



# Atelier loi littoral



SCoT de la Communauté de  
Communes de la Haute-Saintonge



**Juin 2017**



**Diagnostic et état initial de l'environnement**

Séminaire diagnostic

**Octobre 2017**



**Prospective et scénarii**

Séminaire scénarii

**Avril-Septembre  
2018**



**Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables**

**Septembre à Avril  
2019**



**Document d'Orientation et d'Objectifs**

**Avril  
à Décembre 2019**



**Consultations, enquête publique et  
approbation**

# Objectifs de l'atelier de travail



- **Rappel des dispositions de la loi Littoral avec lesquelles le SCoT doit être compatible**
- **Définition et localisation**
- Travail sur carte pour définir :
  - Les villages et agglomérations
  - Les secteurs déjà urbanisés (SDU)
  - Les espaces littoraux remarquables

**ATELIER LITTORAL**  
Définitions

# Définition des agglomérations et villages



La jurisprudence du **Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio** constitue un arrêt de principe par lequel le CE a voulu régler conjointement la question :

- de la définition des agglomérations et villages par rapport à une urbanisation diffuse ne pouvant pas constituer des espaces urbanisés à développer en continuité.
- de la notion d'extension d'urbanisation

*« 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, mais que, 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 »*

# Définition des agglomérations et villages



## **La jurisprudence de la CAA Nantes, 5 février 2016, 15NT00387 :**

- Règle la question de la taille et de la densité, avec une appréciation subjective de l'ordre de 50 maisons minimum, pouvant être couplées à des campings
- Fait disparaître le critère d'équipement

*Cet espace « d'une cinquantaine de constructions à usage d'habitations et d'un grand camping de plus de 150 habitations légères de loisir, répartis sur un espace s'étendant en longueur sur environ 350 mètres, de part et d'autre de la route de la Baie, sur une profondeur d'environ 50 mètres à partir de celle-ci du côté le moins construit et comprise entre 100 et 130 mètres en son côté Nord, sans rupture nette d'urbanisation, les constructions à usage d'habitation déjà présentes sur place étant soit directement voisines les unes des autres, soit voisines du camping ; que le lieu-dit Tréhervé se caractérise ainsi par un nombre et une densité significatifs de constructions et présente, par suite, les caractéristiques d'un espace urbanisé au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, sans que puisse y faire obstacle l'absence d'équipements publics et de commerces permanents »*



## **LOI ELAN** : Ajout de l'alinéa suivant à l'article L. 121-3 du Code de l'Urbanisme

- « *Le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévues à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.* »

→ Des critères sont ainsi réintroduits par le SCoT afin de définir les villages et agglomérations – quels sont donc les critères que le SCoT prend pour définir les villages et agglomérations?

Il est proposé de prendre le **nombre de bâti** comme critère, en prenant comme seuil les **40 constructions** pour **définir les agglomérations et les villages.**

# Définition des secteurs déjà urbanisés (SDU)



**LOI ELAN** : Ajout de l'alinéa suivant à l'article L. 121-3 du Code de l'Urbanisme

- *« Le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévues à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. »*

→ Introduction d'une nouvelle notion entre le village et l'agglomération et l'urbanisation diffuse. Il s'agit des **secteurs déjà urbanisés (SDU)**

Les **secteurs déjà urbanisés (SDU)** se caractérisent donc :

- Par un nombre et une densité trop faible pour relever de la définition des agglomérations et villages
- Par une urbanisation non diffuse

**LOI ELAN art. 42, I, 2°**

*« .../...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. »*

# Définitions des secteurs déjà urbanisés (SDU)



→ Aujourd'hui, quelles règles d'urbanisation pour les secteurs hors agglomérations et villages?

**LOI ELAN** : Ajout de l'alinéa suivant :

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de 100m, des EPR et des rives des plans d'eau, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs 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. »*

→ La présence d'équipement ou lieux collectifs n'est pas impératif sinon cela reviendrait à la définition jurisprudentielle des villages avant Porto-Vecchio

