



KOVALEX

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

BREST / MORLAIX / GUINGAMP / SAINT-BRIEUC

Madame Martine VIART
Commissaire enquêtrice

SAINT-BRIEUC, le 20 janvier 2025

Nos références.

BOURREAU / Cne LAMBALLE ARMOR
240717/ALG/NQ/ALG

Vos références.

Objet : contribution – enquête publique élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lamballe-Armor ;

PÔLE AFFAIRES

Madame La Commissaire enquêtrice,

PÔLE IMMOBILIER

Les consorts BOURREAU, Monsieur Guillaume BOURREAU, Monsieur Yves BOURREAU et Madame Valérie BROUILLARD entendent apporter la contribution suivante sur le projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique.

PÔLE AGRICOLE

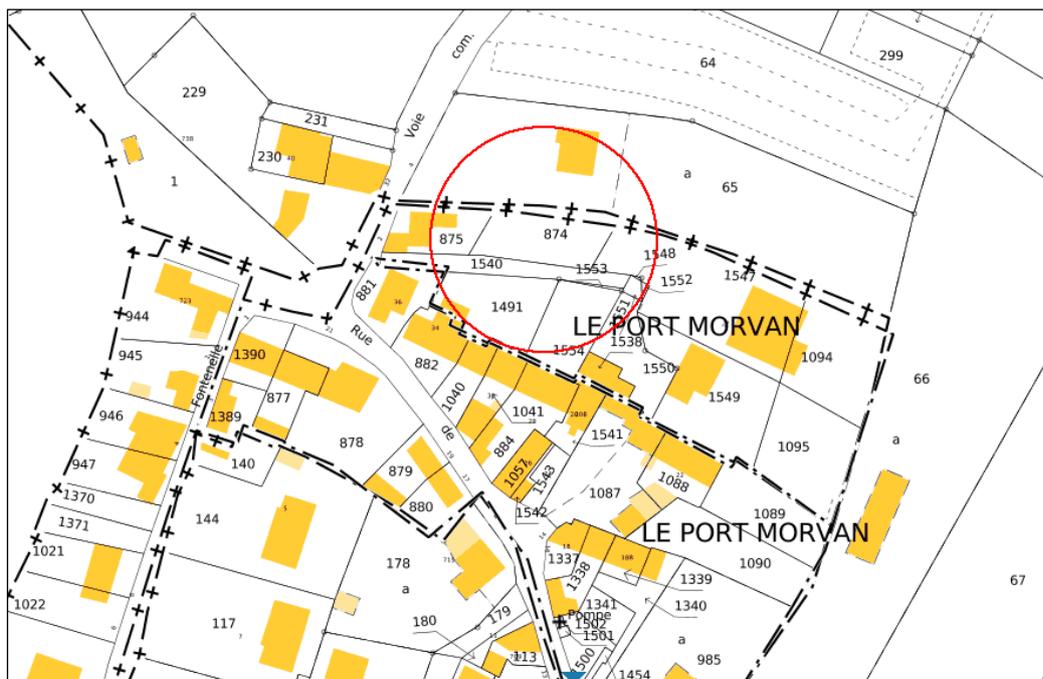
PÔLE PUBLIC

PÔLE TRAVAIL

Les consorts BOURREAU sont propriétaires d'un terrain sis à Port Morvan composé de la parcelle cadastrée section 173 A 874 :

PÔLE FAMILLE

PÔLE SOCIÉTÉS/ FISCALITÉ



34 rue de Paris / BP 301 / 22003 Saint-Brieuc cedex 1 / Tél. : 02 96 62 35 53
9 rue du Cosquer / 22200 Guingamp / Tél. : 02 96 43 70 99

