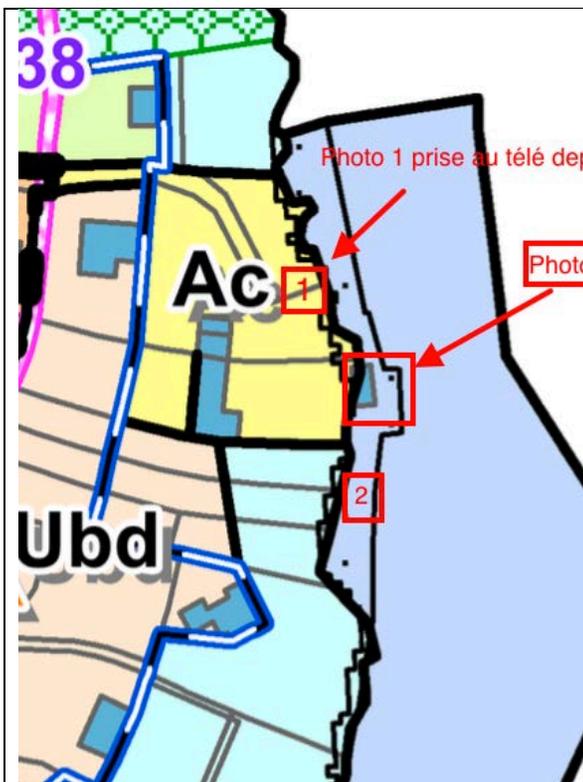


Photo 1 : ancien hangar ostréicole transformé en habitation



Photo 2



Photo 3

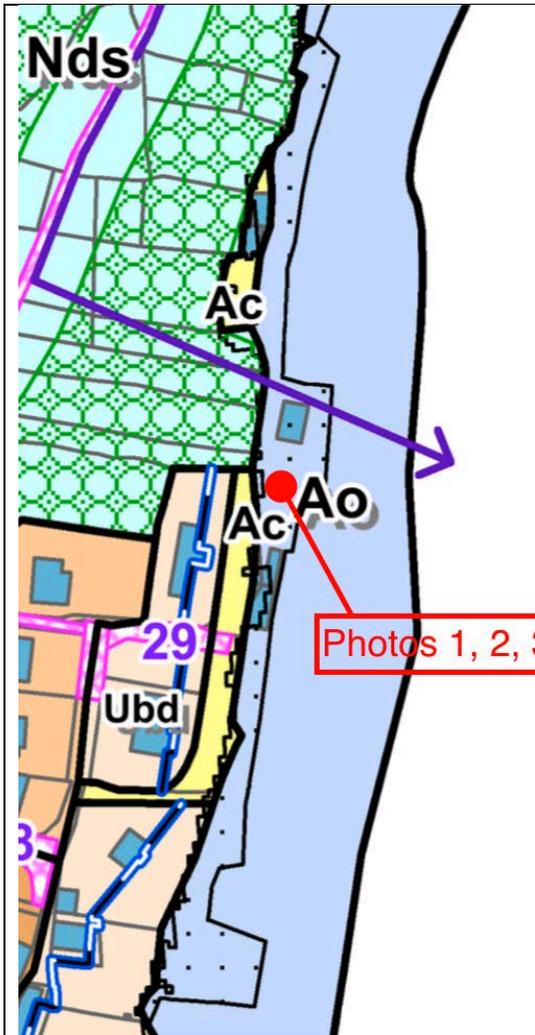


Photo 1



Photo 2



Photo 3

Au sud (*supra*, §277) :

- Chantier des frères Mahé :

