



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

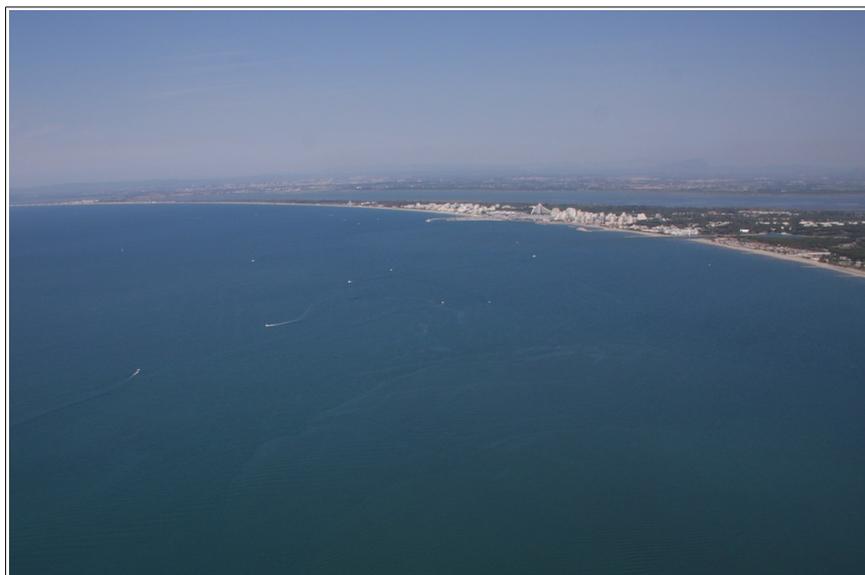
PREFET DE L'HERAULT

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
de l'Hérault**

Service d'Aménagement du Territoire Est et Nord

Pôle SCoT-PLUI

Révision des SCoT du Pays de l'Or et du Pays de Lunel



**Porter à connaissance réglementaire spécifique à l'application
spatiale de la loi Littoral**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération du Pays de l'Or a été approuvé le 15 décembre 2011. Il est porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et couvre 8 communes dont 5 communes sur lesquelles s'appliquent la Loi Littoral : Candillargues, La Grande Motte, Lansargues, Mauguio-Carnon et Palavas-les-Flots. La révision du SCoT a été prescrite le 30 octobre 2014.

Le Schéma de Cohérence territoriale de la Communauté de Communes du Pays de Lunel a été approuvé le 11 juillet 2006. Il couvre 15 communes dont une commune concernée par la loi Littoral : Marsillargues. La révision du SCoT a été prescrite le 26 février 2015.

Ce document constitue une contribution des services de l'État à la révision des SCoT de l'agglomération du Pays de l'Or et de la Communauté de Communes du Pays de Lunel. Il développe une doctrine en matière de localisation des espaces définis par la Loi Littoral (sans approfondir les implications de ces espaces en matière de planification et d'application du droit des sols). L'échelle retenue pour établir les documents graphiques est adaptée à celle du SCoT qui, sauf exception, établit une localisation et non une délimitation à la parcelle des notions qu'il peut cartographier.

Le SCoT a un rôle intégrateur puisqu'il est seul désormais à se référer aux documents de rang supérieur (SRCE, SRCAE, charte de PNR, SDAGE...) et fait « écran » avec les documents de rang inférieur (PLU, PDU, PLH) qui ne doivent être compatibles qu'avec le SCoT. Ce faisant, il sécurise les documents de portée inférieure. Le SCoT devra être complet et le plus précis possible sur l'ensemble des notions de la loi Littoral puisque le PLU va se référer uniquement au SCoT.

L'instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme explicite les modalités d'application des dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme, issues du chapitre 1er de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et codifiées aux articles L. 121-1 à L. 121-30 et L. 121-38 à L. 121-50 du code de l'urbanisme. Cette instruction est complétée par des fiches techniques qui rappellent les principes fondateurs de la loi Littoral. Elles ont pour vocation d'éclairer juridiquement les services dans l'application de notions parfois sujettes à interprétation et d'en rappeler les objectifs, lesquels devront être traduits, en fonction des circonstances locales particulières, dans les documents d'urbanisme.

L'application de la loi littoral sur le territoire oblige en effet à une interprétation locale des concepts. Si la représentation spatiale va souvent de soi, sur certains secteurs elle est plus délicate. Les choix retenus sont le résultat d'échanges et de réflexion commune des services de l'Etat. Ce document est fondé sur la jurisprudence, les derniers textes de doctrine publiés par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, et sur des visites de terrain.

Ce document comprend :

1. un rappel de la réglementation,
2. une méthodologie de définition des concepts spatiaux de la Loi Littoral,
3. des propositions pour l'application spatiale de la Loi Littoral sur les communes concernées,
4. une carte de synthèse des notions clés de la Loi.

A- GENERALITES.....07

1- LE SCoT, OUTIL PRIVILÉGIÉ DE PLANIFICATION SPATIALE SUR LE LITTORAL.....	07
1-1 Le SCoT dans la politique du littoral.....	07
1-2 La pertinence géographique des SCoT.....	07
1-3 Le rôle des SCoT dans l'application de la loi littoral.....	07
2- LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL.....	08
2-1 Les règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation.....	09
2-2 Les règles spécifiques de protection.....	09
3- COMMUNE LITTORALE.....	09
3-1 Définition.....	09
3-2 Les communes riveraines des mers et des océans.....	10
3-3 Les communes riveraines des étangs salés.....	10
3-4 Champ d'application de la loi littoral dans les communes littorales.....	10

B- PRINCIPALES NOTIONS.....11

1- LA CAPACITE D'ACCUEIL.....	11
1-1 Texte applicable.....	11
1-2 Définition.....	11
1-3 Problématiques spécifiques au littoral.....	11
1-3-1 La pression de l'urbanisation.....	11
1-3-2 La fréquentation saisonnière des plages.....	12
1-3-3 La qualité des eaux côtières.....	12
1-3-4 L'érosion marine et les risques associés.....	12
1-4 Proposition de méthode d'analyse.....	12
1-5 Prise en compte dans le SCoT.....	13
2- AGGLOMERATION, VILLAGE ET HAMEAU.....	14
2-1 Texte applicable.....	14
2-2 Définitions et critères de délimitation.....	14
2-2-1 Notion d'agglomération.....	14
2-2-2 Notion de village.....	14
2-2-3 Notion de hameau existant et de hameau nouveau intégré à l'environnement.....	15
2-2-4 Notion de zone urbanisée non support d'extension d'urbanisation.....	16
2-2-5 Notion de zone d'urbanisation diffuse.....	16
2-3 Règles applicables.....	16
2-3-1 Urbanisation et continuité.....	16
2-3-2 Extension de l'urbanisation.....	17
2-3-3 Les constructions autorisées dans les différents espaces.....	18
2-4 Prise en compte dans le SCoT.....	18
3- COUPURE D'URBANISATION.....	19
3-1 Texte applicable.....	19
3-2 Définition et critères de délimitation.....	19
3-3 Règles applicables.....	19
3-4 Prise en compte dans le SCoT.....	20

4- LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE.....	21
4-1 Texte applicable.....	21
4-2 Définition et critères de délimitation.....	21
4-2-1 La distance.....	21
4-2-2 La co-visibilité.....	22
4-2-3 L'influence maritime.....	22
4-3 Règles applicables.....	22
4-3-1 Extension de l'urbanisation justifiée et limitée.....	22
4-3-2 Les exceptions prévues à l'article L.146-8 du Code de l'Urbanisme.....	24
4-4 Prise en compte dans le SCoT.....	24
5- LA BANDE DES 100 METRES.....	25
5-1 Texte applicable.....	25
5-2 Définition et critères de délimitation.....	25
5-3 Règles applicables.....	26
5-3-1 Inconstructibilité de la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.....	27
5-3-2 Les exceptions.....	28
5-4 Prise en compte dans le SCoT.....	29
6- LES ESPACES REMARQUABLES.....	30
6-1 Textes applicables.....	30
6-2 Définition et critères de délimitation.....	31
6-3 Règles applicables.....	31
6-4 Prise en compte dans le SCoT.....	33
7- PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS.....	34
7-1 Texte applicable.....	34
7-2 Définition et critères de délimitation.....	34
7-3 Règles applicables.....	34
7-4 Prise en compte dans le SCoT.....	35
8- LES CAMPINGS.....	36
8-1 Texte applicable.....	36
8-2 Notion de camping.....	36
8-3 Règles applicables.....	36
8-4 Prise en compte dans le SCoT.....	37
C- APPLICATION TERRITORIALE DES PRINCIPALES NOTIONS : PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL.....	38

1 - PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR CANDILLARGUES.....	38
1-1 Délimitation des contours d'agglomération, de village et de hameau.....	38
1-2 Les coupures d'urbanisation.....	39
1-3 Les espaces proches du rivage.....	39
1-4 La bande des 100 mètres.....	40
1-5 Les espaces remarquables.....	40
1-6 Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs.....	41
2 - PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR LA GRANDE MOTTE.....	42
2-1 Délimitation des contours d'agglomération, de village et de hameau.....	42

2-2 Les coupures d'urbanisation.....	43
2-3 Les espaces proches du rivage.....	43
2-4 La bande des 100 mètres.....	44
2-5 Les espaces remarquables.....	44
2-6 Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs.....	45
3 - PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR LANSARGUES	46
3-1 Délimitation des contours d'agglomération, de village et de hameau.....	46
3-2 Les coupures d'urbanisation.....	47
3-3 Les espaces proches du rivage.....	47
3-4 La bande des 100 mètres.....	48
3-5 Les espaces remarquables.....	48
3-6 Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs.....	48
4 - PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR MAUGUIO-CARNON	49
4-1 Délimitation des contours d'agglomération, de village et de hameau.....	49
4-2 Les coupures d'urbanisation.....	50
4-3 Les espaces proches du rivage.....	51
4-4 La bande des 100 mètres.....	51
4-5 Les espaces remarquables.....	51
4-6 Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs.....	53
5 - PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR PALAVAS-LES-FLOTS	54
5-1 Délimitation des contours d'agglomération, de village et de hameau.....	54
5-2 Les coupures d'urbanisation.....	54
5-3 Les espaces proches du rivage.....	55
5-4 La bande des 100 mètres.....	55
5-5 Les espaces remarquables.....	56
5-6 Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs.....	56
6 - PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR MARSILLARGUES	57
6-1 Délimitation des contours d'agglomération, de village et de hameau.....	57
6-2 Les coupures d'urbanisation.....	57
6-3 Les espaces proches du rivage.....	57
6-4 La bande des 100 mètres.....	58
6-5 Les espaces remarquables.....	58
6-6 Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs.....	59

ANNEXE : Carte des propositions pour l'application de la Loi Littoral sur les communes des SCoT du Pays de l'Or et du Pays de Lunel

A- GENERALITES

1- LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL, OUTIL PRIVILEGIÉ DE PLANIFICATION SPATIALE SUR LE LITTORAL

1-1 LES SCoT DANS LA POLITIQUE DU LITTORAL

Le cadre d'action de la politique du littoral a été défini lors du Comité interministériel de l'aménagement et du développement du territoire (CIADT) du 14 septembre 2004. Cette politique, désormais fondée sur le concept de "gestion intégrée des zones côtières", a identifié trois niveaux d'intervention :

- impulser, observer et évaluer au niveau national,
- assurer la cohérence des politiques publiques et décliner les objectifs nationaux d'aménagement du littoral au niveau régional,
- élaborer les projets de territoires (SCoT, PLU) au niveau local.

