

A l'attention de Monsieur le Président
Et Messieurs les Conseillers
Composant le Tribunal Administratif de Rennes

**MEMOIRE RECAPITULATIF
ET EN REPLIQUE
Instance n° 2102904**

POUR :

La SAS Actifkerguelen

Ayant pour avocat, la SELARL LVI Avocats Associés
Représentée par Maître Frédéric-Pierre Vos

CONTRE :

**L'association Tarz Heol
L'association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan (ACR56)
L'association Bretagne Vivante – SEPNEB
L'association Union pour la mise en valeur esthétique du Morbihan
(UMIVEM), Patrimoine et Paysage**

Ayant pour avocat, Maître Thomas Dubreuil
Avocat au barreau de Vannes

EN PRESENCE DE :

La commune de Larmor-Plage

La communauté d'agglomération Lorient Agglomération

Ayant pour avocat, la SELARL LEXCAP
Représentée par Maître Jean-François Rouhaud

DECISIONS ATTAQUEES :

Un arrêté du 19 janvier 2021 par laquelle le maire de la commune de Larmor-Plage a délivré à la SAS Actifkerguelen un permis de construire n° PC 056 107 19 L0054 portant sur la construction d'un bâtiment de thalassothérapie comprenant un hôtel de 130 chambres, d'un bâtiment de logement du personnel de 10 studios et d'un bâtiment d'hébergement pour une création de 9892 m² de surfaces de plancher sur un terrain situé rue de Kergalant, **ensemble la décision de rejet du recours gracieux du 2 avril 2021.**

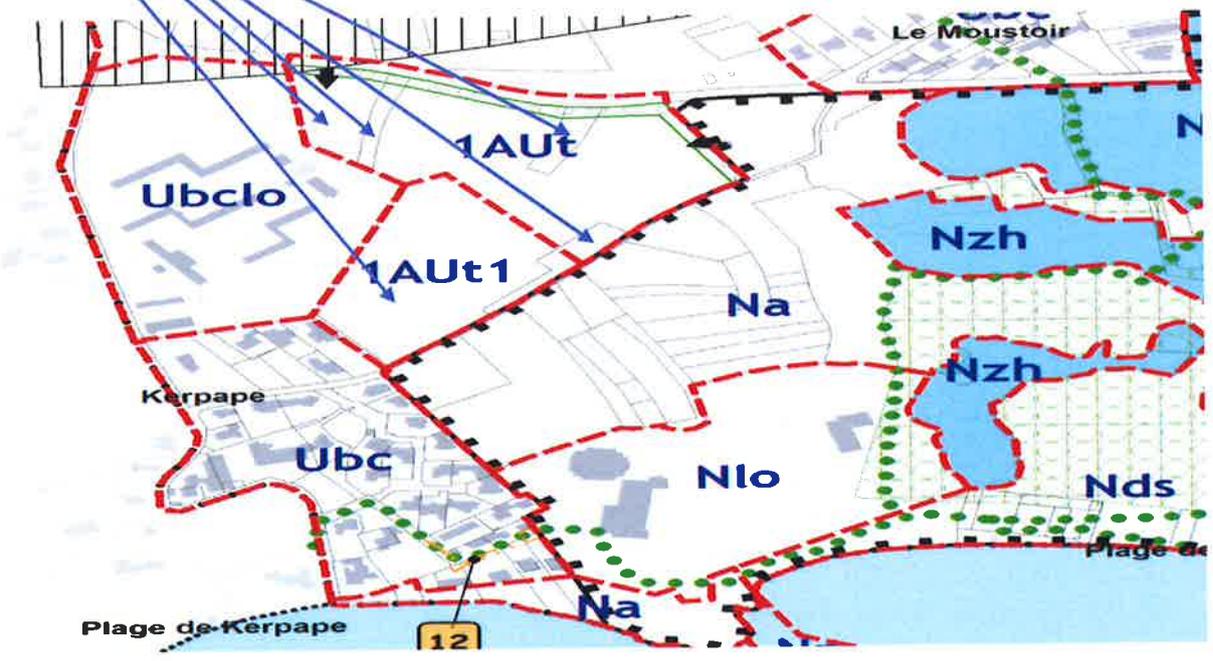
RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

1- Par demande déposée le 4 décembre 2019 et complétée ultérieurement, la SAS ACTIFKERGUELEN a sollicité l'obtention d'un permis de construire sur le terrain comprenant les parcelles cadastrées section AS n° 7, 10, 40, 239 et 247, d'une superficie de 40081 m², et situé rue de Kergalant, à Larmor-Plage (56260).

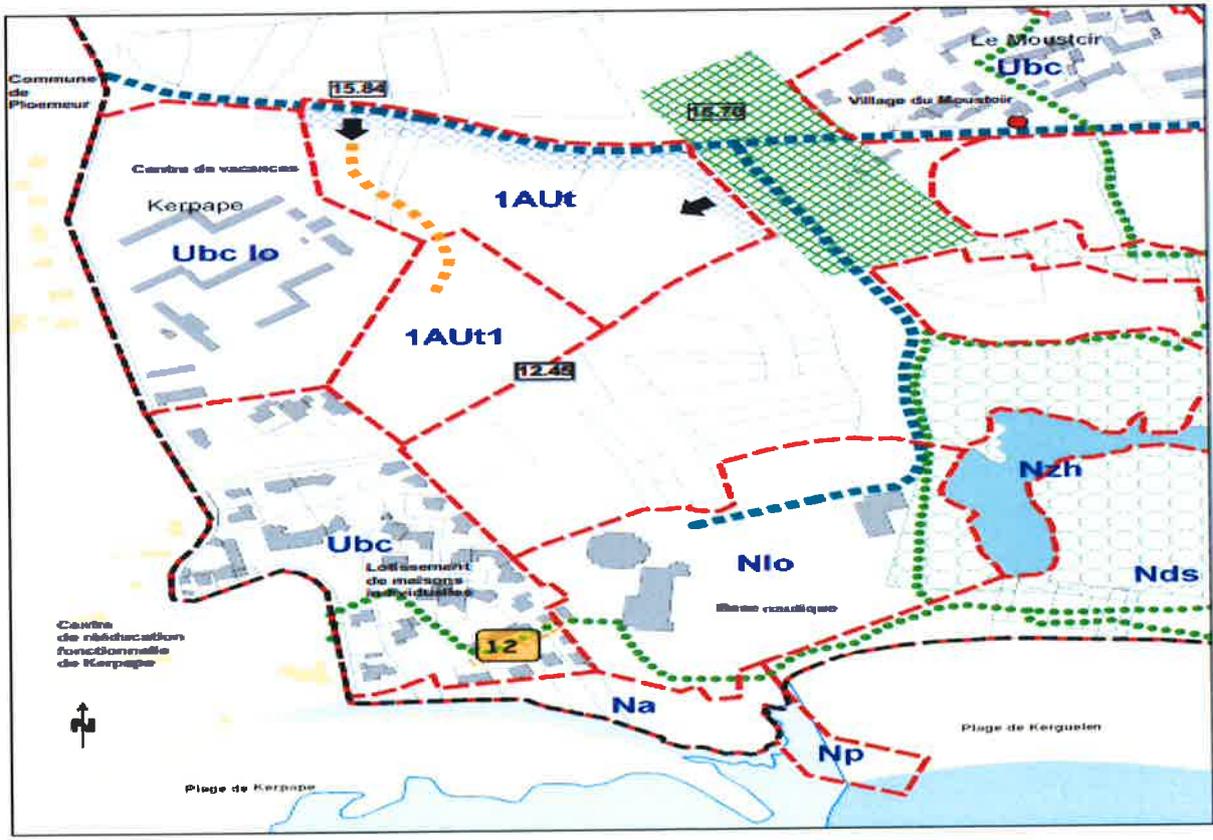


Pièce n° 1 : demande de permis de construire

Ce terrain est classé à cheval en zone 1AUt et 1AUt1 par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Larmor-Plage, actuellement en vigueur.



Le terrain est également situé dans le périmètre de l'OAP du secteur 7 - Kerpape, dont les règles écrites soumettent l'aménagement du secteur à plusieurs principes, qui sont retranscrits sur le schéma d'aménagement de l'OAP reproduit ci-dessous.



Pièce n° 7 : OAP du secteur 7 – Kerpape du PLU

TA-Rennes 2102904 - reçu le 20 janvier 2022 à 13:09 (date et heure de métropole)

Il est prévu sur ce terrain nu la construction d'un bâtiment de thalassothérapie comprenant un hôtel de 130 chambres, un bâtiment de logement du personne de 10 studios et d'un bâtiment d'hébergement (dénommé « folie architecturale ») comprenant 1 logement, le tout pour une surface de plancher de 9892 m².

L'autorisation sollicitée a été délivrée par arrêté du 19 janvier 2021.

Pièce n° 2 : permis de construire délivré le 19 janvier 2021

2- Par recours gracieux du 16 mars 2021, notifié le 17 mars en mairie, plusieurs associations de défense de l'environnement (Tarz Héol, Bretagne Vivante SEPNB, UMIVM, Les Amis des chemins de ronde du Morbihan et Eau et Rivières de Bretagne) ont demandé au maire de retirer ce permis de construire.

Pièce n° 3 : recours gracieux

Par décision du 2 avril 2021, le maire a rejeté le recours gracieux.

Pièce n° 4 : décision de rejet du recours gracieux du 2 avril 2021

3- Par requête enregistrée le 6 juin 2021 au greffe de Votre Tribunal sous les références n° 2102904, les associations Tarz Héol, Bretagne Vivante SEPNB, UMIVM, Les Amis des chemins de ronde du Morbihan ont demandé l'annulation du permis de construire et de la décision de rejet du recours gracieux.

Par un mémoire déposé le 28 octobre 2021, la commune de Larmor-Plage a conclu au rejet de la requête.

Par un mémoire déposé le 29 octobre 2021, la SAS Actifkerguelen a également démontré que la requête doit être rejetée.

Par un mémoire en réplique déposé le 14 décembre 2021, les associations ont entendu compléter leurs écritures.

Par un mémoire enregistré le 21 décembre 2021, la communauté d'agglomération Lorient Agglomération a entendu intervenir volontairement au soutien de la commune de Larmor-Plage.

4- Dans le dernier état de leurs écritures, les associations soulèvent, à l'encontre du permis de construire, les moyens suivants :

- L'existence d'une décision de rejet de la demande de permis faisant obstacle à la délivrance du permis de construire ;
- L'illégalité de la décision de dispense d'étude d'impact par le Préfet de Région ;
- L'absence de délivrance d'un permis d'aménager ;
- L'absence de réalisation d'itinéraires cyclables ;
- La violation des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme,
- La violation des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme,

C'est dans ces conditions que la SAS Actifkerguelen entend démontrer que la requête doit être rejetée.

A L'HONNEUR D'EXPOSER

I. SUR LE REJET DE LA REQUETE DU FAIT DE L'ABSENCE DE MOYENS DE NATURE A CREER UN DOUTE SERIEUX SUR LA LEGALITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

I.1 Sur la prétendue existence d'une décision de rejet de la demande de permis faisant obstacle à la délivrance du permis

Les demandereses prétendent que l'association n'aurait pas fourni les pièces complémentaires dans le délai imparti et qu'une décision de rejet tacite serait née, ce qui aurait fait obstacle à la naissance du permis de construire.

