

Les agglomérations et les villages

Article L 121-8 du code de l'urbanisme :

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

« 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** »

CE, 9 novembre 2015, B. c/ commune de PORTO-VECCHIO, req. n° 372531

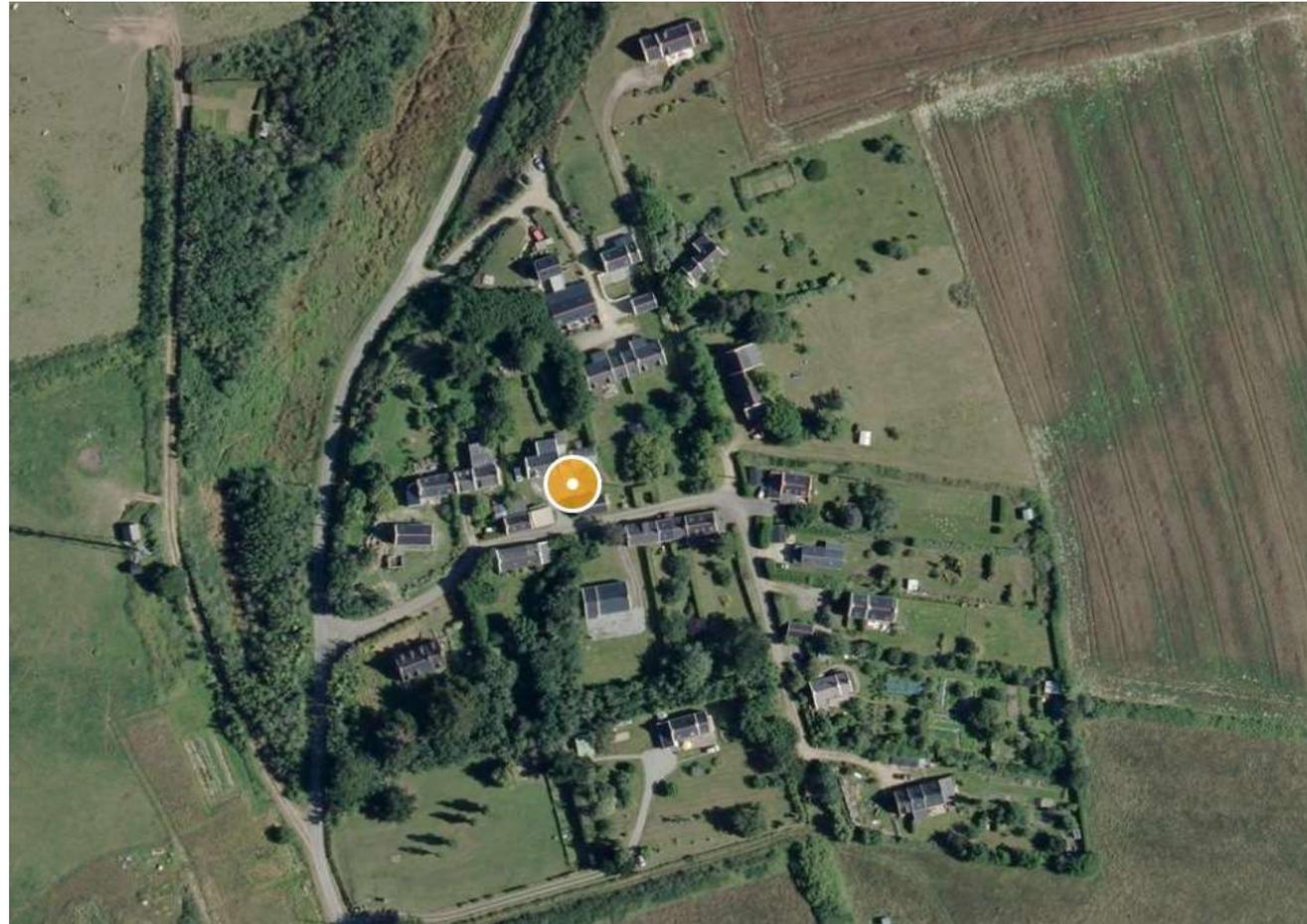
Deux critères cumulatifs : nombre et densité de constructions



Le terrain d'assiette du projet ayant fait l'objet du permis de construire contesté est situé à l'intérieur d'une zone construite comprenant une **soixantaine** de constructions à usage d'habitation, **densément regroupées** (CE, 21 avril 2017, M et Mme A / Préfet Hérault, req. n°403765)

Les secteurs déjà urbanisés de la loi ELAN

a. Retour sur la jurisprudence relative aux « dents creuses »