# Définition de l'urbanisation diffuse



## **RAPPEL: Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral, Loi littoral en Charente Maritime**

### *Urbanisation diffuse :*

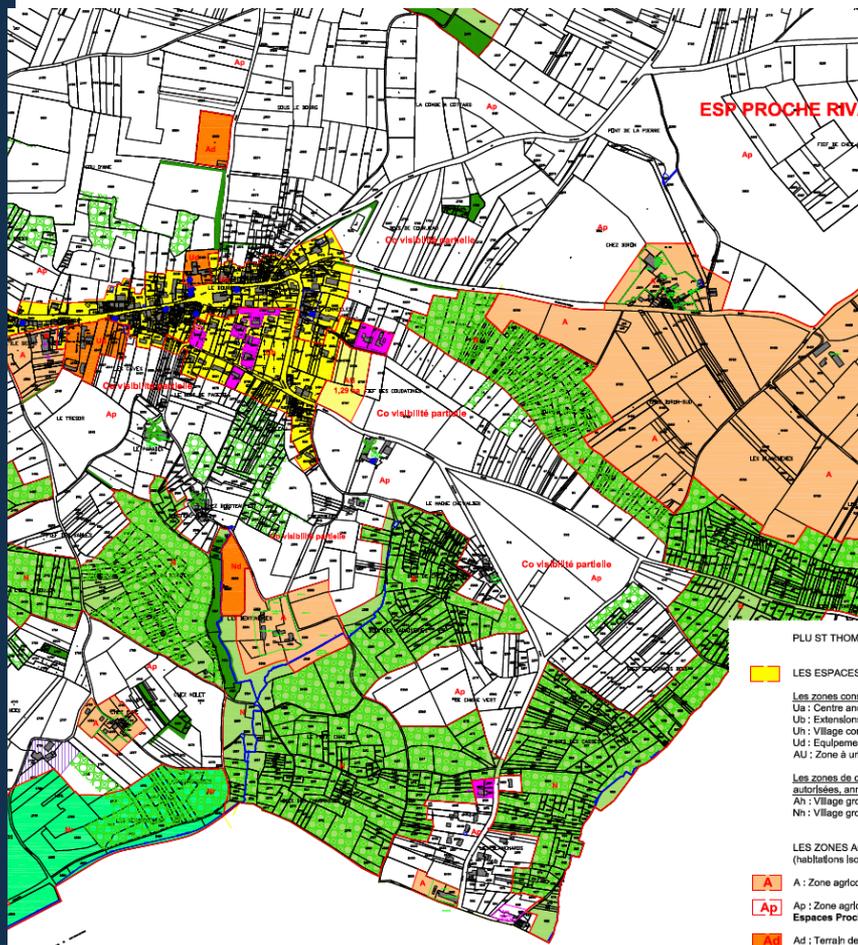
« Les secteurs d'urbanisation diffuse sont en principe classés en zones N ou A avec uniquement la possibilité d'y réaliser des extensions de constructions existantes (extensions des bâtiments d'habitation existants en N ou A en vertu des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme)

.../..

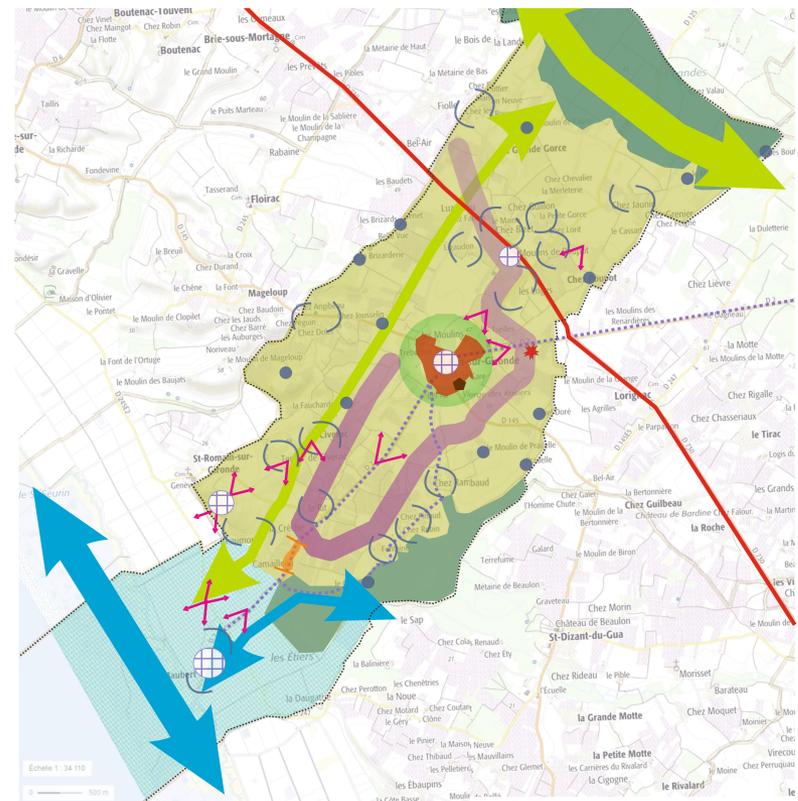
Ne peut pas être qualifié de « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions » :

- - un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation
- d'infrastructures publiques ou privées, par la réalisation de quelques
- installations, aménagements, ouvrages... ;
- - un espace accueillant une ou quelques constructions isolées ;
- - un espace accueillant des constructions dispersées le long d'un linéaire ;
- - l'essaimage de constructions diffuses, sans organisation, de faible
- densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses. « « »

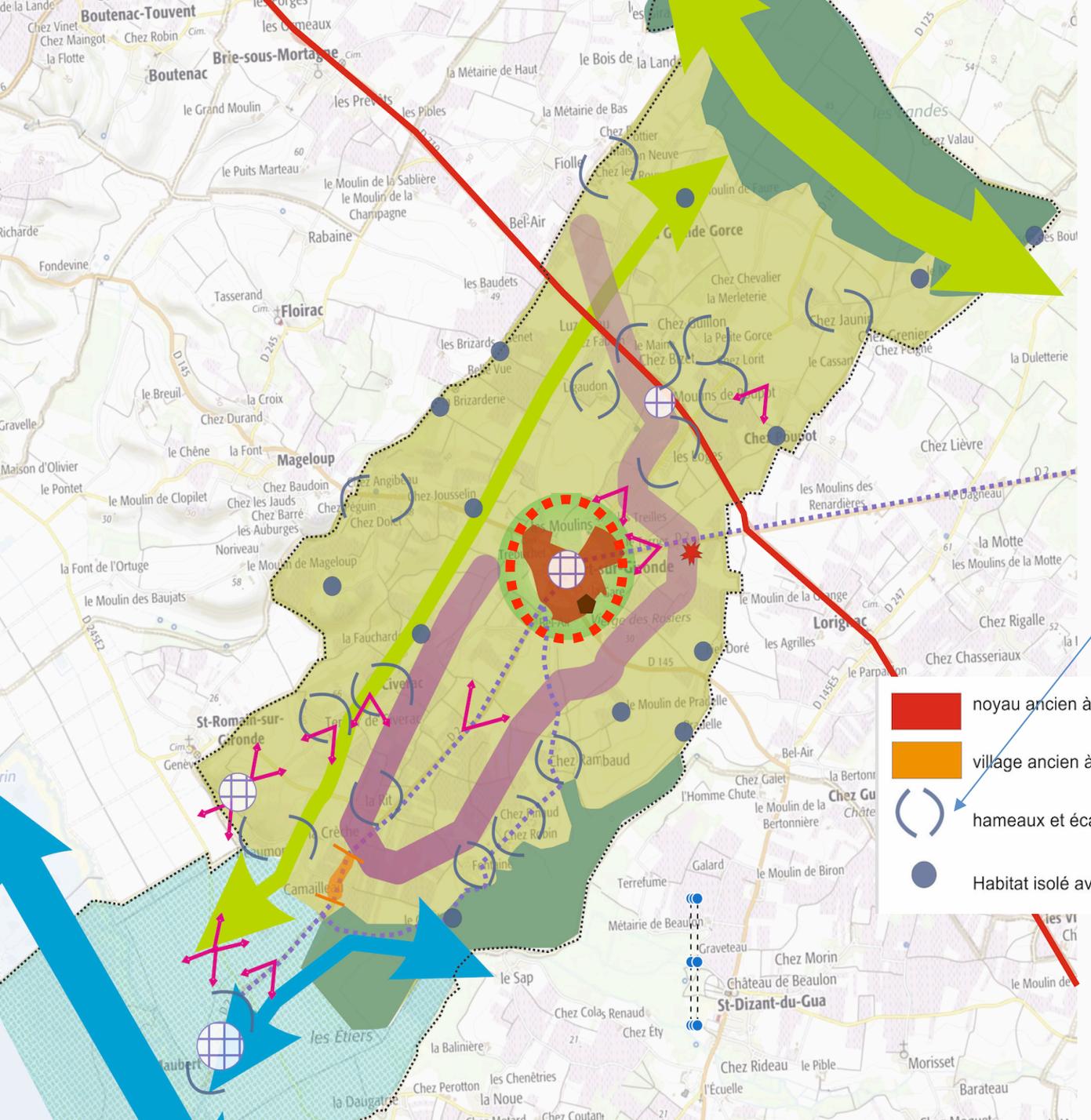
# Définition des agglomérations et villages dans les PLU



