## **Zoom sur l'application de la loi littoral dans le cadre de la révision du PLU.**

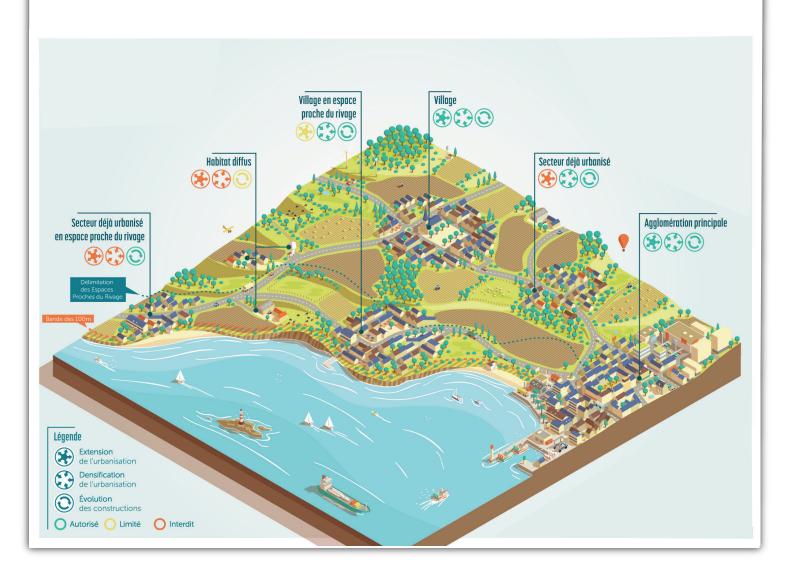
La commune de Chaillevette a lancé la révision de son PLU il y a quelques mois.

Le nouveau document d'urbanisme sera l'occasion d'intégrer de nouvelles réglementations qui n'existaient pas lors de l'élaboration du premier PLU. De même, la transcription de la loi littoral sera complète, ce qui hélas, n'avait pas été le cas lors du premier PLU et qui aujourd'hui, engendre de nombreux contentieux autour des permis de construire déposés sur le secteur du « fer à cheval ». C'est une des raisons pour lesquelles, la municipalité a lancé cette révision, afin de clarifier cette question de façon définitive et faire cesser cette multiplication des contentieux.

Il est important d'apporter quelques éléments de compréhension à l'application de La loi littoral. Cette loi hiérarchise les groupes de bâtis pour déterminer les secteurs géographiques qui seront constructibles, de ceux qui ne le seront pas. C'est pourquoi, en fonction des dispositions de la loi et des jurisprudences constantes qui sont venues la préciser, ces groupes de bâtis sont qualifiés dans le PLU soit de :

- Agglomération
- Villages
- > Secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages
- → Espace d'urbanisation diffuse

Aujourd'hui, seuls les villages et les agglomérations sont destinés à recevoir une urbanisation par comblement de leur enveloppe urbaine (dent creuse) et par extension.



Le Conseil d'État considère que **l'agglomération** est une « zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions ».

La qualification de **village** a été précisée par des circulaires, instructions gouvernementales. « *Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie ». Le juge privilégie lui, une densité significative des constructions pour accorder la qualification de village.* 

Dans les **secteurs déjà urbanisés**, identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et délimités par le plan local d'urbanisme (PLU), des constructions et installations peuvent être autorisées, 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.

Pour préciser cela, le juge a exclu certaines formes d'urbanisation de la qualification d'agglomération ou village, par exemple, une zone d'urbanisation diffuse, un simple lotissement ou un secteur pavillonnaire légèrement isolé, une résidence hôtelière formée de constructions et bungalows, une zone d'urbanisation future même en cours d'aménagement par le biais d'une ZAC, un camping, un village de vacances...

Sur Chaillevette, le SCOT avait qualifié le « fer à cheval » de secteur déjà urbanisé. Le Préfet a considéré que cette qualification était abusive et a émis un avis défavorable au SCOT (cf extrait de l'avis du Préfet dans l'encadré).

Aujourd'hui, dans le cadre de la révision du PLU, seule la zone densément urbanisée, s'étalant de Chatressac au Maine Auriou remplit les critères de la loi littoral permettant d'être destinée à l'urbanisation. Il ne s'agit pas d'une décision prise arbitrairement par les élus mais bien d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur pour minimiser les contentieux.

## Extrait de l'avis du Préfet

L'identification des SDU n'appelle pas de remarque particulière à l'exception du secteur dit du « fer à cheval », situé sur la commune de Chaillevette, qui ne peut être considéré comme tel au regard des conditions fixées par la loi.

Dans un arrêt du 20 juin 2019 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, il a été considéré que le secteur (« le Marvoux / la Poterie-rue des Brandes, rue de la Sablière, rue des Jadeaux, rue des Auriaux et rue du Jard ») que se compose de constructions implantées de manière linéaire le long des voies, entourées d'espaces naturels boisés. L'arrêt souligne également que si des constructions sont présentes, leur implantation est clairsemée et entrecoupée de parcelles demeurées à l'état naturel.

Au regard des trés nombreuses possibilités de densification existantes dans ce secteur (parcelles nues ou bâties divisibles), les conditions liées à l'interdiction d'étendre le périmètre bâti existant et à l'impossibilité de modifier de manière significative les caractéristique de ce bati, posées par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, ne seraient pas respectées. La Structuration par des voies de circulation, également citée à l'article L.121-8, n'est pas avérée. Il s'agit principalement de constructions qui s'égrennent le long d'une route départementale existante, sans maillage urbain.

Le Scot doit supprimer ce secteur de la liste des SDU.