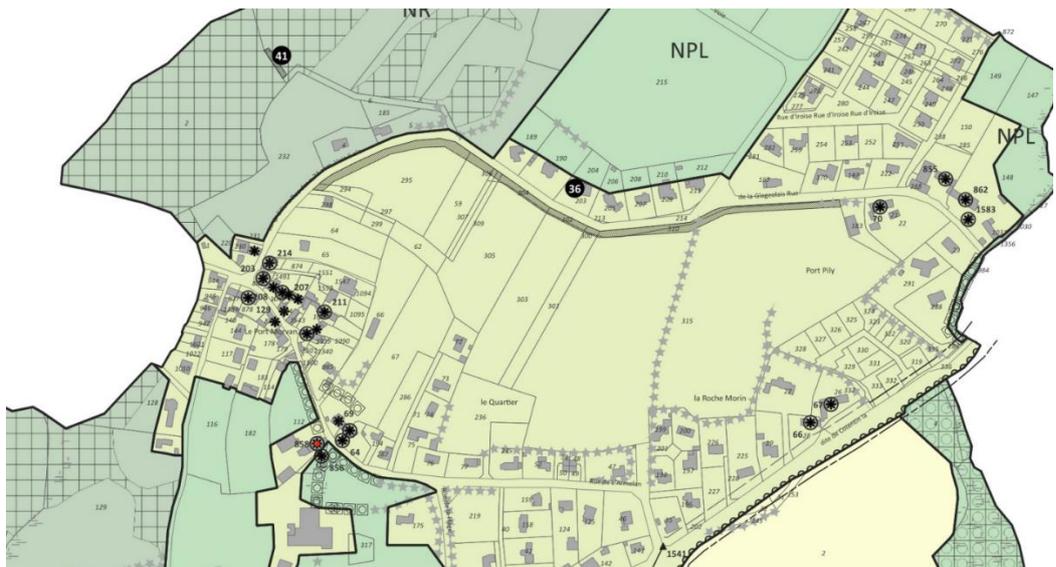
kovalex@kovalex.fr
www.kovalex.fr

KOVALEX I - SELARL inscrite au RCS de ST BRIEUC D 450 279 674 - Siège social 34 rue de Paris ST BRIEUC
Membre de l'AIARPI KOVALEX

Ce terrain est actuellement classé en zone UB du Plan local d'urbanisme de la commune de Planguenoual :



Dans le cadre du projet de Plan local d'urbanisme de Lamballe Armor, il est envisagé de classer ce terrain ainsi que l'ensemble du secteur du Port Morvan en zone NL :



La zone NL correspond zone aux espaces naturels « ordinaire » situés sur la partie littorale du territoire.

Un tel classement est entaché d'une erreur d'appréciation puisque le secteur de Port Morvan constitue un secteur déjà urbanisé.

Aux termes des dispositions de [l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme](#),

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Aux termes des dispositions de [l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme](#),

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

...

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

Aux termes des dispositions de [l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme](#),

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Aux termes des dispositions de [l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme](#),

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.

Un secteur déjà urbanisé ne présente pas le caractère d'espaces naturels et ne peut donc être classé à ce titre en zone naturelle ([Conseil d'État 4 mars 2016, requête n°384795, Cne de Martigues ; Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 24 novembre 2021, n°435178, Inédit au recueil Lebon](#)).

Sur ce point, le rapport de présentation indique que les zones N sont des zones de protection des espaces naturels en raison de leur intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers en seule justification de la délimitation de cette zone.

Spécifiquement dans les communes littorales, les dispositions de [l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme](#) précisent que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

En l'espèce, le secteur de Port-Morvan correspond à un secteur déjà urbanisé situé en continuité de l'agglomération de Pléneuf val André.

Le secteur de Port Morvan se caractérise par un nombre et une densité significatifs de construction.

Il regroupe une soixantaine de constructions densément groupées et structurées autour de plusieurs voies publiques :



A titre comparatif, la Cour administrative d'appel de Nantes a considéré que le lieu-dit « Pouldon » à Locmaria comprenant « *une cinquantaine de maisons d'habitation, dont certaines sont mitoyennes, implantées de façon organisée et cohérente et regroupées autour de plusieurs voies communales, forme un ensemble caractérisé par une densité significative de constructions* » ([CAA de NANTES, 5ème chambre, 06 décembre 2022, n°21NT00356, Inédit au recueil Lebon](#)).



La Cour administrative d'appel de Nantes a également jugé que constitue un ensemble urbanisé et cohérent caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions un lieu-dit qui comporte « *environ cinquante constructions organisées autour de deux axes routiers principaux, dont une vingtaine sont implantées en mitoyenneté au nord, et sur de plus grandes parcelles au sud* » ([CAA de NANTES, 5ème chambre, 18 octobre 2022, n°21NT00776, Inédit au recueil Lebon](#)).

La même cour a considéré que « *le lieu-dit Donnant comporte une cinquantaine de maisons d'habitation implantées de façon organisée et cohérente et regroupées autour de plusieurs voies communales, dans un rayon*

compris entre 100 et 120 mètres, et forme ainsi un ensemble caractérisé par une densité significative de constructions » ([CAA de NANTES, 5ème chambre, 19 juin 2020, n°19NT01992, Inédit au recueil Lebon](#))



Dans le même sens, le Tribunal administratif de Rennes a retenu que le lieu-dit le Rohigo, qui « est composé d'un peu plus d'une quarantaine de constructions » localisées « de part et d'autre de plusieurs voies publiques, de manière organisée » et qui comporte en son « cœur » des constructions « implantées de manière dense le long de plusieurs voies publiques, au niveau d'un croisement, certaines de ces constructions présentant d'ailleurs une architecture mitoyenne », « regroupe un nombre et une densité significatifs de constructions, pouvant à elles seules être qualifiées de village » au sens de l'article L.121-8 (Tribunal administratif de Rennes, 6 décembre 2019, n°1604201) :



Dans ces circonstances, il apparaît que le secteur de Port Morvan constitue bien un secteur déjà urbanisé du Littoral.