L'importance de mettre en place des SCoT littoraux est réaffirmée au regard des enjeux et des pressions existants dans les zones côtières. Ces documents permettent de constituer une base de réflexion et d'aménagement à un échelon pertinent, afin de traiter les enjeux situés à l'interface de la bande côtière, de sa partie maritime et de l'arrière-pays.

Les SCoT mettent en œuvre les principes généraux des nouvelles politiques publiques urbaines et notamment :

- le principe d'équilibre entre renouvellement urbain, maîtrise de l'urbanisation, préservation des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- le principe de respect de l'environnement et de développement durable dans l'utilisation économe des espaces libres, dans l'utilisation des transports collectifs, dans la qualité de l'air et de l'eau, dans la préservation des écosystèmes, dans le respect des milieux naturels et des paysages, dans la prise en compte des risques naturels et industriels, dans l'évaluation et la maîtrise des effets directs et indirects à court, moyen et long termes, du développement des territoires littoraux.

Les SCoT déterminent notamment les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Compte tenu des enjeux que les espaces proches du rivage représentent pour un territoire, leur structuration ou restructuration s'inscrit dans une réflexion d'ensemble, quant à leur conception, et dans un aménagement cohérent quant à leur réalisation. L'extension de l'urbanisation vise à requalifier le paysage urbain. Elle sera intégrée dans son environnement, dans les sites et le paysage. Les secteurs à proximité de la mer privilégieront les relations avec le rivage. Il est donc nécessaire de justifier les zones d'extension prévues au SCoT dans l'espace proche du rivage. Pour tout nouveau projet d'urbanisation en espace proche du rivage, le SCoT pourra prescrire une démarche comportant une réflexion environnementale.

1-2 LA PERTINENCE GÉOGRAPHIQUE DES SCoT

Le SCoT apparaît comme l'échelon géographique pertinent en termes d'aménagement du littoral. Il permet tout d'abord de dépasser la logique communale, de portée limitée vis-à-vis de nombreux enjeux littoraux. Il permet ensuite aux collectivités territoriales de planifier leur aménagement à l'échelle préconisée par les circulaires d'application de la Loi Littoral, et de faire jouer des solidarités nécessaires notamment à la protection et à la gestion de vastes ensembles naturels.

1-3 LE ROLE DES SCoT DANS L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Le SCoT reste l'outil à privilégier pour décliner les principes de la loi Littoral. En effet, son échelle permet de

concevoir une urbanisation associant interface terre-mer, zone côtière et espaces rétro-littoraux, en dépassant une logique strictement communale. En outre, son objet lui permet de concilier de nombreuses politiques publiques sectorielles qui ont un impact sur l'aménagement. L'existence d'un SCoT est de nature à réduire considérablement l'insécurité juridique dans les communes littorales.

Depuis la loi ALUR, c'est le SCoT qui assure un lien juridique entre tous les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux. En présence d'un SCoT approuvé à partir de juillet 2015, les PLU et PLUi seront donc compatibles juridiquement avec une seule référence : le SCoT.

Le SCoT, même s'il n'a pas vocation à délimiter précisément les espaces qu'il définit, précise comment s'y applique la loi Littoral.

Le SCoT a vocation à définir et localiser les espaces définis par la Loi Littoral, et plus particulièrement les espaces remarquables à protéger. La démarche d'identification et de délimitation des espaces remarquables doit être conduite à une échelle géographique pertinente et porter sur des ensembles cohérents en faisant abstraction des limites administratives ou juridiques.

A cet égard, le SCoT se situe aussi à une échelle pertinente pour délimiter et qualifier les espaces proches du rivage, ainsi que les formes d'urbanisation existantes, dont les villages et les agglomérations, et préciser le cas échéant les possibilités d'urbanisation, à titre exceptionnel, sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou les possibilités d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

L'objectif est d'assurer une maîtrise du développement urbain et une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, notamment par une extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, ou bien en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Dans le but de parvenir à une maîtrise de l'urbanisation, le SCoT devra préciser la capacité d'accueil prévue pour les zones urbaines (densification) et pour les zones à urbaniser (extension). La capacité d'accueil retenue devrait être déterminée au regard de la ressource en eau, de la préservation des espaces naturels et agricoles, des conditions de leur fréquentation, et de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles.

La Loi Littoral indique que le SCoT doit déterminer et délimiter des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, permettant ainsi de préserver et conforter les coupures d'urbanisation stratégiques, qu'elles soient communales ou intercommunales.

De plus, le SCoT doit permettre la mise en évidence de vastes ensembles dans une logique de trame verte hiérarchisée, s'appuyant notamment sur les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs, les coupures d'urbanisation, et la prise en compte avant de la décliner au niveau local, des schémas régionaux de cohérence écologique qui identifient la trame verte et bleue au niveau régional. La trame verte et bleue vise à assurer la survie des espèces animales et végétales, en maintenant et en reconstituant localement un réseau d'échanges pour que ces espèces puissent communiquer, circuler, se reposer, s'alimenter et se reproduire. Elle contribue au maintien de la qualité des eaux, de la pollinisation, de la prévention des inondations et par conséquent de l'amélioration globale du cadre de vie.

2- LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

L'application de la Loi Littoral conduit à distinguer deux grandes séries de mesures de protection traduites :

- d'une part, dans des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation,
- et d'autre part, dans des règles de protections spécifiques portant sur les espaces littoraux, les espaces boisés les plus significatifs et l'implantation de certains équipements (nouvelles routes et terrains de camping notamment).

Les espaces définis par la loi Littoral sont les suivants :

- la bande littorale des cent mètres,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables,

- les espaces proches du rivage,

Au titre de la nature et de la qualité des évolutions propres à chacun de ces espaces, on retrouve les notions suivantes :

- l'extension limitée,
- les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,
- la continuité,
- les aménagements légers,
- la capacité d'accueil.

2-1 LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ORIENTATION ET DE LIMITATION DE L'URBANISATION

Pour les communes littorales, la loi définit différents types d'espaces, et institue des régimes différents d'occupation du sol selon ces espaces.

Sur le territoire communal dans son ensemble, l'extension de l'urbanisation est possible, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, à condition de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, et à l'exception de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Dans les espaces proches du rivage, est admise uniquement une extension limitée et justifiée de l'urbanisation. Le SCoT doit permettre d'appréhender l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage de manière globale et non pas à l'échelle communale.

Dans la bande littorale ayant une largeur minimale de 100 mètres, le principe est l'interdiction totale des constructions et installations en dehors des espaces déjà urbanisés (y compris des campings).

2-2 LES RÈGLES DE PROTECTION SPÉCIFIQUES

Elles portent sur trois types d'espaces et concernent la totalité du territoire communal (et non la seule zone littorale de la commune) :

- les espaces et paysages remarquables, qui ne peuvent faire l'objet que d'aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public,
- les espaces boisés les plus significatifs, qui doivent être préservés et protégés,
- et les nouveaux équipements dont l'implantation fait l'objet de dispositions particulières.

3- COMMUNE LITTORALE

3-1 DEFINITION

Les communes littorales sont définies par l'article L.321-2 du Code de l'Environnement comme les communes de métropole et des départements d'outre-mer :

- riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares,
- riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après consultation des conseils municipaux intéressés.

De plus, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme permet à des communes non littorales, mais qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, de demander l'application des dispositions particulières au littoral sur le territoire communal. La demande s'effectue auprès du Préfet et donne lieu à un décret en Conseil d'État après avis du Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres.

3-2 LES COMMUNES RIVERAINES DES MERS ET DES OCEANS

Les communes riveraines des mers et océans sont des communes littorales. Conformément à l'article L.2111-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre, c'est à dire jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

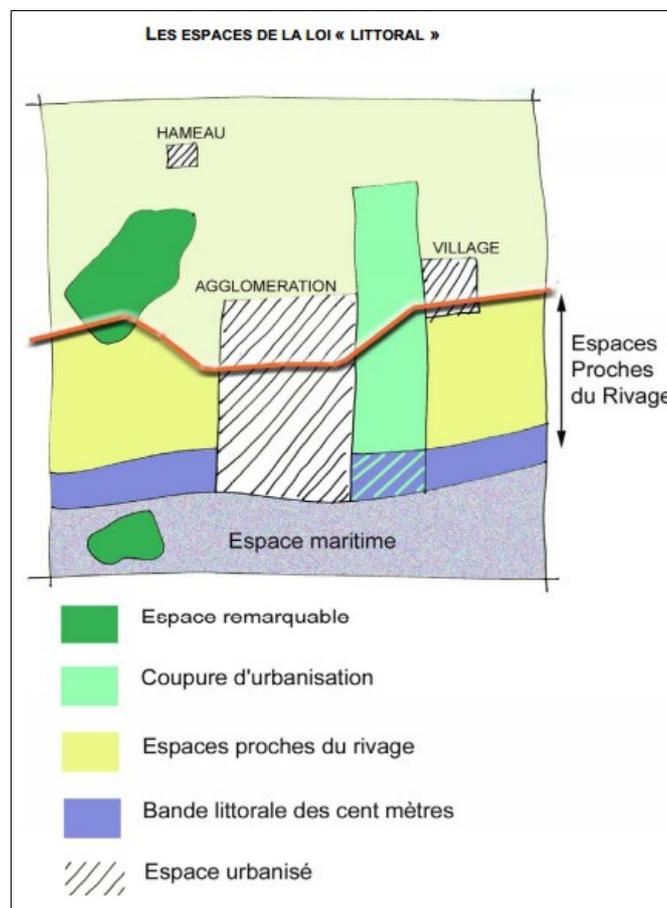
3-3 LES COMMUNES RIVERAINES DES ETANGS SALÉS

Les dispositions particulières au littoral s'appliquent aux communes riveraines des étangs salés sans condition de superficie de ces étangs. Il résulte d'un raisonnement par analogie avec la jurisprudence applicable en matière de domanialité publique, que trois conditions sont nécessaires et suffisantes pour définir un étang salé :

- contenir des eaux salées,
- être peuplé de poissons de mer,
- être en communication directe, naturelle et permanente avec la mer.

3-4 CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DANS LES COMMUNES LITTORALES

A l'exception des dispositions pour lesquelles le champ géographique est explicitement restreint, les dispositions particulières au littoral figurant aux articles L.121-1 à L.121-30 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.



B- PRINCIPALES NOTIONS

1- LA CAPACITE D'ACCUEIL

1-1 TEXTE APPLICABLE

Article L.121-21 du Code de l'Urbanisme :

“Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° - de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23,

1° bis - de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,

2° - de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,

3° - des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Article L.121-22 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation”.

1-2 DEFINITION

La notion de capacité d'accueil au titre de la Loi Littoral ne recouvre pas seulement une capacité en nombre d'hébergements, mais concerne également l'utilisation de l'espace. Elle détermine la part de l'urbanisation existante ou à venir, par rapport à celle des espaces non urbanisés (naturels, agricoles ou forestiers). Elle met en relation la pression de l'urbanisation qui s'exerce sur un territoire avec la capacité de ce territoire à la recevoir, au vu notamment de ses caractéristiques géographiques, de ses ressources naturelles et de sa particularité paysagère.

La fragilité environnementale du littoral implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières, ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir. Les espaces naturels sont particulièrement sensibles à la fréquentation humaine. En dehors de leur valeur agricole ou paysagère, ils sont aussi le support de nombreuses activités humaines qui valorisent leur dimension de patrimoine. Leur délimitation, ainsi que les modes de valorisation et de gestion de ces espaces par rapport à la fréquentation publique, devront être déterminés en fonction de la capacité d'accueil du territoire. L'évaluation de cette capacité d'accueil relève de la politique d'aménagement locale et doit être prise en charge par les collectivités locales, et plus particulièrement par l'organisme en charge de l'élaboration des SCoT. Cette évaluation doit se faire dans le respect du principe d'équilibre entre urbanisation et préservation de l'espace rural, et dans le respect également de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée des différents espaces.