Tel n'est cependant pas le cas.

La commune a justifié à l'appui de ses écritures que la demande de pièces complémentaires du 31 décembre 2019 a été notifiée le 9 janvier 2020 à l'exposante et que des pièces ont été déposées le 3 avril 2020.

cf. pièces n° 1 et 3 produites par la commune

Par ailleurs, la circonstance que l'exposante a produit, pendant l'instruction de la demande, l'arrêté du 24 juin 2020 (portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, par lequel le Préfet a dispensé le projet de la production d'une étude d'impact) n'a pas pour effet de faire regarder les pièces complémentaires produites le 3 avril 2020 comme étant insuffisantes, contrairement à ce qui est soutenu.

Pièce n° 6 : arrêté préfectoral du 24 juin 2020

Le moyen sera rejeté.

I.2 Sur la prétendue illégalité de la décision de dispense d'étude d'impact par le Préfet de Région

Les demandereses font valoir que le permis serait illégal, du fait de l'illégalité de la décision de dispense d'étude d'impact du projet.

Elles soutiennent que le Préfet aurait manifestement minimisé les enjeux liés au critère de localisation du projet dans une zone à fort enjeux, que le projet serait situé à quelques dizaines de mètres seulement de la ZNIEFF de type 1 Parc océanique de Kerguelen et que le projet présenterait une ampleur particulière au vu de son gabarit par rapport à l'existant.

Elles affirment également que les incidences des rejets sur la zone concernée en mer seraient traitées de manière disproportionnée à l'enjeu par le pétitionnaire et par le Préfet, que les incidences en termes de circulation automobile sur le secteur n'auraient pas été clairement précisées dans le dossier cas par cas et que le pétitionnaire n'aurait pas pris en compte les effets cumulés de son projet avec ceux d'un lotissement en cours de réalisation à quelques dizaines de mètres seulement sur le secteur de Kerpape.

Les associations en concluent que le Préfet aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en dispensant le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

Cette analyse est vouée à l'échec.

En effet, le Conseil d'Etat a rendu le 6 avril 2016 l'avis suivant

« 1. Le I de l'article L. 122-4 du code de l'environnement prévoit que font l'objet d'une évaluation environnementale " les plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation de travaux ou prescrire des projets d'aménagement, sont applicables à la réalisation de tels travaux ou projets ". Le IV du même article prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat définit les plans, schémas, programmes et documents qui font l'objet d'une évaluation environnementale " après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ". Le 2° du tableau du II de l'article R. 122-17 du même code prévoit que les plans de prévention des risques technologiques prévus par l'article L. 515-15 du même code font l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas. Enfin, aux termes du IV de l'article R. 122-18 du même code : " Tout recours contentieux contre la décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'un recours administratif préalable devant l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement qui a pris la décision. " »

2. Si la décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale est, en vertu du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement précité, un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir après exercice d'un recours administratif préalable, tel n'est pas le cas de l'acte par lequel l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement décide de dispenser d'évaluation environnementale un plan, schéma, programme ou autre document de planification mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'environnement. Un tel acte a le caractère d'une mesure préparatoire à l'élaboration de ce plan, schéma, programme ou document, insusceptible d'être déférée au juge de l'excès de pouvoir, eu égard tant à son objet qu'aux règles particulières prévues au IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement pour contester la décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale. La décision de dispense d'évaluation environnementale pourra, en revanche, être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou document. »

CE, 6 avril 2016, n° 395916

De fait, la décision de dispense d'évaluation environnementale peut être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre le permis de construire autorisant la création du projet.

En l'espèce, le pétitionnaire a déposé une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale pour la réalisation du projet.

Pièce n° 5 : demande d'examen au cas par cas

Pièce n° 5-1 : dossier de demande d'examen au cas par cas

Le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement précise, s'agissant de la rubrique 41 relatives aux aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages de collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, que les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus sont soumis à examen au cas par cas.

Ce qui soumet donc à examen au cas par cas le projet qui porte sur la réalisation de 194 emplacements de stationnement en surface, dont 154 places sont dédiées à la clientèle, et 19 places au sous-sol dédiées au personnel.

Par arrêté du 24 juin 2020, le préfet a pris en compte l'ensemble du projet de création d'un centre de thalassothérapie et hôtel-restaurant et relevé que le projet n'est pas susceptible, au vus des éléments fournis, d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le Préfet a donc dispensé le projet de la production d'une étude d'impact.

Pièce n° 6 : arrêté préfectoral du 24 juin 2020

En premier lieu, la décision de dispense d'étude d'impact a été prise au regard de l'ensemble du projet, et non pas uniquement au regard du projet de création de parking au titre de la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Dans un arrêt rendu le 28 juin 2020, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a jugé que

« 9. En deuxième lieu, il est constant que si la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale déposée le 11 juin 2019 ne vise que la rubrique a) du 41° de l'article R. 122-2 du code de l'environnement concernant les places de stationnement, elle décrit toutefois le projet très précisément dans son ensemble qui concerne le redéveloppement, par démolition et reconstruction, d'une partie de la galerie marchande du centre commercial entraînant l'extension de la surface de vente de 3 229 m² tant en ce qui concerne ses objectifs qu'en phases travaux et d'exploitation. La décision de l'autorité environnementale de dispenser d'étude d'impact le projet a été prise au regard de la localisation et de l'impact attendu de l'ensemble du projet ainsi décrit et non pas seulement au regard d'un projet de parking.

CAA Nantes, 28 février 2020, SCI Laval Murs et SNC Hôtel de Laval, req. n° 18NT04012

En deuxième lieu, les demanderesses n'apportent aucun élément permettant de démontrer que le Préfet aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en dispensant le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

En effet, la circonstance que le projet soit situé à 200 mètres du littoral et à proximité d'une ZNIEFF, ne démontre pas que le Préfet a « *manifestement minimisé les enjeux liés au critère de localisation du projet* », ni à la faune et la flore, contrairement à ce qui est soutenu par les associations, sans aucun argument.

Par ailleurs, le Préfet a relevé la bonne intégration paysagère du projet, au regard de la conception horizontale des bâtiments, des choix des matériaux indiqués, de la plantation de haies et d'arbres, ainsi que de l'aménagement en léger décaissement des aires de stationnement.

Pour tenter de remettre en cause cette bonne intégration paysagère, les associations se bornent à critiquer les représentations intégrées au dossier au cas par cas, qui seraient d'après elles peu fidèles en ce qu'elles joueraient *« abusivement sur l'effet de transparence du futur bâtiment pour tenter d'en diminuer l'incidence visuelle »*.

Cette affirmation péremptoire, sans aucun élément probant, ne pourra qu'être écartée.

En tout état de cause, les insertions paysagères produites au dossier de demande, font bien apparaître le projet dans l'environnement des lieux et mettent en évidence sa bonne intégration.

Pièce n° 5-1 : dossier de demande d'examen au cas par cas (cf. p. 22 et suivantes)

Un traitement particulier a été apporté à l'intégration paysagère du projet, tant par la conception du projet (conception horizontale, bâtiments adossés à la pente, vaste espace préservé à l'est, parking peu visible, part belle au végétal) que par les aménagements paysagers, avec la création d'un vaste parc sur le terrain et la création de plusieurs paysages et milieux d'intérêts (bocage, pinède marais littoral et dunaire), avec la plantation de plus de 280 arbres, constitués d'essences locales et naturelles.

Et les associations ne peuvent pas sérieusement répliquer qu' *« il est peu plausible que les arbres en causes aient l'impact paysager présenté au sein du dossier de demande..., compte tenu du temps de croissance des plantations et de leur âge lorsqu'elles sont généralement plantées »* !

Le dossier de demande de permis de construire fait clairement ressortir le soin apporté au traitement paysager et la qualité des aménagements paysagers prévus par le projet.

Pièce n° 1-2 : aménagements paysagers

En outre, le Préfet a relevé que les volumes prélevés et rejetés en mer sont relativement peu importants et que les rejets feront l'objet d'un traitement adapté.

Le dossier précise en effet que l'eau de mer pompée aura deux usages.

S'agissant des bains individuels, elle sera sans traitement mais chauffée, à usage unique.

S'agissant des piscines, l'eau de mer aura un traitement chimique ; elle sera rejetée en mer, après décantation, abaissement de la température, filtration et traitement UV.

Pièce n° 5 : demande d'examen au cas par cas (cf. p. 2 et 8)

Les associations ne peuvent donc pas utilement soutenir que les mesures de traitement avant rejet des eaux n'auraient pas été évoquées.

Le même constat s'impose pour la circulation automobile.

Le dossier précise que l'accès des véhicules sera réalisé par le nord, par la RD 152, avec un flux supplémentaire estimé à 500 véhicules/jour sur la RD 152 menant au projet (360 véhicules de clients et 120 véhicules pour les employés).

Par ailleurs, les associations ne peuvent pas utilement se prévaloir de la délivrance d'un permis d'aménager le 9 février 2019 par le maire de la commune de Ploemeur, qui porte sur la création de 25 lots pour une surface de plancher maximale de 7920 m², s'agissant de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

En effet, ce permis d'aménager n'autorise pas la réalisation de constructions, mais la création d'un lotissement.

Les associations ne démontrent pas que la création de ce lotissement devait être prise au compte dans le cadre du projet portant sur la création d'un centre de thalassothérapie et hôtel-restaurant.

En tout état de cause, la création de ce lotissement ne forme pas un projet global commun avec le projet de création d'un centre de thalassothérapie et hôtel-restaurant.

Et les associations ne démontrent pas le contraire.

L'exposante entend rappeler qu'aux termes de l'article R. 122-5 du code de l'environnement en vigueur à la date de délivrance du permis de construire, une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement doit être apportée résultant, entre autres, « *du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :*

- ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique ;*
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public »*

Les associations ne démontrent pas que la création du lotissement a fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale et d'une enquête, ni qu'elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale avec un avis émis par l'autorité environnementale.

Le Préfet n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation en dispensant le projet de la production d'une étude d'impact, contrairement à ce qui est soutenu, sans élément probant.

Il n'échappera pas à l'attention de Votre Tribunal que le formulaire de demande d'examen au cas par cas précise que les incidences et mesures prises sur les compartiments environnementaux les plus sensibles (eaux, zones humides, milieu marin) seront détaillées dans le cadre du dossier loi sur l'eau (régime déclaratif).