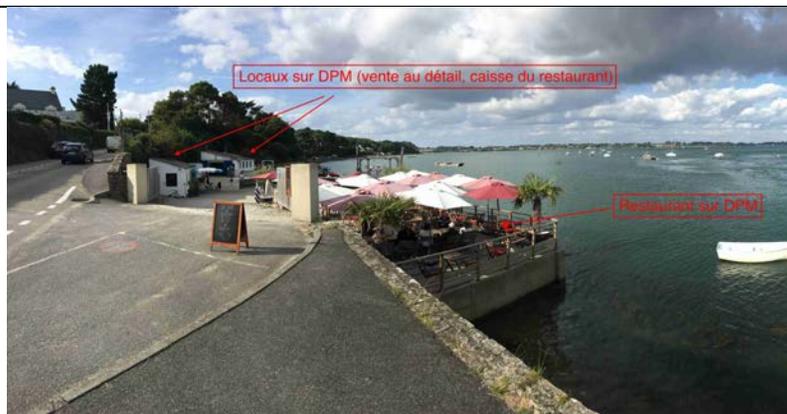
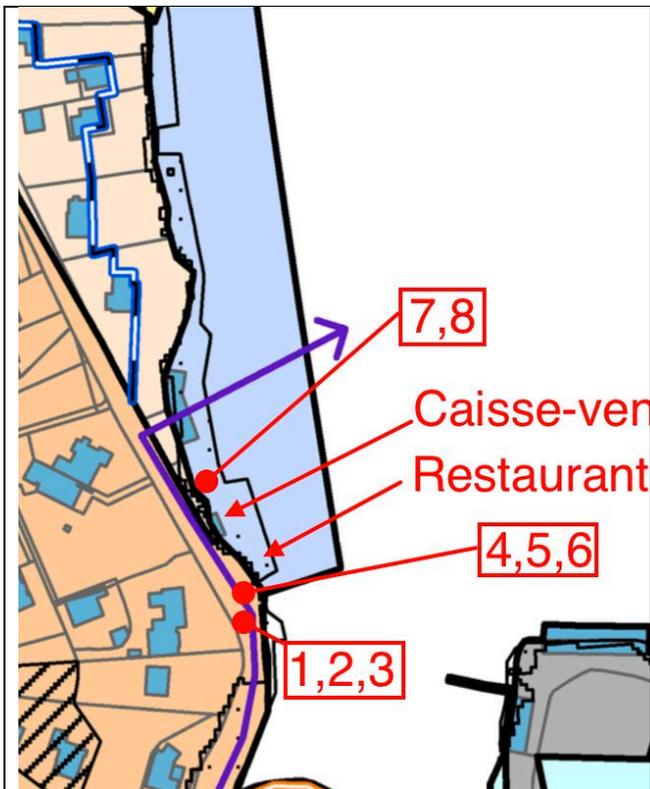


Photo 1



Photo 2



Photo 5 : ...on est bien loin de l'exploitation et de la vente directe de la récolte faite sur la concession



