



# Intervention planification

# Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

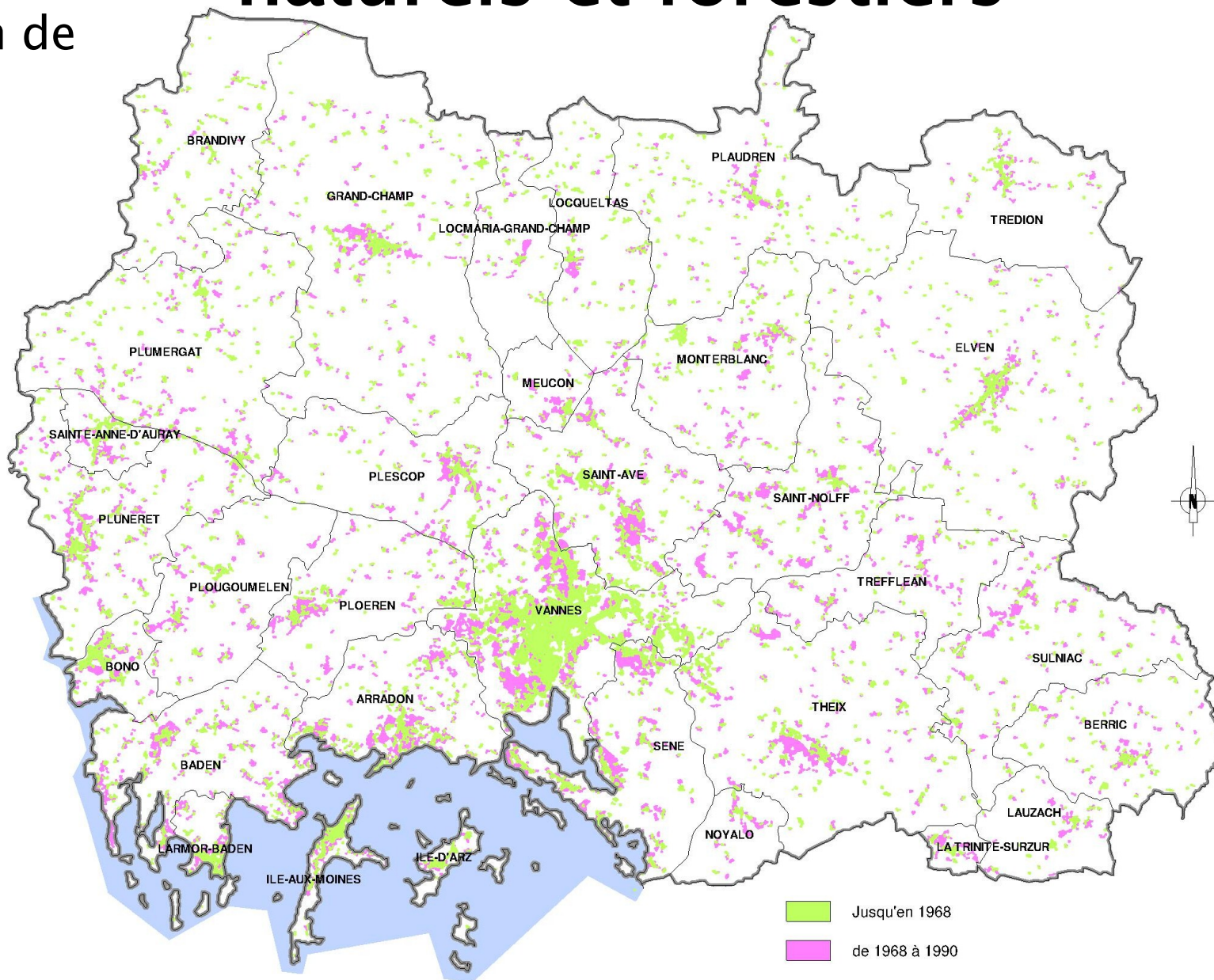
Evolution de  
l'espace  
urbanisé





# Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

Evolution de  
l'espace  
urbanisé



# Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

Evolution de  
l'espace  
urbanisé



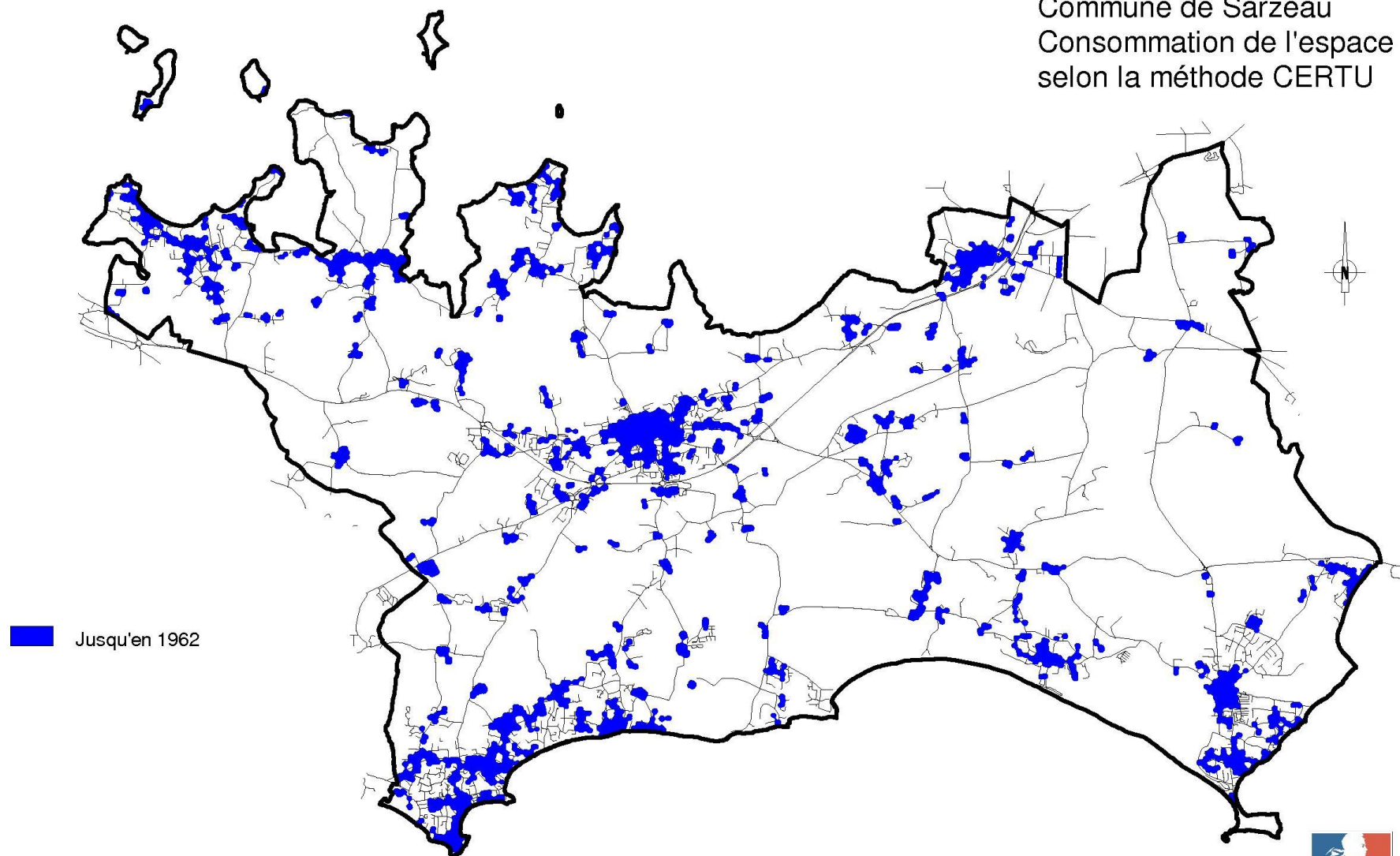


## *Commune de Sarzeau*

### *Consommation de l'espace selon la méthode CERTU*

*Zone tampon de 50 m autour de tous les bâtiments  
écrêtée à 25 m en limite de zone  
puis suppression des zones dont la surface  
est inférieure à 0.5 ha*

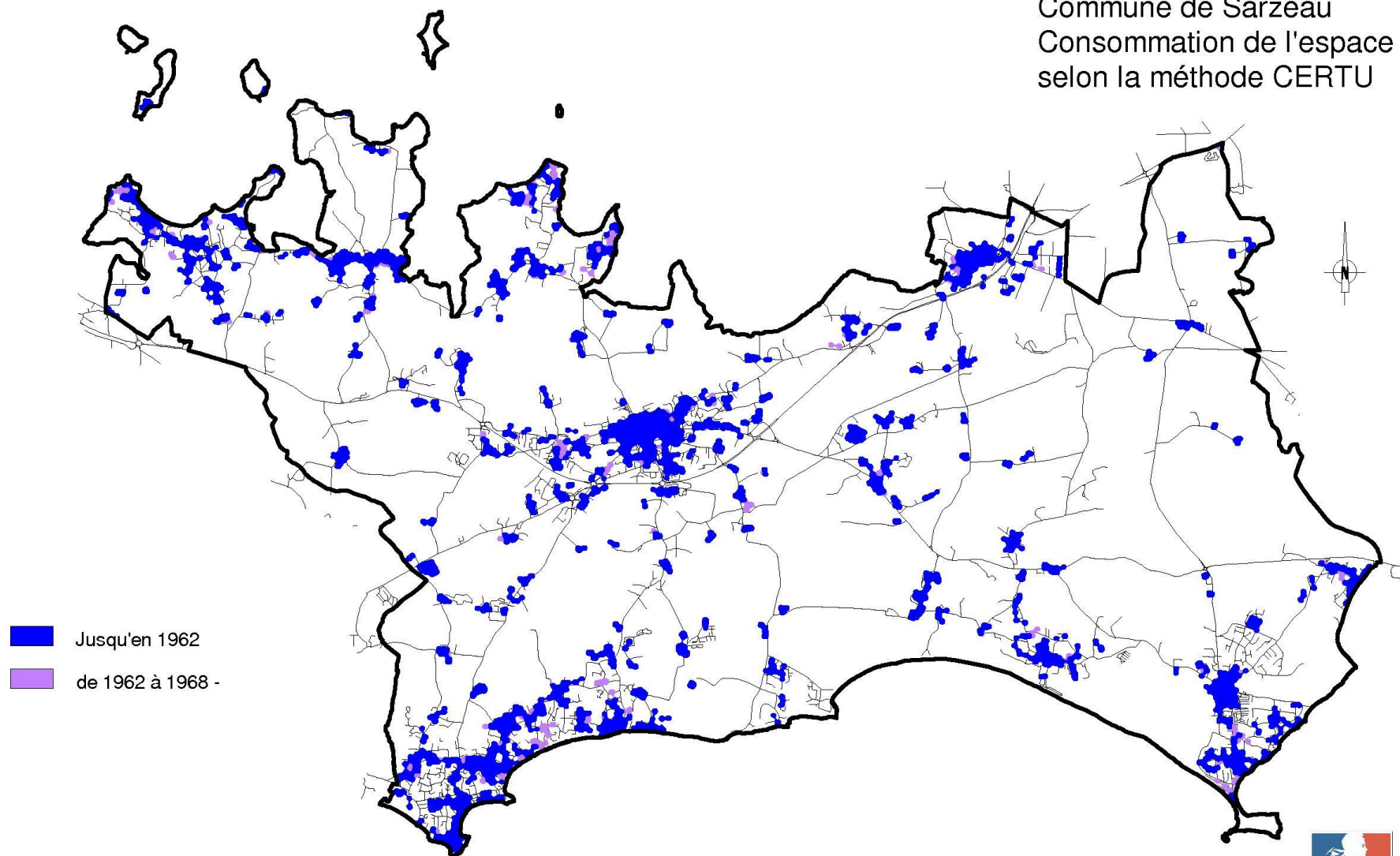
# Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU



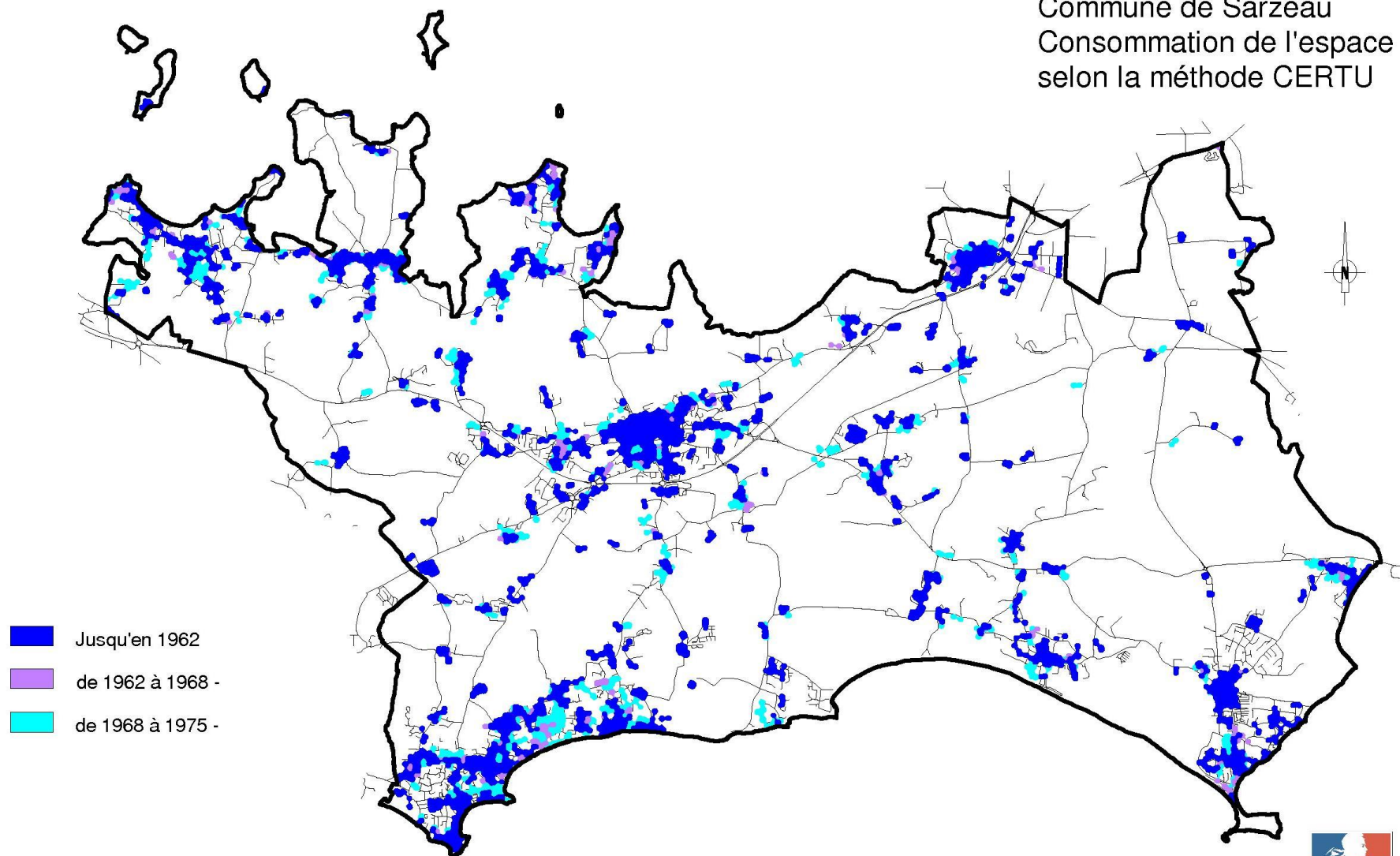
Jusqu'en 1962



# Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU

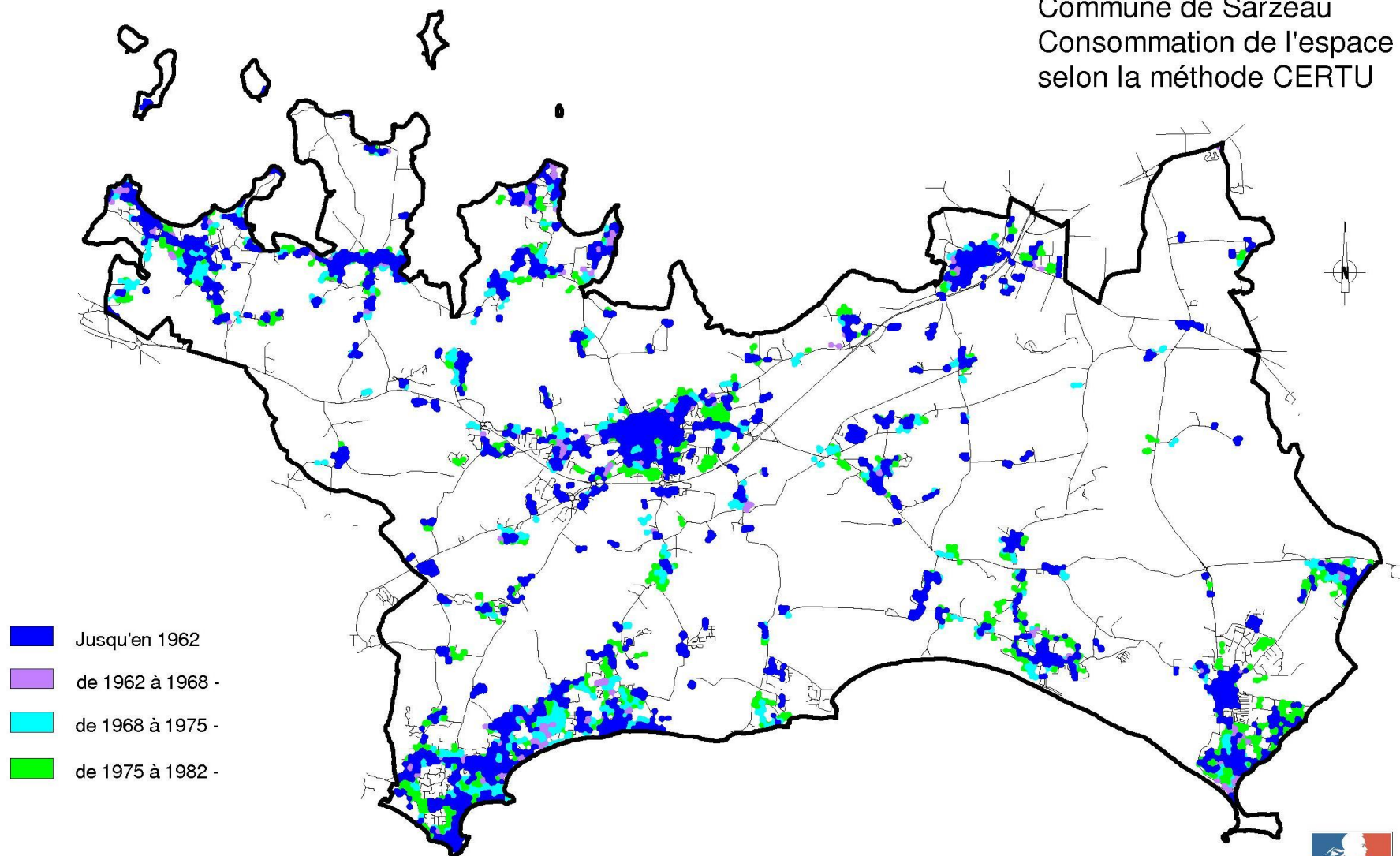


# Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU

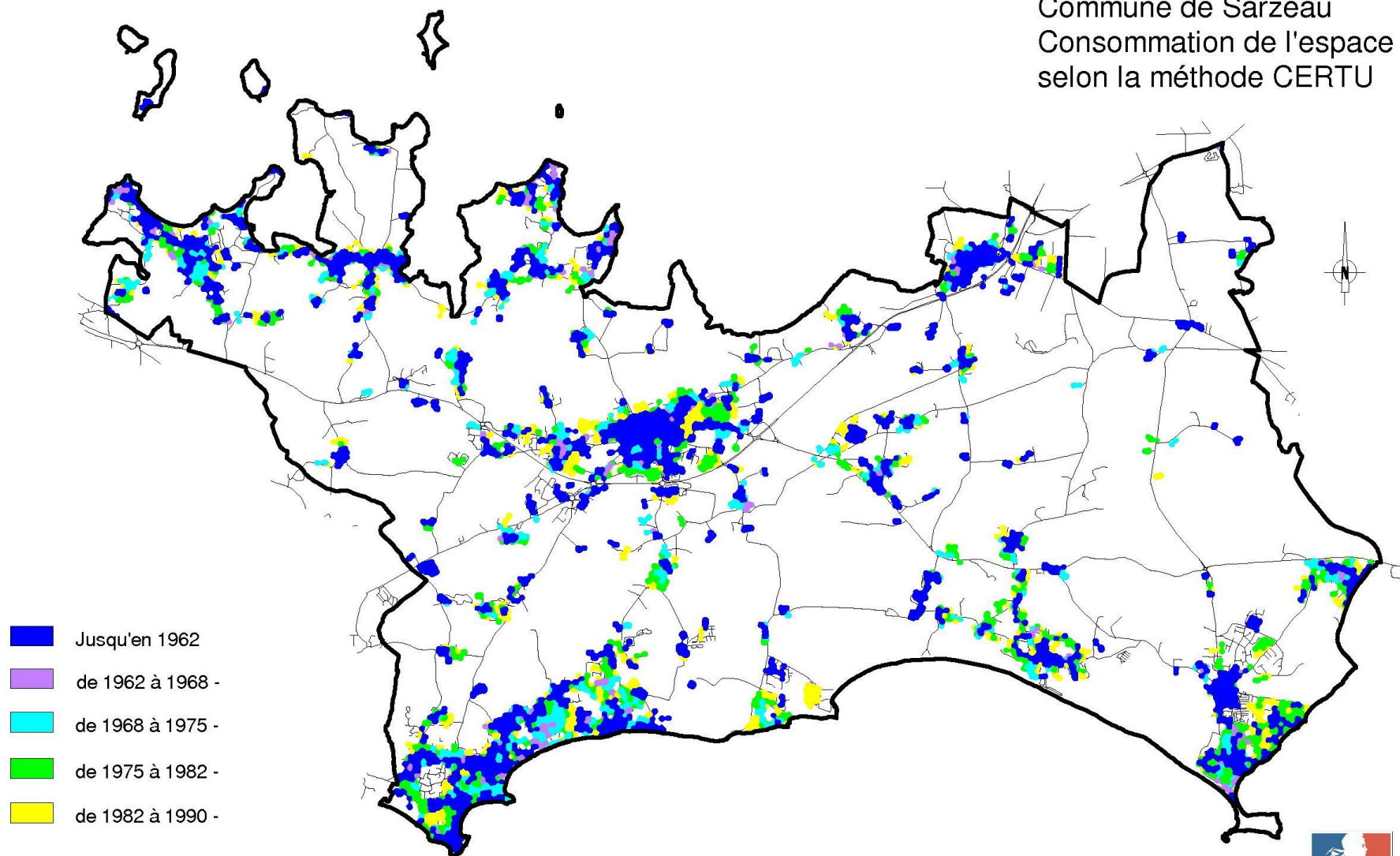




## Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU

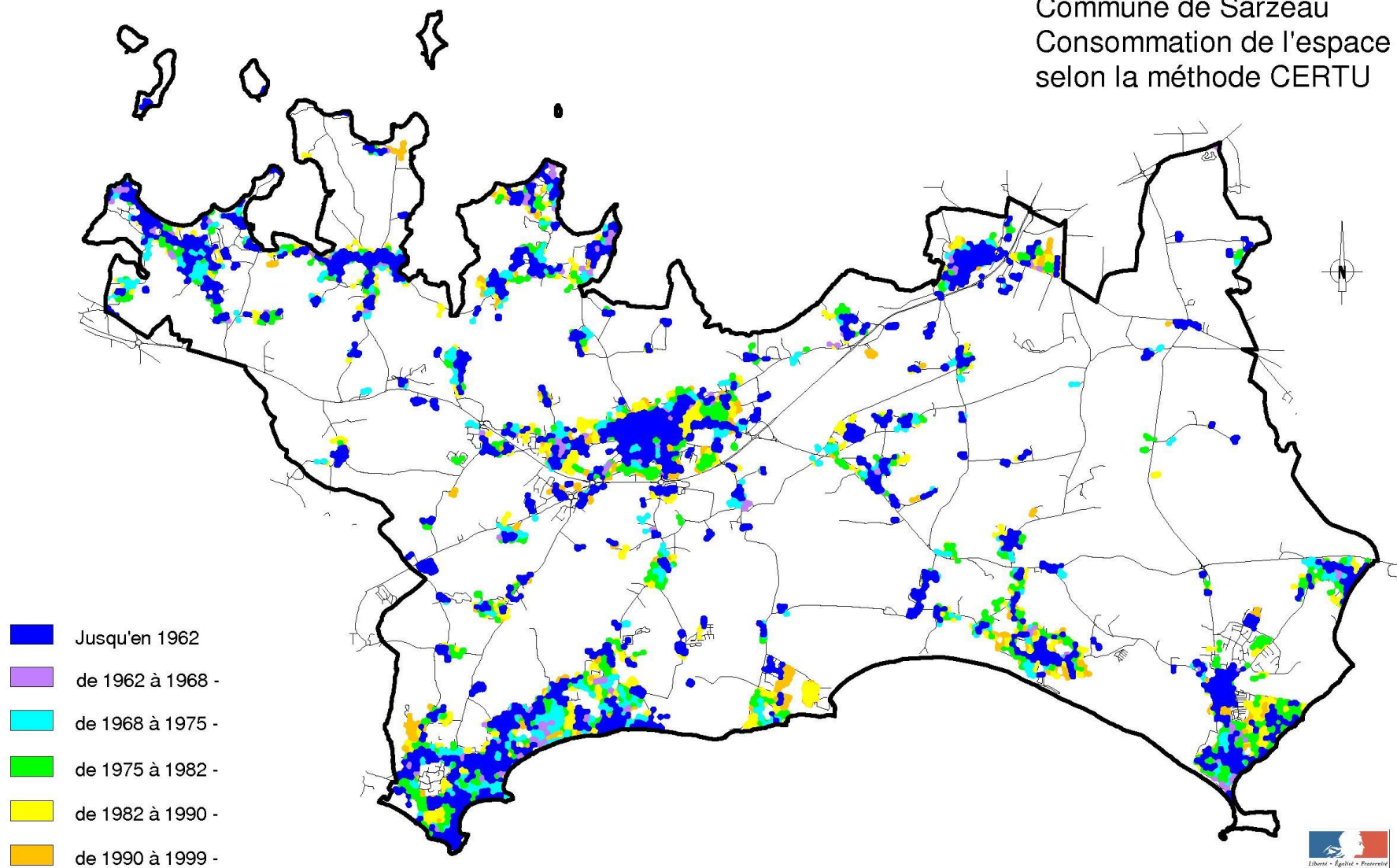


## Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU

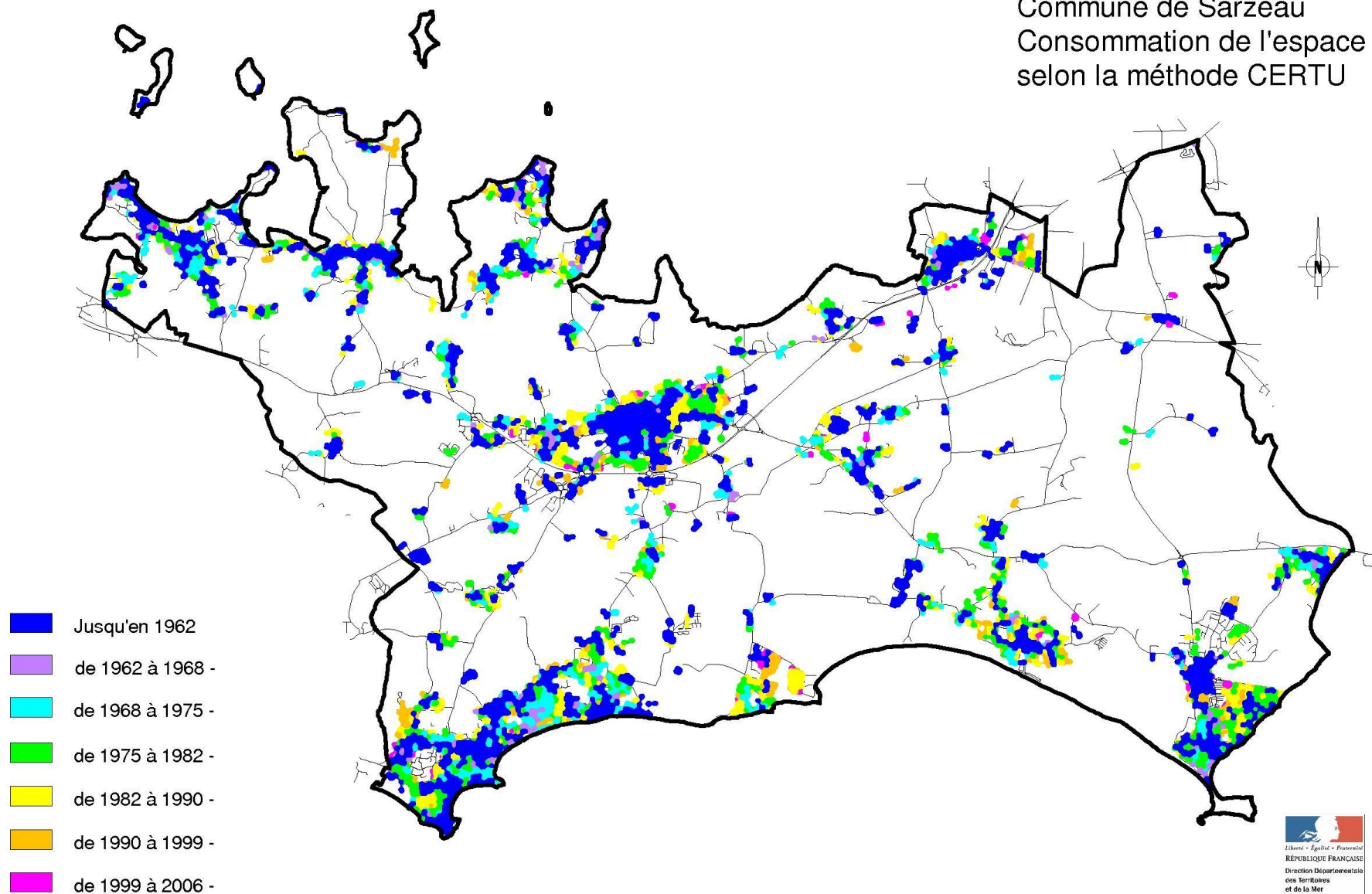




# Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU

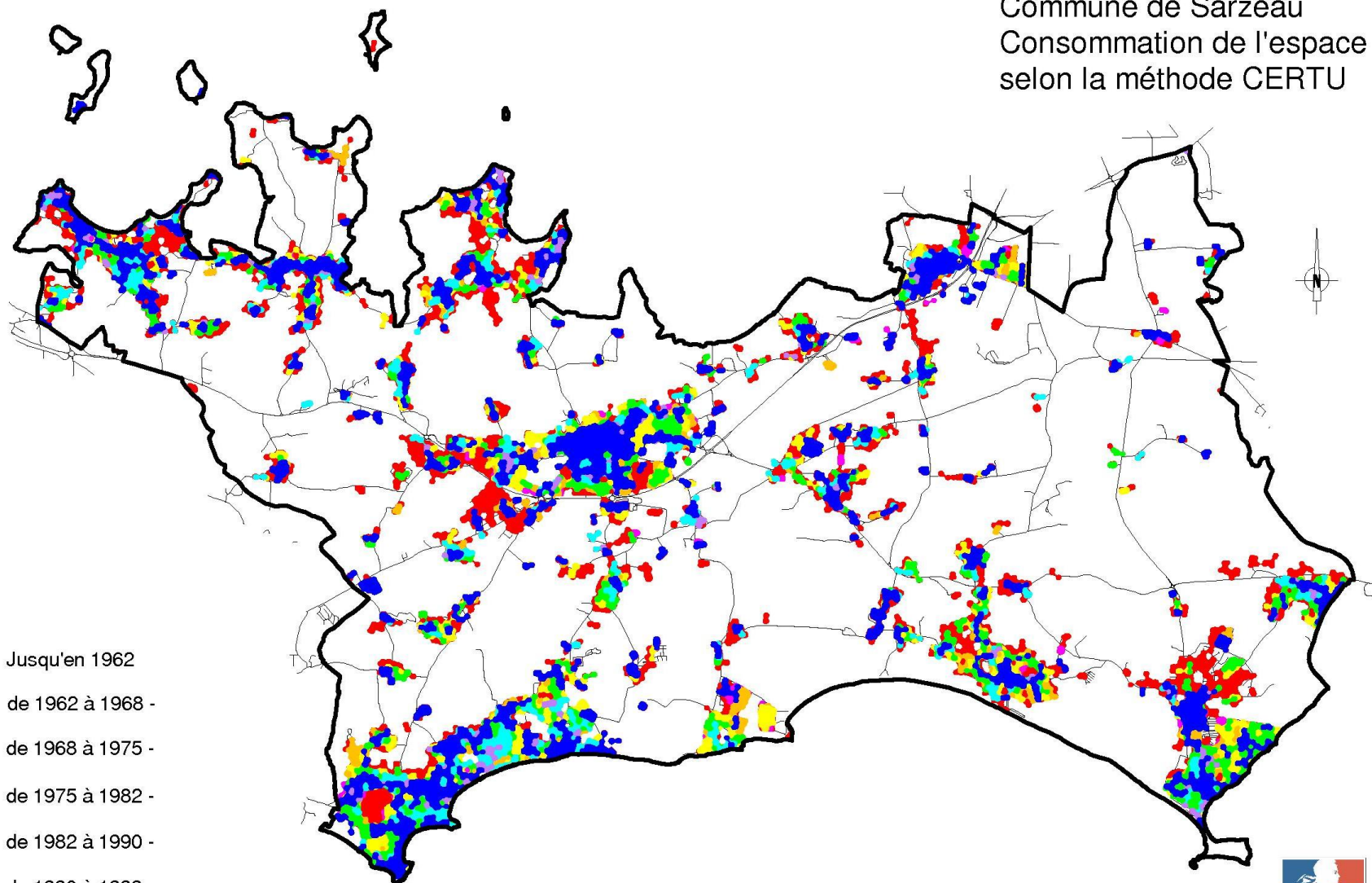


# Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU



# Commune de Sarzeau Consommation de l'espace selon la méthode CERTU

- Jusqu'en 1962
- de 1962 à 1968 -
- de 1968 à 1975 -
- de 1975 à 1982 -
- de 1982 à 1990 -
- de 1990 à 1999 -
- de 1999 à 2006 -
- de 2006 à 2012 -