Pièce n° 5 : demande d'examen au cas par cas (cf. p. 10)

Dans un arrêt rendu le 15 juin 2018, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a jugé que

« 11. Considérant que si la décision imposant la réalisation d'une étude d'impact est, en vertu du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement précité, un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir après exercice d'un recours administratif préalable, tel n'est pas le cas de l'acte par lequel l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement décide de dispenser d'étude d'impact les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ; qu'un tel acte a le caractère d'une mesure préparatoire, insusceptible d'être déférée au juge de l'excès de pouvoir, eu égard tant à son objet qu'aux règles particulières prévues au V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement pour contester la décision imposant la réalisation d'une étude d'impact ; que la décision de dispense d'étude d'impact pourra, en revanche, être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision autorisant les travaux, ouvrages ou aménagements en cause ; que dans ces conditions, contrairement à ce que soutient la commune de Longué-Jumelles, la Sci Les Hivers est recevable à exciper de l'illégalité de la décision du 9 octobre 2013 par laquelle le préfet de la région Pays de la Loire a dispensé d'étude d'impact le projet litigieux ;

12. Considérant, d'une part, que la circonstance que le dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact présenté par la société Les Fleurs de Mai indique que le terrain se situe dans la zone d'Anjou Végéparc alors qu'aucune zone géographique précise n'est définie pour ce projet et que le pétitionnaire a coché la case « non » aux questions indiquant que le projet se situait « dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelles ou un parc naturel régional » et « dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles... » est sans incidence sur la légalité de l'arrêté du 9 octobre 2013 dès lors qu'il est constant que le préfet de région disposait nécessairement de ces informations ; que par ailleurs, si la Sci Les Hivers soutient que le dossier ne comporte pas d'analyse de l'état initial de la zone, notamment au regard de la flore, des sites et paysages, des biens matériels, de l'équilibre biologique et des espaces naturels, en remplissant le formulaire prévu à cet effet et en y annexant les plans de situation et de masse du projet ainsi que plusieurs photographies et documents graphiques, le pétitionnaire a répondu de manière suffisante aux exigences de l'article R. 122-3 du code de l'environnement qui n'impose qu'une description des caractéristiques principales du projet et une description succincte des éléments visés aux 2° et 3° du II de l'article R. 122-5 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet ; que dans ces conditions, le moyen tiré de ce que le préfet n'aurait pas disposé des éléments suffisants pour se prononcer sur la dispense d'étude d'impact ne peut qu'être écarté ;

13. Considérant, d'autre part, qu'il n'est pas établi que le projet, qui concerne l'installation de tunnels de serre d'une surface de 20 000 m², entraînerait des rejets phytosanitaires ; que par ailleurs, les seules allégations de la Sci Les Hivers ne suffisent pas à établir que le bassin de rétention serait sous-dimensionné et que le projet serait susceptible d'engendrer des inondations de sa propriété ; que dans ces conditions, la Sci Les Hivers n'est pas fondée à soutenir qu'en dispensant le projet litigieux d'une étude d'impact, le préfet aurait fait une inexacte appréciation de la situation ; »

CAA Nantes, 15 juin 2018, commune de Longué-Jumelles, req. n° 16NT01964

Le moyen pris en toutes ses branches devra être rejeté.

I.3 Sur la prétendue illégalité du permis du fait de l'absence de délivrance d'un permis d'aménager

Selon les associations, le pétitionnaire aurait du solliciter la délivrance d'un permis d'aménager au motif que le projet porterait sur la création d'une aire de stationnement de plus de 50 unités, ce qui vicierait le permis de construire.

Cette argumentation ne peut être que rejetée.

L'article R. 421-19 du code de l'urbanisme dispose que

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

...j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; »

Par application de ces dispositions, le Conseil d'Etat juge dans un arrêt rendu le 7 avril 2016 que

« 6. Considérant, en deuxième lieu, que si, en application des dispositions du j) de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public et comptant plus de cinquante unités doit faire l'objet d'un permis d'aménager, cette obligation ne trouve pas à s'appliquer, eu égard aux finalités communes des deux permis, à l'identité de composition des dossiers de demandes et aux contrôles identiques auxquels leur délivrance donne lieu, lorsque ces aires de stationnement font partie intégrante d'un projet autorisé par un permis de construire ; que, par suite, en jugeant que la délivrance d'un permis de construire à la société Villerdis n'avait pas à être précédée d'un permis d'aménager les aires de stationnement incluses dans le projet autorisé par le permis de construire, en application du j) de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, la cour administrative d'appel de Douai n'a pas commis d'erreur de droit ;

CE, 7 avril 2016, req. n° 375495

De fait et dès lors que des aires de stationnement font partie intégrante d'un projet autorisé par un permis de construire, l'obligation d'obtenir un permis d'aménager portant sur la création d'au moins 50 emplacements de stationnement ne s'applique pas.

La Cour Administrative d'Appel de Nantes juge également dans un arrêt rendu le 3 octobre 2016 que

« 5. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme : « Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception : / a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (...) » ; qu'aux termes de l'article R. 421-19 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : (...) / j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs » ;

6. Considérant que si, en application des dispositions du j) de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public et comptant plus de cinquante unités doit faire l'objet d'un permis d'aménager, cette obligation ne trouve pas à s'appliquer, eu égard aux finalités communes des deux permis, à l'identité de composition des dossiers de demandes et aux contrôles identiques auxquels leur délivrance donne lieu, lorsque ces aires de stationnement font partie intégrante d'un projet autorisé par un permis de construire ; que, par suite, et contrairement à ce qu'ont estimé les premiers juges, la délivrance d'un permis de construire à la société de Montarbout n'avait pas à être précédée d'un permis d'aménager les aires de stationnement incluses dans le projet autorisé par le permis de construire contesté ;

CAA Nantes, 3 octobre 2016, société de Montarbout, req. n° 15NT01845

Ou encore le Tribunal Administratif de Versailles dans un jugement rendu le 10 juillet 2015 que

« 5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'opération projetée prévoit la réalisation de places de stationnement publiques, en plus des places privées destinées aux habitants des logements dont la construction est projetée ; que, toutefois, la réalisation des places de stationnement publiques est intégrée au projet de construction nécessitant un permis de construire et ne saurait ainsi être regardée comme portant sur une aire de stationnement au sens des dispositions précitées, dès lors que les permis d'aménager sont délivrés en vue de la réalisation de travaux, d'installations et d'aménagement affectant l'utilisation des sols et n'autorisent des constructions que si celles-ci sont accessoires aux travaux d'aménagement ;

TA Versailles, 10 juillet 2015, Syndicat des copropriétaires de l'Orée de Marly, req. n° 1202495 et 1402607,

Le moyen ne pourra donc qu'être rejeté.

I.4 Sur la prétendue illégalité du permis du fait de l'absence de réalisation d'itinéraires cyclables

Les associations prétendent que le permis de construire serait illégal, du fait de l'absence de réalisation d'itinéraires cyclables, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 228-2 du code de l'environnement.

Ce moyen ne peut pas prospérer.

En effet, l'article L. 228-2 du code de l'environnement dispose que

« A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. Lorsque la réalisation ou la rénovation de voie vise à créer une voie en site propre destinée aux transports collectifs et que l'emprise disponible est insuffisante pour permettre de réaliser ces aménagements, l'obligation de mettre au point un itinéraire cyclable peut être satisfaite en autorisant les cyclistes à emprunter cette voie, sous réserve que sa largeur permette le dépassement d'un cycliste dans les conditions normales de sécurité prévues au code de la route.

Le type d'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de mobilité, lorsqu'il existe. »

En l'espèce, le projet ne porte pas sur la réalisation ou l'élargissement d'une voie publique, au sens de l'arrêt cité par les requérantes rendu le 28 février 2020, mais sur la création d'une voie interne sur l'emprise du terrain servant d'assiette au projet.

Cette voie interne permettra ainsi aux véhicules d'accéder aux aires de stationnement sur le parking aérien.

Cette voie réalisée sur l'emprise du terrain ne peut donc pas être regardée comme une voie urbaine au sens de l'article L. 228-2 du code de l'environnement.

Dans un arrêt rendu le 1^{er} octobre 2020, la Cour Administrative d'Appel de Paris a jugé que

« 97. Les associations requérantes ne peuvent utilement invoquer les dispositions de cet article qui prévoient qu'à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements spécifiques, dès lors que le réaménagement de la rue Watel ne rentre pas, comme il a déjà été dit, dans le cadre du permis de construire en cause, mais dans celui du permis d'aménager délivré à la société Citallios. »

CAA Paris, 1er octobre 2020, req. n° 19PA03846

L'aménagement d'itinéraires cyclables pourra être ainsi prévu à l'occasion d'un futur aménagement de la rue de Kerguelen, ce qui ne rentre pas dans le cadre du présent permis de construire.

Par ailleurs et en tout état de cause, le projet prévoit plusieurs accès par les modes doux.

Les piétons ou vélos pourront ainsi emprunter l'accès par les véhicules côté rue Kerguelen ou l'accès prévu à l'angle sud-est du terrain.

Pièce n° 1-3 : étude de sûreté et de sécurité publique

Le moyen sera rejeté.

I.5 Sur la prétendue violation de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme

Les associations soutiennent que le projet de construction s'inscrirait dans un secteur d'urbanisation diffuse, en discontinuité de l'urbanisation et qu'il aurait été délivré en méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Elles font valoir que la Cour Administrative d'Appel de Nantes a jugé dans un arrêt rendu le 20 juillet 2021 que le lieu-dit Kerpape ne peut être qualifié d'agglomération ou de village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et constitue une zone d'urbanisation diffuse en discontinuité de laquelle aucune nouvelle ne peut être autorisée.

L'exposante entend démontrer que ce moyen ne peut pas être accueilli.

En effet, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dispose que

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces 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... »

Par application de ces dispositions, le Conseil d'Etat juge dans une décision Commune de Landéda rendue le 9 juillet 2021 que

« 5. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, notamment celles de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui prévoient que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants.

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

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

CE, 9 juillet 2021, Commune de Landéda, req. n° 445118

Cet arrêt est éclairé par les conclusions conformes du rapporteur public Olivier Fuchs, aux termes desquelles

...Nous sommes d'accord avec le pourvoi sur un point, qui est que votre jurisprudence est très « explicite sur le fait que les autorisations d'urbanisme délivrées dans les communes littorales sont soumises à un « double rapport de conformité » (A. Bretonneau dans ses conclusions sur CE S. 31 mars 2017, SARL Savoie Lac Investissements, n° 392186 : BJDU 4/2017, p. 217.) : conformité au plan local d'urbanisme, d'une part, et conformité directe aux dispositions propres au littoral, d'autre part.

Vous avez déduit ce second point des dispositions de l'article L. 146-1 du code de l'urbanisme, désormais reprises à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, lesquelles précisent que les règles propres au littoral sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution notamment de tous travaux et constructions.

Il en résulte que quel que soit le classement du terrain d'assiette d'un projet retenu par un POS ou un PLU, les règles propres au littoral peuvent fonder l'annulation d'un permis de construire non conforme aux prescriptions légales (Voir notamment pour les POS approuvés antérieurement aux dispositions de la loi Littoral, lesquelles s'appliquent immédiatement CE 24 juillet 1994, Commune de Frontignan, n° 85532 : au Recueil et, pour un POS approuvé postérieurement CE 15 octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578 : aux Tables ; Aurélie Bretonneau, dans ses éclairantes conclusions sur votre décision de Section du 31 mars 2017, Société Savoie Lac Investissements (n° 392186 : au Recueil), cite plusieurs autres décisions dans la même veine)

Dans votre décision de Section du 31 mars 2017, Savoie Lac Investissement, vous avez ainsi jugé que, dans le cadre du contrôle des autorisations individuelles, le bloc de légalité Littoral et le PLU coexistent et se complètent (Voir G. Odinet, S. Roussel, « Loi littoral : gare aux a contrario », AJDA, 2017, p. 985) (Voir encore, plus récemment, CE 28 septembre 2020, Commune du Lavandou, n° 423087 : aux Tables).

Il est vrai que toute autre solution conduirait à réduire l'efficacité des dispositions normatives propres au littoral dont le législateur a lui-même énoncé qu'il appelle « une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur » (Article 1er de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.)

En s'en tenant au bloc de légalité littoral, la question est alors de savoir s'il ne faut prendre en compte que les dispositions législatives et réglementaires applicables ou s'il y a lieu, et si oui selon quelles modalités, de prendre également en compte le SCoT en ce qu'il donne une déclinaison locale de la loi Littoral...

... Le SCoT, pour le dire autrement, ne peut pas faire écran. Mais le législateur a toutefois souhaité remédier aux difficultés nées de l'imprécision des notions de la loi Littoral non pas en les définissant lui-même, mais en laissant aux SCoT le soin de le faire. Il y a là comme un retour aux sources puisque, comme l'écrivait à l'époque le rapporteur du projet de loi devant l'Assemblée nationale, c'est précisément dans le souci de « respecter les compétences respectives établies par les lois de décentralisation que la loi Littoral n'a pas voulu édicter des normes précises » (Selon l'expression de S. Ferrari, « La loi Littoral entre deux eaux », RFDA, 2017, p. 1161)

Le SCoT n'est donc pas un écran faisant disparaître la loi, il est un filtre, au sens photographique du terme, qui est appliqué sur la loi et qui la colore. Il constitue la clé d'interprétation de cette loi. Les précisions apportées par le SCoT à la loi Littoral sont bien entendu importantes en tant qu'elles se répercuteront, par le truchement du rapport de compatibilité entre documents d'urbanisme, au PLU et, par suite, aux autorisations d'urbanisme.

Mais nous croyons que les précisions apportées par le SCoT doivent aussi être prises en compte lors de la confrontation directe entre la loi Littoral, telle que colorée par le SCoT, et l'autorisation d'urbanisme, pour éclairer les notions indécises, qui sont en fait autant de standards juridiques, de la loi.

Dès lors, pour reprendre les termes de votre décision Les Casuccie, à nouveau utilisés dans votre décision Société Savoie Lac Investissements, c'est « au regard » des dispositions du SCoT applicable, déterminant les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définissant leur localisation, dès lors que celles-ci sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral, que s'appréciera la conformité d'une autorisation d'urbanisme avec le SCoT.

Vous êtes arrivés, nous semble-t-il, à un résultat proche dans votre décision du 11 mars 2020, Confédération Environnement Méditerranée (n° 419861 : BJDU 3/2020, p. 163), dans le cadre du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, aujourd'hui repris en substance à l'article L. 121-13 de ce code en jugeant que le caractère limité de l'urbanisation qui résulte d'une opération s'apprécie en tenant compte des dispositions pertinentes du schéma concerné.

C'est bien en ce sens, nous semble-t-il, qu'a jugé le juge des référés. Nous croyons qu'il faut se garder de diaboliser l'ordonnance en y voyant une volonté d'écarter l'application directe des dispositions de la loi Littoral. Au vu du dossier et des arguments dont il était saisi, le juge des référés a bien fait application d'une logique tendant à tenir compte des précisions apportées par le SCoT pour définir si, au sens de la loi Littoral, le projet se situait en continuité avec une agglomération ou un village existant.

C'est ici un cas simple qui vous est soumis et vous n'aurez pas aujourd'hui à trancher toutes les configurations qui pourraient se présenter compte tenu de cette nouvelle donne législative.

D'abord, le SCoT en cause a été modifié précisément pour mettre en œuvre les nouvelles dispositions de la loi ELAN et le litige ne présente donc pas de question de droit transitoire.

Ensuite, il n'est pas contesté que, comme l'a retenu le juge des référés, le SCoT n'identifie pas le lieudit comme un village ou une agglomération au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Enfin, il n'est pas plus soutenu que, sans le filtre du SCoT, l'autorisation serait conforme aux dispositions du 1er ou du 2e alinéa de l'article L. 121-8.

Sachant qu'il ne s'agit en outre que d'un pourvoi en cassation de référé, dans lequel votre contrôle demeure distant, la décision que vous allez rendre permettra simplement de poser une première pierre, qui en appellera sans doute bien d'autres, permettant de préciser la portée du nouveau SCoT post-loi-ELAN ».

Conclusions conformes du rapporteur public Olivier Fuchs sous CE, 9 juillet 2021, Commune de Landéda, req. n° 445118

Il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, notamment celles de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui prévoient que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, compte tenu des dispositions du schéma de cohérence territoriale applicable, déterminant les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définissant leur localisation, dès lors qu'elles sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

Dans l'arrêt cité par les requérantes rendu le 20 juillet 2021, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a jugé que

« ...En ce qui concerne la légalité du permis d'aménager du 8 février 2019 :

11. Il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral...

...13. En outre, aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, : " L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. (...) ". Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages

... 15. D'une part, il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies aériennes et des documents cartographiques que le lieu-dit " Kerpape ", situé à plusieurs kilomètres du centre-bourg de Ploemeur, comprend un centre de vacances et une trentaine de maisons d'habitation implantées le long de la rue de Rorh Mez, voie publique menant à la plage de Kerpape, ainsi que le centre nautique de Kerguélen, situé à l'est du lieu-dit et sur le territoire de la commune de Larmor-Plage voisine. A l'ouest du lieu-dit " Kerpape ", est implanté le centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle de Kerpape, composé de nombreux bâtiments de taille importante, lesquels sont toutefois séparés des constructions composant le lieu-dit " Kerpape " par le vallon de Kerpape, large espace d'environ trois hectares, demeuré à l'état naturel ou exploité à des fins agricoles, s'élargissant progressivement jusqu'à la plage de Kerpape, située en aval. Ce centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle ne peut être regardé à lui seul comme une agglomération ou un village au sens de la loi Littoral. En outre, en l'absence d'un nombre et d'une densité significatifs de constructions, le lieu-dit " Kerpape ", situé à l'est, ne peut être qualifié d'agglomération ou de village, au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, et constitue une zone d'urbanisation diffuse en continuité de laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée. Par conséquent, c'est par une inexacte application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme que le permis d'aménager litigieux a été délivré.. »

CAA Nantes, 20 juillet 2021, req. n° 20NT01323

Il n'échappera pas à l'attention de Votre Tribunal que la Cour Administrative d'Appel de Nantes n'a pas mis en œuvre dans cette décision la méthode retenue par le Conseil d'Etat dans la décision du 9 juillet 2021, puisque la Cour a confronté directement le permis d'aménager avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, sans prendre en compte le SCOT du Pays de Lorient pourtant applicable.

Or le SCOT du Pays de Lorient comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral et identifient le secteur de Kerpape dans la centralité urbaine de Kerroc'h – Lomener – Kerpape, considérée comme une agglomération ou un village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

En effet, le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT du Pays de Lorient prévoit que :

« ... le développement urbain du Pays de Lorient doit s'organiser à partir de centralités urbaines identifiées par le SCoT, ayant les caractéristiques d'agglomération, de village ou de zones d'activités qui compte tenu de l'emprise foncière occupée par les activités déjà présentes sur le site est suffisamment significative pour faire regarder ces secteurs comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère urbanisé. Les centralités urbaines se développent avec une maîtrise des extensions urbaines. Ces centralités ont vocation à accueillir des logements, des équipements, des services, des commerces, des activités et à être desservies par les transports collectifs. Elles bénéficient de la présence d'espaces naturels proches auxquels les habitants peuvent aisément accéder. Ces espaces naturels de proximité, parfois constitutifs du réseau de la trame verte et bleue (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité) sont autant d'atouts pour l'attractivité des centralités...

Ainsi, le Pays de Lorient comporte les centralités urbaines suivantes (figurant sur la carte ci-après) :

A Ploemeur : le bourg, Le Fort-Bloqué, Le Courégant, Kerroc'h-Lomener-Kerpape (en partie sur la commune de Larmor-Plage)...

...Le SCoT identifie les agglomérations et villages en application de la loi Littoral, et à partir de la jurisprudence administrative.

Les agglomérations sont définies a) soit comme des ensembles urbains d'une taille significative (dont les centralités principales des communes), disposant d'une mixité de fonction avec un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des commerces, des activités économiques, des équipements, b) soit comme des zones d'activités de grande taille, qui compte tenu de l'emprise foncière occupée par les activités déjà présentes sur le site est suffisamment significative pour faire regarder ce secteur comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère urbanisé.

Les villages sont définis comme des entités bâties combinant a) la présence d'un noyau ou d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée, b) la présence d'un nombre suffisant de constructions hérité de la centralité passée du site et caractérisées par une densité significative, c) la présence, active ou passée, de lieux de vie et d'équipements permettant au site de se développer et de jouer un rôle actif dans le projet communal et non pas constituer une simple opportunité de quelques constructions.

Ainsi, le littoral du Pays de Lorient comporte les agglomérations et villages suivants (figurant sur la carte ci-dessus) :

...- A Ploemeur : le bourg, Le Fort-Bloqué, Le Courégant, Kerroc'h-Lomener-Kerpape (jusque sur la commune de Larmor-Plage) ... »

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT (cf. p. 64, 65, 92, 93 et 94)

La carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, reproduite dans le SCOT, permet de délimiter graphiquement cette continuité urbaine.

Le SCOT du pays de Lorient identifie ainsi précisément le lieu-dit Kerpape comme une agglomération ou un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Les requérantes ne peuvent donc pas utilement invoquer, en citant l'arrêt rendu le 20 juillet 2021 par la Cour Administrative d'Appel de Nantes, que le lieu-dit Kerpape ne serait pas une agglomération ni un village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il est établi que la Cour a exercé un contrôle direct de conformité du permis d'aménager litigieux avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, sans tenir compte des dispositions précises du SCOT, dont elle n'a pas fait état à ce stade de l'examen de la légalité du permis d'aménager.

CE, 9 juillet 2021, Commune de Landéda, req. n° 445118

Par ailleurs, les requérantes objecteront vainement qu'en examinant ensuite la légalité du permis d'aménager au regard de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, la cour a déclaré illégal le SCOT.

En effet, à ce stade ultérieur de l'examen de la légalité du permis d'aménager, la cour a déclaré le SCOT du pays de Lorient incompatible, non avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, mais avec celles de l'article L. 121-13 du même code, sur la question distincte du caractère limité de l'extension de l'urbanisation.