Ensuite, il ressort du rapport de présentation que le projet de Plan local d'urbanisme se réfère au projet de SCoT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 16 février 2024 pour délimiter les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale qui peuvent être densifiés en application de l'alinéa 2 de [l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme](#).

Or, il s'agit d'un document en cours d'élaboration qui n'a pas encore été approuvé et n'est dès lors pas encore exécutoire en application des dispositions de [l'article L. 143-24 du code de l'urbanisme](#).

La commune de LAMBALLE ARMOR ne saurait donc se fonder sur ce document qui est toujours en cours d'élaboration.

Le SCoT en vigueur et applicable au projet est celui approuvé le 27 février 2015.

S'agissant du SCoT du Pays de Saint-Brieuc en vigueur, il prévoit *la possibilité de construire à l'intérieur d'un espace urbanisé (de type hameau) même si celui-ci ne constitue pas une agglomération ou un village, à la stricte condition toutefois que celui-ci soit déjà suffisamment structuré, et qu'il s'agisse de densification.*

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc prévoit donc la possibilité de densifier les hameaux qui doivent être regardés comme des secteurs déjà urbanisés pour l'application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Sur cette orientation, il fixe les prescriptions suivantes :

L'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'est pas possible. Seule une densification de l'urbanisation est permise : construction à l'intérieur du tissu urbain existant (dent creuse...), utilisation du foncier mutable (friche...).

La notion de hameau est ainsi définie par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc :

Le hameau : Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies.

Sur ces dispositions, le Conseil d'Etat a jugé que la définition du hameau figurant dans les orientations du SCoT du Pays de Saint-Brieuc peut correspondre à celle d'un espace déjà urbanisé ([Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 17/02/2023, 450707](#)) :

8. En jugeant que la définition du " hameau " figurant dans les orientations du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc, faisant état " d'un petit groupe d'habitations pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé du bourg ou du village ", devait, pour être compatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précitées, être " regardée comme ne s'appliquant qu'à des zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de construction ", alors que cette définition correspond à celle d'un espace déjà urbanisé et non à celle d'un hameau, et en en tirant la conséquence que le classement en zone UH des lieux-dits Saint-Mathurin et du Temple était incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ainsi qu'avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc, la cour a entaché son arrêt d'une erreur de droit. Il suit de là que la commune de Pléneuf-Val-

André est fondée à demander l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes en ce qu'il a annulé la délibération du 15 décembre 2016 du conseil municipal de Pléneuf-Val-André approuvant le plan local d'urbanisme en tant qu'elle classe en zone UH les lieux-dits Saint-Mathurin et du Temple et le jugement du tribunal administratif de Rennes en tant qu'il a rejeté les conclusions de l'association pour la qualité de vie à Pléneuf-Val-André ayant cet objet.

Partant, même si le SCoT du Pays de Saint-Brieuc n'identifie aucun « hameau » les auteurs des PLU peuvent, en compatibilité avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, délimiter ces secteurs déjà urbanisés ([Cour administrative d'appel de Nantes, 5ème Chambre, 4 juin 2024, 23NT01131](#)) :

5. D'une part, le territoire de la commune de Pléneuf-Val-André est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, dont la partie III.V du document d'orientation et d'objectifs (DOO) met en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Ce document définit le hameau comme " un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. / Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies. " Ce document n'identifie aucun " hameau " au sein de cette commune. Il comporte enfin comme " prescriptions ", notamment, que " l'extension de l'urbanisation ne peut être autorisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants ", que " l'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'est pas possible. Seule une densification de l'urbanisation est permise : construction à l'intérieur du tissu urbain existant (dent creuse...), utilisation du foncier mutable (friche...) " et que " l'extension de l'urbanisation à partir de formes d'habitat isolé est proscrite ".

6. D'autre part, le rapport de présentation du PLU de la commune de Pléneuf-Val-André indique que celle-ci a " identifié des espaces physiquement urbanisés, présentant une densité significative de constructions (...). Sont ainsi identifiés en tant qu'espaces urbanisés constitutifs de hameaux et bénéficient d'un zonage UH (...) Saint-Mathurin, (...) Le Temple (...) " et qu'un " zonage UH a été défini en cernant au plus près les parties urbanisées des différentes entités, pour ne permettre que l'extension des constructions existantes ou éventuellement l'édification de quelques nouvelles constructions, en densification ". Le règlement du PLU applicable à la zone UH précise que " La zone UH correspond aux hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés. Elle est destinée à la densification de l'urbanisation à vocation principale d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant. ". Le règlement graphique du PLU de la commune classe en zone UH certaines parcelles des lieudits Saint-Mathurin et du Temple identifiés en tant que hameaux. Les auteurs du PLU doivent ainsi être regardés comme ayant entendus définir des hameaux au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précité.

7. Il ressort des pièces du dossier que les lieudits Saint-Mathurin et le Temple présentent tous deux une trentaine de constructions, organisées autour de bâtiments anciens, d'anciennes fermes ou d'une chapelle et s'implantent autour de plusieurs voies publiques qui les traversent. Par ailleurs, la zone UH définie pour ces deux lieudits est strictement délimitée et s'étend aux seules parcelles supportant déjà des constructions. En outre, il ressort des dispositions du PLU citées au point 6 que, dans ces secteurs, aucune extension de l'urbanisation ne sera possible, seules pouvant être autorisées quelques constructions en densification qui s'implanteront ainsi à l'intérieur du tissu

existant. Dans ces conditions, en tenant compte des dispositions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, le classement des lieudits Saint-Mathurin et du Temple en zone UH du PLU n'est pas incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme applicables au litige.

Dans un arrêt de même date, la Cour administrative d'appel de Nantes a adopté la même position concernant le SCoT du Pays de Saint-Malo ([Cour administrative d'appel de Nantes, 4 juin 2024, n°22NT02894](#)).

Cette interprétation résulte de la position du Conseil d'Etat qui considère qu'il résulte des dispositions des articles [L. 131-4](#) et [L. 131-7](#) du code de l'urbanisme, que, s'agissant d'un plan local d'urbanisme, il appartient à ses auteurs de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un SCOT, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, **sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises**, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières ([Conseil d'État, Chambres réunies, 28 septembre 2020, 423137](#)).

En l'espèce, même si le secteur de Port Morvan n'est pas identifié par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc comme un village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce secteur peut correspondre à un secteur déjà urbanisé défini par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc à travers la notion de hameau.

Enfin, et en toute hypothèse, le secteur de Port Morvan est situé en continuité de l'agglomération de Pleneuf Val André identifiée dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc.

A cet égard, un lotissement est en cours de réalisation le long de la rue de la Roche Morin :



Avec la réalisation de ce lotissement, il n'existe plus aucune coupure de l'urbanisation entre le secteur de Port Morvan et l'agglomération de Pleneuf Val André :



En effet, il existe désormais une urbanisation linéaire et continue sur la rue de la Roche Morin qui relie le secteur de Port Morvan à l'agglomération de Pleneuf Val André par le port de Dahouet.

Il y a également une urbanisation linéaire et continue sur la rue de la Galgeolais et la rue des longs Sillons qui relie le secteur de Port Morvan à l'agglomération de Pleneuf Val André par le port de Dahouet.

Sur ce point, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc laisse pleine latitude aux auteurs des plans locaux d'urbanisme pour apprécier les limites externes des agglomérations et villages.

Dans un contexte similaire, la Cour administrative d'appel de Nantes a pu considérer que les auteurs du PLU de Ploemeur n'avait pas commis d'erreur d'appréciation en considérant que le lieu-dit " Saint-Bieuzy " était situé dans le prolongement du lieu-dit " Le Rhun" en continuité de l'agglomération de Ploemeur malgré la coupure de l'urbanisation formée par le ruisseau du Pallud ([Cour administrative d'appel de Nantes, 5ème Chambre, 13 juin 2023, 22NT02452](#)) :

Dans ces conditions, les consorts BOURREAU vous demande de bien vouloir :

- **Emettre un un avis défavorable ou une réserve** sur le projet d'élaboration du PLU de LAMBALLE ARMOR en ce qu'il classe l'ensemble du secteur de Port Morvan incluant leur parcelle cadastrée section 173 A 874 en zone NL.

Dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions,

Je vous prie de croire, Madame La Commissaire enquêtrice, à l'assurance de mes sentiments respectueux et les meilleurs,

Noémie QUIMERC'H
Avocat

Alexandre GUILLOIS
Avocat associé
Spécialiste en droit public
02 96 61 66 95

Ligne Directe Assistante
02.96.61.66.95