→ Extrait plan zonage Saint Thomas de Conac



→ Extrait PADD Saint-Fort sur Gironde



Village aggro

SDU

Hameau sans nouvelles constructions uniquement extension du bâti existant

- noyau ancien à maintenir et développer de façon raisonnée
- village ancien à conforter sans étendre
- hameaux et écarts bâtis à contenir, stopper leur développement
- Habitat isolé avec ou sans activité agricole



# Saint Thomas de Conac



© 2019 Google

Google

3D

+

-

Plan

# Saint Sorlin de Conac



TR

CH

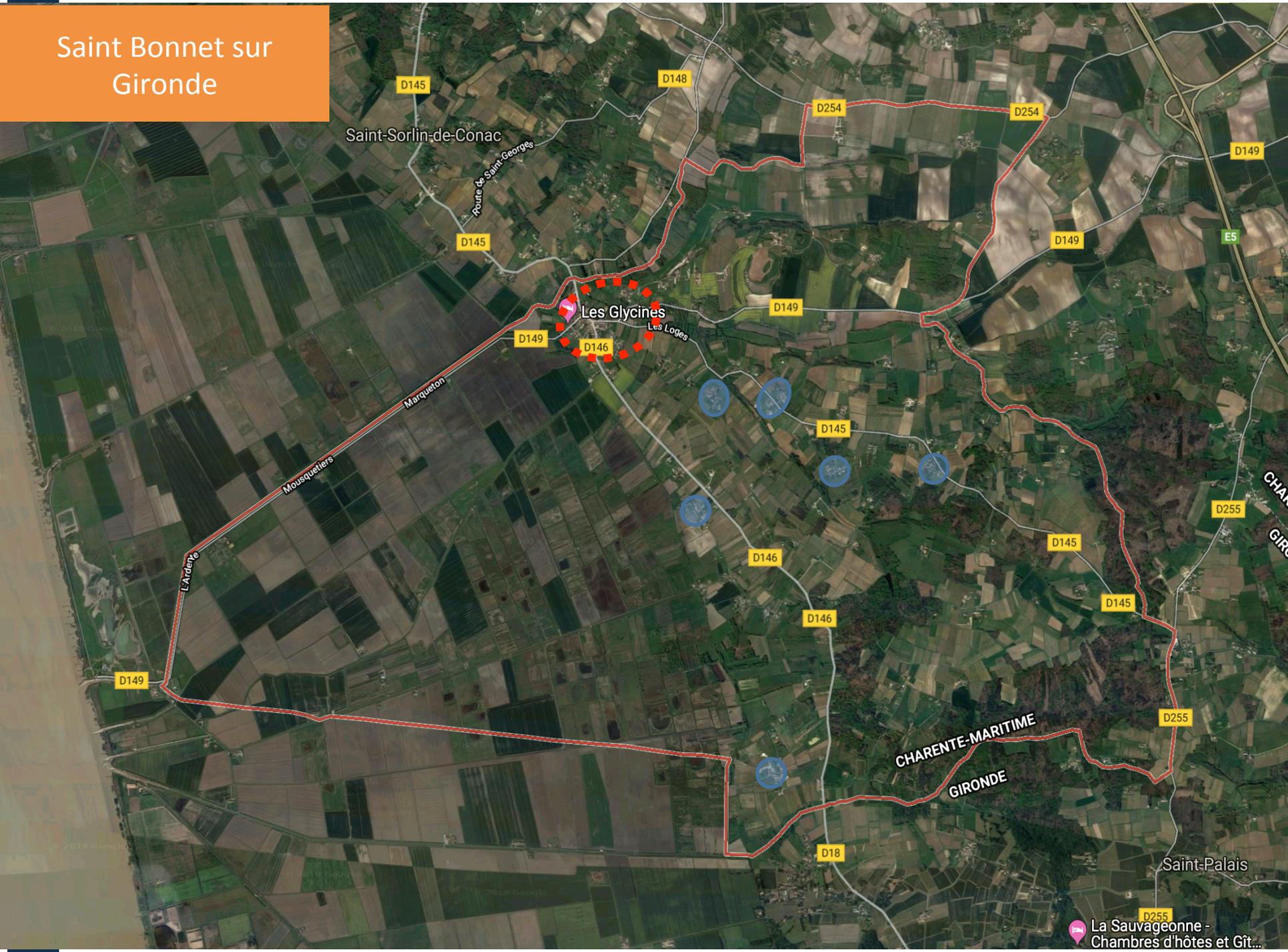
CH

CHEN

LES MOULINE

LE BOUCAU

# Saint Bonnet sur Gironde



Saint-Sorlin-de-Conac

route de Saint Georges

Les Glycines

Les Loges

CHARENTE-MARITIME  
GIRONDE

Saint-Palais

La Sauvageonne -  
Chambres d'hôtes et Gît...