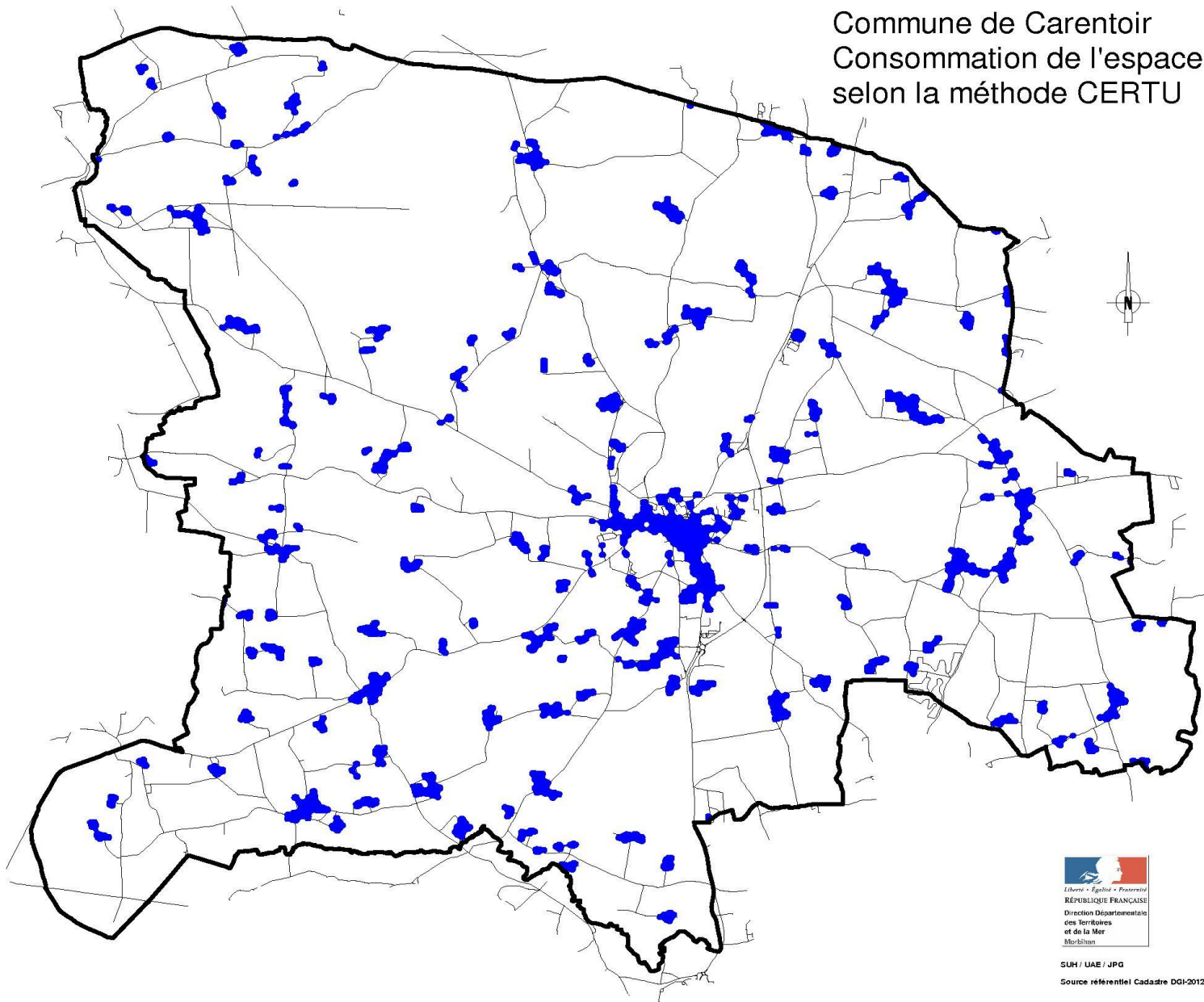
## *Commune de Carentoir*

### *Consommation de l'espace selon la méthode CERTU*

***Zone tampon de 50 m autour de tous les bâtiments  
écrêtée à 25 m en limite de zone  
puis suppression des zones dont la surface  
est inférieure à 0.5 ha***

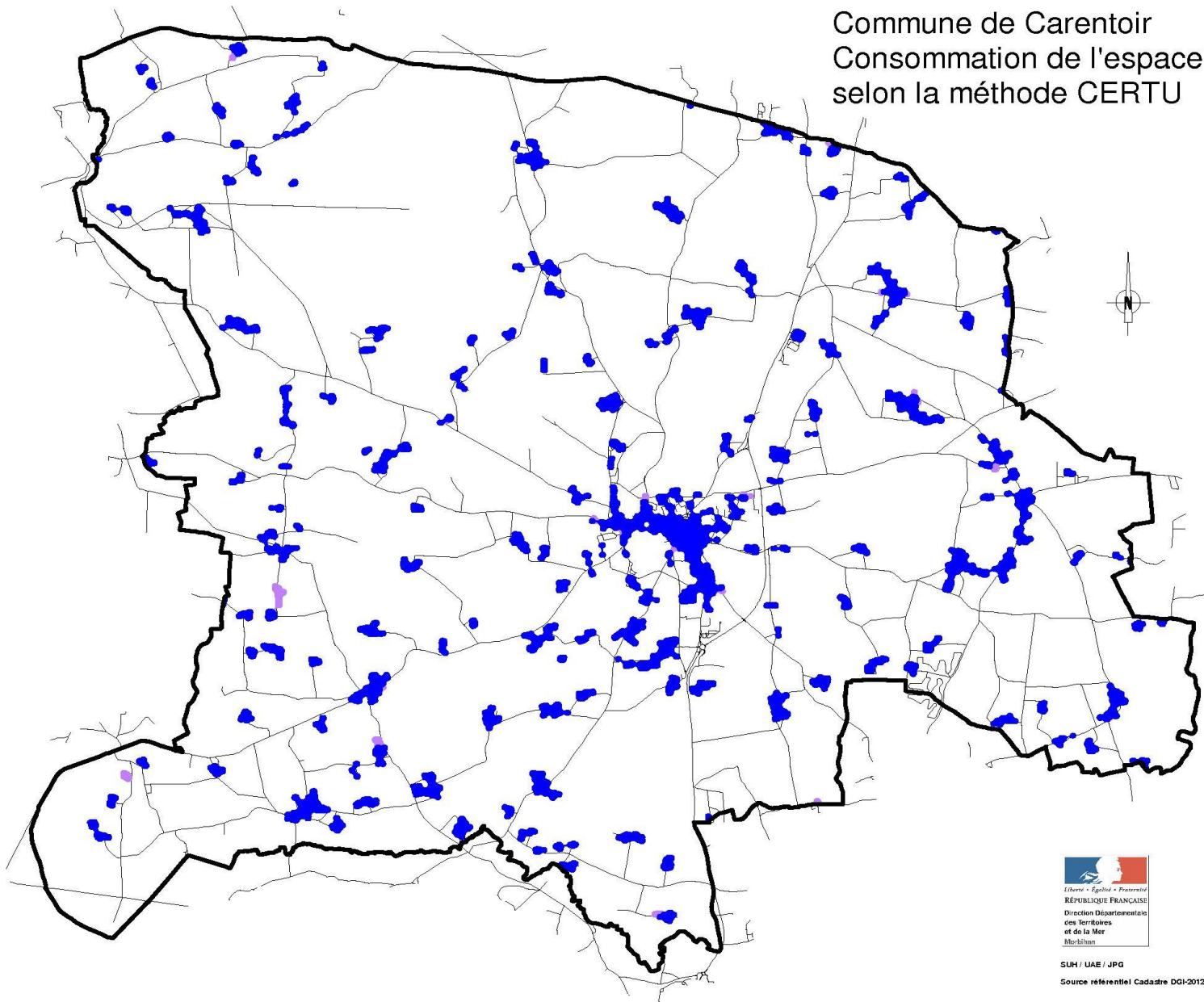
Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

 Jusqu'en 1962



Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

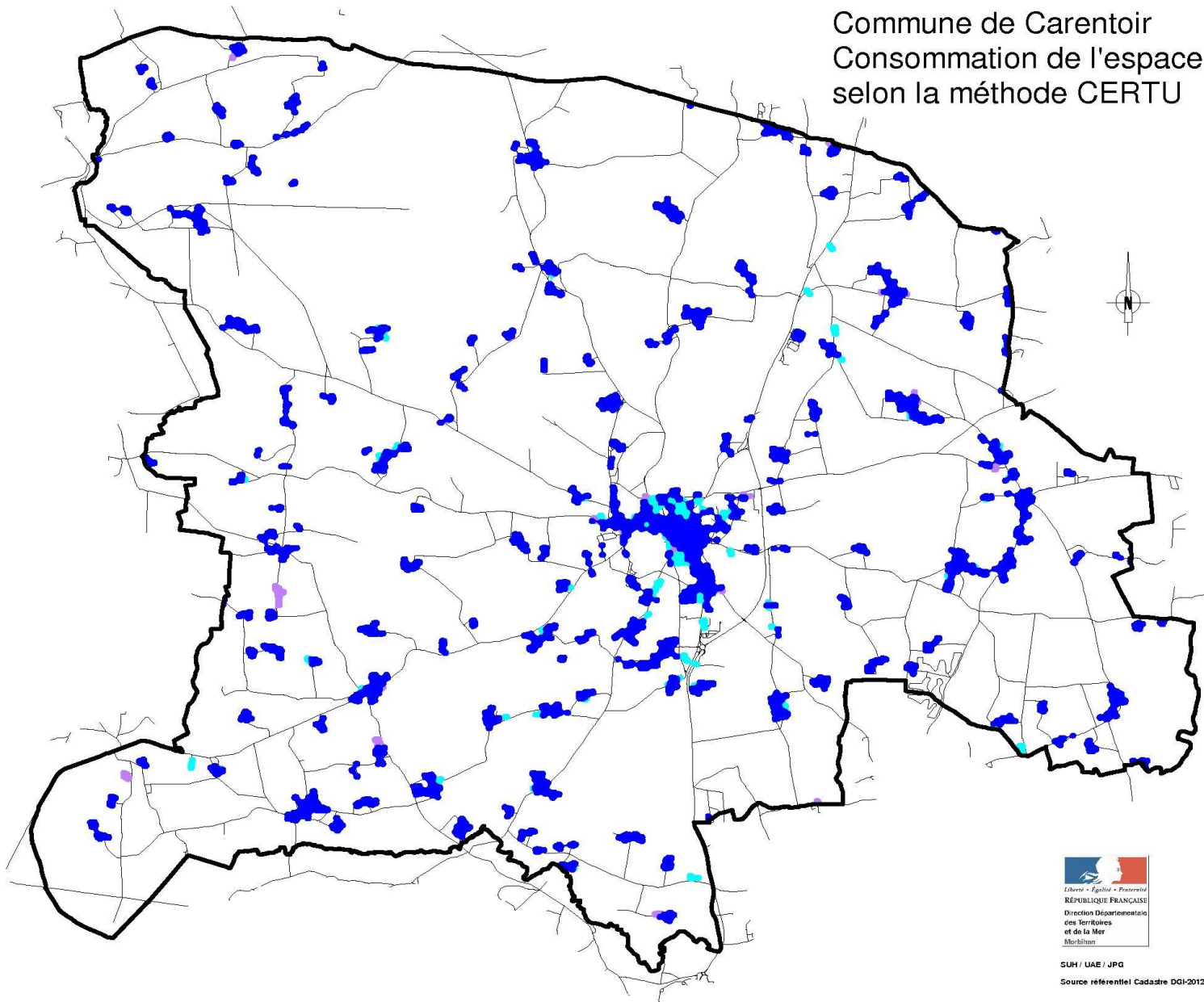
-  Jusqu'en 1962
-  de 1962 à 1968 -





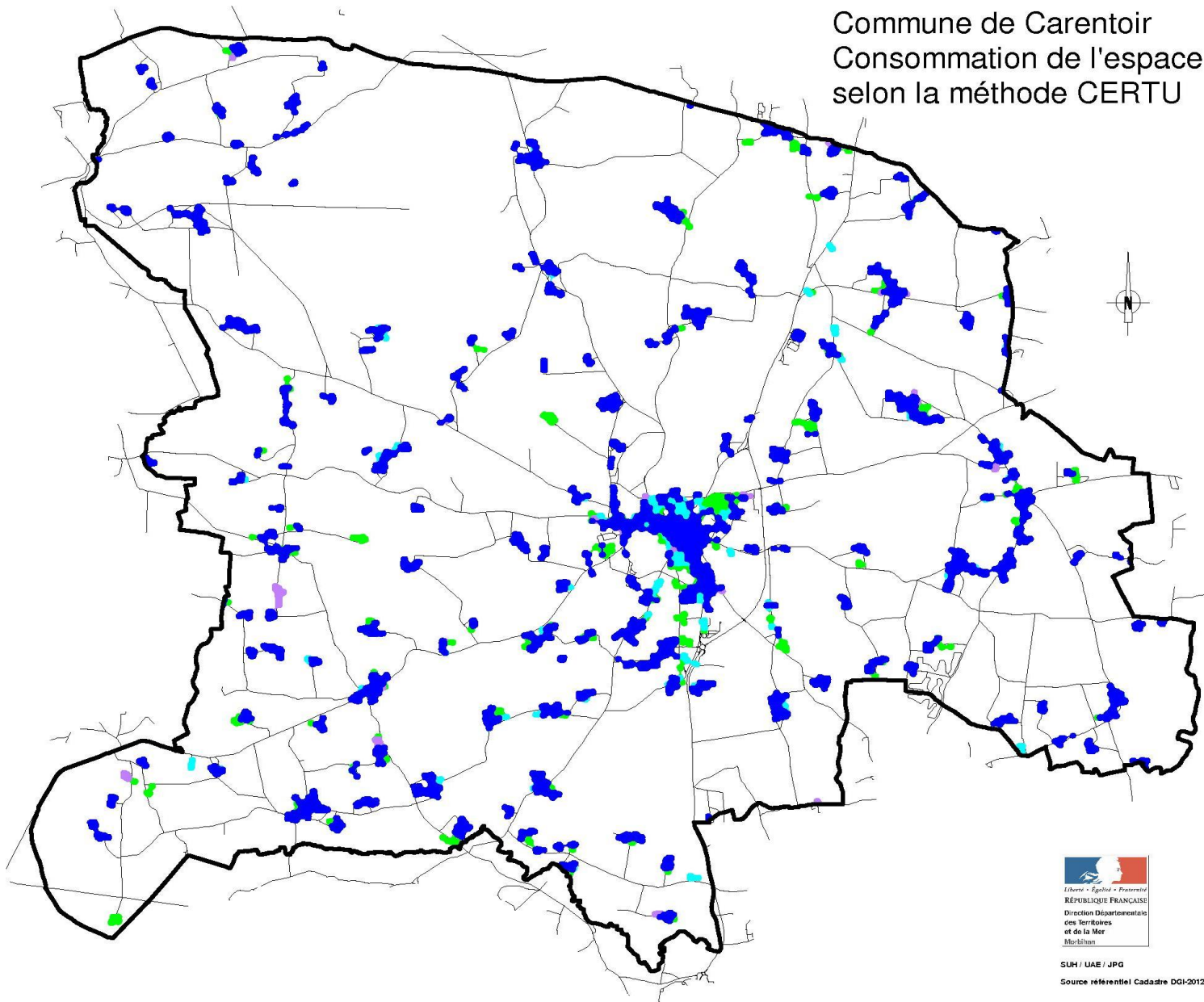
Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

-  Jusqu'en 1962
-  de 1962 à 1968 -
-  de 1968 à 1975 -



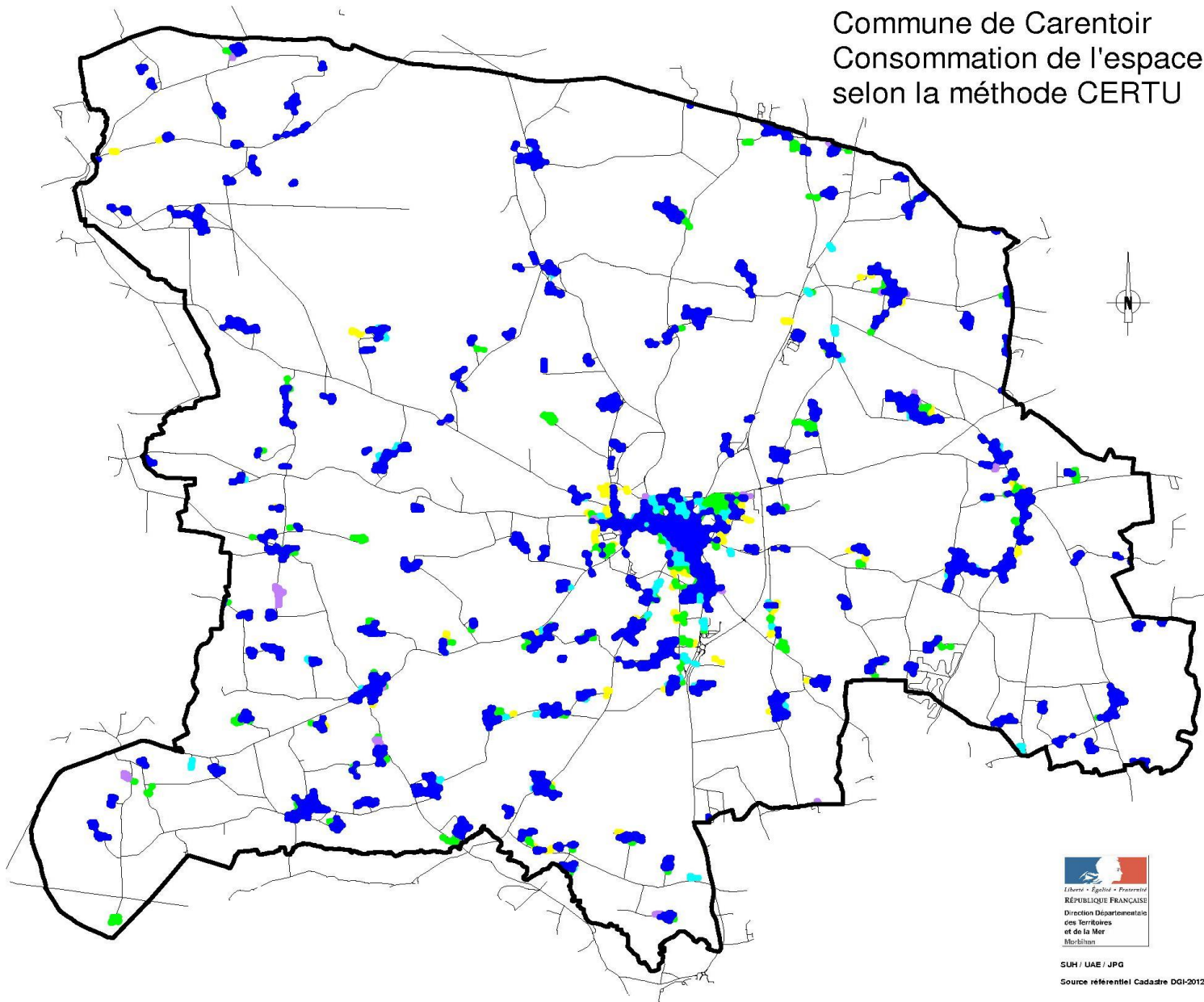
Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