On précisera, à cet égard, que le DOO du SCOT du pays de Lorient prévoit par ailleurs, dans ses préconisations, que :

« Kerroc'h, Caudric-Lomener et Kerpape-Kerguelen comprennent de nombreuses constructions à usage d'habitation dont certaines en collectif de plusieurs niveaux, ainsi que des bâtiments accueillant des activités économiques, commerciales et un important établissement de santé (CRF de Kerpape). Dans un souci d'économie de l'espace, de moindre mobilisation de foncier non bâti ainsi que de préservation des espaces agricoles au Nord de la D152 et des coupures d'urbanisation entre Le Couratant et Kerroc'h d'une part et le parc océanique de Kerguelen et le bourg de Larmor-Plage d'autre part, les opérations de renouvellement urbain, de densification ou d'extension de l'urbanisation de Kerroc'h, Caudric-Lomener, et Kerpape-Kerguelen (Ploemeur et Larmor-Plage), peuvent se réaliser en présentant des gabarits atteignant ceux des bâtiments présents sur chacun de ces secteurs. Sur ces secteurs, les opérations d'extension de l'urbanisation ne peuvent pas couvrir des surfaces supérieures à celles prévues hors des espaces proches du rivage sur Ploemeur »

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT (cf. p. 93)

Il résulte de ce qui précède que l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Nantes ne peut pas être utilement invoqué par les requérantes, l'arrêt faisant l'objet de surcroît de plusieurs pourvois en cassation formés devant le Conseil d'Etat.

Par ailleurs, l'exposante entend démontrer que le lieu-dit Kerpape doit être regardé comme une agglomération ou de village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Dans une décision de principe, le Conseil d'Etat a rappelé

« qu'il résulte des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme [devenu L. 121-8], éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986 dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations »

CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, req. n° 275.924, Rec. T.

Sans en modifier la portée, le Conseil d'Etat a précisé ultérieurement sa définition en jugeant

« qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions ; en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages »

CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio, req. n° 372.531, Rec., p. 388 ; CE, 30 décembre 2016, Ministre du logement et de l'habitat durable, n° req. 398.959 ; CE, 21 avril 2017, req. n° 403.765 ; CE, 11 juillet 2018, Commune d'Urrugne, req. n° 410.084, Rec. T. ; CE, 22 octobre 2018, req. n° 400.779, Rec. T. ; CE, 1^{er} juillet 2019, req. n° 423.400 ; CE, 28 juin 2019, Société European Homes Centre, req. n° 417.773

Pour déterminer si la construction projetée est située dans une zone déjà urbanisée au sens des dispositions précitées, le Conseil d'Etat exige donc que la zone soit caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions.

A cet égard, le Conseil d'Etat a qualifié de zone déjà urbanisée, *« une zone construite comprenant une soixantaine de constructions à usage d'habitation, densément regroupées »*, où *« l'urbanisation n'est pas diffuse »* et qui *« jouxte une route départementale de l'autre côté de laquelle sont implantées de nombreuses constructions le long du bassin de Thau, lesquelles sont en continuité avec le village de Bouzigues »*, et *« caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions »*

CE, 21 avril 2017, req. n° 403.765

De même, le Conseil d'Etat a reconnu cette qualité à un lieu-dit comportant une quarantaine de constructions situées au croisement de deux voies publiques, en considérant que :

« la construction projetée est implantée sur une parcelle située en continuité du village existant au lieu-dit Santenoz, localisé au croisement de deux voies publiques et dont il n'est pas contesté qu'il comporte déjà une quarantaine d'habitations ; qu'ainsi le moyen unique, tiré de la méconnaissance des dispositions citées du code de l'urbanisme, n'est pas, en l'état de l'instruction, de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité du permis de construire délivré à M. et Mme A, dont l'Association pour l'application de la Loi littoral dans le pays d'Auray n'est, par suite, pas fondée à demander la suspension »

CE, 27 juin 2007, Commune de Pluneret, req. n° 297.938

Par ailleurs, la zone urbanisée doit être appréciée globalement, en tenant compte de toutes les constructions situées en continuité, sans que la densité soit homogène sur l'ensemble du secteur.

L'évaluation du nombre et de la densité bâtie doit ainsi se faire, non pas sur les seules parcelles contiguës du projet, mais à l'échelle de l'ensemble du secteur concerné.

CE, 17 décembre 2014, Commune du Lavandou, req. n° 367.134, Rec. T

Le Conseil d'Etat a ainsi jugé que

« Pour écarter le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions [article L. 146-4, devenu L. 121-8, du code de l'urbanisme], le tribunal administratif a notamment relevé, au terme d'une appréciation souveraine, la présence d'immeubles collectifs, de bâtiments pavillonnaires de faible densité et d'installations industrielles sur trois des quatre côtés du terrain d'assiette du projet litigieux. En se fondant sur ces éléments pour juger que ce terrain d'assiette était situé en continuité d'un espace déjà urbanisé de l'agglomération de La Seyne-sur-Mer, le tribunal administratif n'a pas dénaturé les pièces des dossiers qui lui étaient soumis »

CE, 11 mars 2020, Confédération Environnement Méditerranée, req. n° 419.861, Rec. T.

Il a également considéré que

« le terrain d'assiette du projet autorisé par le permis de construire litigieux se situe à proximité du centre du village de Verthier, qui comprend près de deux cents constructions dont une cinquantaine densément regroupées dans la partie centrale, la plus ancienne, tandis que les autres correspondent, en continuité avec celle-ci, à un habitat de type pavillonnaire. Le terrain est bordé sur deux de ses côtés par des ensembles pavillonnaires comportant plusieurs dizaines d'habitations qui le relie sans discontinuité au centre du village. Dans ces conditions, en estimant que la construction projetée n'était pas en continuité avec le village, le tribunal administratif a dénaturé les pièces du dossier »

CE, 28 juin 2019, Société European Homes Centre, req. n° 417.773

Ou encore, que

« cette zone, où l'urbanisation n'est pas diffuse, jouxte une route départementale de l'autre côté de laquelle sont implantées de nombreuses constructions le long du bassin de Thau, lesquelles sont en continuité avec le village de Bouzigues »

CE, 21 avril 2017, req. n° 403.765

En d'autres termes, chaque fois que des constructions s'inscrivent en continuité d'une zone urbanisée, il ne peut être considéré, quand bien même ces constructions seraient moins nombreuses et moins denses, qu'elles constituent une zone d'urbanisation diffuse distincte de la zone urbanisée.

En l'espèce, le lieu-dit Kerpape, qui est situé à la fois sur la commune de Ploemeur et Larmor-Plage, comprend un centre de rééducation fonctionnelle d'une dizaine de bâtiments, d'une emprise au sol significative et comportant une importante aire de stationnement, et abrite également une cinquantaine de maisons individuelles, des immeubles collectifs ainsi que des bâtiments appartenant à un centre de voile, reliés par des voies publiques convergentes.



Ce lieu-dit remplit ainsi, de par sa configuration et ses caractéristiques, les critères de qualification d'une agglomération ou d'un village, tels qu'ils sont définis par le SCOT

« ...Le SCoT identifie les agglomérations et villages en application de la loi Littoral, et à partir de la jurisprudence administrative.

Les agglomérations sont définies a) soit comme des ensembles urbains d'une taille significative (dont les centralités principales des communes), disposant d'une mixité de fonction avec un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des commerces, des activités économiques, des équipements, b) soit comme des zones d'activités de grande taille, qui compte tenu de l'emprise foncière occupée par les activités déjà présentes sur le site est suffisamment significative pour faire regarder ce secteur comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère urbanisé.

Les villages sont définis comme des entités bâties combinant a) la présence d'un noyau ou d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée, b) la présence d'un nombre suffisant de constructions hérité de la centralité passée du site et caractérisées par une densité significative, c) la présence, active ou passée, de lieux de vie et d'équipements permettant au site de se développer et de jouer un rôle actif dans le projet communal et non pas constituer une simple opportunité de quelques constructions.

Ainsi, le littoral du Pays de Lorient comporte les agglomérations et villages suivants (figurant sur la carte ci-dessus) :

...- A Ploemeur : le bourg, Le Fort-Bloqué, Le Courégant, Kerroc'h-Lomener-Kerpape (jusque sur la commune de Larmor-Plage)... »

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT (cf. p. 64, 65, 92, 93 et 94)

Il s'agit d'une zone caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions, au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

C'est d'ailleurs ce qu'avait jugé Votre Tribunal dans le jugement rendu en première instance dans l'affaire précitée, qui n'avait pas opéré de distinction entre le secteur Est et Ouest de la zone et qui avait par conséquent retenu que « *ce lieu-dit constitue ainsi une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions* » et que « *le projet de lotissement au sein du lieu-dit « Kerpape » se caractérise donc pas une extension de l'urbanisation au sein d'une agglomération ou d'un village* ».

Pour parvenir à la conclusion contraire, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a opéré dans l'arrêt précité une distinction entre les secteurs Est et Ouest du lieu-dit, alors que ces secteurs sont situés en continuité et que le caractère urbanisé de la zone doit être apprécié globalement, à l'échelle de l'ensemble du lieu-dit.

Qu'à supposer même qu'une distinction puisse être opérée entre les secteurs Est et Ouest du lieu-dit Kerpape et que ne soit pas pris en compte le centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle, le projet envisagé se situe en continuité d'une cinquantaine de maisons d'habitation, d'immeubles collectifs ainsi que des bâtiments appartenant une base nautique, reliés par des voies publiques convergentes, ce qui caractérise un espace déjà urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions.



Le moyen sera rejeté.

I.6 Sur la prétendue violation des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme

Les associations demanderesse soutiennent que l'extension limitée de l'urbanisation ne serait pas conforme aux orientations du SCOT du Pays de Lorient.

Elles font valoir que la Cour Administrative d'Appel de Nantes a jugé dans l'arrêt précité rendu le 20 juillet 2021 que le SCOT est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme en tant qu'il intègre le lieu-dit Kerpape et le centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle à la centralité urbaine et à la zone déjà urbanisée de Kerroc'h et Lomener dès lors qu'il ne peut être regardé comme autorisant ainsi une extension de l'urbanisation ayant un caractère limité au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme

Elles ajoutent que le projet créerait une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain environnant, qu'il présenterait un gabarit qui dépasserait ceux des bâtiments présents sur le secteur de Kerguelen, et que le projet conduirait à étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques.

Elles en déduisent que le permis méconnaîtrait dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Tel n'est cependant pas le cas.

En premier lieu, l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est 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.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer ».

Ces dispositions prévoient ainsi que, dans les espaces proches du rivage, les plans locaux d'urbanisme ne peuvent prévoir une extension de l'urbanisation, c'est-à-dire « l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées », que si cette extension est limitée.

CE, 11 avril 2018, Commune d'Annecy et communauté d'agglomération le Grand Annecy, req. n° 399.094, Rec. T

Les auteurs du PLU doivent au demeurant la justifier, en la motivant selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ainsi que l'a jugé le Conseil d'Etat

« lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un des autres schémas mentionnés par les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel l'opération est envisagée, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de cette opération s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné »

CE, 11 mars 2020, Confédération environnement Méditerranée, n° 419.861 et 419.862, Rec. T

En présence d'un SCOT, le caractère limité de l'urbanisation doit s'apprécier en tenant compte des dispositions du schéma concerné lorsque celui-ci comporte des dispositions suffisamment précises, sauf à ce que ces dispositions soient compatibles avec celles de la loi Littoral.

L'obligation de compatibilité laisse ainsi une marge d'appréciation à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale.

CE, 23 octobre 2015, Commune de Maisons-Laffitte, req. n° 375.814, Rec. T.

En d'autres termes, les auteurs du SCOT disposent d'une marge d'appréciation dans la définition de ce qu'est une urbanisation limitée.

C'est ainsi que, tandis qu'il est généralement considéré que le seuil du caractère limité d'une urbanisation se situe à 10 000 m² de surface de plancher en dehors des centres agglomérés (N. Calderaro, *Loi littoral et loi Montagne. Guide de jurisprudence commentée*, EFE, 2005, n° 904, p. 384, repris par H. Coulombié et C. Le Marchand, *Droit du littoral et de la montagne*, LexisNexis Litec, 2009, p. 162 ; voir également : CE, 20 mars 1998, *Mme de la Rochefoucauld*, n° 158.178 ; CE, 27 juillet 2005, *Commune de Narbonne*, n° 273.815), le Conseil d'Etat a jugé qu'un SCOT prévoyant une extension de l'urbanisation « *significative* » était incompatible avec la loi Littoral :

« selon les dispositions du SCOT Provence Méditerranée alors en vigueur, une extension de l'urbanisation pouvait être réalisée dans la zone du " Bois sacré ", terrain d'assiette du projet, " de manière significative par rapport aux caractéristiques du bâti existant ", le tribunal administratif a pu écarter, sans dénaturer les pièces des dossiers qui lui étaient soumis, le moyen tiré de ce que la décision attaquée méconnaît la règle de l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage eu égard aux caractéristiques du projet litigieux qui lui était soumis, qui tend à la réalisation, sur environ six hectares, d'un ensemble immobilier comprenant sept bâtiments d'habitation collectifs destinés à accueillir 344 logements, huit villas et des locaux d'activité, pour une surface de plancher créée de 23 781,22 m², ainsi qu'aux caractéristiques du bâti environnant »

CE, 11 mars 2020, Confédération environnement Méditerranée, req. n° 419.861 et 419.862, Rec. T.

Cette solution s'explique également, comme le relève un auteur, par le fait que le caractère limité de l'urbanisation s'apprécie alors à l'échelle du schéma et non plus du seul secteur d'implantation (Olivier Sut, *La loi littoral. Décryptage du volet urbanisme au travers des décisions du juge administratif*, Berger-Levrault, 2021, p. 203).

Par ailleurs, pour apprécier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation, le juge doit tenir compte de l'implantation, de l'importance, de la densité et de la destination des constructions envisagées, ainsi que de la topographie des lieux

CE, 5 avril 2006, Société Les Hauts de Saint-Antoine, n° 272.004, Rec. T. ; CE, 2 octobre 2006, SA Marcellesi et autres, req. n° 271.327, 271.330 et 271.757 ; CE, 11 avril 2018, Commune d'Annecy, req. n° 399.094, Rec. T.

En l'espèce, le DOO du SCoT du pays de Lorient prévoit, en ce qui concerne le lieu-dit Kerpape, que :

« Kerroc'h, Caudric-Lomener et Kerpape-Kerguelen comprennent de nombreuses constructions à usage d'habitation dont certaines en collectif de plusieurs niveaux, ainsi que des bâtiments accueillant des activités économiques, commerciales et un important établissement de santé (CRF de Kerpape). Dans un souci d'économie de l'espace, de moindre mobilisation de foncier non bâti ainsi que de préservation des espaces agricoles au Nord de la D152 et des coupures d'urbanisation entre Le Courégant et Kerroc'h d'une part et le parc océanique de Kerguelen et le bourg de Larmor-Plage d'autre part, les opérations de renouvellement urbain, de densification ou d'extension de l'urbanisation de Kerroc'h, Caudric-Lomener, et Kerpape-Kerguelen (Ploemeur et Larmor-Plage), peuvent se réaliser en présentant des gabarits atteignant ceux des bâtiments présents sur chacun de ces secteurs. Sur ces secteurs, les opérations d'extension de l'urbanisation ne peuvent pas couvrir des surfaces supérieures à celles prévues hors des espaces proches du rivage sur Ploemeur ».

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT (cf. p. 101)

Pour déclarer ces dispositions, et par suite celles du PLU classant en zone urbaine l'ensemble du secteur, incompatibles avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a retenu dans l'arrêt cité par les requérantes

« Le lieu-dit « Kerpape » et le centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle ont été intégrés à cette centralité urbaine, identifiée également comme agglomération ou village au sens de la loi Littoral et dans un espace proche du rivage. Ainsi qu'il a été exposé au point 15, le lieu-dit « Kerpape » est séparé du centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle par le vallon de Kerpape non bâti. Il ressort en outre des documents cartographiques et des photographies aériennes que le centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle est lui-même séparé de la zone urbanisée de Lomener, située à l'ouest, par le vallon de Kergalan, large zone demeurée à l'état naturel ou exploitée à des fins agricoles, allant de la route départementale 152 au nord-est jusqu'au rivage de l'Anse du Stole au sud-ouest. Il suit de là que l'association des Amis des chemins de ronde du Morbihan est fondée à soutenir, alors, d'ailleurs, que l'ancien schéma de cohérence territoriale de 2006 avait créé une « fenêtre littorale » à Kerpape, que le schéma de cohérence territoriale du pays de Lorient approuvé en 2018 est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, en tant qu'il intègre le lieu-dit « Kerpape » et le centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle à la centralité urbaine et à la zone déjà urbanisée de Kerroc'h et Lomener, dès lors que ce schéma de cohérence territoriale ne peut être regardé comme autorisant ainsi une extension de l'urbanisation ayant un caractère limité au sens des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme »

La Cour s'est ainsi prononcée, pour apprécier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation, au regard de la seule configuration des lieux et de la considération, inopérante en elle-même, du caractère diffus de l'urbanisation dans le secteur.

La Cour n'a donc pas analysé l'implantation, l'importance, la densité et la destination des constructions envisagées dans le secteur par le SCOT.

Elle a par ailleurs limité le périmètre de son appréciation au seul secteur au cause, et non regard du périmètre du schéma.

En outre, les orientations du SCOT sont destinées à limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, dès lors que ces dispositions prévoient explicitement que, « *dans un souci d'économie de l'espace, de moindre mobilisation de foncier non bâti ainsi que de préservation des espaces agricoles au Nord de la D152 et des coupures d'urbanisation (...), les opérations d'extension de l'urbanisation [sur les secteurs de Kerroc'h, Caudric-Lomener, et Kerpape-Kerguélen (Ploemeur et Larmor-Plage)] ne peuvent pas couvrir des surfaces supérieures à celles prévues hors des espaces proches du rivage sur Ploemeur* »

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT (cf. p. 101)

La Cour n'a donc pas pris en compte la marge d'appréciation dont disposent les auteurs du SCOT, en considérant que le SCOT est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

L'exposante entend rappeler enfin que plusieurs pourvois en cassation ont été formés contre l'arrêt rendu par la Cour.

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les associations requérantes ne peuvent pas utilement se prévaloir de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Nantes pour soutenir que le projet méconnaîtrait les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

En deuxième lieu, l'extension de l'urbanisation est justifiée et motivée par le PLU, qui classe le terrain servant d'assiette au projet en zone 1AUt et 1AUt1, comme le maire l'a démontré dans la décision de rejet du recours gracieux, en citant le rapport de présentation du PLU, aux termes duquel

« Le secteur 1AUt de Kerpape (4,30 ha) est situé dans les espaces proches du rivage (définis dans le rapport de présentation) et dans la continuité d'une urbanisation existante située à l'ouest et au sud de l'emprise concernée.

Ce nouveau secteur à urbaniser est justifié par les raisons suivantes compte tenu notamment du projet de thalassothérapie envisagé.

Il est situé à proximité immédiate de l'eau sur un terrain disposant d'une topographie avec une pente orientée sud avec une vue sur la mer (cf document d'orientation avec points de nivellement).

Cette orientation sud favorise la réalisation de constructions en capacité de récupérer de l'énergie solaire et de tendre ainsi vers de nouveaux bâtiments économes en énergie.

La proximité de la mer doit aussi permettre la réalisation d'un pompage dans des conditions normales, pour le fonctionnement des futures installations.

D'autre part, la proximité immédiate du Centre de rééducation fonctionnelle de Kerpape situé à l'ouest du secteur peut permettre une synergie entre les deux établissements.

Cette extension d'urbanisation (4,30 ha) est considérée comme limitée, au regard de l'importance de la zone agglomérée de Kerpape-Lomener.

En ce qui concerne la règle de densité prévue (COS de 0,35) elle permet la réalisation maximale de 15 000 m² de SHON (il est à signaler que la SHON possible est calculée sur l'ensemble du périmètre 1 AUt qui inclus notamment une voie de circulation bordant le site).

Il est à considérer l'existence d'un équipement structurant important situé à l'ouest du secteur 1 AUt, à environ 250 m à vol d'oiseau du présent site.

Il s'agit du centre de rééducation fonctionnelle de Kerpape.

Comprenant de nombreux bâtiments de plusieurs niveaux pour certains, la SHON globale de l'ensemble est d'environ 44 000 m².

Entre le site concerné et la mer, d'autres bâtiments de plusieurs niveaux existent.

Il s'agit des bâtiments du Centre nautique de Kerguelen dont l'un est dédié à un centre d'hébergement (bâtiment de trois niveaux).

Dans ces circonstances, il s'agit bien d'une extension limitée de l'urbanisation qui, par ailleurs, s'inscrit dans une politique plus ancienne et globale de préservation et de valorisation de l'espace littoral dans ce secteur précisée ci-après.

En ce qui concerne les hauteurs possibles en 1 AUt, elles ne dépasseront pas 11 mètres à l'acrotère...

... Le dernier élément constitutif, qui aurait pu voir le jour en 1991, est la thalassothérapie.

Cet équipement permet d'achever le processus d'aménagement autour des loisirs liés à la mer et vient conforter l'espace nature en créant un secteur de 5 ha de végétation littorale.

Pendant ces 30 années, le fil conducteur a été suivi sans jamais concéder une entorse au projet.

De nombreux promoteurs de résidences de tourisme, de balnéothérapie... ont tenté de négocier ce dernier secteur.

La Thalassothérapie, grâce à son apport, va achever la structuration de l'espace et, notamment, de l'espace naturel remis en valeur.

Le projet comprend un complexe de thalassothérapie mais aussi des secteurs d'hébergement et de séminaires, agrémentés de jardins et d'une prairie dunaire.

La SHON envisagée est de 13 500 m² sur une emprise foncière de 41 800 m² appartenant à la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

Il est à rappeler l'importance bâtie du Centre de Rééducation de Kerpape situé à l'ouest et à proximité de la présente opération (plus de 44 000 m² de SHON).

La Thalassothérapie va conforter la vocation nautique du site, ainsi que la destination touristique du Pays de Lorient dont le SCOT apporte des éléments positifs quant à la nécessité d'un renforcement de l'image touristique du territoire, par des équipements qui doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère (cf pages 25 et 67 du D.O.G du SCOT de décembre 2006).

Enfin, sur le site, grâce aux activités liées aux loisirs nature, plus de 100 emplois existent déjà et devraient doubler avec la Thalasso, sans oublier les 400 emplois tout proches du Centre de Kerpape.

Les orientations d'aménagement du secteur LAUt envisagées dans le PLU visent à proposer sous la maîtrise de la collectivité, un aménagement cohérent qui affirme la vocation touristique et maritime du site tout en préservant ses qualités paysagères et naturelles. »

Pièce n° 8 : extraits du rapport de présentation du PLU

Il est incontestable, comme l'a relevé la décision de rejet du recours gracieux, que ces éléments sont de nature à démontrer que l'extension de l'urbanisation a été justifiée et motivée dans le PLU de la commune, au regard notamment du critère lié à la configuration des lieux.