1-3 PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES AU LITTORAL

1-3-1 La pression de l'urbanisation

Le département de l'Hérault connaît depuis plusieurs dizaines d'années un phénomène de « littoralisation » de la population. Cette dynamique, qui s'inscrit dans un littoral particulièrement vulnérable, nécessite une réflexion d'ensemble sur les limites des zones urbanisées ou à urbaniser, compatibles avec le maintien de l'économie littorale et agricole, et la qualité des paysages et des milieux naturels.

1-3-2 La fréquentation saisonnière des plages

De nombreuses personnes fréquentent chaque jour en période estivale les plages du littoral. Les conditions de leur accueil et la canalisation de ces flux impliquent des mesures particulières à prendre, tant du point de vue réglementaire que par la mise en œuvre de mesures compensatoires.

1-3-3 La qualité des eaux côtières

Elle est largement tributaire du fonctionnement hydraulique du bassin versant, ainsi que des activités humaines à proximité. Ceci pose la question de l'entretien des espaces naturels et de leur exploitation. La prolifération d'algues au niveau des étangs, due principalement à l'agriculture et à des phénomènes de pollution en amont sur les cours d'eau qui s'y déversent, a montré la nécessité d'une vigilance particulière dans la gestion des activités sur le territoire des communes concernées, mais aussi au-delà puisque le problème de la qualité des eaux dépasse largement les limites administratives.

Dans les étangs littoraux, l'eutrophisation peut en effet conduire à des déséquilibres appelés "malaïgues", qui apparaissent principalement en été à partir du mois de juin. Les eaux lagunaires deviennent turbides et changent de couleur. Habituellement vertes, elles "virent" au rouge ou au blanc, parfois au brun. Cette modification s'accompagne d'un dégagement nauséabond d'hydrogène sulfuré et surtout d'une disparition de l'oxygène dissous dans l'eau, rendant celle-ci impropre à la vie de la plupart des organismes aquatiques.

Ce phénomène de dystrophie découle de l'intense travail effectué par les bactéries pour minéraliser la matière organique accumulée dans les étangs. Cette accumulation, et donc l'augmentation constatée de la fréquence du phénomène de "malaïgue", est favorisée par l'accroissement des activités humaines sur les bassins versants, qui provoque un enrichissement de l'eau en nitrates et en phosphates.

Les zones humides ont un rôle essentiel de réservoir de biodiversité. Elles participent également à l'amélioration de la qualité des eaux et à la régulation hydraulique. Les complexes lagunaires participent à l'épuration et à la filtration des eaux douces en provenance de bassins versants souvent fortement urbanisés, améliorant ainsi la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux arrivant sur le littoral. Ces zones humides situées à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques, possède un pouvoir d'auto-épuration des nutriments, des bactéries et des toxiques grâce notamment à la présence de roselières. Elles peuvent également constituer des réservoirs d'écrtage ou d'étalement de crue, et protéger ainsi certaines zones urbanisées des communes littorales.

1-3-4 L'érosion marine et les risques associés

L'ensemble de la côte du secteur est touché avec plus ou moins d'intensité par le phénomène d'érosion marine dû à l'action de la houle, à la diminution d'apports sédimentaires des principaux fleuves, et notamment du Rhône, et à l'élévation relative du niveau de la mer. La prise en compte de cet aléa et du risque de submersion marine, aggravé par les perspectives d'augmentation du niveau de la mer, doit se traduire par une réflexion sur des stratégies de reconquête et de préservation des zones inondables. La réflexion stratégique du SCoT doit permettre de fixer des objectifs de prévention et de précaution en fonction de la connaissance des risques avérés sur le territoire.

1-4 PROPOSITION DE METHODE D'ANALYSE

La réalisation de diagnostics de territoire à des échelles pertinentes permet de décrire la situation actuelle (environnementale, sociale, culturelle et économique) et les tendances, de manière à dégager les enjeux et les objectifs de développement durable des territoires. Cette démarche de diagnostic s'appuie sur un certain nombre de critères permettant d'aborder la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser au regard de ces enjeux.

Les critères proposés sont les suivants :

- Prise en compte de l'organisation de l'espace (analyse des formes urbaines, déséquilibres entre secteurs urbanisés et zones naturelles et agricoles, évaluation des capacités de densification, ainsi que des liens entre communes littorales et arrière-pays pour un aménagement de l'espace cohérent et équilibré),
- Respect du caractère des lieux (éléments de caractérisation des paysages naturels, agricoles et bâtis, de leur histoire et de leur évolution, de manière à définir le caractère des lieux et ainsi à mieux intégrer les formes nouvelles de constructions, d'aménagements ou d'équipements),
- Préservation des milieux naturels, impact de la fréquentation touristique de certains sites (caractérisation des milieux naturels, de leur valeur patrimoniale, de leurs fonctions et de leur sensibilité de manière à identifier et à localiser les enjeux de préservation ou de réhabilitation, et à maîtriser l'impact de la fréquentation de ces espaces particulièrement fragiles sur ce littoral à la topographie basse),
- Intégration dans le paysage (identification des forces et des fragilités des paysages, de manière à dégager les enjeux en matière d'aménagement qualitatif du territoire),
- Préservation ou amélioration de la qualité des eaux (intégration des objectifs liés à la qualité des eaux souterraines et superficielles, dans les réflexions sur l'assainissement et sur le traitement des pollutions superficielles),
- Prise en compte des risques naturels (identification des enjeux liés principalement aux risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion côtière imposant certaines règles d'urbanisme).

Des mesures d'accompagnement pour limiter l'effet du développement sur le territoire pourront être préconisées. La mise en place, par exemple, d'un réseau cohérent de pistes cyclables constitue un exemple d'application pratique de gestion de la fréquentation, en prenant en compte la sensibilité des milieux, leur valeur patrimoniale et leur valorisation.

1-5 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT détermine la capacité d'accueil en fonction d'un diagnostic global sur l'ensemble du territoire, comprenant à la fois les communes littorales et l'arrière-pays. L'élaboration d'un projet de territoire doit être réalisée en vérifiant la compatibilité entre les objectifs et la capacité d'accueil spatiale de ce territoire. Des mesures compensatoires peuvent être envisagées pour limiter l'impact de ce développement futur.

Le SCoT fixe des orientations qui s'imposent aux PLU et identifie, sur les communes littorales :

- les agglomérations et villages existants
- les espaces remarquables,
- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces où l'extension de l'urbanisation est envisageable.

C'est le SCoT qui précise la capacité d'accueil des différents espaces et notamment les conditions d'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage. Formellement, la capacité d'accueil est précisée dans le rapport de présentation du SCoT et dans la partie explicative du PADD retenu.

2- AGGLOMERATION, VILLAGE ET HAMEAU

2-1 TEXTE APPLICABLE

Article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Article L.121-10 du Code de l'Urbanisme :

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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 du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. 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 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du premier alinéa 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 ».

Conformément à l'article L.121-8, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Ainsi, seules peuvent être autorisées les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions. Aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations. Les nouvelles constructions dans les secteurs d'urbanisation diffuse sont donc interdites, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

2-2 DEFINITIONS ET CRITERES DE DELIMITATION

2-2-1 Notion d'agglomération

La notion d'agglomération, au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante, comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, et présentant une continuité dans le tissu urbain.

L'agglomération se limite généralement au bourg de la commune, ce qui exclut d'y intégrer les périphéries séparées de celui-ci par des espaces naturels ou d'habitats diffus. Un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération. De même, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération. Le juge regarde la distance et les éventuelles coupures physiques (route à grande circulation, voie ferrée, etc...) séparant une zone d'habitation d'une agglomération ou d'un village pour évaluer la continuité de l'urbanisation constitutive de l'agglomération.

2-2-2 Notion de village

Un village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année, ce qui exclut les secteurs à vocation touristique de type PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) ou les lotissements composés de résidences secondaires. On retrouve ainsi des notions de composition urbaine et de caractère historique de l'urbanisation. 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 équipements n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. La présence isolée d'un seul de ces éléments est insuffisante. Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité caractérisée par la continuité du bâti, par l'organisation et l'implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

2-2-3 Notion de hameau existant et hameau nouveau intégré à l'environnement

Pour définir un hameau, il convient de se référer aux critères cumulatifs suivants :

- un nombre de constructions limité (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) destiné principalement à l'habitation,
- un nombre limité de logements,
- regroupé et structuré,
- isolé et distinct du bourg ou du village.

Un hameau existant est donc un petit groupe d'habitations formant un lieu de vie situé à l'écart d'une agglomération ou d'un village. Il est rattaché pour son fonctionnement quotidien à un village ou une agglomération qui comportent les équipements, services et administrations nécessaires, ce qui n'est pas le cas du hameau.

Les dispositions particulières au littoral ont pour objectif de lutter contre le mitage des espaces littoraux. Dès lors, la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, qui autorise une urbanisation limitée des espaces littoraux en dehors des agglomérations et villages existants, peut être envisagée mais doit demeurer exceptionnelle. Cette création doit faire l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU. Il sera donc important de justifier les raisons pour lesquelles l'opération envisagée n'est pas réalisée en continuité des agglomérations ou villages existants. Une vocation précise du projet doit être définie et justifiée. **Dans tous les cas, cette forme urbaine qui ne peut dépasser une quinzaine de constructions, doit faire l'objet d'un projet global. Elle ne peut en aucun cas être assimilée à un village et donner lieu, par la suite, à des perspectives d'extension de l'urbanisation en servant de base à une urbanisation future.**

Un hameau nouveau pourra être construit dans un site vierge ou à partir de quelques bâtiments isolés existants. Il ne pourra toutefois pas être envisagé dans les espaces remarquables, dans les coupures d'urbanisation ou dans la bande littorale des 100 mètres.

Les caractéristiques locales du hameau doivent être prises en compte, la tradition des types d'habitat implantés dans la région faisant référence. Le juge examinera que le projet présente les caractéristiques des hameaux traditionnels du secteur. Le projet de hameau nouveau devra être accompagné d'une proposition précise d'intégration environnementale, architecturale et paysagère, mais également de prise en compte de la capacité d'accueil du site. La réflexion à mener insistera sur le respect des enjeux environnementaux et sur le faible impact visuel du projet. Le projet devra être étudié en tenant compte des capacités des équipements existants ou à renforcer (voirie et réseaux divers), sans être trop éloigné d'une voirie publique existante, afin d'éviter toute dispersion préjudiciable aux espaces naturels.

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas possible de créer des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans les communes littorales non pourvues d'un plan local d'urbanisme. Des secteurs spécifiques pour les zones d'implantation des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement avec un règlement adapté devront donc être créés. Les procédures envisageables pour la réalisation d'un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement se présenteront sous la forme :

- d'une orientation d'aménagement très précise au PLU,
- d'un permis groupé,
- d'un lotissement permettant l'urbanisation en une seule et unique tranche, sans qu'aucune forme d'extension ne soit possible.

Le SCoT définit les critères de qualification des hameaux au regard des spécificités locales. Il peut prévoir un projet de hameau nouveau. Il pourra dans ce cas établir les éléments de réflexion visant à préciser les modalités d'intégration à l'environnement et les principes de composition urbaine et paysagère (hauteur, architecture, type d'implantation, occupation des espaces libres, etc...).