-  Jusqu'en 1962
-  de 1962 à 1968 -
-  de 1968 à 1975 -
-  de 1975 à 1982 -



Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

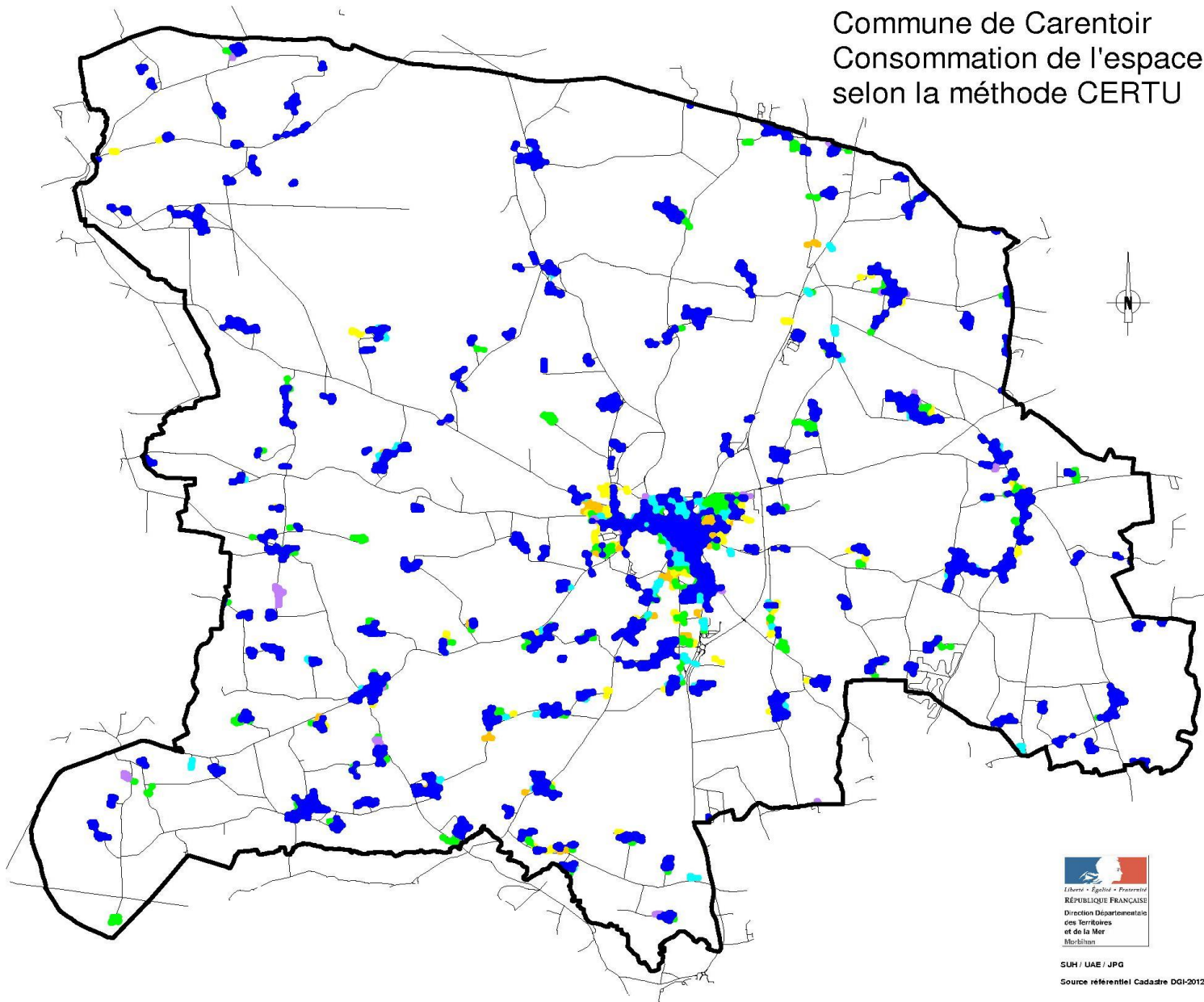
- Jusqu'en 1962
- de 1962 à 1968
- de 1968 à 1975
- de 1975 à 1982
- de 1982 à 1990





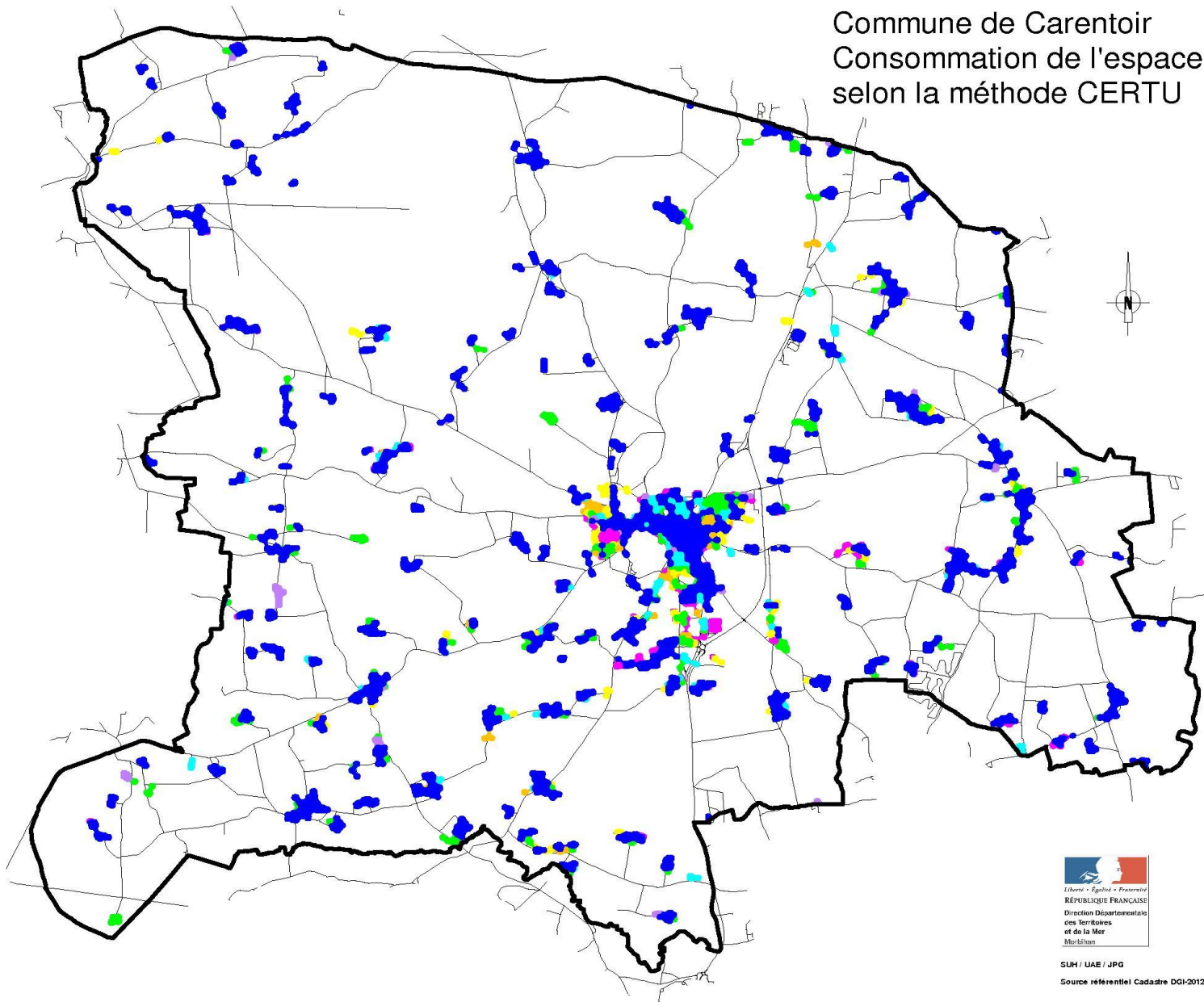
Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

- Jusqu'en 1962
- de 1962 à 1968 -
- de 1968 à 1975 -
- de 1975 à 1982 -
- de 1982 à 1990 -
- de 1990 à 1999 -



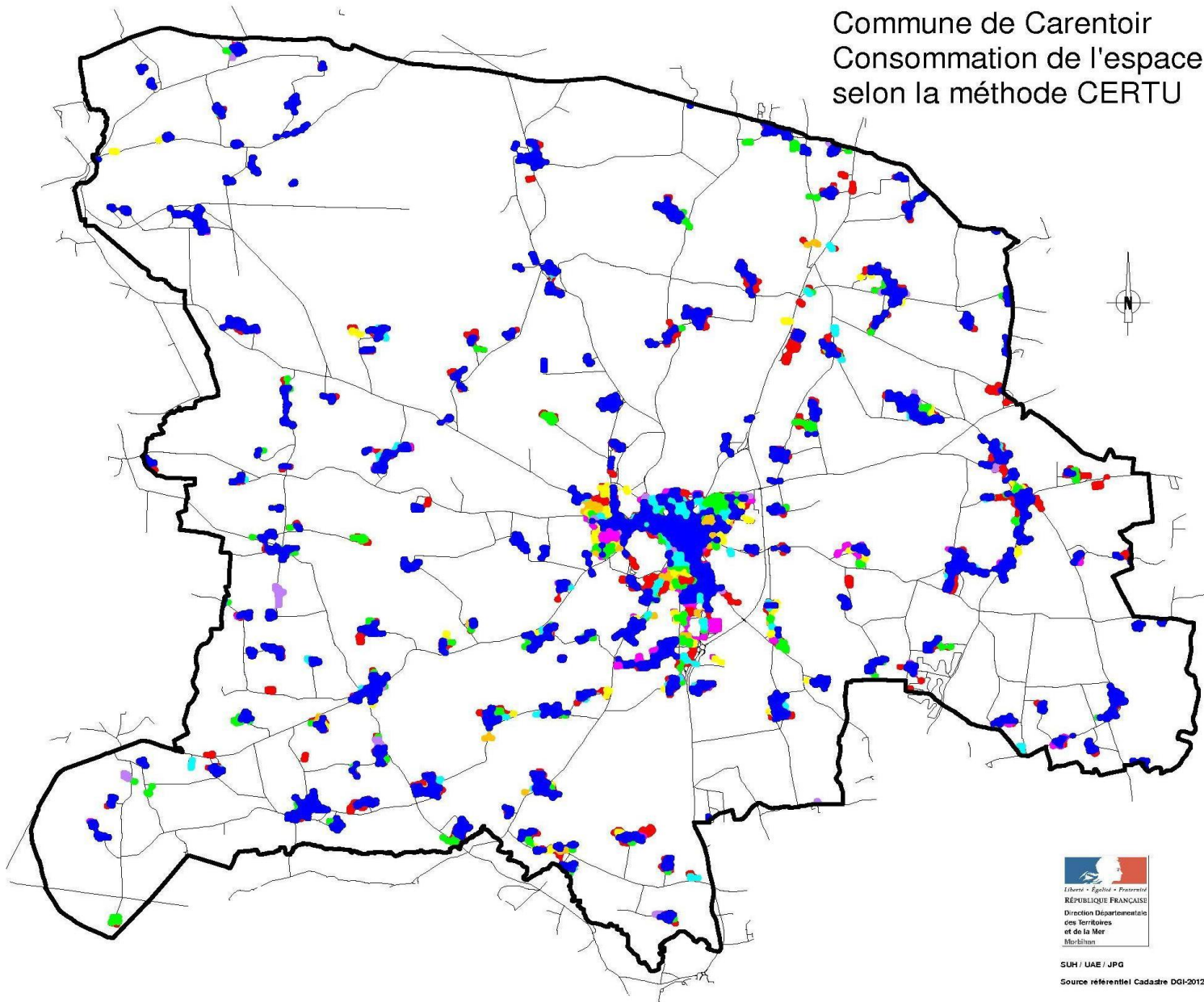
Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

-  Jusqu'en 1962
-  de 1962 à 1968 -
-  de 1968 à 1975 -
-  de 1975 à 1982 -
-  de 1982 à 1990 -
-  de 1990 à 1999 -
-  de 1999 à 2006 -



Commune de Carentoir  
Consommation de l'espace  
selon la méthode CERTU

- Jusqu'en 1962
- de 1962 à 1968
- de 1968 à 1975
- de 1975 à 1982
- de 1982 à 1990
- de 1990 à 1999
- de 1999 à 2006
- de 2006 à 2012

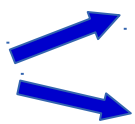




# Lois fondatrices : SRU/ Grenelle/ MAP

## SRU

13 déc  
2000



Principes d'équilibre et  
diversité des fonctions

Respect de  
l'environnement

- Maîtrise de l'étalement urbain
- Mixité sociale
- Multifonctionnalité des espaces
- Risques naturels
- Protection des espaces agricoles forestiers

## Grenelle ENE

3 août 2009  
12 juillet 2010

- TVB (continuités écologiques)
- Réduction des émissions des gaz à effet de serre
- Performance énergétique de l'habitat
- Communications électroniques

## MAP

27 juillet 2010

- Création de la CDCEA
- Préservation des terres agricoles et naturelles

# Lois récentes : ALUR / LAAAF

## ALUR

24 mars 2014

- Hiérarchie des normes (SCoT intégrateur)
- Maîtrise de la mobilité / Transports alternatifs (vélo)
- Prise en compte du paysage
- Préservation des espaces agricoles et forestiers (encadrement de la constructibilité en secteur rural)

## LAAAF

13 octobre 2014

- CDCEA → CDPENAF
- Assouplissement sur l'évolution du bâti existant en secteur rural

# Loi constitutionnelle 1<sup>er</sup> mars 2005

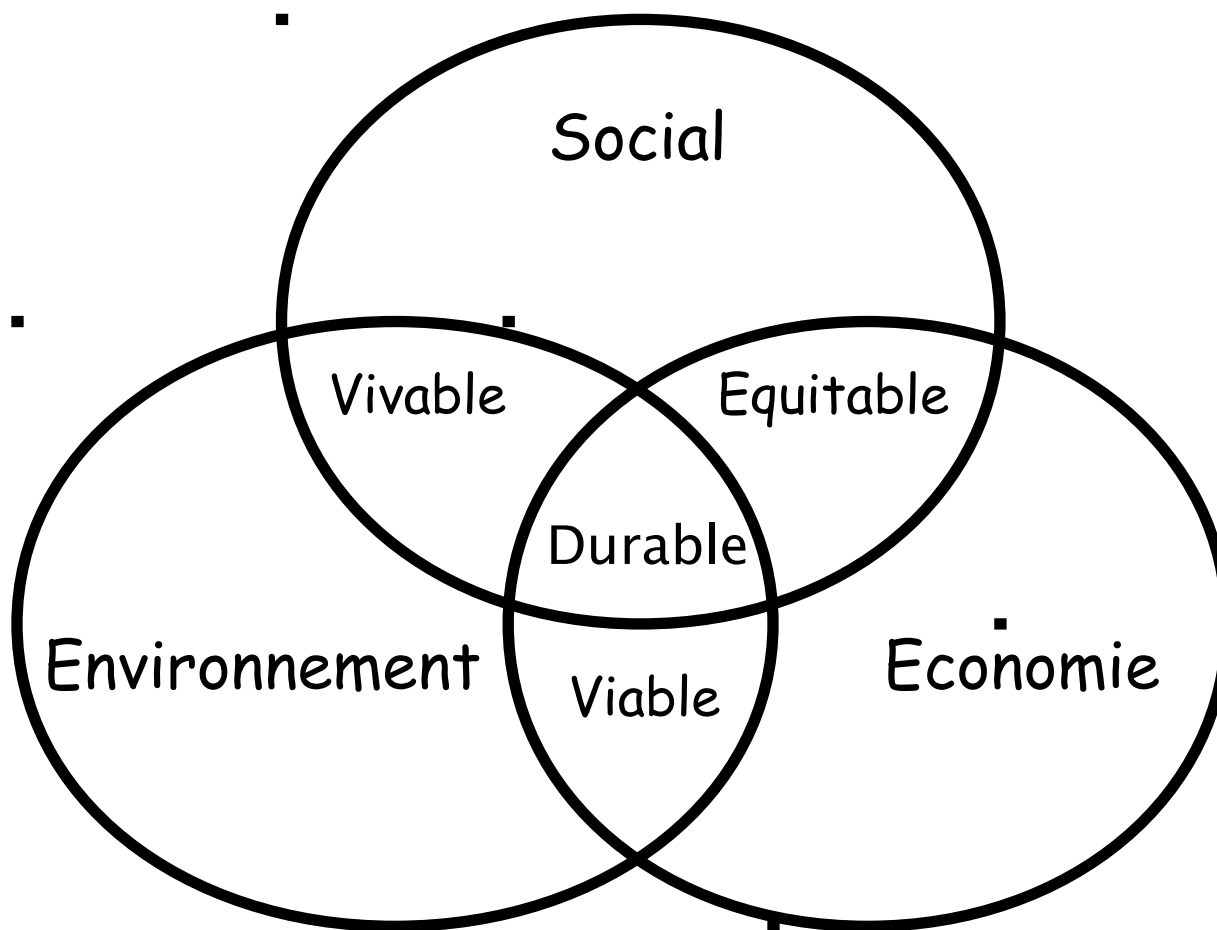
## Charte de l'environnement

« Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social »

« Qu'afin d'assurer un développement durable, les choix destinés à répondre aux besoins du présent ne doivent pas compromettre la capacité des générations futures et des autres peuples à satisfaire leurs propres besoins. »



# Schéma du développement durable



# Les documents d'urbanisme

Loi SRU du 13 décembre 2000

Loi UH du 02 juillet 2003

Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II du 12 juillet 2010

Loi ALUR du 24 mars 2014

## Le SCOT :

- schéma de cohérence territoriale

## Le PLU :

- plan local d'urbanisme

## Le PLUI :

- plan local d'urbanisme inter-communal

## La carte communale

# Effets des lois ALUR et LAAF dans les articles du code de l'urbanisme

Articles fondateurs      L 110  
                                     L 121-1 et L 121-2

Articles spécifiques      L 122      (SCoT)  
                                     L 123      (PLU)        
                                     L 124 (carte communale)

Répercussions sur      Rapport de présentation – PADD – OAP  
                                     Règlements écrit et graphique



# Article L 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

*« Nous n'héritons pas de la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants »*

**Antoine de St-Exupéry**

# Les lois SRU, Grenelle II et ALUR : les principes

## Art L 121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

### 1°) L'équilibre entre :

- a) le renouvellement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- d) les besoins en matière de mobilité ...