Photo 6 : un règlement en espèces, c'est plus pratique et surtout plus discret



Photo 3



Photo 4

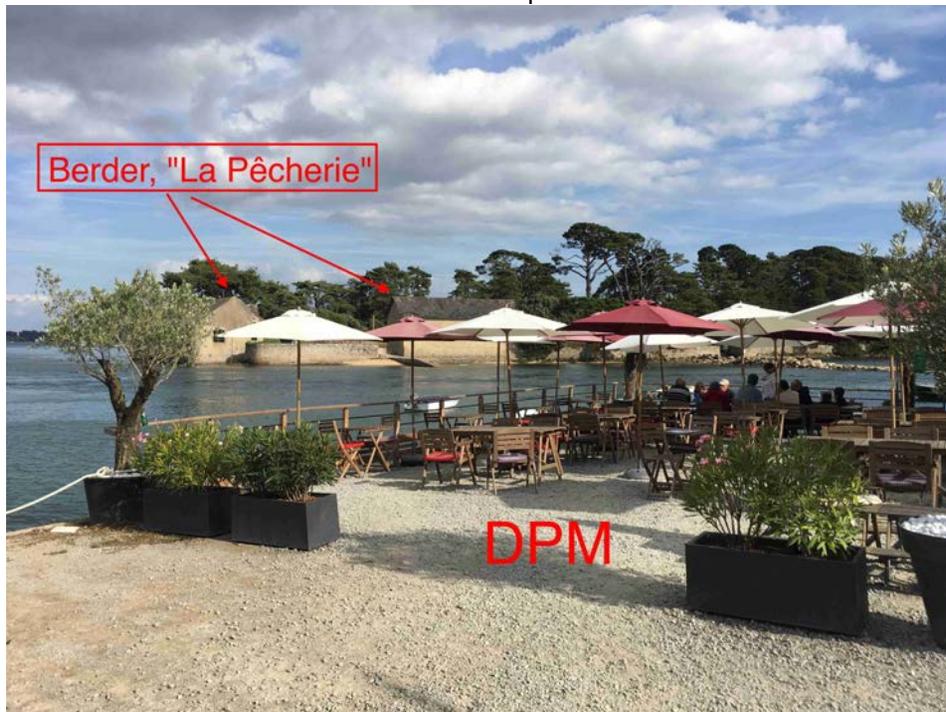


Photo 7



Photo 8

• Chantier du Passage

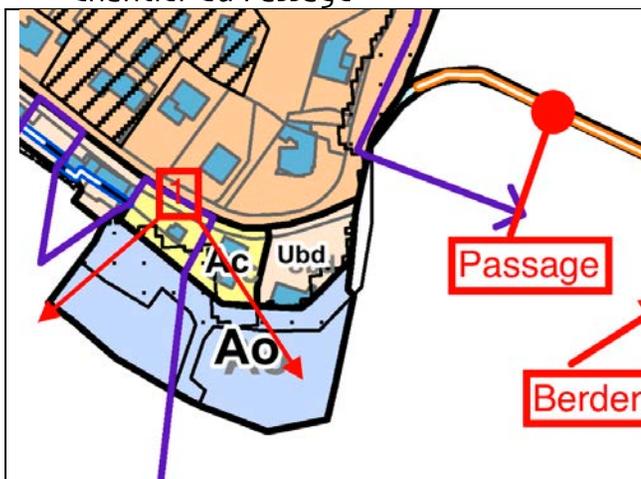


Photo 1

Au sud-ouest (*supra*, §278) :



Photo 1 : PC demandé pour des transformations des anciens locaux ostréicoles M et Mme PHILIPPE ne sont titulaires d'aucune concession...



Photo 2



Photo 3



Photo 4

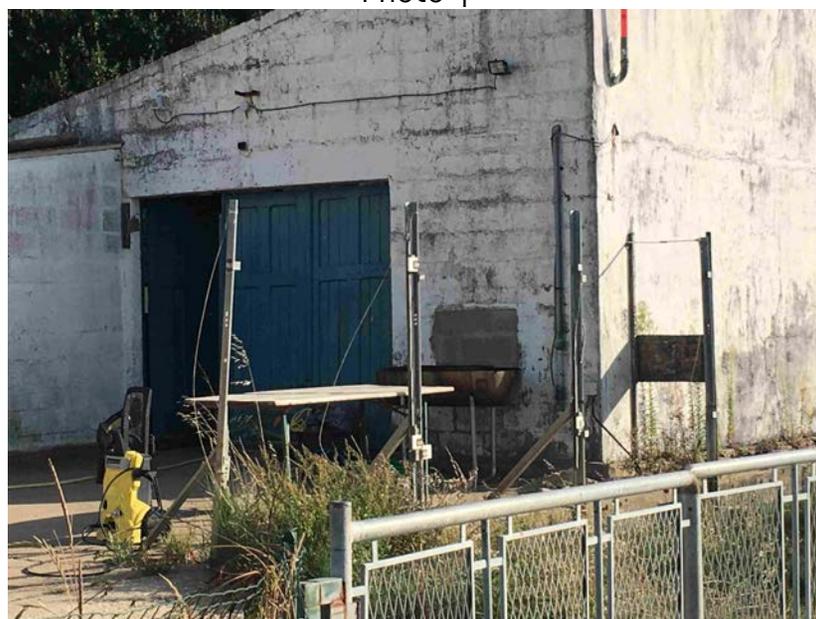


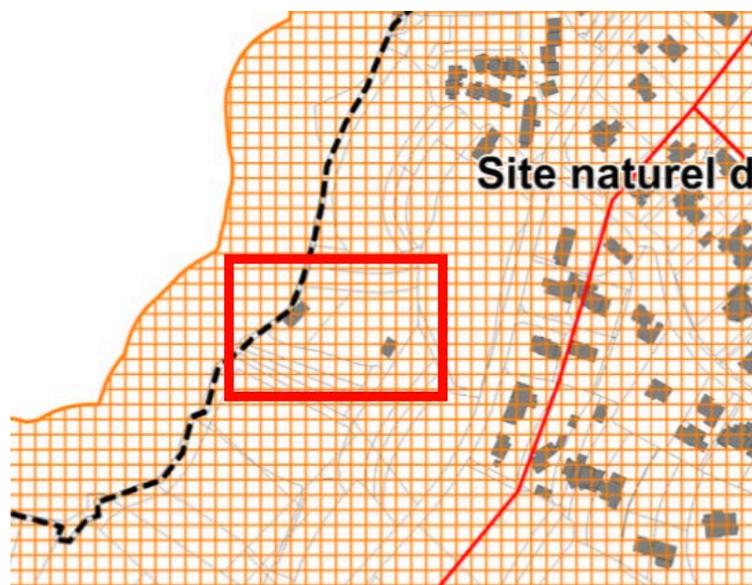
Photo 5



Photo 6

281.- Cependant, les espaces non encore construits sur le DPM de la commune, et classés en Ao par le PLU, se trouvent tous :