2-2-4 Notion de zone urbanisée non support d'extension d'urbanisation

Si l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme fait uniquement référence aux agglomérations, aux villages et aux hameaux nouveaux, il existe en revanche parfois d'autres formes d'urbanisation.

Ainsi, en plus du hameau, que l'instruction gouvernementale du 7 décembre 2015 définit comme un petit groupe d'une dizaine à une quinzaine d'habitations, des secteurs plus importants, mais qui ne peuvent être qualifiés d'agglomération ou de village, existent dans certaines communes. Il s'agit de secteurs d'urbanisation comprenant un nombre et une densité de construction significatifs. Ces zones doivent être limitées strictement au niveau du bâti, l'extension de l'urbanisation y étant interdite. Seules peuvent être autorisées les possibilités de constructions résiduelles (extension limitée de constructions existantes, comblement de dents creuses au coeur du périmètre). L'extension de l'urbanisation aux franges d'une telle zone n'est pas possible.

Par exemple, une zone regroupant 250 maisons individuelles édifiées dans un lotissement constitué par les hameaux des Boucanes, des Pêcheries, des Tuileries, des Sirènes et des Sports, sur la commune de Lacanau ne constitue ni une agglomération, ni un village existant (*CAA de Bordeaux, 6 novembre 2003, Saulnes immobilier*).

2-2-5 Notion de zone d'urbanisation diffuse

En application de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, les zones d'urbanisation diffuse ne peuvent être confortées par aucune construction supplémentaire. Le juge administratif sanctionne ainsi régulièrement des autorisations d'urbanisme, ou le zonage de documents locaux d'urbanisme, qui favorisent le mitage ou l'urbanisation dispersée, comme par exemple un projet de construction d'une maison d'habitation dans une zone d'habitat diffus, qui ne peut être qualifiée ni d'agglomération, ni de village.

De la même manière, un secteur ne se caractérise pas, malgré la présence dans un rayon de deux cents mètres autour de ce terrain, d'environ vingt-cinq maisons, par une densité significative des constructions, et constitue par conséquent une zone d'urbanisation diffuse.

2-3 LES REGLES APPLICABLES

2-3-1 Urbanisation et continuité

L'extension de l'urbanisation des agglomérations et villages existants est soumise au respect de la notion de continuité qui s'applique à l'intégralité du territoire des communes littorales. Cette notion a pour but de favoriser une gestion économe de l'espace en luttant contre le mitage.

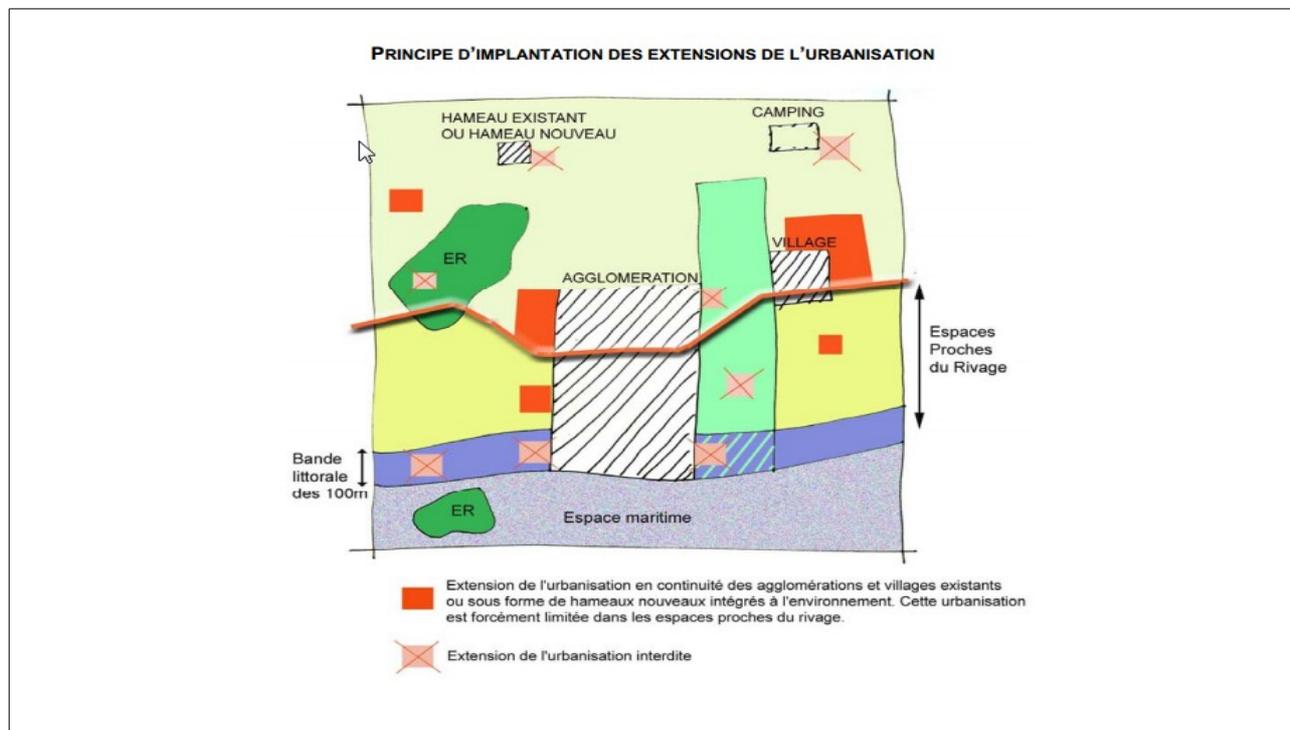
La continuité avec l'espace urbanisé d'un village ou d'une agglomération existante procède de la mise en œuvre de deux critères :

- la distance du terrain par rapport au village ou l'agglomération,
- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal, etc),
- le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet.

Il y a continuité si l'extension prévue est contiguë à un espace urbanisé. En revanche, la distance et la coupure physique constituent les deux critères disqualifiant la notion de continuité et limitant l'extension de l'urbanisation. En matière de distance, bien qu'il soit difficile de donner un seuil quantitatif, la continuité semble toutefois difficile à établir au-delà d'une bande de 80 mètres d'espace naturel ou agricole par rapport à l'espace urbanisé le plus proche. Ainsi, le juge considère qu'il n'y a pas continuité lorsqu'une construction se situe à 200 mètres du lieu-dit le plus proche et en est séparée par une voie communale.

2-3-2 Extension de l'urbanisation

Sur la base de la jurisprudence spécifique à l'article L.121-8, et notamment de l'arrêt n°306946 du Conseil d'Etat du 27 juillet 2009, Commune du Bono, il est possible d'affirmer que toute urbanisation se situant en limite externe d'une partie actuellement urbanisée d'une commune littorale (agglomération, village), constitue une extension. A l'inverse, une construction située à l'intérieur d'une partie actuellement urbanisée d'une commune littorale, ne constitue pas une extension d'urbanisation, mais une densification.



Ainsi, constituent selon le juge une extension de l'urbanisation :

- la création d'un parking de 1 800 m² en bordure de route, un appontement public et une promenade publique,
- une installation agricole générant une surface hors oeuvre brute de 1228m²,
- un bâtiment vinicole,
- une STEP composée de deux bâtiments et de bassins qui forment un ensemble construit doit respecter les dispositions de l'article L.121-8,
- une aire d'accueil des gens du voyage,
- un cimetière, puisqu'il est généralement ceint d'un mur, dispose d'un parking et peut accueillir un bâtiment,
- des installations photovoltaïques au sol nécessitant des constructions techniques,
- une serre permanente,
- une centrale thermique,
- des éoliennes.

Cependant, la jurisprudence accepte quelques exceptions :

- l'extension d'une maison d'habitation existante de 44 m² par l'adjonction d'une pièce de 8m² et la reconstruction d'un bâtiment annexe de 12 m²,
- une station de pompage,
- un projet de liaison routière.

Le SCoT peut limiter la proportion des extensions (en % par rapport à l'existant) ou fixer la surface maximale de la construction suite à l'extension (en m²).

2-3-3 Les constructions autorisées dans les différents espaces

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables dans les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres, sont autorisées :

- les constructions situées à l'intérieur et en continuité des agglomérations et villages,
- les constructions limitées situées à l'intérieur des zones urbanisées non support d'urbanisation, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau. Par conséquent, l'extension de l'urbanisation aux franges de ces zones urbanisées existantes n'est pas possible.

Dans les autres secteurs de la commune (zones non urbanisées et zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages), ne sont autorisées que :

- les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et en dehors de l'espace proche du rivage,
- les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- les extensions limitées des constructions existantes,
- les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies aux articles L. 111-15 et L.111.23 du Code de l'Urbanisme.

Concernant la construction en zone agricole, en dehors de la dérogation évoquée précédemment, les agriculteurs ne peuvent installer leurs hangars et autres installations et leur maison d'habitation qu'en respectant le principe de continuité par rapport à une agglomération ou un village ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

2-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT devra définir les villages, agglomérations, hameaux existants et projets de hameaux nouveaux, et identifier cartographiquement les limites de chacun de ces espaces. Cet exercice doit permettre de disposer d'une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés (et d'une description de leur typologie), en faisant bien la différence entre les espaces urbanisés des agglomérations et villages et les espaces urbanisés hors agglomération ou villages. Il appartient au SCoT de définir les critères qui caractérisent une agglomération ou un village existant (population permanente, services publics et privés, fonctions et structures urbaines) et indiquer ce qui les distingue des autres formes d'urbanisation.

➤ Rappel méthodologique

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés doit être proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse doit être effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du SCoT, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelle de limites physiques. Les documents d'urbanisme ne doivent pas être pris en compte lors de cette analyse.

3- COUPURE D'URBANISATION

3-1 TEXTE APPLICABLE

Article L.121-22 du code de l'urbanisme :

“Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation”.

3-2 DEFINITION ET CRITERE DE DELIMITATION

L'organisation spatiale d'un territoire doit comporter des espaces naturels et/ou agricoles présentant le caractère de coupures d'urbanisation, dont l'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer ou des étangs.

Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité du territoire de la commune littorale. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes en fonction des enjeux du territoire et de la configuration des lieux. Ces coupures d'urbanisation peuvent être identifiées non seulement en largeur le long du rivage mais également en profondeur vers l'intérieur des terres.

Afin d'apprécier si un espace naturel présente le caractère de coupure d'urbanisation, il convient d'examiner :

- le caractère naturel de l'espace, qui peut comprendre quelques constructions, mais doit demeurer essentiellement naturel,
- la configuration des lieux (caractéristiques des espaces contigus, desserte par les réseaux...).

Une coupure d'urbanisation répond à des critères généraux :

- l'homogénéité physique,
- l'autonomie de fonctionnement,
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

La coupure d'urbanisation est par définition un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Dans certaines communes fortement urbanisées où les coupures vertes sont rares, le juge a reconnu qu'un golf (partie non bâtie) constituait une coupure d'urbanisation.

Sur le Bassin d'Arcachon, le Conseil d'Etat considère qu'un espace naturel relié directement au rivage, même sans valeur paysagère spécifique et classé (à tort) en zone urbanisable du POS, est une coupure d'urbanisation. Cette appréciation s'appuie sur le fait que cet espace naturel situé en bordure du bassin constitue une des rares coupures d'urbanisation dans le secteur des communes d'Andernos et de Lanton (CE, 23 avril 2001, SARL Girondine de travaux immobiliers).