# Les lois SRU, Grenelle II et ALUR :

## les principes (suite)

2°) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

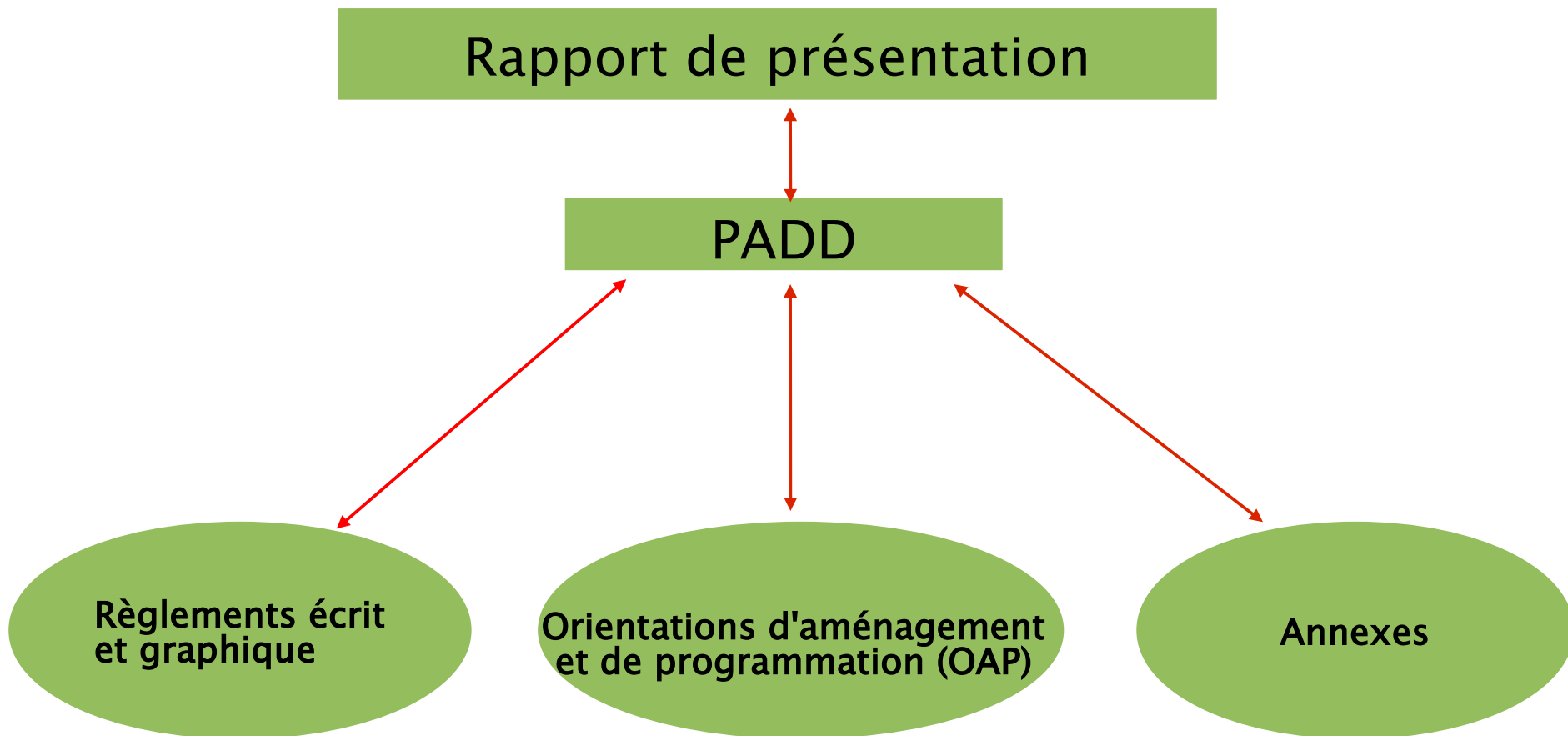
# Les lois SRU, Grenelle II et ALUR :

## les principes (suite et fin)

3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



# Le PLU : son contenu



# Le PLU : son PADD

## Lois SRU et GRENELLE

- **Il définit** dans le respect des principes du développement durable fixé dans les articles L 110 et L 121-1 **les orientations** d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune (article R 123-3)

**C'est le projet politique de la commune**

- **Grenelle II : contenu encadré**

**Il définit** : ... “les orientations générales ... d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers, de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ... »

**Il arrête** : « les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ».

**Il fixe** : « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

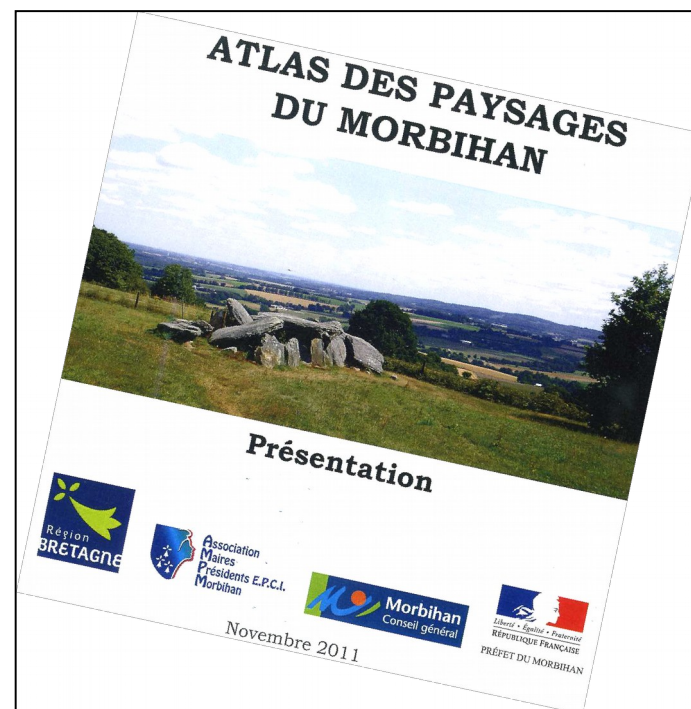
# Loi ALUR

## De nouvelles dispositions dans les PLU

→ Le projet d'aménagement et de développement durables

■ Des orientations en faveur des paysages

■ Les objectifs **chiffrés**  
de modération de la  
consommation de l'espace



# Le PLU : son rapport de présentation

## Loi SRU

### Article R 123-2

- Expose un diagnostic du territoire communal
- Analyse l'état initial avec l'environnement
- Explique les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones ...
- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement
- Et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur
- Ou le cas échéant, expose l'évaluation environnementale
- Peut prévoir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants Article L 123-1



# Le PLU : son rapport de présentation

## Grenelle II

- Il s'appuie sur un diagnostic : prévisions économiques et démographiques, surfaces agricoles ...
- Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats

# Loi ALUR

## De nouvelles dispositions dans les PLU

### → Le rapport de présentation

- Justification de la prise en compte de la biodiversité (corridors écologiques)
- Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années
- ~~■ Analyse des effets des changements de destination des constructions sur l'activité agricole~~
- Identification de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
- Inventaire des capacités de stationnement en vue d'une mutualisation des équipements publics, espaces publics, surfaces commerciales



# Orientations d'aménagement

## (facultatives) Loi SRU

Il **peut** préciser certaines dispositions relatives :

- à la préservation des centre-ville et les centres de quartier ...
- à la restauration ou réhabilitation des quartiers, secteurs ...
- aux caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et espaces et ouvrages publics ...
- aux opérations d'aménagement / diversité commerciale des quartiers
- aux conditions d'aménagement des entrées de ville
- aux mesures de préservation des paysages

Il peut comporter des schémas d'aménagement opposables dans une relation de compatibilité

# Orientations d'aménagement et de programmation (Grenelle II)

## Dispositions obligatoires concernant l'aménagement et pour les PLU intercommunaux, l'habitat, les transports et déplacements

- **Aménagement** : possibilité de composer un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- **Habitat** : politique visant à répondre aux besoins en logements, hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- **Transports et déplacements** : organiser des transports de personnes et de marchandises, circulation et stationnement.



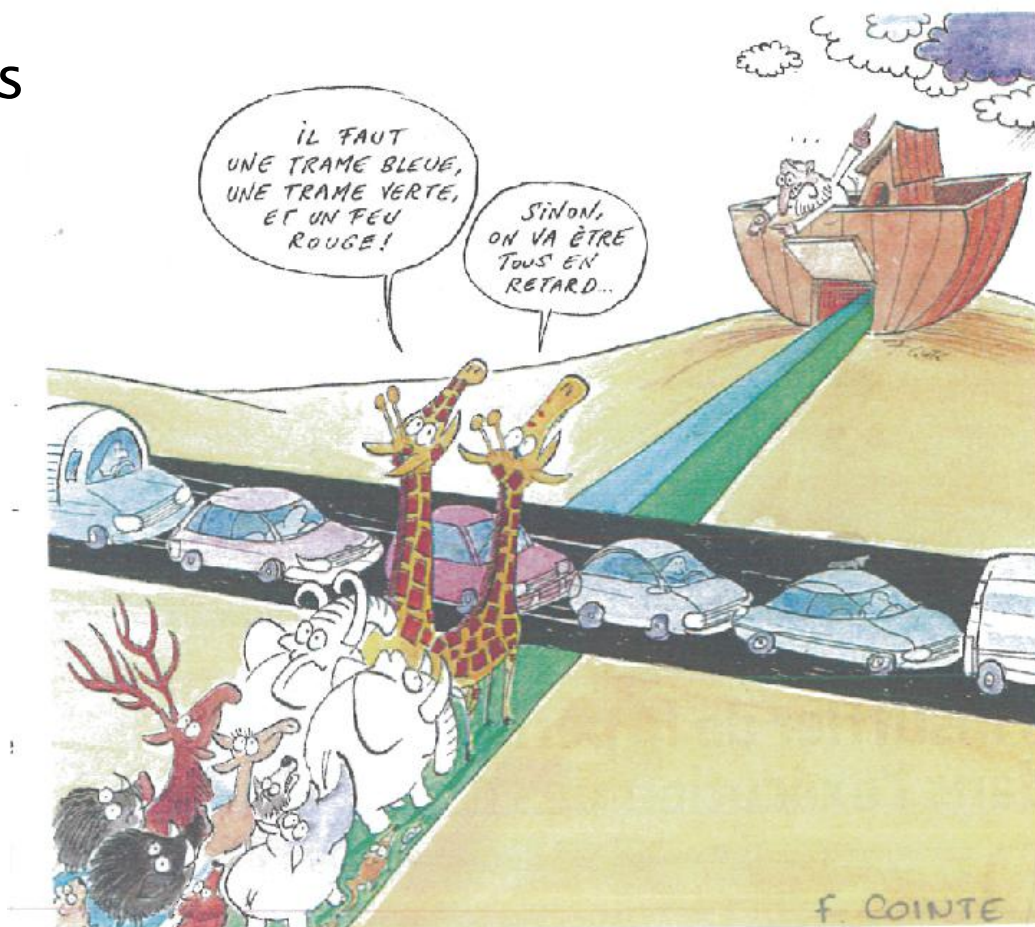
# Loi ALUR

## De nouvelles dispositions dans les PLU

### ➔ Les orientations d'aménagement et de programmation

■ Actions pour mettre en valeur les continuités écologiques

■ Dispositions pour favoriser la mixité fonctionnelle notamment en faveur des commerces



## Le PLU :

Les documents graphiques

Les zones

- U : urbaines (Art R 123-5)
- AU : à urbaniser (Art R 123-7)
- A : agricole (Art R 123-6)
- N : naturelles (Art R 123-8)

*Avant loi SRU :*

## Le POS :

Les documents graphiques

Les zones

- *U : urbaines*
- *NA : à urbaniser*
- *NC : agricole*
- *N : naturelles*

# Le PLU : Le règlement

## Art R 123-9

- Règles obligatoires : (6° et 7°)
- implantation des constructions / par rapport aux voies et emprises publiques
  - ✓ implantation des constructions / par rapport aux limites séparatives

# Le PLU : Le règlement

PRÉFET DU MORBIHAN

- Occupations du sol interdites
- Occupations du sol soumises à conditions particulières
- Conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
- Conditions de desserte par réseaux d'eau, électricité, assainissement et conditions si assainissement individuel
- Superficie minimale des terrains constructibles, si contraintes justifiées par assainissement, préservation de l'urbanisation traditionnelle, ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol
- Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords et éventuellement prescriptions protection monuments, sites ....
- Espaces libres, aires de jeux, plantations .....aires de stationnement

● COS

# Le PLU : Le règlement Grenelle II

## Possibilités nouvelles du règlement :

- Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, fixer un nombre maximal de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation (maîtrise de la consommation de l'espace, notamment en périphérie).
- Imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.
- Bonification des densités pour les constructions satisfaisant aux critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (limite de 30% au lieu de 20%).
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement d'infrastructures et réseaux des communications électroniques



# Loi ALUR

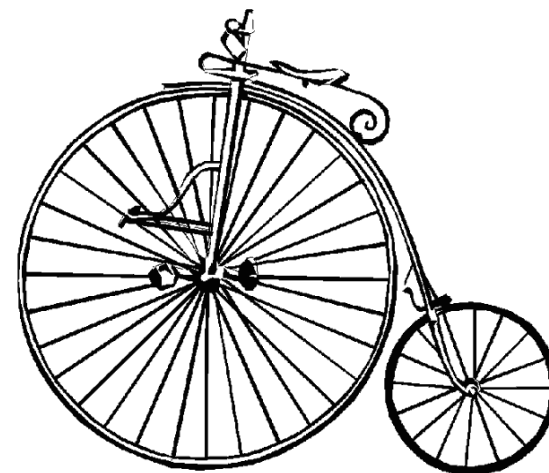
## De nouvelles dispositions dans les PLU



### Le règlement

Nota : toujours structuré sur la base du R 123-9 (du 1° au 16°) en attente du décret

- Il sera articulé autour de 3 thèmes
  - usage du sol et destinations des constructions
  - caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
- suppression des articles 5 (taille minimale des parcelles) et 14 (COS)
- Article 12 : stationnement minimum obligatoire pour vélos



# Loi ALUR

## De nouvelles dispositions dans les PLU

- Dispositions en faveur du maintien de la biodiversité et de la nature en ville
  - localiser les espaces non bâtis en U
  - fixer des emplacements réservés (ER)
  - imposer un coefficient de biotope ou écoaménageable
  - identifier les espaces au titre du L123-1.5.III.2<sup>ème</sup> du CU



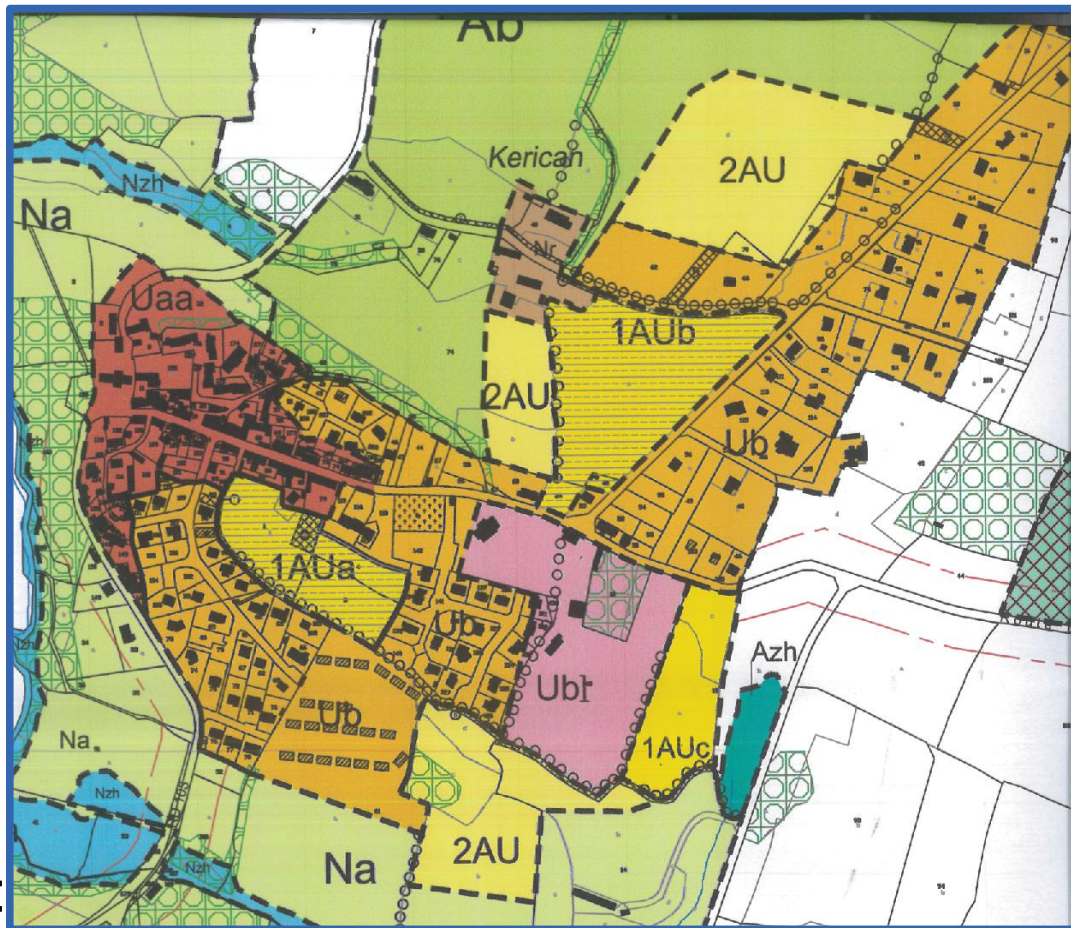
- Encadrement de la constructibilité en campagne