- en site inscrit du Golfe du Morbihan (PJ 20 et 21) :



- en ZSC / ZPS / ZICO (rapport de présentation, pp78 et s. : PJ 4-1 et 4-2 et pp.79 et s. et pp.90 et s.) :



282.- Il n'était pas possible de classer en Ao avec des potentialités d'aménagement lourdes prévues par le règlement écrit de la zone (**PJ 12** avec des extraits *supra*, §274) : ces espaces devaient nécessairement être classés en Nds « espace littoral remarquable », en application des articles L121-23 et R121-4-6° et 7° du Code de l'urbanisme dans lesquels seuls des aménagements **légers** sont légalement admis (art. L.121-24 CU) et dont la liste est **limitative** (art. R.121-5 CU) ; mais certainement pas des cales et des bassins bétonnés, des terre-plein, des remblais, des bâtiments, etc.

283.- De plus, comme il a déjà été dit pour Berder (*supra*, §95) et pour les terrains de la rue du Moulin (*supra*, §194-1), les altérations de ces espaces remarquables (transformations anthropiques : remblais,...) ne modifient en rien l'obligation par les autorités locales de classer ces espaces comme remarquables dans leurs documents d'urbanisme.

C'est le cas particulièrement s'agissant des ZICO et des ZNIEFF, comme en l'espèce pour les zones Ao litigieuses :

- CAA Marseille, 17 juin 2018, Di Lena, n°05MAO1212, Dr.envir. octobre 2008, p.6

La présence d'anciens bassins ostréicoles et, encore moins, de tables pour les huîtres dont l'existence est facilement réversible (comme on le voit sur les photographies aériennes) ne change donc rien au caractère remarquable de ces surfaces étendues sur le domaine public maritime.

284.- En prévoyant des potentialité d'urbanisation lourdes sur le DPM qui, à ces endroits, ne peut tolérer que des aménagements légers, est illégal le règlement écrit du PLU, dans ses dispositions consacrées aux constructions et aménagement en zone Ao.

Cela doit entraîner l'annulation du PLU.

2.2.1.15.2.- *Incompatibilité entre les occupations permises dans le règlement écrit du PLU et la vocation « naturelle » et « de protection » du domaine public maritime à ces endroits*

285.- Selon une jurisprudence bien établie, il a été jugé depuis longtemps que les documents d'urbanisme s'appliquent même en mer :

- CE, A, 30 mars 1973, Ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement et du logement c/ Comité pour l'expansion touristique de la Favière, RA 1974, p. 511, concl. Gilbert Guillaume ; p. 515, note Georges Liet-Veaux ; AJDA juill.-août 1973, p. 366 note Jean Dufau ; JCP 1973, II, n° 17528,

obs. Christine Brechon-Moulenes ; également Robert Rézenthel et Antoine Caubert, De l'application des documents d'urbanisme sur le domaine public naturel, D. 1982, chron. p. 99

286.- De plus, selon la jurisprudence « Commune de Saint-Brévin-les-Pins » (CE 3 mai 1963, Commune de Saint-Brévin-les-Pins, RDP 1963, p. 1174, note Marcel Waline), il a été jugé que « *l'administration doit veiller, au besoin en révoquant les autorisations, à ce que les agissements de l'occupant privatif du domaine, non seulement ne dégradent pas celui-ci, n'en altèrent pas la consistance, mais aussi à ce qu'ils n'empêchent pas le public d'en user conformément à sa destination* ». Cela signifie, explique Marcel Waline, « *si c'est une voie de communication, pour y circuler, et, plus précisément, si c'est un plan d'eau, pour y naviguer, et, si c'est une plage, pour s'y baigner* ». Dans cette arrêt, le Conseil confirme le jugement du tribunal administratif au motif que l'épandage des coquilles de moules et le renforcement des courants provoqués par les parcs « *ne font [pas] obstacle aux usages normaux du domaine public en vue de la promenade et de la baignade* ».