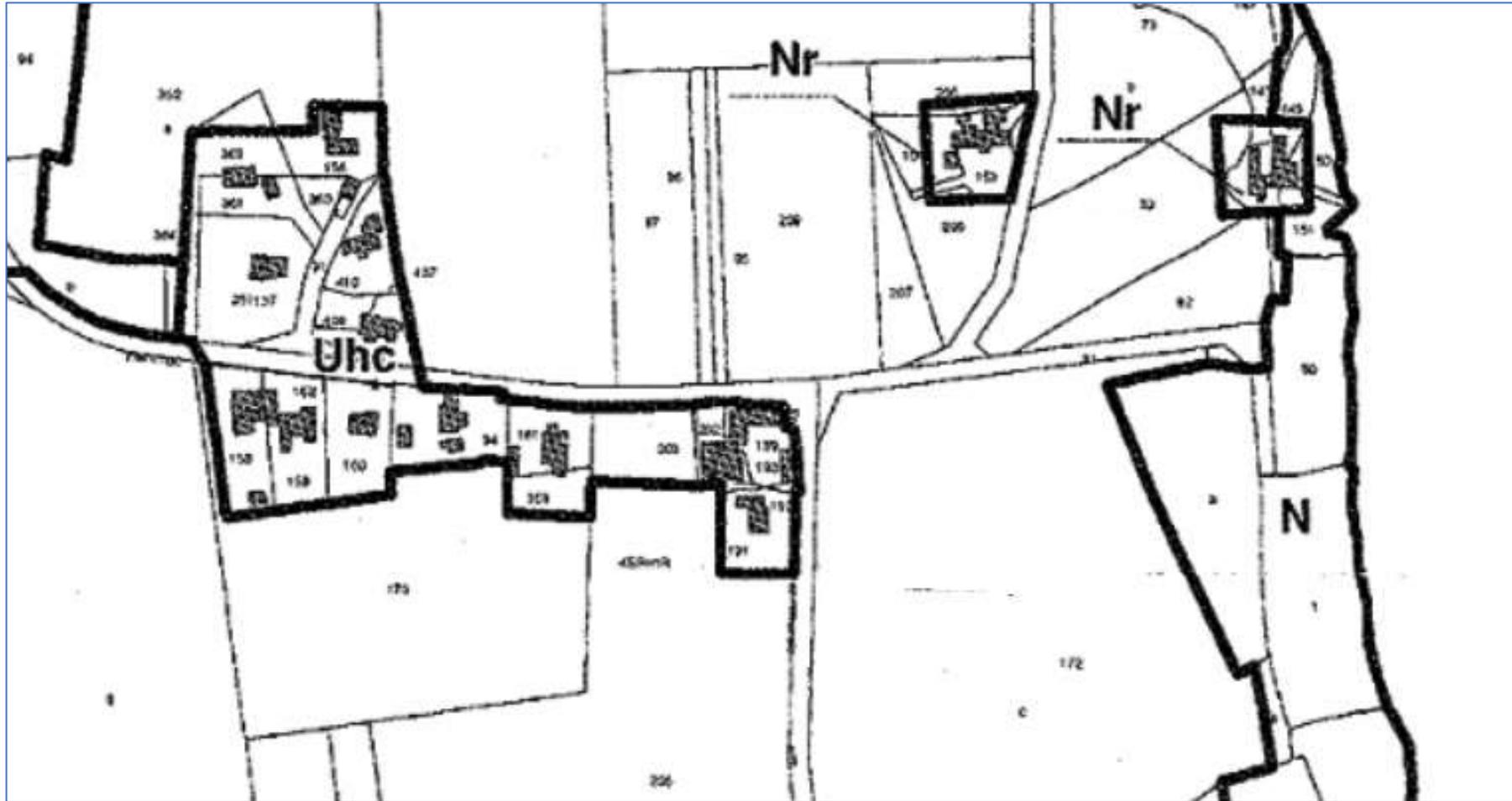
Le projet en litige se situe à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de ce lieu-dit ; qu'ainsi le permis contesté autorise une simple opération de construction au sein du lieu-dit LOCQUeltas (TA Rennes, 10 décembre 2007, 6 octobre 2011, Ass. Pour l'application de la loi littoral dans le pays d'Auray c/ Cne de Sauzon)

Durcissement de la jurisprudence en 2013



« le lieudit Kergleuz, se compose d'une dizaine de maisons d'habitation ; que si le terrain d'assiette de la construction est situé en son centre et est bordé sur ses quatre côtés par des maisons d'habitation, cet ensemble épars de constructions ne saurait être regardé comme constituant une agglomération ou un village » (CAA Nantes, 11 octobre 2013, commune de LANDEDA, req. n° 12NT01355)

Un exemple de zone U désormais illégale sur une commune littorale



b. Comment définir les nouveaux secteurs déjà urbanisés ?

Le nouvel article L 121-8 du code de l'urbanisme

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.**

Le nouvel article L 121-3 du code de l'urbanisme

« Le schéma de cohérence territoriale 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 prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation** ».

Des modalités d'application de la Loi et la localisation des agglomérations, villages et secteurs urbanisés sont **obligatoires**.

SCOT DU PAYS D'AURAY