Il est très important de bien justifier les coupures d'urbanisation dans le rapport de présentation du SCoT qui devra également les identifier sur une carte. L'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation s'apprécie au niveau de l'ensemble du territoire des communes littorales dans le cadre de l'élaboration d'un SCoT.

3-3 REGLES APPLICABLES

Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ni d'extension de l'urbanisation. Lorsque la vocation d'une coupure d'urbanisation est définie par le SCoT, les constructions existantes, directement liées à la vocation définie de ces espaces, peuvent être adaptées, renouvelées, ou recevoir une extension limitée. Ces projets doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas sur justification de leur compatibilité avec les fonctions et la vocation de la coupure. Il appartient au SCoT de préciser les

limites et les possibilités d'évolution. Celles-ci peuvent s'inspirer de la réglementation concernant les espaces remarquables : réfection possible des bâtiments existants, extension limitée des bâtiments nécessaires aux activités économiques compatibles avec l'espace remarquable.

Il appartient également au SCoT de prévoir d'éventuelles dérogations, comme par exemple :

- le changement de destination sans extension des constructions existantes d'intérêt patrimonial et architectural, s'il est lié à la vocation de ces espaces,
- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

De manière générale les coupures d'urbanisation ne peuvent accueillir des terrains de camping, des caravanes ou un parc résidentiel de loisirs. Pour les terrains de camping existants, seuls les travaux d'entretien et de réfection sont autorisés. Il faut vérifier, au cas par cas, que l'aménagement éventuellement autorisé n'est pas en contradiction avec la protection des paysages et la préservation de la biodiversité. Dans les coupures d'urbanisation, les extensions de l'urbanisation sont interdites, qu'elles soient conçues en continuité des agglomérations et villages ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

3-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT délimite à une échelle intercommunale des coupures d'urbanisation d'intérêt communautaire et précise les modalités d'évolution des espaces urbanisés et des aménagements préexistants à l'intérieur de ces coupures (exploitations agricoles, etc...). La préservation des espaces naturels ne dispense pas les SCoT de prévoir des coupures de dimension plus restreinte, qui peuvent être considérées comme des éléments de respiration du tissu urbain et non comme des coupures d'urbanisation au sens de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme.

➤ *Rappel de la méthodologie*

Les coupures d'urbanisation doivent être identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

4- LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

4-1 TEXTE APPLICABLE

Article L.121-13 du code de l'urbanisme :

“L’extension limitée de l’urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d’eau intérieurs doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l’accueil d’activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l’urbanisation est conforme aux dispositions d’un Schéma de cohérence territoriale ou d’un Schéma d’aménagement régional ou compatibles avec celles d’un Schéma de mise en valeur de la mer.

En l’absence de ces documents, l’urbanisation peut être réalisée avec l’accord du représentant de l’Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale de sites appréciant l’impact de l’urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d’accord. Le PLU doit respecter les dispositions de cet accord.”

Les espaces proches du rivage n’ont pas vocation à accueillir une urbanisation importante, l’objectif étant d’éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d’inciter à réaliser l’urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

4-2 DEFINITION ET CRITERES DE DELIMITATION

La délimitation des espaces proches du rivage résulte d’une appréciation qualitative et d’une approche multicritère qui tient compte du particularisme du rivage concerné. Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d’espace proche du rivage, il convient d’analyser, de manière combinée et non pas cumulative, les critères suivants :

- la distance par rapport au rivage de la mer ou des étangs ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d’une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route etc...), relief et configuration des lieux, influence maritime à travers la notion de paysage maritime et littoral ;
- l’existence d’une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l’intérieur des terres.

4-2-1 La distance

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage (par exemple de 800 à 1000 m). En revanche lorsque le rivage est bordé d’espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage sans toutefois dépasser 2000 à 3000 m, les ambiances maritimes se diluant fortement au-delà de cette distance.

Ce critère de distance est toutefois pondéré par les critères de co-visibilité et la présence éventuelle d’une urbanisation entre le terrain en cause et le rivage. Des espaces situés à quelques centaines de mètres de la mer peuvent ainsi ne pas être considérés comme proches du rivage, alors que des espaces distants de plus de 2 000 mètres le seront en raison de l’existence d’une co-visibilité, et du caractère non urbanisé des terrains les séparant du rivage.

Le TA de Nice a ainsi considéré qu’un terrain situé à 1 500 mètres de la mer avec vue sur celle-ci, à l’arrière immédiat d’un espace boisé remarquable, ce dernier étant lui-même à proximité immédiate du rivage, se situe dans un espace proche du rivage (TA de Nice 24 juin 1997, M. Ecora c/ C. de Villeneuve-Loubet, n°97191).

4-2-2 La co-visibilité

Ce critère consiste à apprécier l'espace proche du rivage en fonction de la co-visibilité (depuis le rivage ou depuis l'intérieur des terres). Il est étroitement lié à la topographie du littoral offrant des perspectives plus ou moins lointaines de part et d'autre du littoral. Le critère de co-visibilité implique de vérifier si l'espace est visible depuis le rivage, mais aussi si la mer et/ou l'étang sont visibles à partir de ce secteur. La co-visibilité s'établit facilement à partir d'une analyse du relief et de la perception visuelle d'un observateur. Toutefois, l'absence de co-visibilité en raison de la présence d'un rideau d'arbres n'empêche pas un secteur d'être qualifié d'espace proche du rivage.

Le juge a en outre considéré que l'objectif d'urbanisation limitée visé par l'article L. 121-13 implique que soit retenu dans sa totalité, comme espace proche du rivage, un territoire dont le développement urbain forme un ensemble cohérent. Ainsi si le critère de co-visibilité est à prendre en compte pour la définition d'un tel espace proche du rivage, il n'implique donc pas que chacune des parcelles situées au sein de l'espace ainsi qualifié soit situé en co-visibilité de la mer, dès lors que ces parcelles ne peuvent être séparées de l'ensemble cohérent dont elles font partie.

Le critère de co-visibilité doit donc également prendre en compte la présence d'espaces urbains qui forment écran. Il est possible de délimiter des espaces proches du rivage en milieu urbanisé, le critère de co-visibilité, s'il est essentiel, n'étant pas unique. La cohésion urbanistique, architecturale et paysagère des zones urbanisées des quartiers proches du rivage est un critère qui doit également être pris en compte. Dans ce cas, toute nouvelle construction en zone urbanisée de l'espace proche du rivage doit s'intégrer dans l'espace urbain environnant par le respect de la densité existante, de la hauteur, de la forme architecturale et de l'organisation du nouvel espace.

4-2-3 L'influence maritime

Il s'agit d'une analyse paysagère basée sur la prise en compte d'éléments spécifiques au milieu littoral (végétation caractéristique des milieux humides, lidos, présence de drainage, près salés, etc...). Ce critère intègre également les espaces littoraux présentant des caractéristiques du patrimoine maritime (présence de phare, mas conchylicoles, salins, etc...), ainsi que les espaces remarquables.

4-3 REGLES APPLICABLES

Si l'article L. 121-13 s'applique indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées, il convient cependant de distinguer selon que l'on se trouve en espaces urbanisés ou dans les espaces naturels proches du rivage et contigus à l'urbanisation existante :

- dans les espaces urbanisés, constituent des extensions de l'urbanisation les opérations qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation des quartiers périphériques ou modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier,
- dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent être justifiée et limitée.

4-3-1 Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée

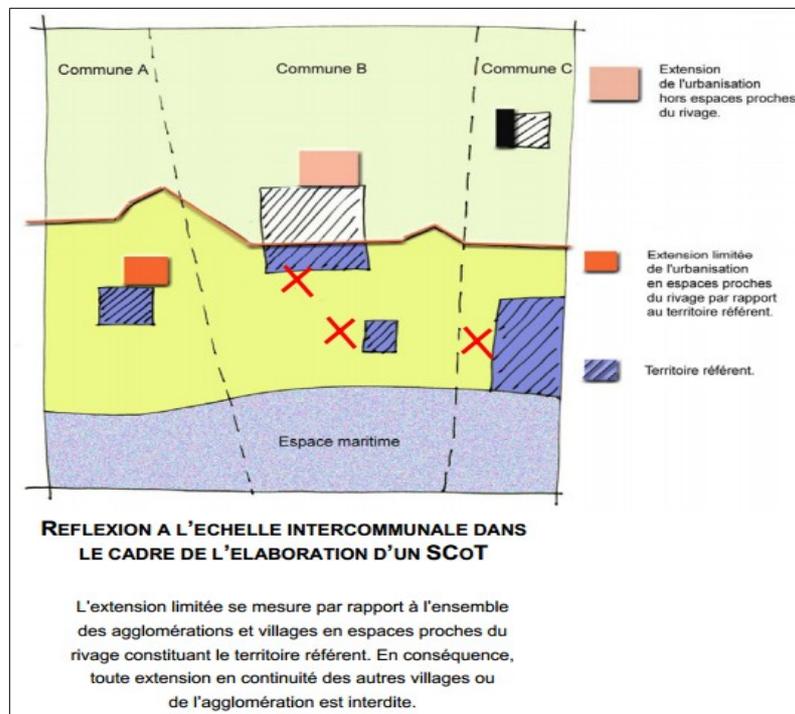
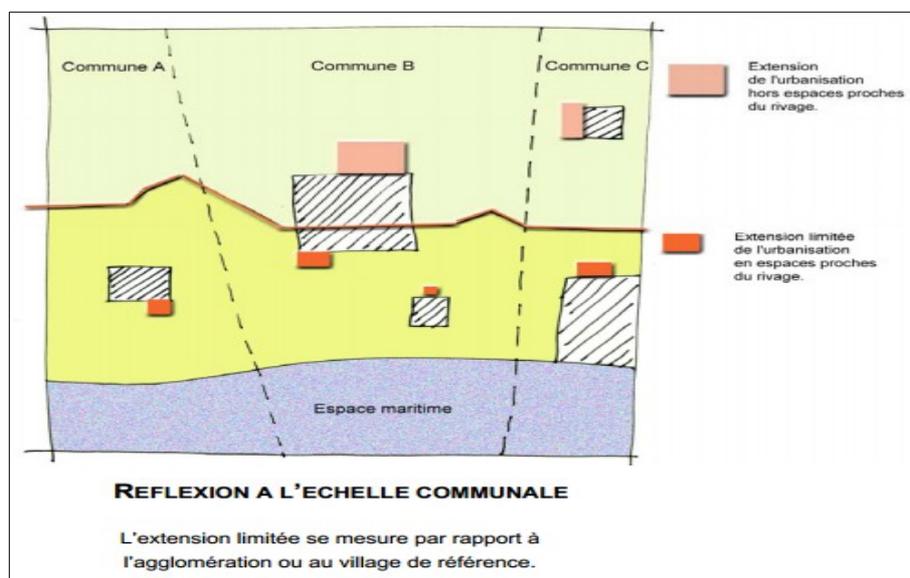
L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il conviendra d'explicitier le parti d'urbanisme sur ces secteurs et de préciser les raisons qui conduisent à urbaniser un secteur plutôt qu'un autre.

L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit également être limitée. Afin de déterminer si une extension de l'urbanisation est limitée, il convient d'analyser les critères suivants :

- l'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction,
- la densité de l'urbanisation existante,
- la destination des constructions projetées,
- le secteur d'implantation des constructions projetées.

L'extension limitée se mesure en proportion par rapport au territoire urbanisé référent, ce qui permet ainsi d'envisager deux hypothèses :

- plusieurs communes choisissent de petites opérations limitées d'extension urbaine en zone proche du rivage, accolées aux urbanisations existantes (villages et agglomérations),
- une seule opération d'extension urbaine importante peut également être prévue, accolée à une seule agglomération. Cette extension est limitée en référence à l'ensemble des espaces urbanisés des communes situées dans ces espaces proches du rivage. Dans ce cas, toute extension en continuité des autres agglomérations est interdite.