CAA Nantes, 9 mars 2012, commune de Larmor-Plage et société OCDL, req. n° 11NT00985 et 11NT01121

En troisième lieu, le Conseil d'Etat juge dans un arrêt Confédération Environnement Méditerranée rendu le 11 mars 2020 que

« 10. Il résulte de ces dispositions qu'une opération conduisant à étendre l'urbanisation d'un espace proche du rivage ne peut être légalement autorisée que si elle est, d'une part, de caractère limité, et, d'autre part, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon les critères qu'elles énumèrent. Cependant, lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un des autres schémas mentionnés par les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel l'opération est envisagée, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de cette opération s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné.

11. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Provence Méditerranée, dans sa version applicable au litige, dispose que : « Dans les espaces proches du rivage, la notion d'extension limitée est appréciée à l'échelle du SCOT. Ainsi, à travers trois catégories d'espaces, le SCOT définit l'intensité de l'urbanisation des espaces proches du rivage : / Les espaces littoraux à forts enjeux et stratégiques où les opérations d'urbanisme peuvent se faire par renouvellement ou par extension de manière significative par rapport aux caractéristiques du bâti existant environnant : (...) le site de Bois sacré à La Seyne (...) ». Ce document d'urbanisme définit et répertorie par ailleurs les « espaces littoraux sensibles (du fait de leur localisation en bord de mer, leur qualité architecturale et / ou paysagère) où les opérations d'urbanisme doivent être plus particulièrement limitées et intégrées ». Il identifie enfin les « espaces littoraux neutres (sans enjeu particulier de développement et sans qualité patrimoniale ou paysagère spécifique) », où le critère de l'extension limitée ne fait pas l'objet de précision.

12. Le tribunal administratif a pu, sans erreur de droit ni contradiction de motifs, juger que, eu égard à sa distance par rapport à la côte, à sa covisibilité avec la mer et à l'absence d'urbanisation le séparant de la côte, le terrain d'assiette du projet litigieux devait être regardé comme un espace proche du rivage au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme précité.

13. Par ailleurs, après avoir relevé, par des motifs non contestés en cassation, que, selon les dispositions du SCOT Provence Méditerranée alors en vigueur, une extension de l'urbanisation pouvait être réalisée dans la zone du « Bois sacré », terrain d'assiette du projet, « de manière significative par rapport aux caractéristiques du bâti existant », le tribunal administratif a pu écarter, sans dénaturer les pièces des dossiers qui lui étaient soumis, le moyen tiré de ce que la décision attaquée méconnaît la règle de l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage eu égard aux caractéristiques du projet litigieux qui lui était soumis, qui tend à la réalisation, sur environ six hectares, d'un ensemble immobilier comprenant sept bâtiments d'habitation collectifs destinés à accueillir 344 logements, huit villas et des locaux d'activité, pour une surface de plancher créée de 23 781,22 m², ainsi qu'aux caractéristiques du bâti environnant.

CE, 11 mars 2020, Confédération Environnement Méditerranée, req. n° 419861

De fait et dès lors qu'un SCOT comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec les dispositions de l'article L. 121-13 (qui reprend l'ancien article L. 146-4 II), qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel le projet est envisagé, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de ce projet s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné.

En l'espèce, le DOO du SCOT du Pays de Lorient apporte les précisions suivantes.

« Selon les termes de la loi Littoral, dans les espaces proches du rivage, les extensions d'urbanisation doivent être limitées et respecter le critère de continuité des agglomérations et villages décrit ci-avant. La jurisprudence qualifie parfois d'extension d'urbanisation des opérations de construction dans les espaces déjà urbanisés, en densification, si elles modifient les caractéristiques de cet espace urbanisé.

Le caractère limité de l'extension d'urbanisation est apprécié, par rapport à la situation existante, à partir des éléments suivants, non nécessairement cumulatifs :

- l'importance : nombre de m² réalisables pour une extension, nombre de m² à réaliser pour une opération de construction, nombre de logements, y compris les surfaces consacrées au stationnement, les volumétries (hauteurs, gabarits, etc.)*
- la densité : coefficient d'emprise au sol, nombre de logements à l'hectare*
- l'implantation : nature des terrains d'assiette du projet (urbanisés, naturels, espaces agricoles exploités, espaces boisés même partiellement)*
- la topographie de l'espace concerné*
- la destination du projet : si le projet a la même destination que les constructions présentes aux alentours, il aura davantage de chances d'être autorisé qu'un projet dont la destination est complètement différente.*

Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une " extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension.

D'une façon générale, les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain environnant ne peuvent être considérées comme des extensions limitées de l'urbanisation.

Prescription :

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité envisagées et à la topographie des lieux. Les extensions de l'urbanisation, pour être qualifiée de « limitées » doivent :

- respecter les proportions bâties par rapport à l'urbanisation sur laquelle elles se greffent*
- être évitées sur des secteurs jouxtant, dans la zone la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole ; dans ces situations, pour être admises, les extensions doivent demeurer extrêmement limitées*
- s'insérer dans le quartier environnant. Une opération plus importante peut être admise si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.*

La notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peut être examinée par le SCoT à son échelle. Ainsi, des opérations peuvent être qualifiées d'extensions limitées de l'urbanisation à l'échelle du SCoT, compte tenu de leur situation au cœur d'ensembles urbains importants à l'échelle du SCoT, notamment quand elles contribuent à privilégier le renouvellement urbain...

Préconisation : *Kerroc'h, Caudric-Lomener et Kerpape-Kerguelen comprennent de nombreuses constructions à usage d'habitation dont certaines en collectif de plusieurs niveaux, ainsi que des bâtiments accueillant des activités économiques, commerciales et un important établissement de santé (CRF de Kerpape). Dans un souci d'économie de l'espace, de moindre mobilisation de foncier non bâti ainsi que de préservation des espaces agricoles au Nord de la D152 et des coupures d'urbanisation entre Le Courégant et Kerroc'h d'une part et le parc océanique de Kerguelen et le bourg de Larmor-Plage d'autre part, les opérations de renouvellement urbain, de densification ou d'extension de l'urbanisation de Kerroc'h, Caudric-Lomener, et Kerpape-Kerguelen (Ploemeur et Larmor-Plage), peuvent se réaliser en présentant des gabarits atteignant ceux des bâtiments présents sur chacun de ces secteurs. Sur ces secteurs, les opérations d'extension de l'urbanisation ne peuvent pas couvrir des surfaces supérieures à celles prévues hors des espaces proches du rivage sur Ploemeur. »*

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT

Le SCOT fixe donc les critères permettant d'apprécier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, au regard, entre autres, de l'importance du projet, de la densité, de l'implantation, de la topographie de l'espace concerné et de la destination du projet.

Il reprend ainsi les critères fixés par la jurisprudence bien établie, dont l'arrêt Syndicat de défense du Cap d'Antibes rendu le 30 juillet 2003 dans lequel le Conseil d'Etat a jugé que

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé à moins de trois cents mètres du rivage ; que le permis de construire accordé le 30 juin 1994 devait donc respecter les prescriptions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, et ne permettre ainsi qu'une extension limitée de l'urbanisation au sens de ces dispositions ;

Considérant que l'espace dans lequel se situe le terrain d'assiette du projet autorisé par le permis litigieux, situé entre une zone à l'urbanisation diffuse et une zone fortement urbanisée, est composé de terrains très partiellement boisés ; que le projet consiste en la réalisation d'un ensemble de trois immeubles édifiés sur quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée, entourant un jardin paysager et disposés aux angles du triangle formé par le terrain d'assiette ; qu'ainsi, nonobstant la circonstance que l'opération, qui conduira à la création de 143 appartements à usage d'habitation, présente une surface hors oeuvre nette de 14 449 m² sur une parcelle de même superficie, l'extension de l'urbanisation qu'elle implique doit être regardée, en dépit de sa densité, mais eu égard à son implantation, son importance et à la destination des constructions envisagées, comme présentant un caractère limité au sens des dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que c'est à tort que le tribunal administratif de Nice s'est fondé sur la méconnaissance des prescriptions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme pour annuler le permis litigieux ;

CE, 30 juillet 2003, Syndicat de défense du Cap d'Antibes, req. n° 203766

Les conclusions du commissaire du gouvernement Denis Piveteau dans cet arrêt permettent d'éclairer la démarche à suivre

« Il s'agit de trois immeubles en R + 4, qui sont disposés de manière à former un angle, une sorte de « L ».

Nous vous avons déjà dit tout à l'heure qu'ils comporteront quelques 140 appartements, pour une surface œuvre nette d'environ 15000 m² sur une surface de taille à peu près équivalente (soit un coefficient d'occupation des sols égal à un, ce qui n'est pas négligeable).

Il y a des décisions par lesquels vous avez censuré des projets plus importants, et d'autres décisions par lesquelles vous avez au contraire validé des projets moins importants. Les trois bâtiments de la société « La Gauloise » viennent en quelque sorte se placer dans un « entre-deux » de votre jurisprudence (Par ex, pour l'annulation d'un projet de 520 logements et plus de 44000 m² : CE, S. Commune de Gassin, préc, ou pour l'annulation de 380 logements sur 35000 m² : CE 10 juillet 1995 Société du golf de Pardigon : Rec p. 294 – et à l'inverse, pour le caractère limité d'une construction de 3600 m² sur trois étages : CE 20 mars 1998, De la Rochefoucauld : Rec, T, p. 1213).

Mais il y a l'autre critère, qui tient compte de l'environnement et de l'état des lieux. Or, de ce point de vue, les pièces du dossier nous ont convaincu que l'extension n'est que « limitée ». L'emplacement concerné est (ou peut-être était, car la construction a sûrement commencé...) une friche en forme de trapèze, bordé d'un côté par un secteur boisé, et des autres côtés par des zones entièrement construites, faites de pavillons mais aussi d'immeubles de quatre ou cinq étages. En somme, une fois bâtie, la parcelle rejoindra l'aspect des plus bâties de ses voisines. C'est, certes, une extension de l'urbanisation puisqu'un espace vierge disparaît. Mais cela reste une extension limitée.

Vous écarterez donc le moyen d'annulation retenu par le tribunal administratif de Nice... »

Conclusions conformes du commissaire du gouvernement Denis Piveteau sous CE, 30 juillet 2003, Syndicat de défense du Cap d'Antibes, req. n° 203766

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation doit donc s'apprécier en tenant compte des critères fixés par le SCOT liés à l'implantation, à l'importance, à la densité envisagée et à la topographie des lieux.

L'appréciation du caractère limité de l'extension de l'urbanisme pourra également prendre en compte la préconisation du SCOT (qui est une préconisation, et non une prescription impérative), selon laquelle les opérations de renouvellement urbain, de densification ou d'extension de l'urbanisation, dans le secteur de Kerpape-Kerguelen, peuvent se réaliser en présentant des gabarits atteignant ceux des bâtiments présents sur chacun de ces secteurs.