Cette vocation normale est d'ailleurs reprise par l'alinéa 2 de l'article L. 321-9 du code de l'environnement aux termes duquel « l'usage libre et gratuit des plages constitue leur destination fondamentale au même titre que leur affectation aux cultures marines »

287- La liberté de l'auteur du plan local d'urbanisme en mer est ainsi infiniment plus réduite qu'à terre. La jurisprudence rappelle de manière constante que les auteurs du plan d'urbanisme ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme (par ex. : CE, 7 avr. 1993, Mme Coudrier-Priou, n° 110957). La question se pose toutefois différemment lorsque le domaine public maritime est en cause dans la mesure où cet espace est déjà affecté par la loi à certains usages.

La jurisprudence a donc posé le principe que ***les affectations données par le plan d'urbanisme devaient nécessairement être compatibles avec l'appartenance au domaine public maritime.***

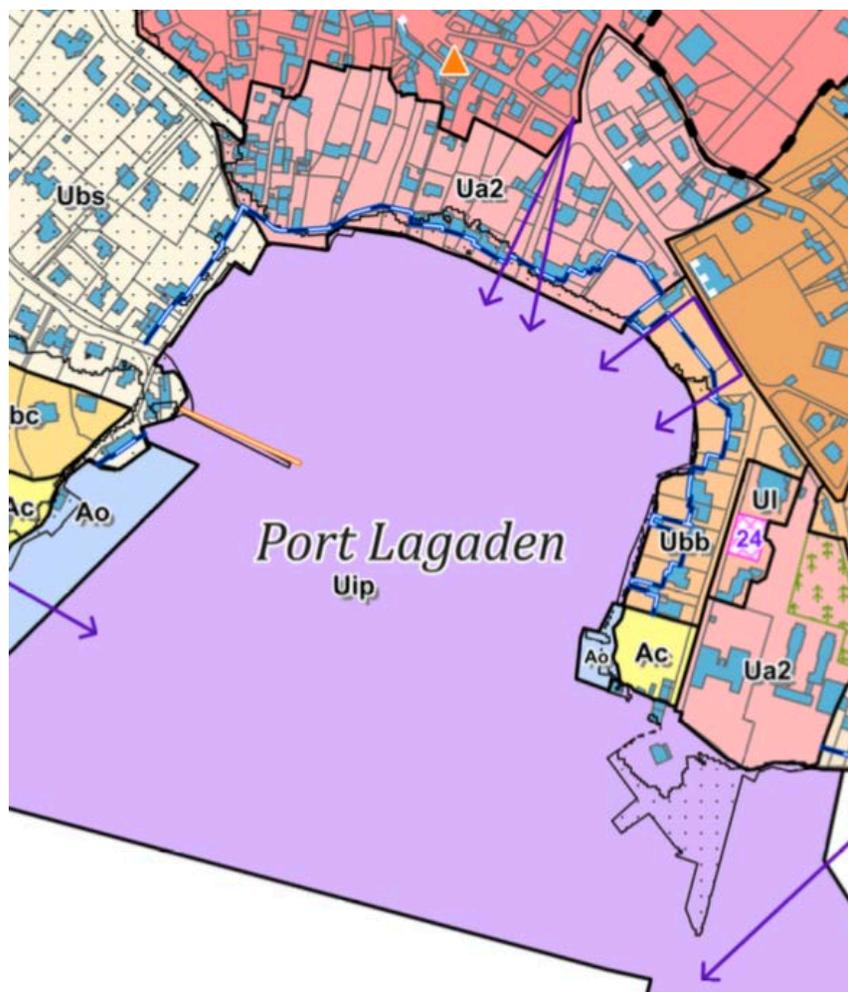
Le Conseil d'État, confirmant un jugement du tribunal de céans, a par exemple rappelé que « *si les terrains actuellement soustraits à l'action des marées en raison de leur comblement dans les années récentes, et qui figurent au cadastre de 1830, sans numérotation, sous l'application de "chenal de l'anse de Beaumer", doivent être regardés comme appartenant au domaine public maritime, le plan d'occupation des sols attaqué les classe en zone naturelle inconstructible ; qu'ainsi, il ne leur donne pas, en tout état de cause, une affectation incompatible avec cette appartenance* » (CE, 26 juin 1985, Association Trinitaine de défense de la pêche à pied, RFDA janv.-févr. 1986, p. 40, concl. Renaud Denoix de Saint-Marc).