De manière générale, en zone urbanisée, la densité de l'extension envisagée doit être approximativement identique au voisinage urbain. L'extension de l'urbanisation doit être regardée, en dépit de sa densité, mais eu égard à son implantation, son importance, et à la destination des constructions envisagées comme

présentant un caractère limité au sens de l'article L.121-13. Ce critère fait appel à une analyse qualitative des constructions projetées. Un projet urbain formalisé, montrant une maîtrise de l'étalement urbain et permettant l'accueil de populations permanentes est favorisé par rapport à une opération immobilière ou d'hébergement touristique, d'emprise importante sur des milieux naturels.

Lorsque le PLU ne motive ni ne justifie l'extension limitée de l'urbanisation (CAA Bordeaux, 29 avril 1999, SA Sodifront, n° 95BX01718), et que ni le SCoT ni le SMVM ne l'ont prévu, alors l'accord du préfet doit être obtenu (Instruction gouvernementale de décembre 2015). Le préfet est saisi pour accord par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, après délibération de l'organe délibérant motivant la demande. Le préfet consulte la commission des sites qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur la nature et donne ou refuse son accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de l'accord du préfet, c'est à dire qu'il doit éventuellement être révisé ou modifié pour respecter celui-ci.

4-3-2 Les exceptions prévues à aux articles L. 121-4 et L.121-5 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.121-4 et L.121-5 du Code de l'Urbanisme prévoient que ne sont pas soumis à la règle d'extension limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Sont des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public portuaire "les entrepôts et terre-pleins destinés à accueillir les marchandises déchargées des navires, ou les cuves destinées à recueillir les fluides acheminés par la voie maritime ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires, y compris lorsqu'ils sont construits et exploités par des personnes privées (*Avis n° 382669 de la section des travaux publics du Conseil d'Etat du 14 avril 2009*).
- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

L'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT devra définir les critères de délimitation des espaces proches du rivage et procéder à leur délimitation cartographique. Il conviendra de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, même si certaines parcelles incluses dans cet ensemble ne respectent pas certains de ces critères.

Le SCoT devra également définir, à l'échelle du territoire intercommunal, les secteurs d'extension de l'urbanisation, qui sont :

- soit des secteurs d'urbanisation future en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,
- soit des projets de renouvellement urbain au sein des agglomérations et villages existants.

Il devra préciser les conditions d'urbanisation en indiquant la nature et les typologies urbaines acceptables, et argumenter sur le caractère limité des extensions d'urbanisation envisageables en espaces proches du rivage.

➤ Rappel de la méthodologie

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

5- BANDE DES 100 METRES

5-1 TEXTE APPLICABLE

Article L121-16 du Code de l'Urbanisme :

“En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares.

Article L121-17 du Code de l'Urbanisme :

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Article L121-19 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.”

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible, dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

L'article 167 de la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a toutefois modifié l'article L. 121-17 afin que les "ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables", puissent bénéficier de la dérogation prévue pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Comme le précise l'article L.121-17, la réalisation dans la bande littorale de cent mètres des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.

Depuis la réforme de l'enquête publique en 2010 et 2011 (décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement), la réalisation de toutes les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, doivent être précédées d'une enquête publique.

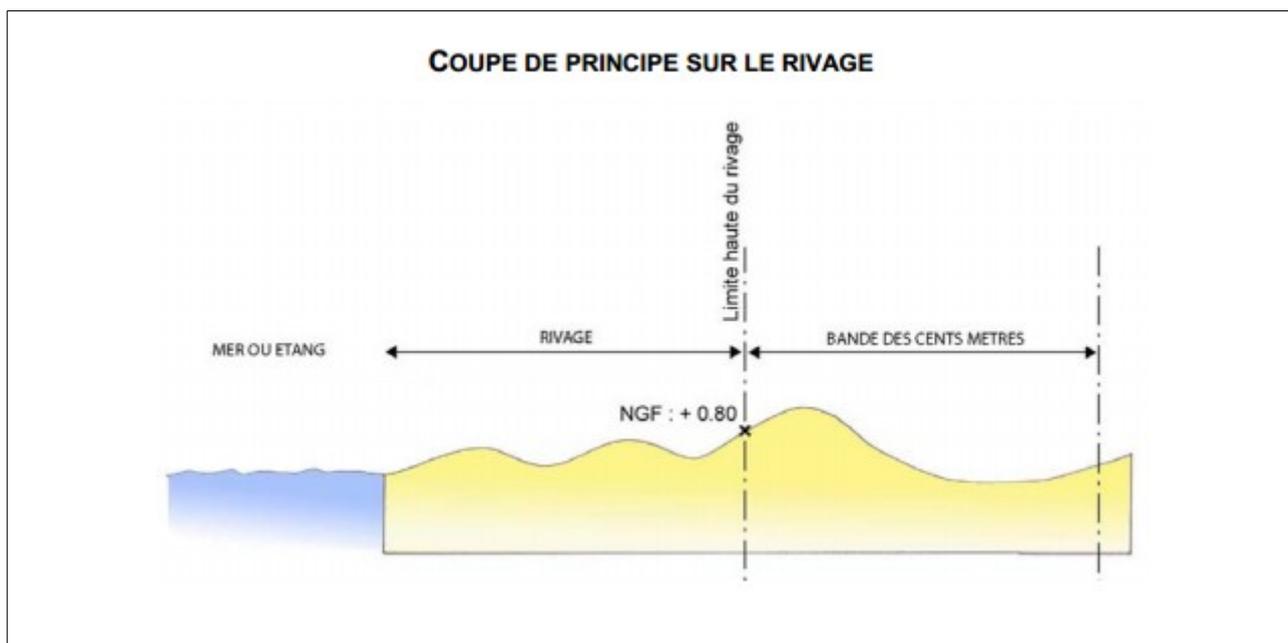
5-2 DEFINITION ET CRITERES DE DELIMITATION

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport aux rives ou à la limite des plus hautes eaux des étangs salés, ou par rapport à la limite haute du rivage de la mer. En l'absence de ces limites et en cas de contentieux, c'est par le biais d'une expertise que le juge les déterminera.

La limite haute du rivage est prise :

- soit à partir de la délimitation officielle des rivages de la mer, si elle existe,
- soit à partir de la ligne définie par un relevé au GPS du bourrelet correspondant aux plus hautes eaux, dans des conditions non exceptionnelles,

- soit à partir de la cote NGF de 0,80 m pour certains étangs, en l'absence de délimitation ou de relevé.



La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (*CE, 12 octobre 1973, Kreitmann, n°86682*). Le domaine public maritime, et donc la limite haute du rivage, est délimité dans les conditions prévues aux articles R. 2111-5 à R. 2111-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. La délimitation est constatée par arrêté préfectoral ou par décret en Conseil d'Etat si l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est défavorable. En l'absence d'acte administratif de délimitation, le juge détermine cette limite en se référant aux caractéristiques des lieux comme la faible déclivité de la plage ainsi qu'à la limite de la végétation (*CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n°151359*).

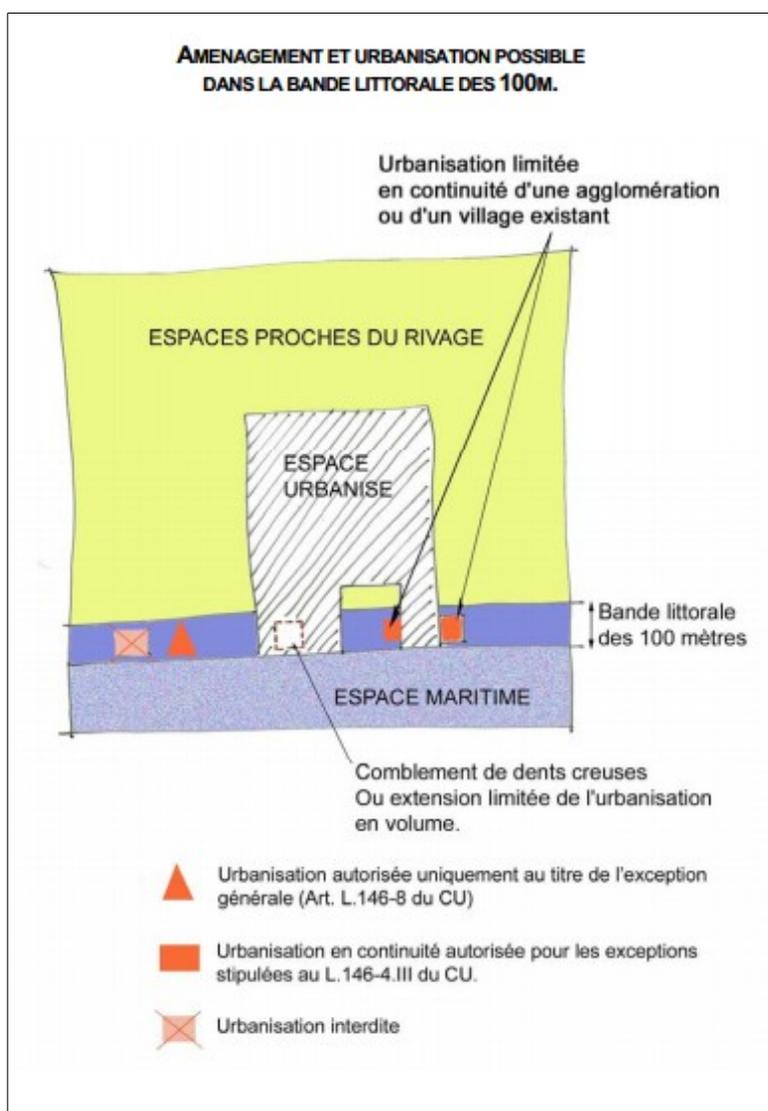
D'autre part, conformément à l'article R. 121-11 du code de l'urbanisme, en l'absence d'acte administratif de délimitation, tout propriétaire riverain peut demander au préfet qu'il soit procédé à la délimitation du domaine public maritime au droit de sa propriété.

5-3 REGLES APPLICABLES

Les dispositions de l'article L. 121-19 relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent :

- aux rivages des communes riveraines de la mer,
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares,
- aux rives des étangs salés.

Ces dispositions s'appliquent en dehors des espaces urbanisés, d'où la nécessité d'avoir au préalable procédé à la délimitation de ces espaces. Ce terme est intégré à l'article L.121-19 du Code de l'Urbanisme, relatif à la bande littorale des 100 mètres, et aux articles L.121-9, L.121-14 et L.121-18, relatif à l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes. La bande littorale de 100 mètres ainsi définie est une bande protégée inconstructible, sauf exceptions prévues par la loi.



5-3-1 Inconstructibilité de la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination. Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.

Si les articles L.121-16 et L.121-17 ne visent que les constructions et installations, le juge administratif a élargi l'opposabilité de ces dispositions :

- aux documents d'urbanisme,
- aux décisions de création de ZAC,
- aux certificats d'urbanisme,
- aux déclarations d'utilité publique.

Un PLU doit par exemple classer l'espace non urbanisé situé dans la bande des 100 mètres en zone A ou N. En outre, le PLU pourra édicter, dans des espaces urbanisés ou non, des règles de constructibilité plus strictes que celles découlant de l'application de l'article 146-4 du code de l'urbanisme, en raison notamment de l'existence d'un risque particulier. Le rapport de présentation du PLU devra alors en expliciter le motif.

