

Présentation du zonage et du règlement Prise en compte de la loi littoral

RAPPEL ET ANALYSE DU CONTEXTE JURIDIQUE :

Deux notions nécessitent d'être définies dans cette règle :
- la notion d' « **agglomération et de village** »
- la notion d' « **extension d'urbanisation** ».

Bien que la loi n'ait pas changé depuis sa publication en 1986, la définition de ces notions a évolué au grès des différentes jurisprudences.
Le texte ci-dessous est extrait d'une note juridique rédigée par Maître Loïc Prieur intitulée « L'écriture des PLU littoraux » (source : GRIDAUH, 19/10/11).

« La notion d'extension de l'urbanisation s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune et elle interdit la construction isolée de bâtiments, quel qu'en soit l'usage. Les extensions de constructions existantes ne sont cependant pas qualifiées d'extension de l'urbanisation tout comme certains ouvrages techniques de faible dimension. Le Conseil d'État a précisé que les espaces comportant une densité significative de constructions pouvaient être étendus mais qu'en revanche, les extensions de l'urbanisation étaient impossibles dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations.

Toutefois, les constructions à l'intérieur des espaces urbanisés demeurent possibles à condition de ne pas élargir le périmètre urbanisé ou de conduire à une densification sensible des constructions ».

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme impose que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Autrement dit, le **PLU littoral doit distinguer trois situations :**

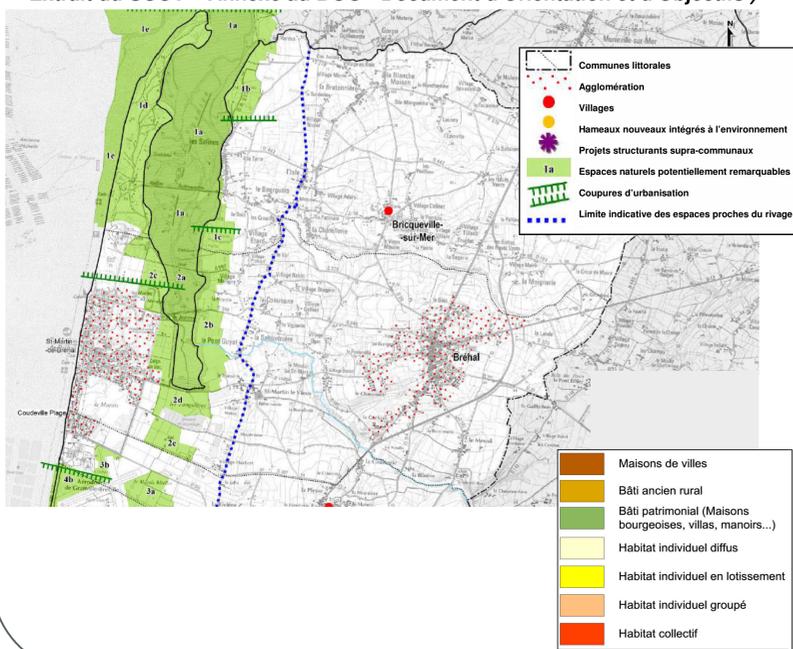
- Les espaces qui comportent une densité significative de constructions, mais aussi une diversité de fonctions (habitat, commerces, services à la population, équipements publics) **pourront s'étendre**. Ce sont les **agglomérations et les villages**.
- Les **espaces urbanisés de moindre importance**, c'est à dire les **hameaux**, ne pourront pas s'étendre, mais **pourront être densifiés**. Ces espaces comportent un minimum d'une vingtaine de constructions groupées puisées, en deçà de ce nombre, il s'agit plus d'habitat isolé ou diffus que d'espace urbanisé. Ils pourront être classés en zone constructible sous réserve que la zone n'ait pas pour effet d'autoriser des constructions qui élargirait le périmètre bâti.
- Les espaces naturels ou ceux comportant une **urbanisation diffuse** ne pourront recevoir aucune construction nouvelle sauf extension des bâtiments existants et des ouvrages techniques de faible dimension. Ces espaces ont vocation à être classés en zone N ou A. Si le règlement autorise des constructions nouvelles, il devra spécifier qu'il ne peut s'agir que d'**extension du bâti existant**.

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Le SCoT (Le Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de la Baie applique cette doctrine en délimitant :
- les espaces qualifiés d'agglomération
- les espaces qualifiés de village.

Pour la commune de Bréhal, le SCOT identifie bien deux agglomérations, mais n'identifie aucun village sur la commune.

Extrait du SCOT - Annexe au DOO - Document d'Orientation et d'Objectifs)



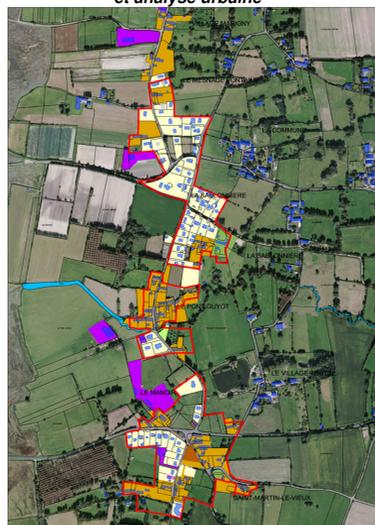
Application de ces principes dans le PLU de Bréhal

Le nouveau PLU de Bréhal identifie bien les **deux agglomérations** (bourg de Bréhal et bourg de Saint Martin de Bréhal) qui autorisent l'implantation de constructions nouvelles au sein de leurs espaces urbanisés. Concernant les extensions d'urbanisation, la très grande majorité des zones de développement sont localisées en périphérie du bourg de Bréhal. Saint Martin de Bréhal, situé dans les espaces proches du rivage, possède seulement une extension en zone Ne en entrée sud-est de l'agglomération, et des zones Ng (golf) et Nhic (hippodrome) qui autorisent des constructions nouvelles liées à ces activités existantes, et devant s'implanter en continuité de l'agglomération existante.