## Article L 121-23 du Code de l'Urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques »

- *Le SCoT a vocation à les définir à son échelle (moins précise que les PLUi et PLU).*
- *Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.*

# Identification des espaces littoraux présumés remarquables



→ Méthodologie proposée pour identifier les espaces littoraux remarquables

## **1. Report sur SIG des périmètres suivants :**

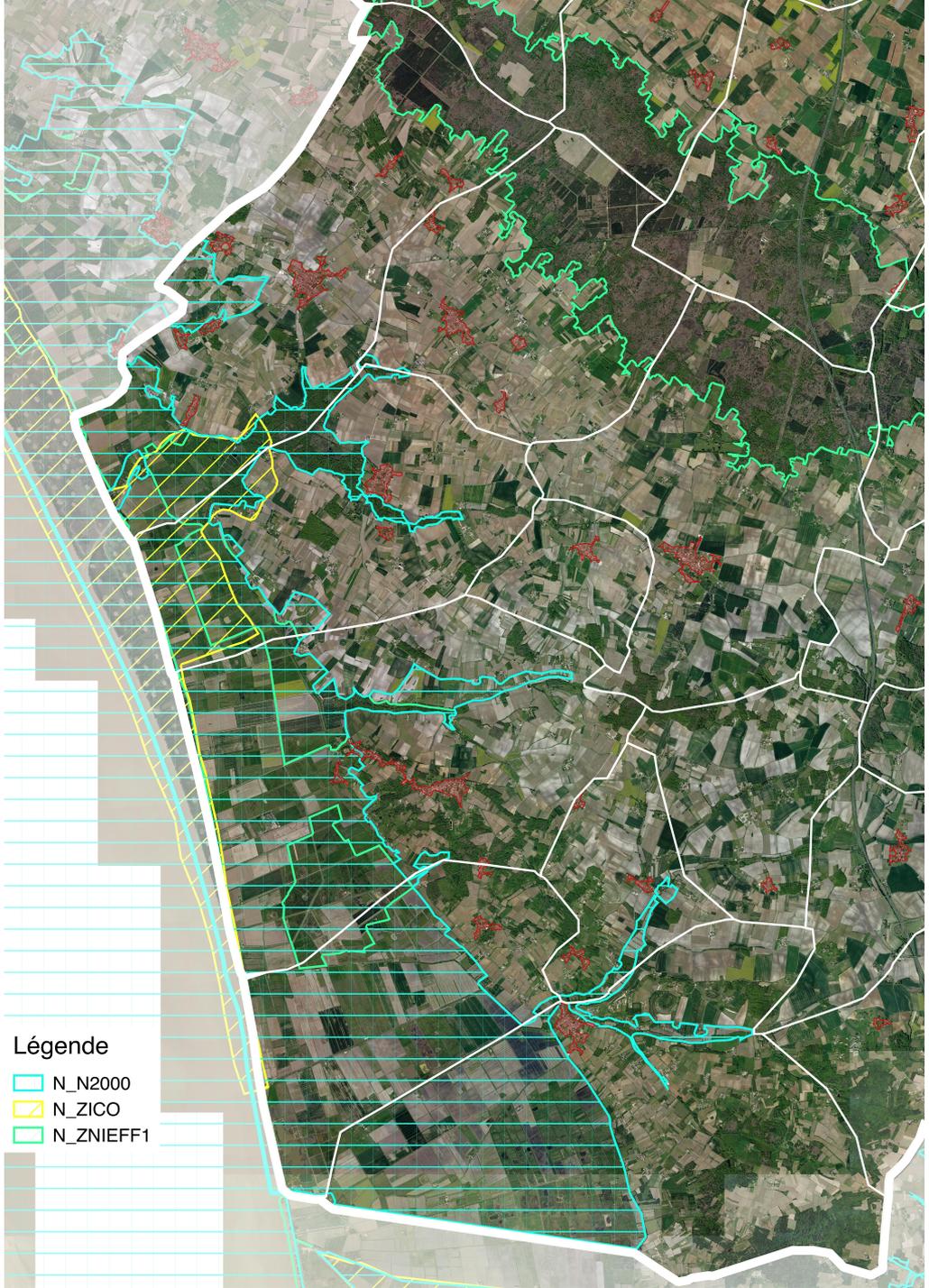
- Sites Natura 2000 (ZSC et ZPS)
- ZNIEFF de type 1
- Arrêtés de protection de biotope
- Parties naturelles des sites classés et inscrits
- Forêts de plus de 1000 ha proches de la mer