5-3-2 Les exceptions

➤ Les espaces urbanisés

Pour déterminer si un espace est urbanisé, le juge prend en considération les espaces voisins ou proches du terrain d'assiette sur lequel doit être édifiée la construction envisagée, et se réfère à un faisceau d'indices, notamment :

- la densité de construction au voisinage immédiat des constructions envisagées ;
- la plus ou moins grande proximité de constructions existantes ;
- les divers obstacles physiques qui peuvent séparer cette parcelle des zones d'habitations existantes comme une infrastructure de transport ou un ruisseau;
- la desserte par des équipements collectifs du secteur environnant la parcelle.

Le classement du secteur en zone urbanisable dans le document d'urbanisme n'a pas d'incidence.

➤ Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

Ces exceptions sont interprétées strictement par le juge. Elles recouvrent notamment les installations et les constructions liées à des impératifs de sécurité et de salubrité publiques en vue de l'accueil du public.

Ainsi sont admis :

- les sanitaires publics et les objets mobiliers liés à l'accueil du public,
- les postes de secours et de surveillance de plage,
- les chemins piétonniers, les espaces verts, les installations destinées aux loisirs nautiques, les activités économiques liées à un port.

L'article L.321-1 du Code de l'Environnement cite comme activités économiques liées à la proximité de l'eau, les activités telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes.

Sont donc par conséquent admis dans la bande des 100 mètres :

- une ferme aquacole ;
- les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ateliers de mareyage,
- les activités portuaires.

En revanche, les établissements de restauration, de thalassothérapie, les aires de stationnement, les logements, un camping, un parking, et des installations de stockage de bateaux sont quant à eux clairement exclus du champ des exceptions.

Il convient de noter que l'article L. 121-17 vise explicitement les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les ouvrages de raccordement sont définis à l'article L. 342-1 du Code de l'Energie ainsi que par le décret n°2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité. Cependant, l'article L.121-17 précise que les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Par conséquent, sont seuls autorisés les ouvrages souterrains et notamment les canalisations électriques souterraines.

Enfin, l'article L. 121.17 soumet à enquête publique ces constructions et installations dans la bande des 100 mètres, enquête publique réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

➤ L'aménagement des routes

L'article L. 121.6 prévoit que l'aménagement des routes dans la bande des 100 mètres est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques

exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les nouvelles routes de transit doivent être localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage, et les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage ni le longer. La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

➤ Les exceptions prévues aux articles L.121-4 et L.121-5 du Code de l'Urbanisme

Ces articles prévoient que ne sont pas soumis à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Sont des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public portuaire les entrepôts et terre-pleins destinés à accueillir les marchandises déchargées des navires, ou les cuves destinées à recueillir les fluides acheminés par la voie maritime ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires, y compris lorsqu'ils sont construits et exploités par des personnes privées.
- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

➤ Les équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage

Conformément à l'article L.121-30 du Code de l'Urbanisme, un schéma d'aménagement d'une plage et des espaces naturels qui lui sont proches peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

➤ La reconstruction à l'identique de bâtiments dans les conditions définies aux articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démolit depuis moins de dix ans, est autorisée sauf disposition contraire d'un document d'urbanisme (PLU, PPR, etc...). Le SCoT pourra toutefois demander au PLU d'interdire toute reconstruction dans la bande des cent mètres.

5-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Il appartient aux SCoT de définir une méthode et de délimiter la bande inconstructible en fonction de la spécificité locale. Cette bande inconstructible pourra être supérieure à 100 mètres dans certains cas, pour tenir compte par exemple de l'érosion marine ou du risque de submersion marine. Le SCoT devra donc identifier les zones d'érosion et celle de sensibilité littorale pour prévoir les secteurs d'élargissement au-delà de 100 m. Sur les rivages des étangs, la définition de la bande inconstructible devra être précisée par le SCoT en tenant compte de la préservation des milieux naturels et de leur dimension écologique. La préservation d'un écran forestier significatif, la prise en compte du relief pour la co-visibilité, peuvent amener à prévoir une protection paysagère supérieure à 100 mètres.

Les terrains constituant des dents creuses dans les parties déjà urbanisées peuvent être construits, sous réserve de la prise en compte du risque lié au recul du trait de côte dans le PPRI. La délimitation de ces espaces urbanisés doit être cartographiée précisément.

Aucun terrain de camping caravaning ne peut être installé, agrandi, ou aménagé dans cette bande littorale, et le transfert des campings existants est à envisager. Seule, la modernisation des équipements existants peut être acceptée.

➤ Rappel de la méthodologie

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

6- ESPACES REMARQUABLES

6-1 TEXTES APPLICABLES

Articles L.121-23, L.121.24, L.121.25 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.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les zones humides et milieux temporairement immergés, ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.”

Article R.121-4 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci.*
- b) les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1.000 hectares ;*
- c) les îlots inhabités ;*
- d) les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
- e) les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*
- f) les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*
- g) les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;*
- h) les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables*

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.

Article R.121-5 du Code de l'Urbanisme :

Dans les conditions prévues à cet article, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121.24, les aménagements légers suivants, 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 :

1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2°) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5°) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

Les aménagements mentionnés aux 1), 2) et 4) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

6-2 DEFINITION ET CRITERES DE DELIMITATION

L'identification des espaces remarquables passe par un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points a) à i) de l'article R. 121-4 du CU (ci-dessus),
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

6-3 REGLES APPLICABLES

Les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces remarquables caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Le principe est l'inconstructibilité qui prévaut. Par conséquent, un PLU devra classer les espaces remarquables et caractéristiques en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles autorisées au titre de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux aménagements légers. Ils peuvent être implantés dans les espaces remarquables et caractéristiques, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. L'article R. 121-5, précisé par la circulaire UHC/PS1 n°2005-57 du 15 septembre 2005 relative aux nouvelles dispositions prévues par le décret no 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme fixe la liste des aménagements légers autorisés et les modalités de leur réalisation.

La loi pour l'accès du logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a précisé les modalités de réalisation de ces aménagements. Leur réalisation doit ainsi être précédée d'une enquête publique prévue au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement lorsque ces aménagements entrent dans le champ d'application de cette enquête.

Les aménagements possibles dans ces espaces doivent rester légers, être conçu pour permettre le retour du site à l'état naturel, et respecter les conditions suivantes :

- ne pas dénaturer le caractère des sites et notamment conserver des proportions raisonnables,
- ne pas compromettre la qualité architecturale et paysagère de l'espace remarquable,
- ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Les aménagements suivants lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, sous réserve d'une possibilité permanente de retour à l'état naturel :

- chemins piétonniers, pistes cyclables, sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés,
- objets, mobiliers d'accueil et d'information,
- postes d'observation de la faune,
- équipements démontables d'hygiène et de sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.
- aires de stationnement, ni cimentées, ni bitumées, avec aménagement paysager et sans accroissement des capacités de stationnement. Un stationnement organisé peut être créé pour résoudre un stationnement anarchique et sauvage. Préalablement à leur autorisation, toutes les aires de stationnement situées dans les espaces remarquables sont soumises à enquête publique, sans condition de seuil.

La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques est possible. Une extension limitée de bâtiments existants pour les activités économiques est possible si elles sont compatibles avec la gestion des espaces remarquables. L'extension limitée est estimée à 20% de la surface existante, avec un seuil maximum de 50 mètres carrés, sans possibilité de découpages en tranches successives.

Les articles L. 121-4 et L. 121-5 du code de l'urbanisme prévoit également que ne sont pas soumis à la règle d'inconstructibilité dans les espaces remarquables et caractéristiques :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme. L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement,
- Les équipements liés à la lutte contre l'incendie peuvent donc être autorisés au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils présentent un caractère léger.

Les travaux d'entretien et de réfection de terrains de camping existants sont autorisés.

Les pistes cyclables constituent un ensemble exemplaire de développement durable de l'économie touristique, exemple de protection et de valorisation des milieux lagunaires, exemple de sécurité et d'intégration paysagère.

Le SCoT précise, espace par espace, le type d'aménagement léger admis en se référant aux possibilités ouvertes par le code de l'urbanisme et le code général de la propriété des personnes publiques qui régit les concessions de plage (article L.2124-4). Lorsqu'il repère des espaces remarquables, le SCoT doit indiquer, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements autorisées dans chaque espace remarquable, en tenant compte des spécificités locales.

6-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT est l'échelle pertinente pour la délimitation et la qualification des espaces remarquables. Il comporte, dans l'état initial du rapport de présentation, une cartographie et un argumentaire expliquant comment ont été identifiés les espaces remarquables. Il précise les typologies des espaces et donne les orientations sur la nature de l'occupation qui sera admise dans les différents espaces. Le SCoT précise, espace par espace, le type d'aménagement léger admis, nécessaire par exemple à l'exercice des activités agricoles ou bien indispensable dans le cadre de l'accueil du public (aire de stationnement). Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier.

Le maintien d'activités contribuant à l'entretien de l'espace est prévu par la circulaire du 10 mai 2005 dont l'objet est de préciser les modalités d'application du décret du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral. Il est souhaitable de conforter la protection de l'ensemble des espaces remarquables du secteur par une stratégie d'acquisition, dans le cadre d'une approche concertée entre les différents acteurs et de gestion durable (actions réglementaires, foncières, contractuelles) en s'appuyant principalement sur l'action du Conservatoire du Littoral.

La délimitation des espaces remarquables, qui reste sujette à des ajustements et actualisations réguliers (jurisprudence, projets d'intérêt général, inventaires, etc...), rend d'autant plus nécessaire :

- la mise en cohérence régionale des critères, des limites, et des argumentaires ;
- un inventaire permanent, son suivi et son actualisation ;
- un processus officiel de validation par avis de la commission départementale des sites, accompagné au préalable d'une concertation avec les personnalités qualifiées ;
- une réflexion en termes de réseau écologique : les espaces remarquables comme "noyau dur" d'une stratégie plus globale autour de la "trame verte" des espaces naturels, agricoles et forestiers du littoral.

➤ **Rappel de la méthodologie**

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc...

D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

7- PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

7-1 TEXTE APPLICABLE

L.121-27 du Code de l'Urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Contrairement à l'article L.113-1 qui n'ouvre qu'une faculté ("Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations"), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de PLU en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

Aussi, les conséquences du classement n'étant pas identiques, il convient de distinguer dans le PLU (rapport de présentation ou zonage réglementaire) les EBC classés en application de la Loi Littoral, et donc de l'article L. 121-23, des autres EBC "classiques" (articles L.113-1 et L.113-2).

7-2 DEFINITION ET CRITERES DE DELIMITATION

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, le juge examine les éléments suivants et les compare aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes :

- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité);
- le caractère du boisement : il convient d'analyser l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces).

En conclusion, un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,
- équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),
- intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de par son interaction avec un milieu écologique remarquable.

7-3 REGLES APPLICABLES

Les dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. Si cet article n'interdit pas toute construction, il prohibe tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Au regard de la jurisprudence, il convient d'avoir une interprétation très stricte de ces dispositions et de considérer ces espaces comme inconstructibles.

Il n'est pas possible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Dans un tel cas, le déclassement devra être opéré après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

7-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Il appartient au SCoT d'identifier, de lister et de localiser les parcs et ensembles boisés les plus significatifs des communes concernées, afin qu'ils soient classés en espaces boisés les plus significatifs dans les PLU. Les communes devront en préciser la délimitation à la parcelle, et identifier également des petits espaces forestiers qui participent tout autant à l'écosystème forestier et au cadre paysager du territoire.