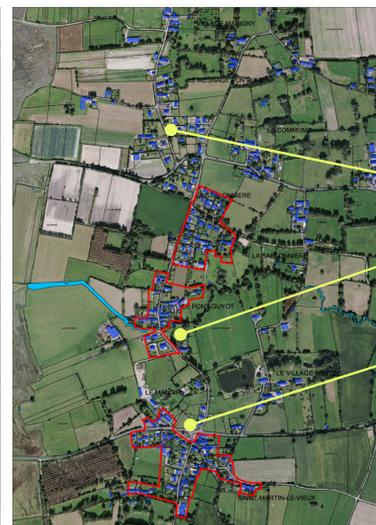
Dans l'espace rural, le PLU actuel possède des zones UP recouvrant les hameaux anciens et permettant l'implantation de nouvelles constructions. Or, ces zones UP concernent des hameaux qui ne peuvent à ce titre accueillir d'extension d'urbanisation.

L'analyse urbaine de ces espaces est composée de plusieurs hameaux anciens qui ont été regroupés par des extensions urbaines plus récentes (cf cartographie ci-dessous).

Délimitation actuelle des zones Up et analyse urbaine



Délimitation actualisée des zones Up



La délimitation actuelle des hameaux peut être conservée à l'exception de la partie située entre le Pont Guyot et Saint Martin le Vieux qui constitue une extension d'urbanisation.

- partie ouest de la Commune (zone urbaine peu dense)
- partie située entre le Pont Guyot et Saint Martin le Vieux (extension d'urbanisation)
- partie sud de Saint Martin le Vieux (extension d'urbanisation).

Le nouveau zonage proposé est donc conforme à la doctrine d'application de la loi littoral.

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL DANS LA ZONE AGRICOLE

Rappel du contexte législatif :

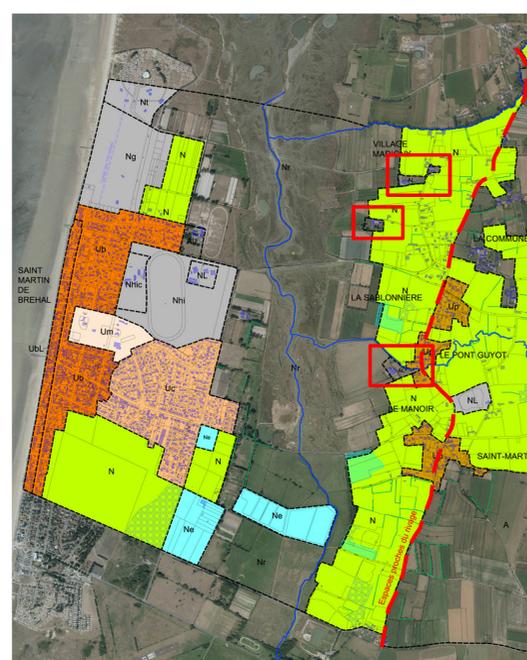
Article L 121-8 (ex 146-4 alinéa 1) : *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

Article L 121-10 (ex 146-4 alinéa 2) : *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

Article L 121-11 (ex 146-4 alinéa 3) : *Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*

Application de ces principes dans le PLU de Bréhal

La délimitation des espaces proches du rivage du PLU actuel est conforme à celle inscrite au SCOT et est donc conservée.



La superposition de la délimitation des espaces proches du rivage avec le nouveau zonage indique que la très grande majorité des espaces proches du rivage sont classés en zone NL ou Nr, en dehors de l'agglomération de Saint Martin de Bréhal classée en zones U. Trois exploitations agricoles se situent dans les espaces proches, elles sont ainsi classées en zone AL, ce qui autorise seulement les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Prise en compte des dispositions de la loi littoral dans la zone Agricole

La prise en compte des articles L 121-8, L 121-10 et 121-11 signifie que l'implantation d'une nouvelle construction constitutive d'une extension d'urbanisation doit s'implanter en continuité des agglomérations ou villages, sauf pour les bâtiments d'élevage incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Le règlement actuel du PLU autorise les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, avec les principes suivants :

- pour les bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat, édification en continuité de l'agglomération et des villages existants (art. L. 121-8 et L 121-10)
- pour les autres bâtiments agricoles, implantation en discontinuité autorisée mais hors des espaces proches du rivage. Mise aux normes possible sur l'ensemble de la zone A.

Ce règlement retranscrit strictement le code de l'urbanisme, il impose donc aux habitations ou bien aux constructions compatibles avec le voisinage de l'habitat (hangar de stockage par exemple) de s'implanter en continuité du bourg de Bréhal. Or, toutes les exploitations agricoles existantes sont éloignées du bourg.

Il est donc proposé d'autoriser aussi l'implantation de ce type de construction « *en continuité des constructions existantes du siège d'exploitation* », ce qui permet d'éviter que ces constructions nouvelles soient constitutives d'extension d'urbanisation.