## **2. Détourer les parties déjà urbanisées et les enclaves**

## **3. Exporter les cartes à échelle SCoT, soit au 50 000ème**

## **4. Ecrire l'objectif associé à la protection des espaces remarquables**

→ Cartographier les espaces littoraux présumés remarquables



**DOO**

*Prescriptions relatives  
à la loi littoral*

# Gérer durablement le littoral estuarien, espace emblématique



## → Préserver les espaces littoraux remarquables

- Le SCoT localise à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la loi littoral ;
- Les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées par le SCoT, ou au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Ils précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique ;
- Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) :
  - Les aménagements légers détaillés ci-dessous, ainsi que les changements de destination des constructions existantes à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

# Gérer durablement le littoral estuarien, espace emblématique



## → Délimiter et préserver les coupures d'urbanisation

- Le SCoT localise à son échelle les coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral ;
- Les documents d'urbanisme affinent et délimitent à leur échelle le tracé des coupures d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation devront être classées en N ou en A, elles pourront néanmoins préciser la vocation (agricole, de loisirs..).
- Les documents d'urbanisme prévoient les éventuelles coupures d'urbanisation supplémentaires nécessaires à leur échelle, venant compléter celles définies par le SCoT ;
- Les coupures d'urbanisation ne pourront accueillir de nouvelle urbanisation, néanmoins les structures légères pourront être admises dans la mesure où ces aménagements n'entraînent pas une artificialisation trop importante des sols et ne compromettent pas le caractère naturel de la coupure, à savoir :
  - **Des équipements légers de sport et de loisirs**, ainsi que ceux autorisés dans les espaces remarquables en cohérence avec l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - Des équipements liés à la gestion de l'espace, comme par exemple l'exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, les équipements de sécurité civile, etc...
  - **La réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants (agricoles, d'habitation ou autre), en veillant à ce que le cumul de ces extensions ne remette pas en cause le caractère naturel de la coupure.**

# Gérer durablement le littoral estuarien, espace emblématique



- **Gérer la capacité d'accueil des communes littorales pour assurer une valorisation des ressources et une préservation des milieux aquatiques par une gestion raisonnée**
- Afin de maîtriser la capacité d'accueil du territoire et de l'adapter dans le temps, les collectivités mettent en œuvre des actions concernant :
  - La reconnaissance et la protection d'une trame écologique fonctionnelle
  - La préservation et la valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
  - La gestion des risques
  - La protection des espaces agricoles
  - La limitation des extensions de l'urbanisation et l'organisation des espaces à développer et conforter (agglomérations, villages et secteurs de densification)
- La protection des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation

# Gérer durablement le littoral estuarien, espace emblématique



- Pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. La localisation de ces activités se fera au travers d'une recherche d'optimisation du foncier consommé ;
- En dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisées, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions et installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCoT, à savoir :
  - Les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture ;
  - Les ouvrages portuaires : activité nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (postes de secours) ;
  - Les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite.

# Gérer durablement le littoral estuarien, espace emblématique



## → Accompagner le développement urbain dans le respect de la loi littoral

- Dans les communes soumises à la loi littoral, l'extension de l'urbanisation est admise : en continuité des agglomérations et villages existants et dans d'autres secteurs déjà urbanisés.
- Le SCoT détermine à son échelle les agglomérations et villages, ainsi que les autres secteurs de densification déjà urbanisés au regard de leurs caractéristiques, et en tenant compte des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.
- Le SCoT prévoit ainsi des modes de développement différenciés. Les agglomérations et villages peuvent être développées en continuité sous réserve des autres dispositions de protection du SCoT, telles que les espaces de biodiversité, espaces remarquables et coupures d'urbanisation ;
- Les secteurs de densification, déjà urbanisés et identifiés au titre du SCoT, ont vocation à être conforté dans une enveloppe maximale. Leur développement doit permettre de valoriser leur rôle de lieux de vie, d'activités économiques et artisanale mais aussi d'intérêt touristique. Le SCoT en détermine: