

*A Mesdames et Messieurs les Président et  
Conseillers de la Cour administrative  
d'appel de NANTES*

---

## **NOTE EN DELIBERE**

### **Instance n°19NT03333**

#### **POUR**

**L'Association QUALITE DE LA VIE A LARMOR-BADEN (AQVLB)**, dont le siège est sis 26 rue du Moulin, 56870 LARMOR BADEN, prise en la personne de son Président, dûment mandaté à cet effet,

Ayant pour avocat : **Me Thomas DUBREUIL**, Avocat au Barreau de VANNES, 17 rue Joseph LE BRIX, 56000 VANNES ; Tél. : 06.75.37.40.52 ; Fax. : 02.97.61.15.56 ; Mail : [tdubreuil@avocat-environnement.com](mailto:tdubreuil@avocat-environnement.com)



#### **CONTRE**

**La Commune de LARMOR-BADEN**, représentée par son Maire en exercice dûment habilité à ester en justice, Hôtel de Ville, place de l'Eglise, 56870 LARMOR-BADEN,

Ayant pour avocat : **la SELARL MARTIN AVOCATS, Maître Charles DONIAS**, Avocat à la Cour,

#### **CONCERNANT**

Le jugement du Tribunal administratif de RENNES du 14 juin 2019 n°1702442 rejetant la requête tendant à l'annulation du permis d'aménager délivré le 25 mars 2017 par le Maire de LARMOR-BADEN à l'AFUL de PEN EN TOUL pour l'aménagement d'un lotissement de 20 lots (PA 056 106 17 Y0001).

#### **EN PRESENCE DE**

**L'AFUL de PEN EN TOUL**, représentée par Monsieur Denis BERHOLOM, ayant son siège en Mairie de LARMOR-BADEN, 56870 LARMOR-BADEN,

## PLAISE A LA COUR

Au cours de l'audience du 2 octobre 2020, le Rapporteur public a conclu à l'annulation du jugement et du permis d'aménager en considérant que plusieurs moyens étaient fondés :

- L'incompétence du signataire de l'acte ;
- La violation de l'article UC3 du règlement du POS de LARMOR-BADEN applicable ;
- La violation de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme (loi littoral).

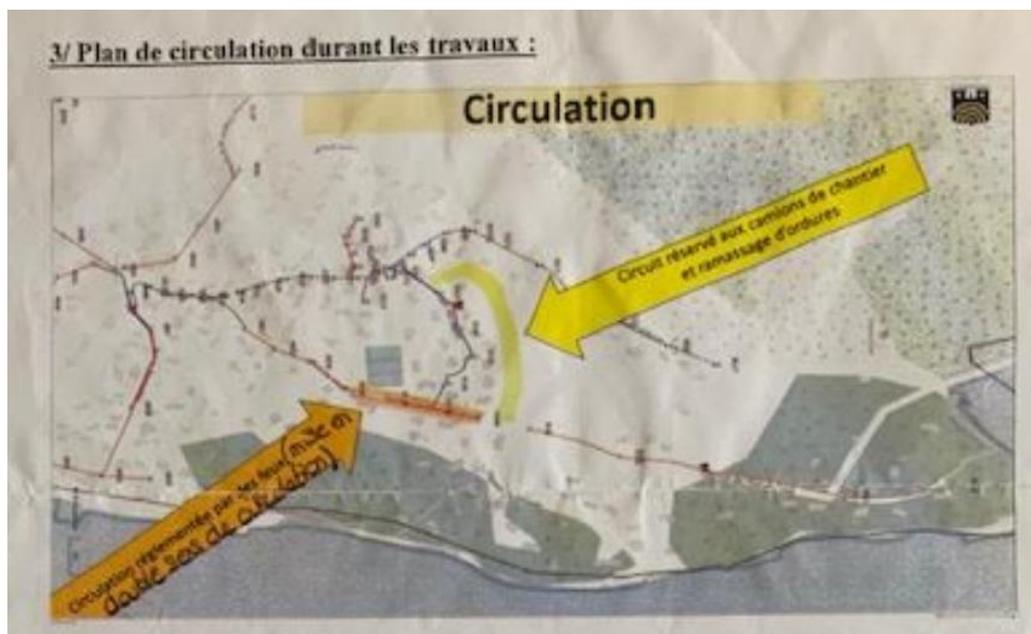
Le 7 octobre 2020, la Commune de LARMOR-BADEN a communiqué une note en délibéré et un rapport d'information sur l'état de la route de PEN EN TOUL, et sollicitant la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments appellent les observations suivantes de la part de l'association requérante.

**En premier lieu**, plusieurs éléments seront portés à la connaissance de la juridiction concernant les travaux réalisés sur la route de PEN EN TOUL.

La Commune présente en page 5 de sa note en délibéré une voie Sud visant à assurer une desserte à partir de la rue des Tennis, précisant que celle-ci présente une largeur supérieure à 3,50 mètres.

Outre le fait que cette largeur n'est aucunement démontrée, il sera noté que la voie en question est une voie *temporaire* d'accès ayant été réalisée dans le cadre des travaux de relatif aux réseaux (eau potable et eaux usées) :



(Pièce n°14)

Elle n'est d'ailleurs pas située à l'endroit prévu par le permis d'aménager, et empiète sur l'emplacement des futures constructions et de leur jardin, et ne peut donc aucunement être prise en compte à ce titre :



(**Pièce n°15** - Emplacement de la voie matérialisée en noir avec photographie conteneurs)

En outre, il convient de noter que la Commune de LARMOR-BADEN a procédé à l'abattage de 18 arbres au cours de l'année 2018 le long du Chemin de PEN EN TOUL, après la réalisation des travaux d'enfouissement des réseaux (Constat d'huissier - **Pièce n°16**). Cet abattage, aucunement justifié par lesdits travaux car réalisés après remise en état des voiries, concernait un secteur ayant vocation à être intégré au PLU comme espace boisé classé, selon avis du Préfet en ce sens (**Pièce n°17**) :

- « *espaces boisés les plus significatifs initialement proposés en éléments du paysage pour une surface de 9,5 hectares (pointe faisant face aux marais et secteur situé à l'Est de la rue du Moulin)* »

Le contexte de réalisation des travaux mis en avant par la Commune soulève donc de sérieuses interrogations.

**En second lieu**, concernant l'application de l'article L. 121-13, la Commune soutient qu'une régularisation serait possible au vu de la rédaction du rapport de présentation du PLU.

Cependant, le secteur de PEN EN TOUL n'est aucunement abordé de manière spécifique au sein de ces développements, et en prenant en compte « *la configuration des lieux* », comme l'impose l'article L. 121-13.

Toute régularisation serait donc impossible.

A titre complémentaire, et en suite des observations effectuées à l'audience sur ce point, il convient de remettre en cause l'appréciation portée par le Rapporteur public sur le caractère limité de l'extension de l'urbanisation. En effet, il est clair que le projet différera sensiblement de la densité des constructions déjà présentes et que, surtout, il prend place dans un secteur particulièrement préservé et remarquable, impactant nécessairement l'appréciation du caractère limité de l'urbanisation (cf. *infra*).

**En troisième lieu**, l'association requérante souhaite insister sur la nécessité de reconnaître en l'espèce l'existence d'un espace remarquable du littoral sur le secteur concerné par le projet, faisant purement et simplement obstacle à la réalisation de celui-ci conformément au régime juridique prévu aux articles L. 121-23 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, le Rapporteur public a réfuté la qualification d'espace remarquable du littoral en se fondant uniquement sur le fait que quelques habitations étaient déjà présente sur le secteur. Cependant, de manière constante, le juge administratif retient la qualification d'espace remarquable même en présence d'un habitat diffus lorsque celui-ci n'enlève pas au site ses qualités paysagères ou environnementales :

*« Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du procès-verbal de la visite sur les lieux effectuée par le juge des référés du Tribunal administratif de Nice versé au dossier ainsi que des documents photographiques produits, que, comme l'ont noté à bon droit les premiers juges, les parcelles sises en zone UCa1, depuis le rond-point des anciens combattants jusqu'à la limite Sud de la zone UCa1, partiellement classées en espaces boisés à protéger et propriété en grande partie de l'hôtel du Cap, constituent avec les parcelles descendant jusqu'au rivage à la pointe de la presqu'île, elles-mêmes classées en zone ND1, un ensemble paysager de très grande qualité ; que ce secteur est caractérisé par un couvert végétal dense composé de pins d'Alep qui constitue dans le paysage une large trouée verte d'environ 350 mètres de large ne comportant que le Grand Hôtel du Parc et ses annexes ; que si, il est entouré à l'Est et à l'Ouest de quelques constructions à caractère résidentiel très aéré, il est séparé d'une part, par l'avenue Dehouye et Voyenne, de la zone située à l'Est et d'autre part, par l'espace boisé classé du Phare, du secteur partiellement construit situé à l'Ouest ; qu'ainsi que l'ont à bon droit estimé les premiers juges, l'existence de l'hôtel du Parc et de ses annexes et la présence d'aménagements de voirie n'ont pu ôter à ce secteur son caractère naturel qui ne présente, dès lors, pas un caractère urbanisé contrairement à ce que soutiennent les appelantes ; qu'il suit de là que cet espace est au nombre de ceux dont l'article L.146-6 du code de l'urbanisme exige la préservation ; que la circonstance que la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes classerait ce secteur en secteur urbanisé est inopérant dès lors que ladite directive a été approuvée par un décret du 2 décembre 2003, postérieur au permis de construire attaqué ; que, par suite, en tant qu'elles classent les parcelles d'assiette en zone UCa1, les dispositions du POS de la commune sont entachées d'illégalité ; que ces dispositions ayant été spécialement édictées pour permettre la délivrance du permis de construire en litige, ce dernier devait être annulé, comme l'ont estimé à juste titre les premiers juges, par voie de*



*conséquence de l'illégalité ainsi constatée* » (CAA de MARSEILLE, 23 novembre 2006, n°04MA00911).

Le juge cherche ainsi à aborder l'espace remarquable dans sa cohérence compte tenu de la configuration des lieux en cause, et non en le fractionnant de manière artificielle.

Or, la pointe de PEN EN TOUL présente bien une autonomie par rapport au bourg et une cohérence propre liée à la présence de nombreux boisements d'importance (dont certains en espaces boisés classés à l'Est et au Nord) et d'un habitat à très faible densité disséminé sur des parcelles elles aussi boisées.

Ces éléments donnent au lieu, situé entre le Marais et le Golfe du Morbihan sur une bande d'environ 400 mètres de large, un caractère cohérent remarquable au sens de l'article L. 121-23 :



(espace remarquable cohérent de la pointe de PEN EN TOUL)

Les parcelles concernées par le projet de l'AFUL, qui surplombent le Marais de PEN EN TOUL, sont bien évidemment concernées par ce caractère remarquable.

Vannes, le 12 octobre 2020,  
**Me Thomas DUBREUIL**

**BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES****PIECES NOUVELLES**

**Pièce n°14** : Courrier sur travaux avec voie temporaire ;

**Pièce n°15** : Eléments visuels sur voie temporaire ;

**Pièce n°16** : Constat d'huissier arbres Chemin de PEN EN TOUL ;

**Pièce n°17** : Courrier Préfet sur EBC, 2017.