# Conditions pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (ALUR art. 139)

*Jusqu'au 30 juin 2015 :*  
par **modification**  
Nécessité de justifier le  
passage 2AU → 1AU  
par délibération  
motivée

*A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015 :*  
par **révision**  
si inscrite en 2 AU depuis plus de 9 ans et  
si elle n'a pas fait l'objet d'acquisition significative

\* Le délai est réactivé à chaque nouvelle approbation du PLU





# Encadrer la constructibilité en campagne



Source Atelier TerrAterre

**Exceptionnellement, délimitation de secteurs de  
taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**

*Rappel : En zone A ou N, restent admis : R 123-7  
– les constructions et installations nécessaires à l'exploitation  
agricole et forestière ;  
– les constructions et installations nécessaires à des  
équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles  
ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,  
pastorale ou forestière.*

# Encadrer la constructibilité en campagne

## Etape 1 – qualifier le bâti sur le territoire :



- Agglomération / bourg
- Village
- Secteur urbanisé
- Hameau
- Ecart / mitage



# Encadrer la constructibilité en campagne

Identifier le bourg



Ce n'est pas un STECAL

# Encadrer la constructibilité en campagne

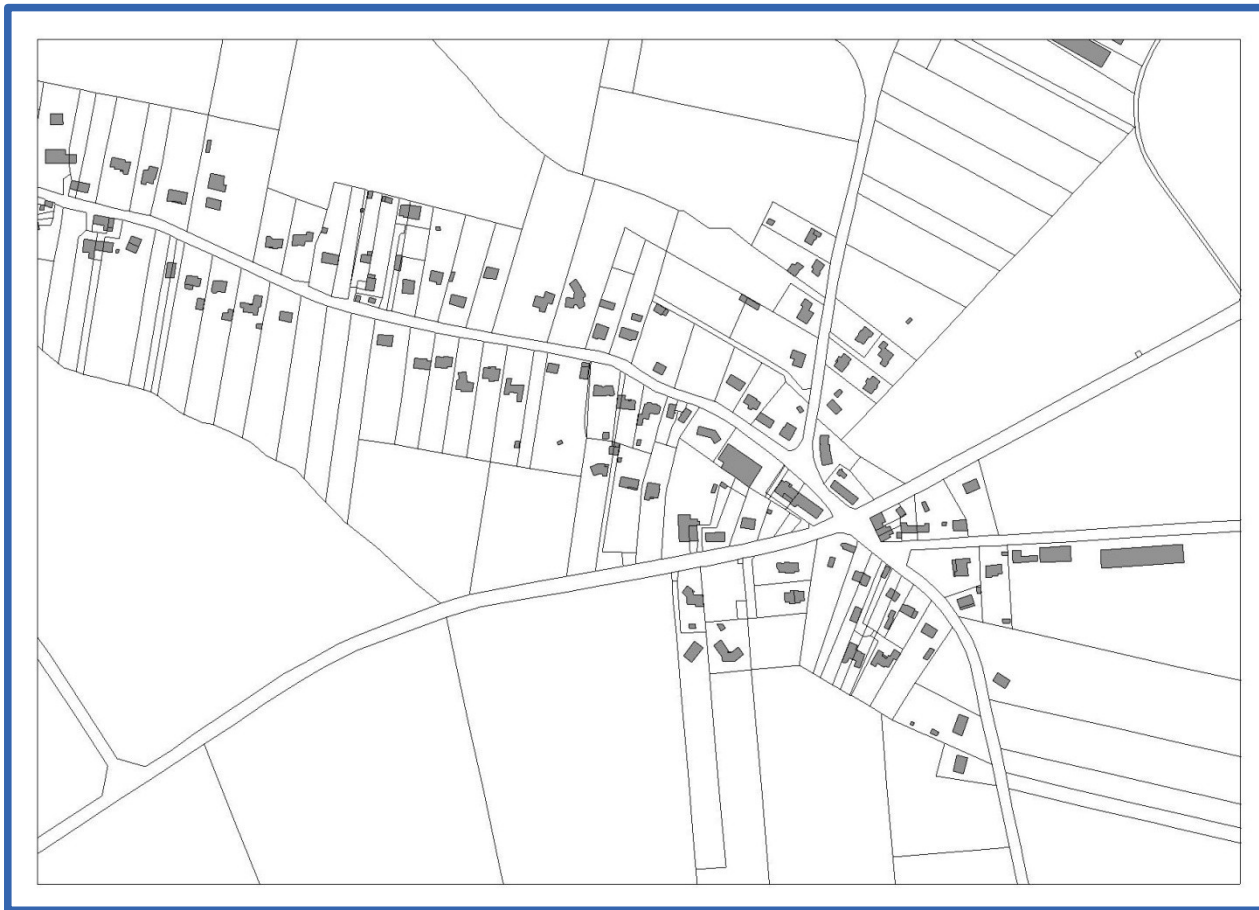
Identifier le ou les villages



Ce n'est pas un STECAL

# Encadrer la constructibilité en campagne

Identifier les secteurs de taille et de densité significatives



Ce n'est pas un STECAL

Agglomération / bourg



U

Villages :  
services  
commerces



U

Secteurs  
urbanisés :  
si taille et  
densité significatives



U

**Ce qui est autorisé :**

- L'agrandissement de l'enveloppe bâtie
  - les constructions neuves
  - l'extension des constructions existantes
- et la possibilité de dépendances

# Encadrer la constructibilité en campagne

## Etape 2 – Et ailleurs, sur le territoire ?

Hameau  
Ecart  
Mitage

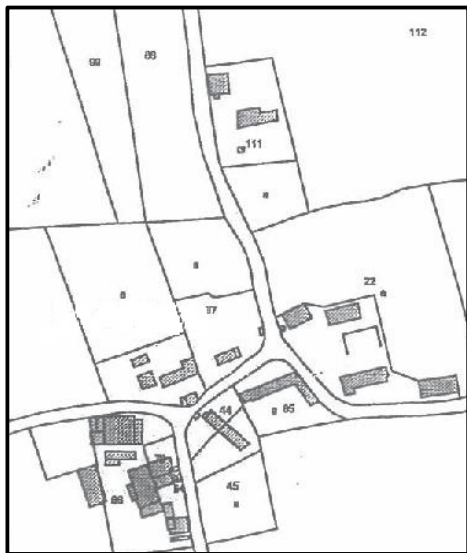
Quelques constructions  
ou  
constructions isolées



A ou N

Ce qui est autorisé :

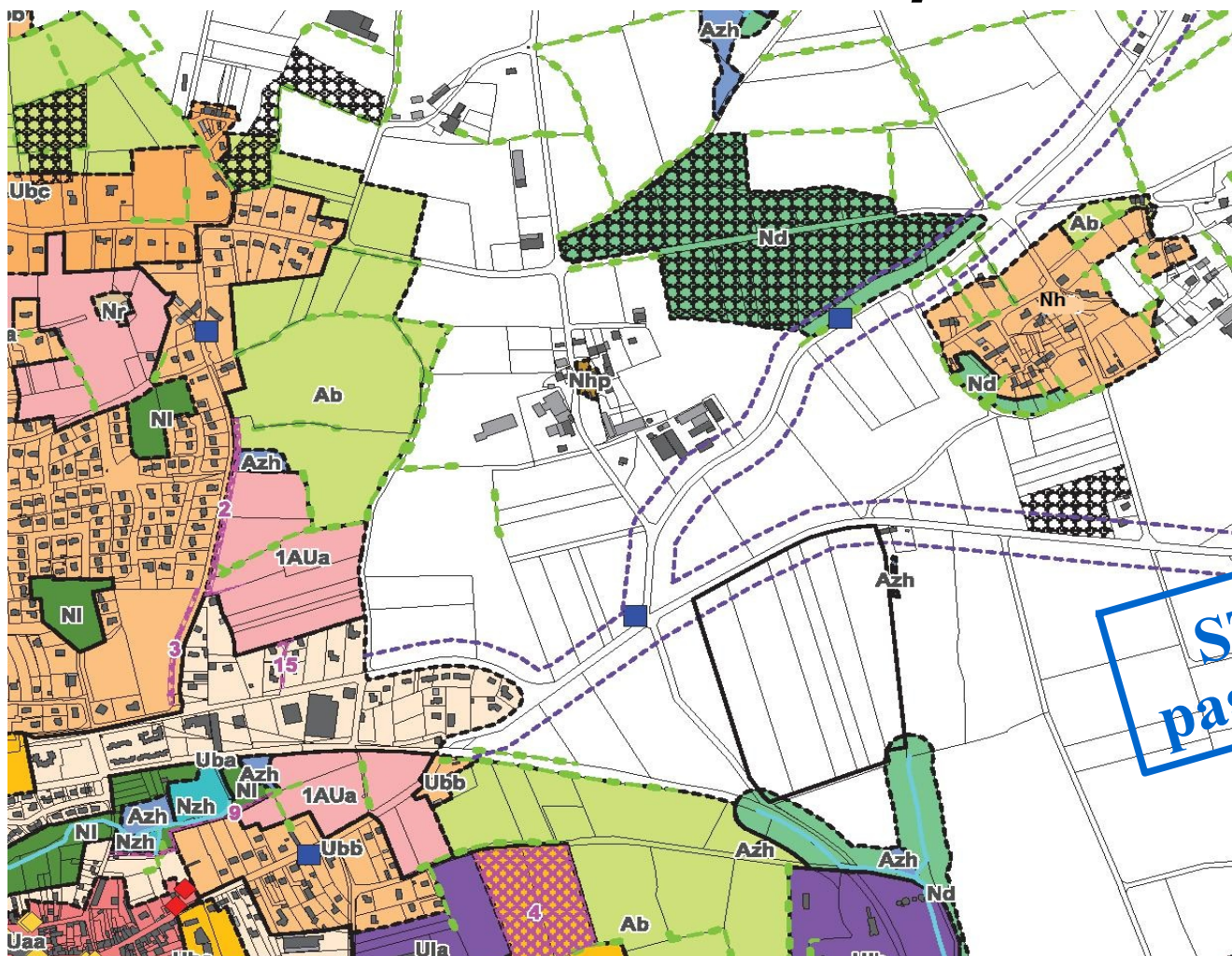
- L'extension des bâtiments d'**habitation** (conditions de hauteur, implantation et densité)
- Le changement de destination des bâtiments désignés (★)





# Encadrer la constructibilité en campagne

## Etape 3 – délimiter l' « *exceptionnel* » :



STECAL ?  
pas STECAL ?

# Encadrer la constructibilité en campagne

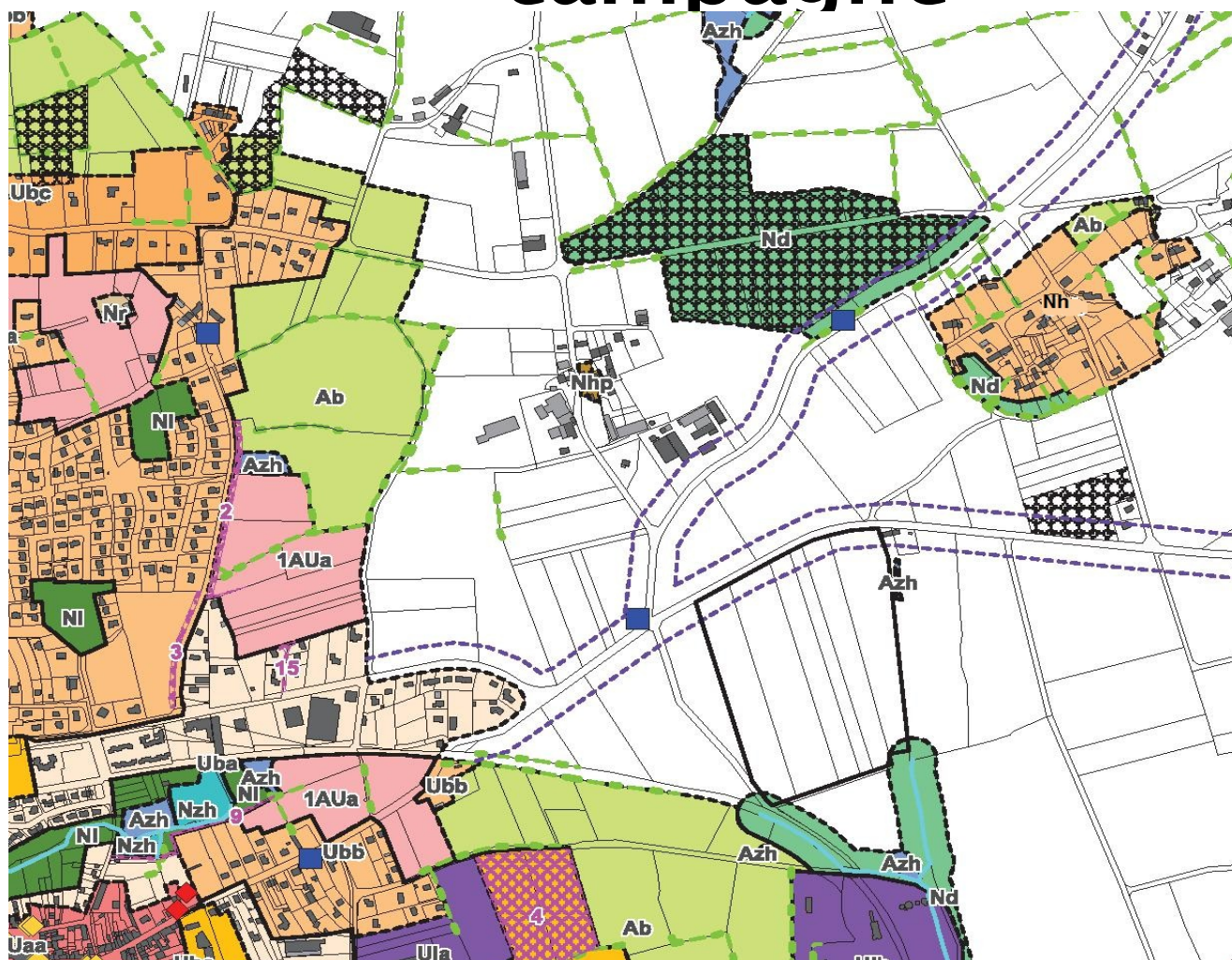
## Etape 4 – justifier le STECAL :

Article L123-1-5 (6°) : A titre exceptionnel, délimiter en zones A ou N des secteurs de taille et de de capacité d'accueil limitées

- Intérêt pour la collectivité
- Le nombre : exceptionnel : proche de 0  
Configuration territoriale
- La taille : limitée
- La capacité d'accueil : limitée
- L'insertion du STECAL dans l'environnement par OAP, règlement



# Encadrer la constructibilité en campagne



Ce secteur pourrait être identifié comme STECAL

# Encadrer la constructibilité en campagne

## Ce qui est autorisé dans un STECAL :

- Densification de l'enveloppe bâtie  
Agrandissement possible du périmètre
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux  
locatifs pour les gens du voyage
- Des résidences démontables constituant l'habitat  
permanent de leurs utilisateurs (décret en attente)
- Des constructions nouvelles  
Habitat  
Activité économique...  
ou évolution

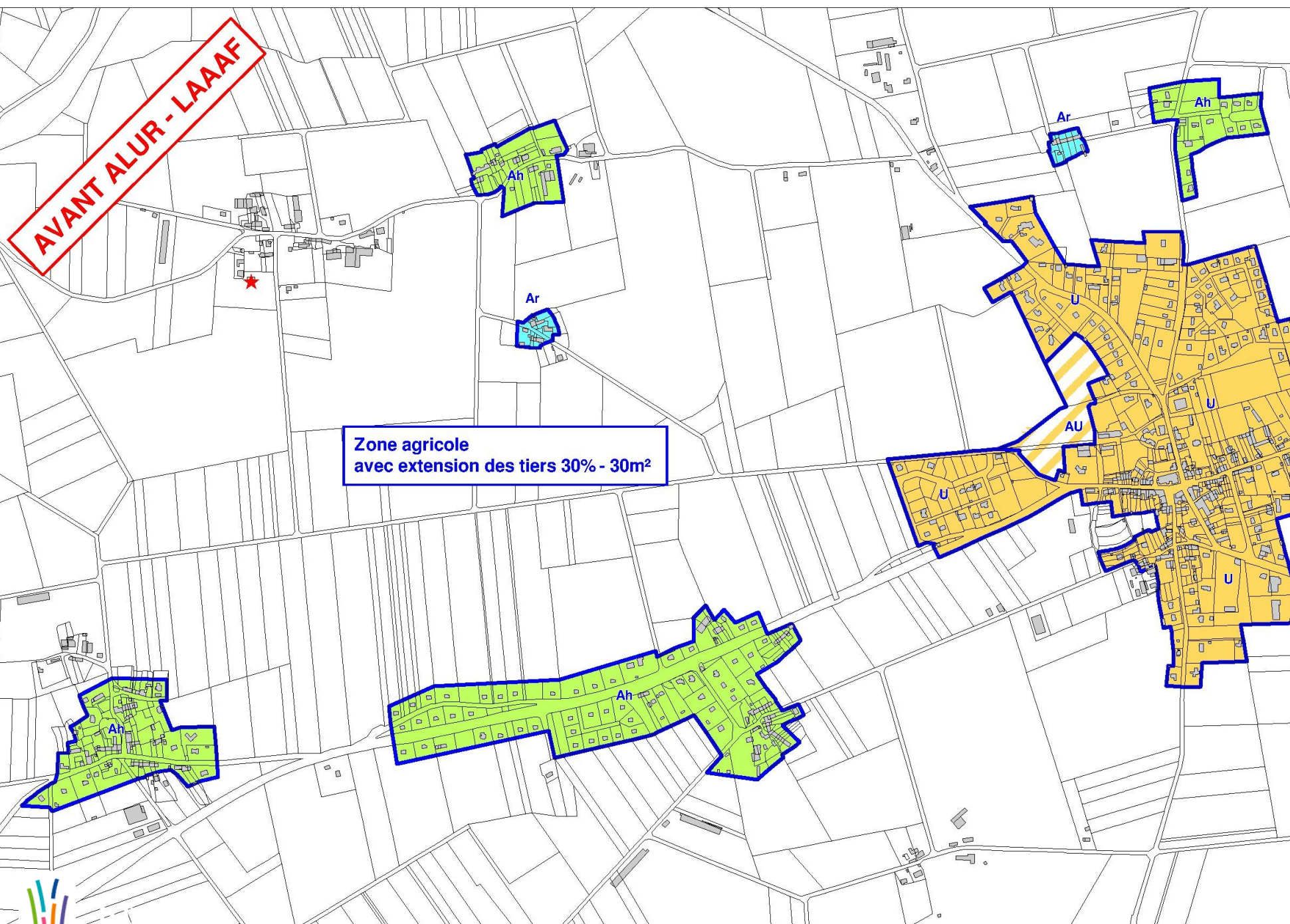


Extensions et dépendances autorisées

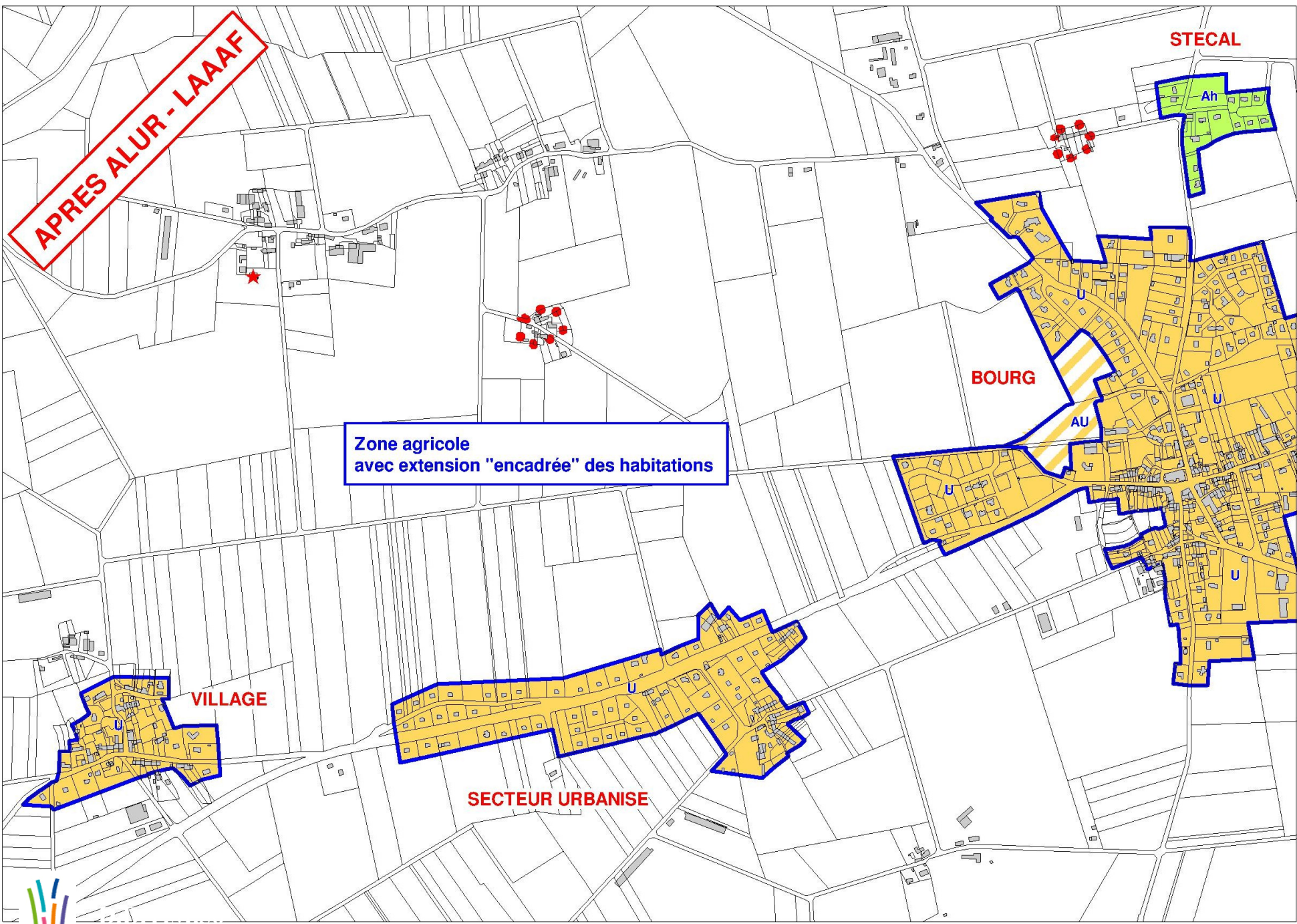




AVANT ALUR - LAAAF









# Impact sur l'agriculture d'un changement de destination



Effets de l'article L111-3 du Code rural



Surface déjà impactée par la réciprocité



Surface nouvellement impactée

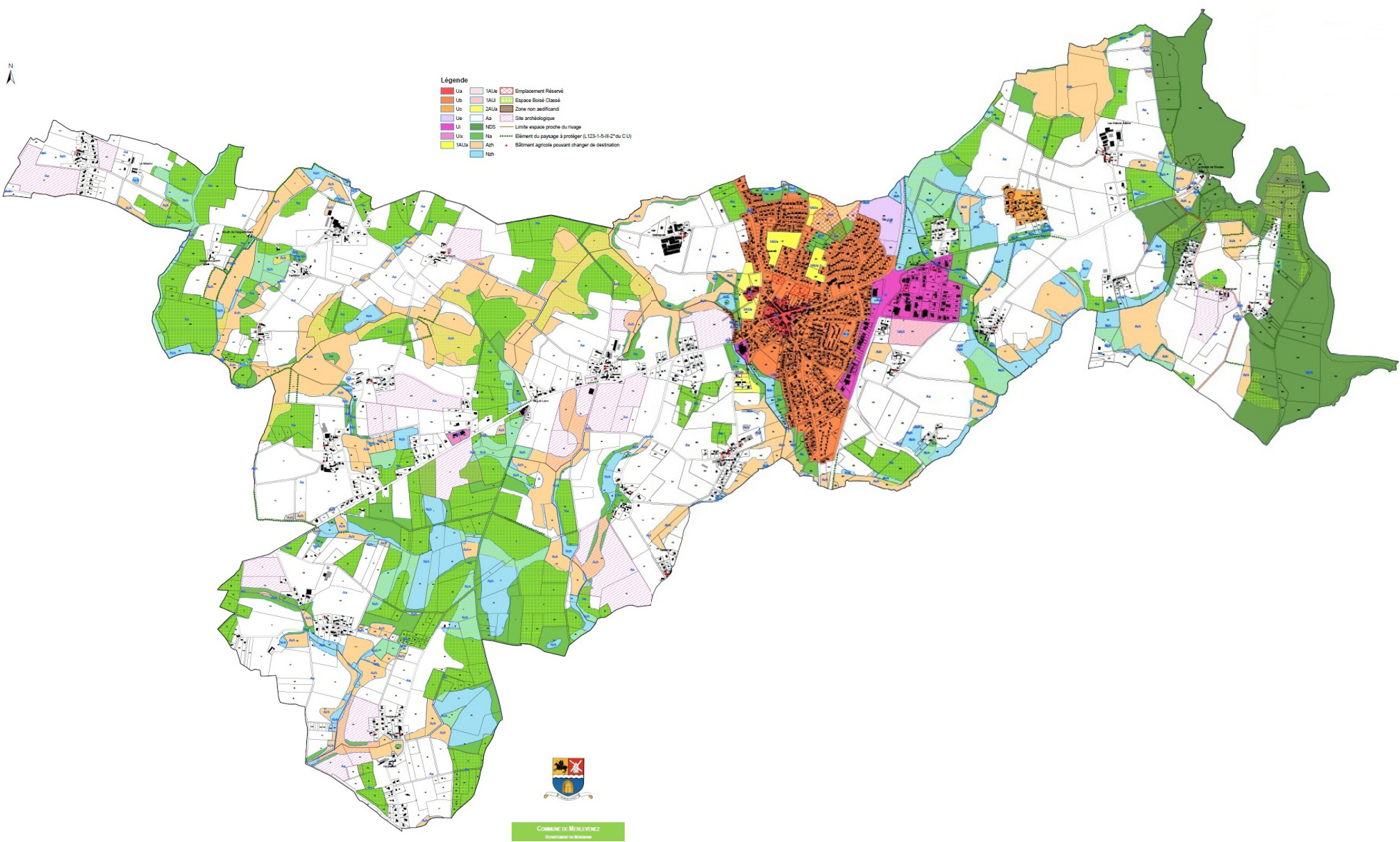
# Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

## ■ Evolution de la CDCEA

Issue de la loi LAAAF du 13 octobre 2014 :

- Nouvelle appellation CDCEA ➡ CDPENAF
- Composition élargie aux Organismes forestiers  
Fédération des chasseurs, INAO  
SAFER (voix consultative)
- Nouveau champ d'application  
Auto-saisine de la commission uniquement pour doc. Urba hors  
SCoT approuvé après ALUR
- Avis obligatoire à deux titres
  - ♦ sur le document d'urbanisme en globalité au regard de la  
préservation  
des terres naturelles, agricoles ou forestières
    - changement de destination
    - potentiel résiduel de foncier
  - sur les secteurs ouverts à l'urbanisation en « campagne » STECAL







[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

► **Fiches techniques**



# Le PLU : ses annexes

## Art R 123-14

- ✓ Les servitudes d'utilité publique (ex : ZPPAUP, MH, ...)
- ✓ La liste des lotissements avec maintien des règles d'urbanisme
- ✓ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
- ✓ Les plans d'exposition au bruit des aérodromes
- ✓ Les prescriptions d'isolement acoustique
- ✓ Les actes instituant zones de publicité restreinte ou élargie
- ✓ Les dispositions relatives au plan de prévention des risques naturels préventifs
- ✓ Zones agricoles protégées
- ✓ Le règlement local de publicité (Grenelle II)

## Art R 123-13

- ✓ Les annexes indiquent à titre d'information sous un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu : liste nominative de 13 éléments. Exemple :
  - Les secteurs sauvegardés .... ZPPAUP
  - Les ZAC
  - Les zones de préemption
  - Les zones de droit de préemption urbain
  - Les zones soumises au permis de démolir
  - Les plans des zones à risque d'exposition au plomb

# La carte communale : le contenu

- Un rapport de présentation.
- Des documents graphiques opposables aux tiers et délimitant les secteurs ou constructions autorisées et pas autorisées, possibilité de préciser les secteurs réservés aux activités.
- Pas de règlement.
- Compatibilité avec SCOT, schémas de secteur, schéma de mise en valeur de la mer, charte du parc naturel régional, plan de déplacements urbains et programme local de l'habitat.

# Loi « LITTORAL » et Loi « ALUR »

# Loi « Littoral »

## Rappel de la jurisprudence



# Zone d'urbanisation diffuse

## Commune de Theix

Qualification

Le règlement, annexé au PLU approuvé par la délibération attaquée, a classé en zone Nh le secteur de **Kérentré** comportant avec le hameau de La Métaire du Pont qui le jouxte, une **trentaine** de constructions.

Au regard du jugement de la CAA de Nantes, ce secteur constitue une **zone d'urbanisation diffuse**.





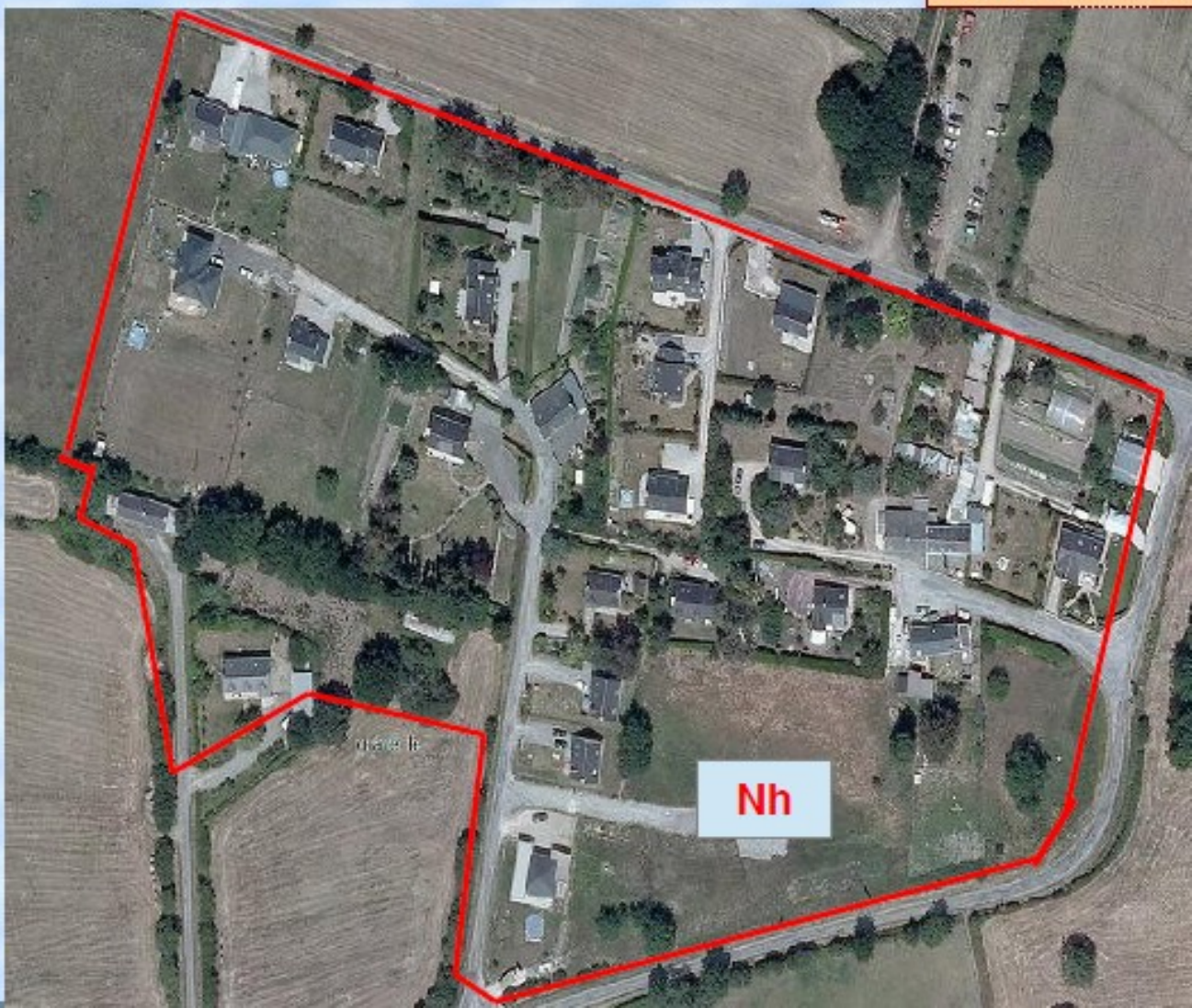
# Zone d'urbanisation diffuse

## Commune de Theix

Qualification

Le règlement annexé au  
PLU approuvé par la  
délibération attaquée, a  
classé en zone Nh le  
secteur du **Gravé**  
comportant environ  
**25 constructions.**

Au regard du jugement  
de la CAA de Nantes, ce  
secteur constitue une  
**zone d'urbanisation  
diffuse.**





# Zone d'urbanisation diffuse

## Commune de Landéda (29)

Le lieu-dit de Kergleuz, éloigné du bourg de Landéda de plus de trois kilomètres.

Une vaste zone naturelle les sépare, faisant obstacle à la continuité de l'urbanisation. Il se compose d'une dizaine de maisons d'habitation.

Le terrain situé au centre est bordé sur ses quatre côtés par des maisons d'habitation.

**Pas de densification.**

Qualification



**Même si elle est localisée au centre d'une enveloppe bâtie, la parcelle servant d'assiette au projet de construction est située dans une zone d'urbanisation diffuse.**



# Zone d'urbanisation diffuse

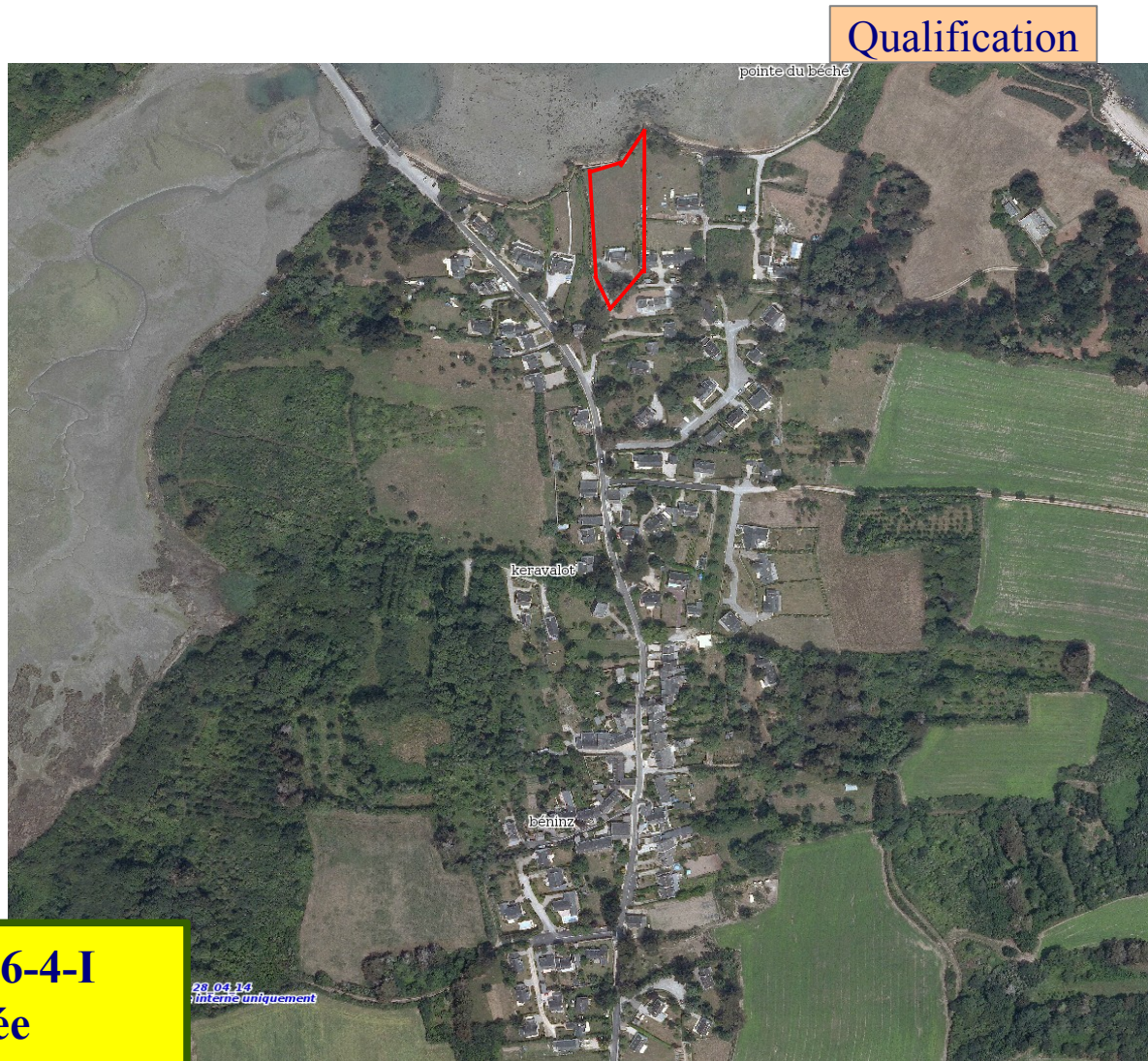
## Commune de Arzon

Cet espace bâti comprend une centaine de maisons majoritairement implantées le long de la RD198.

La partie centrale de cet espace est filamentaire.

Pas de densification.

**Il ne peut être regardé au sens du L146-4-I comme une zone urbanisée caractérisée par une densité significative de constructions.**



Qualification



# Zone d'urbanisation diffuse

## Commune de Ile aux Moines

Qualification

Le lieu-dit Penhap ne comporte qu'une vingtaine de constructions, toutes à usage d'habitation et, ainsi, ne se caractérise pas par une densité significative des constructions.

**Pas de densification.**



L'extrémité sud du secteur de Penhap, qui constitue une zone d'urbanisation diffuse, n'est pas au nombre des agglomérations et villages existants mentionnés au L146-4-I du code de l'urbanisme.



# Zone d'urbanisation diffuse

## Commune de Baden

Qualification

Le lieu-dit de la Croix correspond à un secteur dans lequel l'urbanisation est diffuse.

Le zonage UBb du secteur de la Croix recouvre un secteur d'urbanisation diffuse du territoire de la commune comprenant certes 35 constructions et des terrains non bâtis mais qui n'est pas en continuité avec le bourg de Baden.

**Pas de densification.**



Ce secteur pavillonnaire ne peut être considéré comme un village au sens des dispositions de l'article L146-4-I.

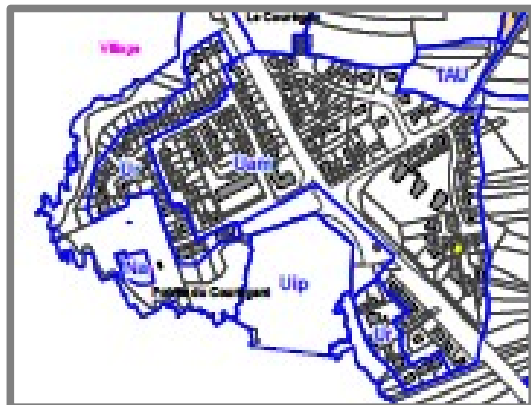
# Loi « ALUR »

## Les STECAL

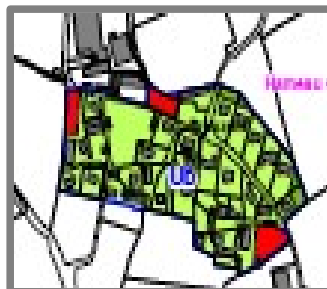
# Commune **non** littorale

## Est-ce un STECAL ?

*(secteur de taille et de capacité d'accueil limitée)*



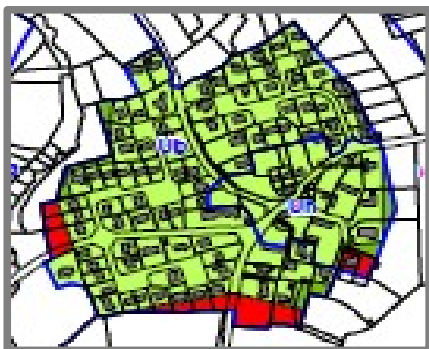
**Village : NON**



**Hameau**

Petit secteur urbanisé :

**OUI** mais à titre  
*exceptionnel*



**Secteur de densité  
significative**

Gros secteur urbanisé :  
**NON**



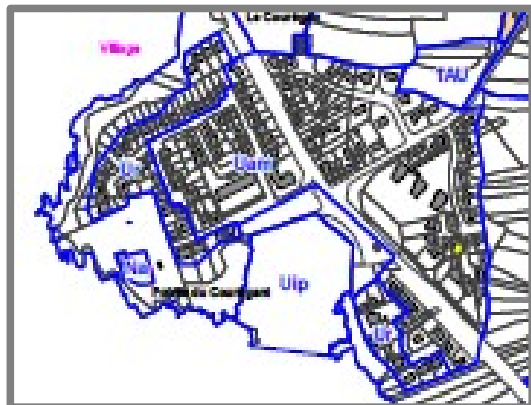
**Agglomération : NON**



# Commune littorale

## Est-ce un STECAL ?

*(secteur de taille et de capacité d'accueil limitée)*



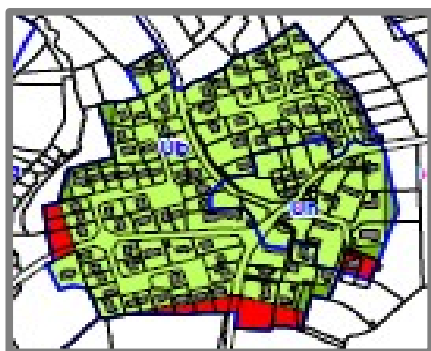
**Village : NON**



**Hameau**

Petit secteur urbanisé :

**NON** car secteur  
d'urbanisation diffuse

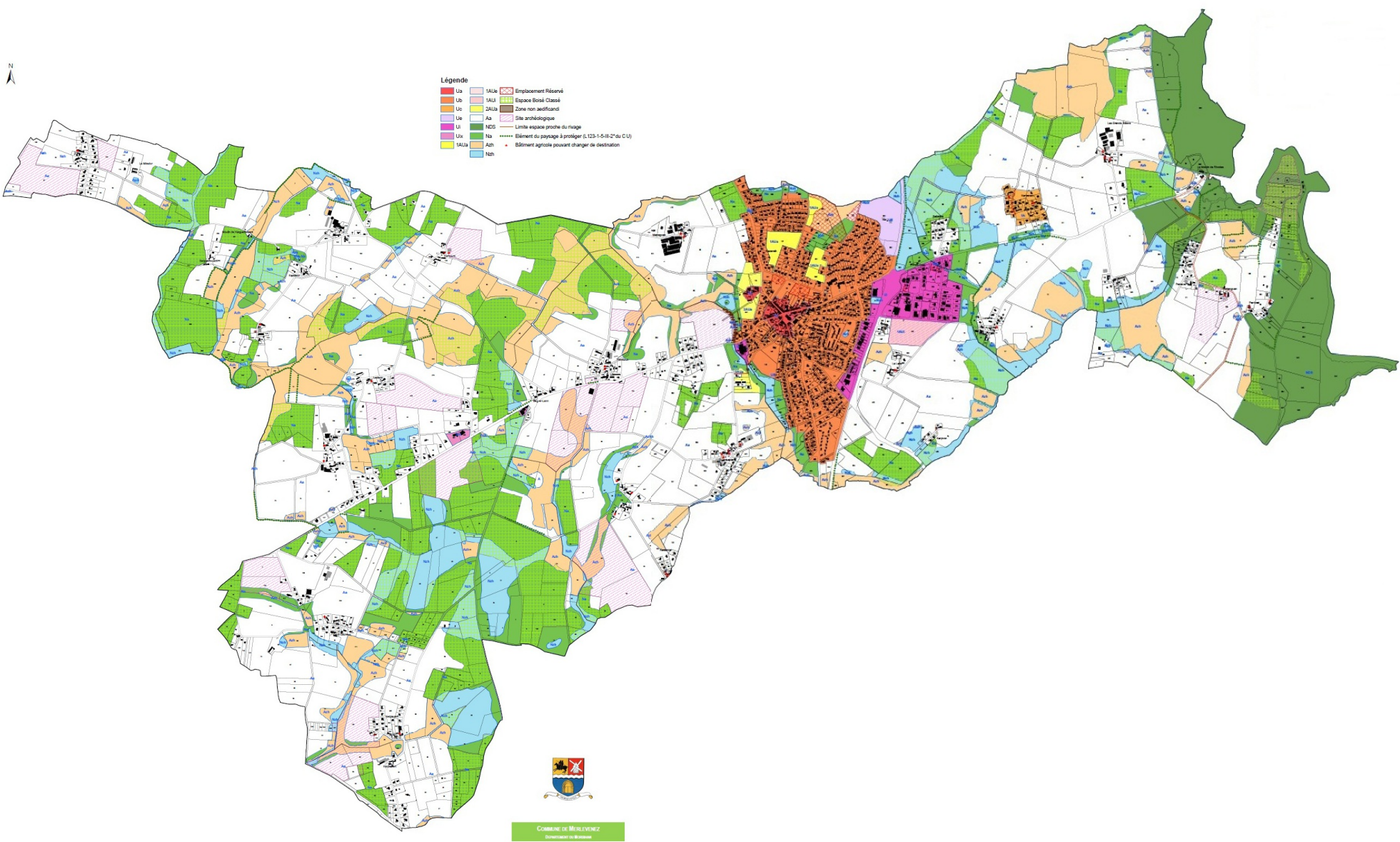


**Secteur de densité  
significative**

Gros secteur urbanisé :  
**NON**



**Agglomération : NON**



COMMUNE DE MEURTEVENZ  
 Sous-préfecture du Morbihan

# Dépendances en zones A et N ?

## Dans les STECAL à titre exceptionnel

- Extensions → Oui : loi LAAAF
- Dépendances ? → Oui

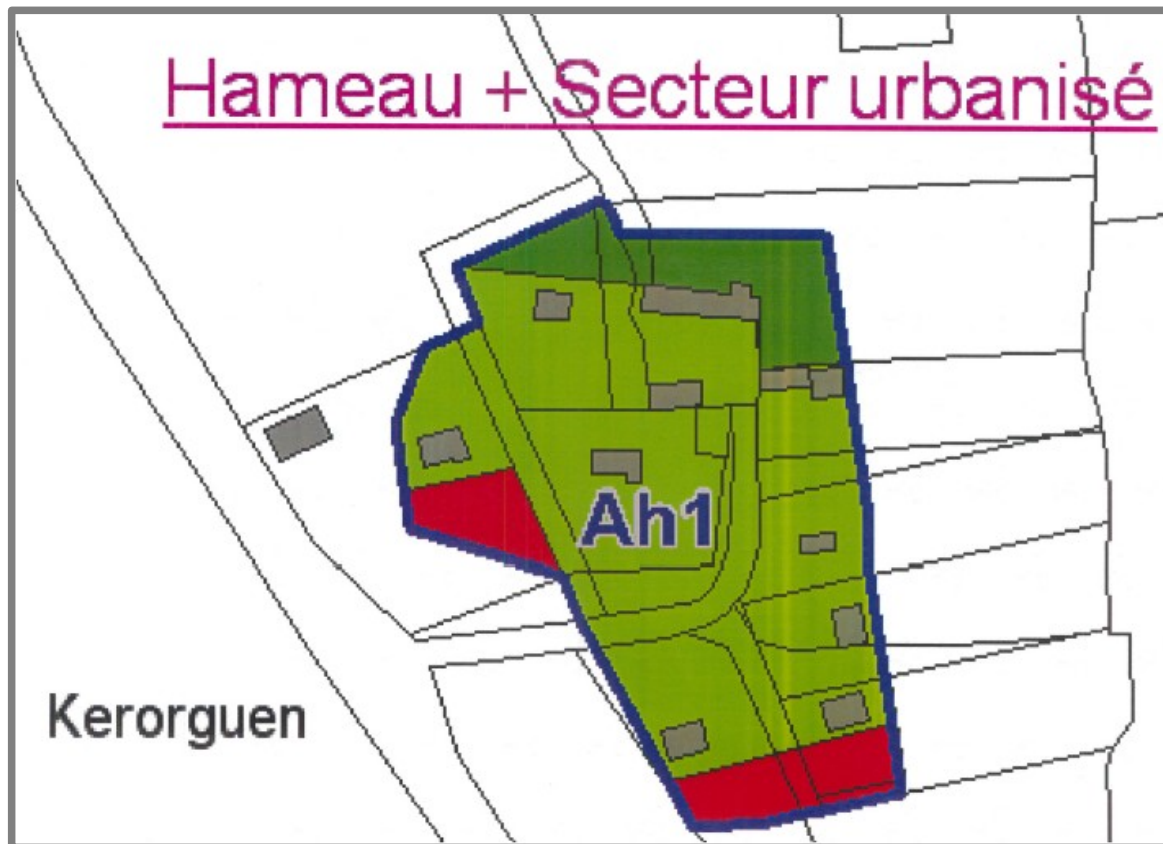
## Hors STECAL

- Extensions → Oui : loi LAAAF
- Dépendances ? → Non

# Dépendances en zones A et N ?

## Doctrine Loi Littoral

Dans le périmètre  
« vert foncé » des cartes  
PAU sont admis les  
annexes, garages,  
piscines et systèmes  
d'assainissements  
individuels (dans la limite de  
25 mètres par rapport à  
l'habitat principal).





# Le zonage en mer

## Position METR– Bureau de la législation de l'urbanisme

Le terme littoral signifie « ce qui appartient au bord de mer ».

La cour administrative d'appel de Bordeaux et le conseil d'Etat ont inscrit l'analyse suivante dans des arrêts de 2009 et de 1999 :

- les principes du volet urbanisme de la loi Littoral ne paraissent pas devoir être appliqués en mer, loin du rivage.

# Le zonage en mer

Aucune disposition législative ou réglementaire ne détermine une limite fixe entre les espaces marins concernés ou non par la loi Littoral.

Cette limite peut avoir pour base la limite de la basse mer.

Le PLU n'a pas vocation à zoner la partie maritime de son territoire jusqu'au 12 000 marins.

# Le zonage en mer Jurisprudence

La CAA de Nantes  
confirme la position du  
TA :

Commune de St Philibert

– Conformément à  
l'article L123-1 du  
code de l'urbanisme,  
un PLU doit se  
poursuivre dans le cas  
d'une commune  
littorale, sur le  
domaine public  
maritime,  
correspondant au sol  
de la mer territoriale.



# Hameau nouveau intégré à l'environnement Jurisprudence



# Ile de Batz (29)

Hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) ?  
**NON**

CAA de Nantes :  
Le recours du Ministre d'État,  
ministre de l'écologie, de  
l'énergie, du développement et  
de la mer, en charge des  
technologies vertes et des  
négociations sur le climat, et la  
requête de la commune de  
l'Ile-de-Batz sont rejetées.

La zone ne peut être qualifiée  
comme une zone de densité  
significative de constructions ni  
regardée comme un **hameau  
nouveau intégré à  
l'environnement**.

Il n'existe, entre ce lieu-dit,  
« Mezou Grannog », et ce  
bourg, aucune continuité  
d'urbanisation.



CE : Annulation de l'arrêt du 1<sup>er</sup> juin  
2010 de CAA de Nantes.

# Bonifacio (2A)

Conseil d'Etat du 3 avril 2014 n°0360902

Hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) ?  
**NON**

Les constructions projetées ne sont pas en continuité d'une agglomération ou d'un village.  
Annulation du jugement du CAA de Marseille du 16 mai 2014.

Le document local d'urbanisme doit prévoir une zone Délimitée donnant la possibilité de réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.

# Ile d'Yeu

CAA du 26 septembre 2014 n°13NT01368

Hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) ?  
**NON**

Les habitations projetées ne sont pas situées dans une zone destinée par la réglementation d'urbanisme alors applicable à la commune à accueillir un "hameau nouveau", c'est-à-dire un ensemble de faible ampleur.



Le document local d'urbanisme doit prévoir une zone délimitée donnant la possibilité de réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.

# Villerville (14)

CAA du 27 juin 2014 n°13NT01143

Hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) ?  
**NON**

Le terrain d'implantation du projet est partie intégrante d'un vaste espace naturel qui s'ouvre au nord sur la mer et au sud-est sur une urbanisation diffuse éloignée d'environ 500 mètres, entrecoupée de parcelles vierges.

Le document local d'urbanisme doit prévoir une zone délimitée donnant la possibilité de réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.



Merci pour votre attention