288.- En l'espèce, le règlement de la zone Ao du PLU de Larmor-Baden, qui autorise des aménagements lourds, ne respecte pas la vocation du domaine public maritime qui, sur toute sa surface laissée encore libre de tout aménagement ostréicole, doit être classé en espace littoral remarquable « Nds » et pas en zone Ao

L'incompatibilité du règlement écrit avec la vocation du DPM dans ces pseudo zone Ao situées en espace littoral remarquable constitue une évidence.

289- S'agissant encore de ces zones Ao au règlement très permissif pour les ostréiculteurs, on terminera par souligner que, malgré des occupations des sols qui peuvent être très lourdes sur le DPM, le PLU n'évalue absolument pas les incidences des potentialités ouvertes par le règlement de la zone Ao sur l'environnement (*supra*, §27 et s.).

2.2.1.1.6.- Illégalité du règlement écrit pour le secteur Ulp de Port Lagaden : violation des articles L.121-13 (absence d'extension limitée dans les espaces proches du rivage) ; violation des articles L.121-13 et L.121-23 et R.121-4 et 5° CU (espace littoral remarquable)



2.2.1.1.6.1.- Violation de l'article L.121-13 CU : absence d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

290.- Ce problème a été pointé par les services de l'État dans leur avis sur le PLU arrêté (PJ 15, p2/9).

Conformément aux règles d'extension limitée en espaces proches du rivage (cf jurisprudence du Soleil d'Or du 7 février 2005), l'urbanisation doit s'effectuer en fonction de la densité et de la hauteur du bâti environnant. Or, le règlement écrit de la zone **Uip** située en espaces proches du rivage ne comporte pas de coefficient d'emprise au sol de nature à limiter l'extension de l'urbanisation sur ce secteur conformément à la jurisprudence en vigueur.

291.- En effet, le règlement écrit du PLU (PJ 12) ne prévoit aucune règle permettant de limiter l'urbanisation dans ce qui constitue un espace proche du rivage (c'est une anse, affectée **en totalité** aux activités portuaires) ni dans les types d'occupations des sols admises, ni dans leur emprise au sol, ni dans leur densité, et les hauteurs permises sont importantes (pp.46 et s. du règlement écrit) :

Paragraphe Uip 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Commerce et activité de service

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Entrepôt
- Bureau

Paragraphe Uip 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uip	8m	8m

La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uip	3,5m	5,5m

Aucune règle de densité n'y est prescrite (articles inexistants).

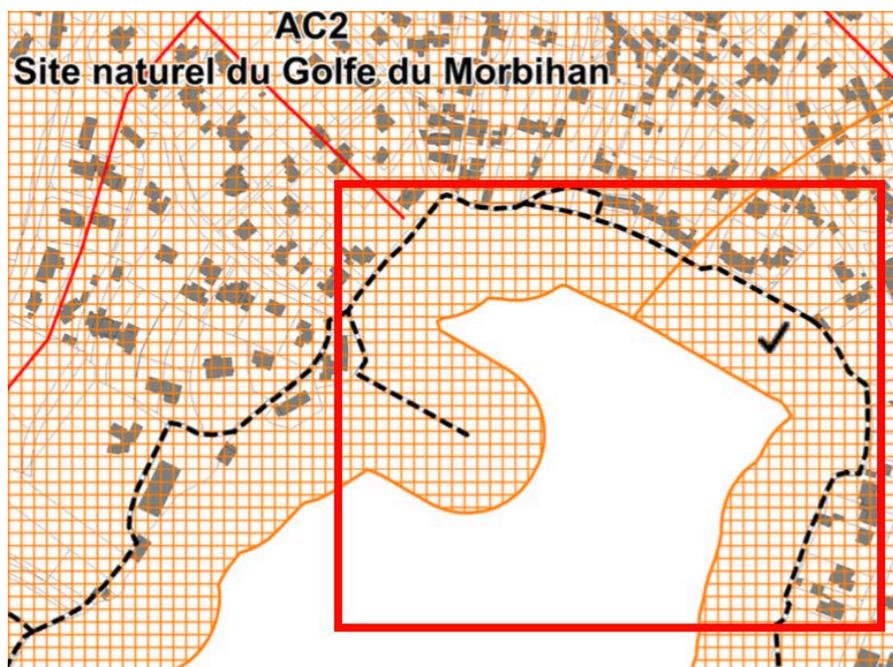
2.2.1.1.6.2.- Violation des articles L.121-23 et R.121-4 et 5 CU : espace littoral remarquable

Le document de PLU arrêté a réduit le périmètre Nds, notamment sur les secteurs suivants (cf extraits de carte en annexe) :

- zone Ut de l'île de Berder – partie Nord, bâtiments dits de La Pêcherie et liaison avec le bâtiment principal (site inscrit – ZICO - Znieff type 2 – ZSC & ZPS Natura 2000),
- secteur Est du Ter zoné Na (site inscrit - ZICO – Znieff type 2),
- secteur nord-est de l'agglomération zoné Uhd & Na (site inscrit - ZICO – Znieff type 2),
- **secteur sud-est de l'agglomération zoné Uip (site inscrit – Znieff type 2 – ZSC & ZPS Natura 2000),**
- secteur de la Pointe du Berenis zone Na (site inscrit – ZICO pour partie - Znieff type 2),
- secteur de Kereden zoné Ni (site inscrit – Znieff 2 – ZSC Natura 2000 pour partie).

292.- La zone Uip est comprise :

- Dans le site inscrit du Golfe du Morbihan (plan des servitudes d'utilité publique : PJ 21), dans une bande d'environ 100 mètres à compter de la limite haute de la mer :



Il s'agit pourtant de parties naturelles de ce site inscrit puisque le port ne comprend aucun aménagement sur une bonne partie de ce site inscrit.

- dans la zone Natura 2000 du Golfe du Morbihan (SIC, ZPC, ZSC) (rapport de présentation PJ 4-1 et 4-2, pp.79 et s. et 90 et s.) :



293.- Or, ces espaces maritimes, situés sur le domaine public maritime, ne font l'objet d'aucune imitation de l'urbanisation (cf *supra*, §291) alors pourtant que seuls des aménagements **légers** peuvent y être admis (articles L.121-23 et R.121-5 CU).

La zone Uip est également illégale au regard de ces articles.

3) **FRAIS IRRÉPÉTIBLES**

292.- Comme il a été dit en début de requête, le conseil soussigné de l'association ne sera pas rémunéré autrement que par les frais irrépétibles, hors un défraiement modique de 350 € qui lui a été versé par sa cliente.

293.- Mais une telle condamnation est d'autant plus nécessaire que le maire actuel, M. Denis BERTHOLOM, qui a succédé à l'ancien maire condamné pour fraude au PLU, ainsi que son équipe, étaient prévenus des nombreuses illégalités affectant le PLU, et cela dès la consultation des personnes publiques associés sur le PLU arrêté (notamment par les services de l'État : **PJ 15** et par les associations participant à l'enquête publique : **PJ 16**) ainsi que par le commissaire enquêteur avec ses deux réserves substantielles non respectées par le conseil municipal (**PJ 9**).

En outre, et sur Trévas, les coups de semonce de la Justice administrative ont été suffisamment nombreux et clairs pour que le conseil municipal soit contraint de finir par comprendre que Trévas ne pouvait pas être classé en zone constructible et qu'il fallait en finir avec les fraudes et spéculations immobilières illicites par les élus sur ce secteur financièrement juteux (TA Rennes, 8 juillet 2010, AQVLB, n°0702338 TA Rennes, 7 février 2014, n°1201245 et CAA Nantes, n°14NT00865 : *supra*, §164 et s.).

Rien n'y a fait, forçant à nouveau l'association requérante à agir en justice contre le nouveau PLU.

294.- Le tribunal condamnera la commune à verser à la requérante non pas à la somme « classiquement » admise de 1500 € mais à la somme de 3000 €, en application de l'article L.761-1 du CJA.

...PAR CES MOTIFS...

La requérante demande au Tribunal administratif de Rennes :

- 1) D'annuler la délibération du 4 juin 2018 par laquelle le conseil municipal de Larmor-Baden a approuvé l'élaboration du PLU de la commune ;
- 2) De condamner la commune à lui verser la somme de 3000 € en application de l'article L.761-1 CJA ;

Quimper, le 28 septembre 2018

Erwan LE CORNEC
Avocat au barreau de Quimper