La mise en œuvre de ces critères conduit au cas présent à reconnaître le caractère limité de l'extension de l'urbanisation.

a) S'agissant des critères liés à l'importance et à la densité du projet

Le projet sur la construction de 9892 m² de surface de plancher.

Cette surface de plancher créée de 9892 m² doit être appréciée à l'échelle du secteur de Kerpape-Lomener, qui est définie par le SCOT comme une centralité urbaine située en partie sur la commune de Ploemeur et sur la commune de Larmor-Plage, qui constitue une agglomération et village, au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT (cf. p. 65, 66, 94 et 95)

Le PLU précise ainsi qu'à l'échelle du secteur de Kerpape-Lomener, l'extension de l'urbanisation présente un caractère limité, au regard de l'importance de la zone agglomérée, qui comprend notamment le centre de rééducation fonctionnelle de Kerpape, avec de nombreux bâtiments de plusieurs niveaux pour certains et une SHON d'ensemble de 44 000 m².

Pièce n° 8 : extraits du rapport de présentation du PLU

Quand bien même l'échelle à retenir devait être celle des seules zones 1AUt et 1AUt 1, d'une superficie de 4,30 hectares, l'extension de l'urbanisation présenterait également un caractère limité.

Le PLU rappelle en effet que le projet a été prévu pour une densité maximale de 15 000 m² de surface de plancher, sur les 4,30 hectares, soit un COS de 0,35.

Pièce n° 8 : extraits du rapport de présentation du PLU

Or le projet a été sensiblement réduit, puisqu'il porte désormais sur 9892 m² de surfaces de plancher (au lieu des 15000 m² initialement envisagés), c'est-à-dire en-dessous de 10000 m², qui est le seuil au-dessous duquel il est traditionnellement admis que l'extension de l'urbanisation reste limitée.

Conclusions conformes du rapporteur public Louis Dutheillet de Lamothe sous CE, 11 mars 2020, Confédération Environnement Méditerranée, req. n° 419861

Ce qui veut dire en d'autres termes qu'à l'échelle du périmètre comprenant les seules zones 1AUt et 1AUt 1 (et quand bien même le caractère limité de l'extension de l'urbanisation doit être apprécié à l'échelle du secteur de Kerpape-Lomener), la densité du projet s'élève environ à 0,23 (9892 / 43000 = 0,23).

La densité s'élève à 0,26 à l'échelle du terrain d'assiette, d'une superficie déclarée de 40081 m².

Cette densité justifie que l'extension de l'urbanisation présente bien un caractère limitée.

Par ailleurs, l'exposante entend rappeler que l'orientation du SCOT, selon laquelle les projets peuvent se réaliser en présentant des gabarits atteignant ceux des bâtiments présents sur le secteur, notamment de Kerpape-Lomener, est une préconisation.

Cette préconisation est donc un objectif à atteindre, sans revêtir pour autant un caractère normatif (à la différence d'une prescription), ce qui laisse une marge de manœuvre aux auteurs du PLU.

Les auteurs du PLU ont décidé ainsi de fixer, en zone 1AUt 1, la hauteur maximale des constructions au sommet à 11 mètres, avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire (hauteur maximale de 3 mètres) sur 50 % de l'emprise des constructions.

Pièce n° 10 : règlement de la zone 1AU du PLU

Les dépassements de hauteur, contestés par les associations, concernent des ouvrages techniques strictement nécessaires au fonctionnement des bâtiments ; ceux-ci n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, conformément à l'article 1AU 10 du règlement du PLU.

« Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques strictement nécessaires au fonctionnement des bâtiments ».

Pièce n° 10 : règlement de la zone 1AU du PLU

En tout état de cause, les requérantes n'établissent pas que le projet excéderait le gabarit des bâtiments déjà présents sur le secteur de Kerpape-Lomener.

D'une part, l'échelle à retenir pour prendre en compte cette préconisation n'est pas celle des terrains situés uniquement sur la partie du territoire de la commune de Larmor-Plage, contrairement à ce qui est soutenu par les associations qui ne prennent en compte que les terrains situés à proximité immédiate, mais celle constituée par l'ensemble de la centralité urbaine Kerpape-Lomener, qui est située à la fois sur la commune de Ploemeur et sur la commune de Larmor-Plage.

Pièce n° 8 : extraits du rapport de présentation du PLU

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT (cf. p. 65, 66, 94 et 95)

D'autre part, le rapport de présentation du PLU précise lui-même qu'entre le site et la mer, d'autres bâtiments de plusieurs niveaux existent, qui constituent le centre nautique de Kerguelen, dont l'un est dédié à un centre d'hébergement (bâtiment de 3 niveaux).

Pièce n° 8 : extraits du rapport de présentation du PLU

Le projet n'excède donc pas le gabarit des bâtiments existants sur le secteur de Kerpape-Lomener, au sens des orientations du SCOT.

L'extension de l'urbanisation présente bien un caractère limité, ce qui ressort également de l'examen des autres critères à prendre en compte.

b) S'agissant de l'implantation des constructions et de la topographie des lieux

Le projet a été conçu en reprenant les principes d'aménagement fixés par l'OAP du secteur 7 - Kerpape – du PLU.

Pièce n° 7 : OAP du secteur 7 – Kerpape du PLU

Le parti pris pour l'implantation du projet a été donc de prendre en compte le rapport avec l'horizon de l'océan, les strates horizontales des courbes de niveaux, la déclivité du terrain, les vents dominants et la course du soleil.

De telle sorte qu'une implantation en partie basse a donc été retenue à l'ouest du site, au creux de la zone urbanisée et en lien avec l'urbanisation existante, ce qui permet d'amortir la silhouette générale du projet.

Pièce n° 1-1 : notice architecturale

Le projet intègre ainsi l'espace couvert par les zones 1AUt et 1AUt 1, avec une intégration paysagère soignée, tant par la conception du projet (conception horizontale, bâtiments adossés à la pente, vaste espace préservé à l'est, parking peu visible, part belle au végétal) que par les aménagements paysagers, avec la création d'un vaste parc sur le terrain et la création de plusieurs paysages et milieux d'intérêts (bocage, pinède marais littoral et dunaire), avec la plantation de plus de 280 arbres, constitués d'essences locales et naturelles.

Pièce n° 5-1 : dossier de demande d'examen au cas par cas (cf. p. 22 et suivantes)

Cette insertion paysagère particulièrement soignée permet d'atténuer la présence du projet.

Ces éléments ont bien été pris en compte par le préfet, qui a relevé la bonne intégration paysagère du projet.

Pièce n° 6 : arrêté préfectoral du 24 juin 2020

c) S'agissant de la destination des constructions

Les constructions projetées s'inscrivent dans le cadre de l'OAP et des zones 1AUt et 1AUt 1 à dominante tourisme.

Pièce n° 7 : OAP du secteur 7 – Kerpape du PLU

Cette dominante tourisme reprend ainsi les caractéristiques des constructions situées à proximité, dont le centre nautique de Kerguelen, en vue de renforcer l'image touristique de l'agglomération.

L'exposante entend rappeler que le rapport de présentation du PLU met en évidence le parti pris d'urbanisme des auteurs du PLU, qui ont décidé de créer une thalassothérapie sur le secteur depuis plus de 30 ans, avec des hébergements.

« ... Le dernier élément constitutif, qui aurait pu voir le jour en 1991, est la thalassothérapie.

Cet équipement permet d'achever le processus d'aménagement autour des loisirs liés à la mer et vient conforter l'espace nature en créant un secteur de 5 ha de végétation littorale.

Pendant ces 30 années, le fil conducteur a été suivi sans jamais concéder une entorse au projet.

De nombreux promoteurs de résidences de tourisme, de balnéothérapie... ont tenté de négocier ce dernier secteur.

La Thalassothérapie, grâce à son apport, va achever la structuration de l'espace et, notamment, de l'espace naturel remis en valeur.

Le projet comprend un complexe de thalassothérapie mais aussi des secteurs d'hébergement et de séminaires, agrémentés de jardins et d'une prairie dunaire.

La SHON envisagée est de 13 500 m² sur une emprise foncière de 41 800 m² appartenant à la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

Il est à rappeler l'importance bâtie du Centre de Rééducation de Kerpape situé à l'ouest et à proximité de la présente opération (plus de 44 000 m² de SHON).

La Thalassothérapie va conforter la vocation nautique du site, ainsi que la destination touristique du Pays de Lorient dont le SCOT apporte des éléments positifs quant à la nécessité d'un renforcement de l'image touristique du territoire, par des équipements qui doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère (cf pages 25 et 67 du D.O.G du SCOT de décembre 2006).

Enfin, sur le site, grâce aux activités liées aux loisirs nature, plus de 100 emplois existent déjà et devraient doubler avec la Thalasso, sans oublier les 400 emplois tout proches du Centre de Kerpape.

Les orientations d'aménagement du secteur 1AUt envisagées dans le PLU visent à proposer sous la maîtrise de la collectivité, un aménagement cohérent qui affirme la vocation touristique et maritime du site tout en préservant ses qualités paysagères et naturelles. »

Pièce n° 8 : extraits du rapport de présentation du PLU

L'objectif est de conforter ainsi la vocation touristique et maritime du site, tout en préservant ses qualités paysagères et naturelles, tout en permettant la création de nouveaux emplois.

La vocation touristique du projet justifie là encore que l'extension de l'urbanisation présente un caractère limité.

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le moyen devra être rejeté.

II. SUR LES FRAIS IRREPETIBLES

Il serait particulièrement inéquitable, dans les circonstances de l'espèce, de laisser à la charge de la SAS Actifkerguelen les frais qu'elle a été contrainte d'engager pour la défense de ses intérêts et qui seront justement évalués à la somme de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office

L'exposante prie votre Tribunal :

D'**accueillir** favorablement ses écritures.

Par conséquent

De **rejeter** le recours dans l'instance n° 2102904 comme non fondé.

Subsidiairement, pour le cas où un moyen serait accueilli, de **prononcer** l'annulation partielle ou un sursis à statuer en vue de permettre le dépôt d'un permis de construire modificatif, en application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme ou de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

De **condamner** l'ensemble des associations à verser à la SAS Actifkerguelen la somme de 5.000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.



SELARL LVI Avocats Associés
Frédéric-Pierre Vos
Avocat Associé

BORDEREAU DE PIÈCES COMMUNIQUÉES

Pièces déjà produites :

Pièce n° 1 : demande de permis de construire

Pièce n° 1-1 : notice architecturale

Pièce n° 1-2 : aménagements paysagers

Pièce n° 1-3 : étude de sûreté et de sécurité publique

Pièce n° 2 : permis de construire délivré le 19 janvier 2021

Pièce n° 3 : recours gracieux

Pièce n° 4 : décision de rejet du recours gracieux du 2 avril 2021

Pièce n° 5 : demande d'examen au cas par cas

Pièce n° 5-1 : dossier de demande d'examen au cas par cas

Pièce n° 6 : arrêté préfectoral du 24 juin 2020

Pièce n° 7 : OAP du secteur 7 – Kerpape du PLU

Pièce n° 8 : extraits du rapport de présentation du PLU

Pièce n° 9 : extraits du DOO du SCOT

Pièce n° 10 : règlement de la zone 1AU du PLU

Pièces certifiées conformes aux originaux