➤ *Rappel de la méthodologie*

Un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- *intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,*
- *équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),*
- *intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de son interaction avec un milieu écologique remarquable.*

8- LES CAMPINGS

8-1 TEXTE APPLICABLE

Articles L.121-9, L.121-14 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme :

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause être installés dans la bande littorale définie à l'article L.121-16 ("bande des 100 mètres") ».

8-2 NOTION DE CAMPING

Le camping est un terrain aménagé pour accueillir une activité touristique consistant à vivre sous la tente, dans une caravane, un camping-car ou une habitation légère de loisirs, en utilisant un matériel adapté à la vie en plein air. Le terrain de camping ou le parc de stationnement de caravanes n'est pas considéré comme un espace urbanisé au titre de la Loi Littoral et ne peut donc pas servir de support à l'extension de l'urbanisation. Il n'est pas possible, par exemple, d'envisager une zone d'urbanisation future dans la continuité d'un camping, même si celui-ci est en continuité d'une agglomération ou d'un village.

8-3 LES REGLES APPLICABLES

L'économie touristique du littoral représente une part non négligeable des potentiels de développement et d'emploi. L'hébergement léger de plein air génère une part importante du chiffre d'affaires du secteur touristique dans la région. Mais son évolution vers une multiplication d'habitations légères de loisirs, dont une partie transformée en résidence secondaire, risque de dégrader les paysages littoraux et leurs abords. Il appartient aux pouvoirs publics de mener une réflexion sur l'évolution de ce type de demande et sur sa gestion en termes de développement durable de l'économie touristique.

8-3-1 La création de nouveaux campings

Les campings sont considérés comme des opérations d'aménagement au même titre qu'un lotissement ou une ZAC. De ce fait, ils doivent faire l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU, en fonction de la vocation du secteur dans lequel ils se situent. La création de nouveaux campings ou les extensions ne peuvent se faire que dans les agglomérations ou villages existants, ou en continuité immédiate avec eux. Dans les espaces proches du rivage, il doit être tenu compte de la capacité d'accueil des sites. Dans les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation et la bande inconstructible des 100 mètres (ou plus), l'implantation de nouveaux terrains de camping ainsi que de mobil-homes est interdite, de même que dans les sites classés, inscrits ou en instance de classement. Dans les sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, l'installation peut être refusée si l'étude montre qu'elle porte atteinte aux objectifs de conservation des espaces.

8-3-2 L'évolution des campings existants

L'extension spatiale des campings, leur densification (augmentation du nombre d'emplacements dans l'emprise non modifiée du camping), ou leur durcissement par l'implantation d'habitations légères de loisirs, doivent être considérés comme une extension d'urbanisation, avec pour conséquence, l'application de la règle de continuité avec les agglomérations et les villages existants dans les communes littorales, celle de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage et la non constructibilité dans la bande des 100 m.

8-3-3 Camping en continuité avec une agglomération ou un village existant

L'extension ou le durcissement sont autorisés dans la partie de camping en contiguïté avec l'urbanisation existante. Néanmoins, cette forme d'urbanisation est soumise aux règles de l'extension limitée ainsi qu'aux contraintes architecturales et paysagères réglementées dans le PLU.

8-3-4 Camping en discontinuité avec l'urbanisation existante

Un camping non contigu à une agglomération ou un village existant ne pourra procéder à aucune extension, ni durcissement, ni densification. Seules, la rénovation et la réfection des équipements communs peuvent être envisagées.

8-3-5 Une charte « campings »

La recherche de qualité d'accueil et d'équipement des campings du littoral pourrait s'inscrire dans un partenariat sur une charte paysagère, urbanistique et architecturale, négociée et contractualisée. Cette charte pourrait prescrire des normes de qualité environnementale spécifiques (aménagement paysager, marges de recul, taille des emplacements, trame verte interne, gestion du couvert végétal, assainissement, gestion des déchets, prise en compte des risques, gestion des installations, régime de location, ...).

8-4 PRISE EN COMPTE DANS LE SCoT

Le SCoT doit s'inscrire dans une réflexion spécifique sur l'hébergement touristique. Il devrait comporter une analyse de l'état des lieux et une prospective souhaitable pour l'évolution et la localisation des divers types d'accueil touristique et de résidences de plein air. Cette réflexion doit apporter des réponses en termes de capacité de l'environnement à accueillir des campings au sein des divers sites d'urbanisation : chaque type de clientèle doit pouvoir trouver des réponses sans pour autant tomber dans la fuite en avant de créations incessantes d'emplacements nouveaux, avec ou sans réseaux. Le besoin d'accueil à l'année sera différent de celui pour le tourisme saisonnier, tant en termes d'intégration environnementale que de localisation de ces nouvelles formes d'urbanisation, contiguë ou au sein de l'urbanisation existante.

La montée prévisible du niveau de la mer pourrait remettre en cause à terme l'emplacement actuel des campings. Cela nécessite dès à présent une réflexion globale sur le positionnement des campings.



Camping à Palavas

C- APPLICATION TERRITORIALE DES PRINCIPALES NOTIONS : PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL

1 – PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR CANDILLARGUES

1-1 DELIMITATION DES CONTOURS D'AGGLOMERATION, DE VILLAGE ET DE HAMEAU

➤ Rappel de la méthodologie

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés est proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse a été effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du présent document, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelle de limites physiques. Les documents d'urbanisme n'ont pas été pris en compte lors de cette analyse.

➤ Application territoriale

Proche de l'étang de l'or et dotée de nombreux espaces agricoles et naturels au sud, Candillargues a une forte vocation environnementale qui devrait se traduire par une urbanisation raisonnée. La population de la commune s'élevait à 1 454 habitants en 2011 pour 1 241 habitants en 2006.

L'agglomération au sens de la Loi Littoral de Candillargues est limitée à l'est par la zone inondable de la Bérange, à l'ouest par les zones inondables de la Cadoule et d'Aigues-Vive et au sud par les zones humides de l'étang de l'Or. Cette commune présente la particularité d'être située à l'écart des principales voies routières du secteur et de bénéficier de la présente d'un petit aérodrome.

Candillargues a un centre ancien certes d'emprise limitée, mais qui présente toutes les caractéristiques d'un véritable village : une école, une mairie, une place, quelques petits commerces, autant d'éléments qui justifient le classement du bourg-centre comme une agglomération au sens de la Loi Littoral.

Les quelques mas situés en dehors des limites du village centre ainsi que l'aérodrome et sa petite zone d'activités ne présentent pas les caractéristiques d'une agglomération au titre de la Loi Littoral.



Village de Candillargues avec aérodrome et zone humide en arrière-plan

1-2 LES COUPURES D'URBANISATION

➤ Rappel de la méthodologie

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

➤ Application territoriale

En dehors de nombreux mas agricoles présents sur le territoire communal, la configuration géographique de la commune de Candillargues laisse apparaître des coupures d'urbanisation existantes qu'il convient de maintenir et consolider.

Une de ces coupures englobe au sud l'aérodrome de Candillargues qui se trouve non seulement englobé dans secteur protégé et classé à ce titre en espace remarquable, mais se situe également dans l'Espace Proche du Rivage et en partie ou à proximité immédiate de la bande littorale des 100 m de l'étang de l'Or. Il est primordial de préserver ce secteur vulnérable de toute nouvelle urbanisation.

Les deux autres coupures sont parallèles aux zones inondables de la Bérange, de la Cadoule et d'Aigues-Vive. Les coupures ne se limitent pas cependant aux zones inondables de ces cours d'eau comme dans le SCoT approuvé en 2011. Elles vont bien au-delà des lits majeurs de ces cours afin de protéger au maximum de l'urbanisation des terres de très haute qualité agronomique et de conserver voire développer un véritable réseau de biodiversité.

Le maintien de ces coupures favorisera également les échanges entre les populations animales grâce à l'existence de véritables « corridors biologiques » susceptibles de favoriser le déplacement de la faune et les différents échanges nécessaires à la reproduction des espèces. Conforter les « corridors verts et bleus » nord-sud et valoriser les grands ensembles agricoles et leur paysage, contribueront à la préservation des espaces naturels et de leur biodiversité.

1-3 LES ESPACES PROCHE DU RIVAGE

➤ Rappel de la méthodologie

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

➤ Application territoriale

A partir de la limite communale avec Mauguio, la limite de l'espace proche du rivage est constituée par la RD 172 jusqu'au village de Candillargues qui est inclus dans l'espace proche du rivage en raison de sa proximité immédiate avec l'étang de l'Or. Le centre ancien situé au sud du village présente à certains endroits une co-visibilité avec l'étang de l'Or et une végétation typique de zone humide.

Le classement en espace proche du rivage du village de Candillargues doit permettre de favoriser le maintien de la densité actuelle, et éviter une éventuelle future densification qui ne respecterait pas une certaine proportionnalité avec l'urbanisation actuelle. L'objectif d'un classement en espace proche du rivage est donc de limiter l'urbanisation, qui doit se faire en continuité d'une agglomération ou village existants,

renforçant ainsi la protection et la préservation des zones naturelles et agricoles classées en espaces proches du rivage.

1-4 LA BANDE DES 100 METRES

➤ **Rappel de la méthodologie**

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

➤ **Application territoriale**

La bande des 100 mètres a conservé son caractère naturel et bénéficie d'une protection renforcée dans certains secteurs grâce au rachat de terrains par le Conservatoire du Littoral. La piste de l'aérodrome est toutefois très proche de la bande des 100 mètres dans sa partie sud. Cette bande des 100 mètres doit absolument conserver son caractère naturel et ne peut faire l'objet d'aucune urbanisation.

1-5 LES ESPACES REMARQUABLES

➤ **Rappel de la méthodologie**

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc...

D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

➤ **Application territoriale**

Les zones protégées caractéristiques du patrimoine naturel du littoral (site classé de l'Etang de Mauguio, Zone Natura 2000, ZICO, etc...) nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique doivent être classés en espaces remarquables.

Le sud de la commune de Candillargues est concernée par de nombreux périmètres de protection liés aux paysages, à la flore et la faune, dont quatre ZNIEFF de nouvelle génération : trois de type I pour le marais de Tartuguière et du Grès, pour l'étang de l'Or et pour le Marais de Cros Martin et de Fanguière, une de type II, pour le complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains.

Plusieurs autres zones de protection incluent dans leur périmètre des espaces situés sur le territoire communal. Située à l'ouest du village, sur 44 ha, à proximité des berges de l'étang de l'Or, la zone humide de La Paluzelle est constituée de prairies à l'aspect bocager quadrillées de haies de frênes. Elle abrite une riche faune aviaire mêlant des espèces de milieux herbacés humides et d'espèces de milieux arborés et buissonnants. Elle est en partie comprise dans le périmètre du site classé de l'étang de Mauguio.

Le marais du Cros Martin, vaste zone humide homogène située au sud-ouest du village sur les berges de l'étang de l'Or sur 151 ha, accueille une riche avifaune migratrice et nicheuse. Elle présente un intérêt hydrologique à l'interface étang-zone terrestre, en constituant un réceptacle des eaux de crue de l'Aigues-

Vives. L'extrémité Est a été achetée par le Conservatoire du Littoral et elle fait partie du site classé de l'étang de Mauguio.

La zone de type II « Etang de Mauguio et ses abords », située au sud et à l'est du village sur 6 438 ha, assurent un rôle très important pour l'alimentation, le repos et la nidification de nombreuses espèces. Elle couvre l'étang de l'Or, ses berges nord et une partie des berges du Bérange. Les berges sont constituées de roselières, enganes, prés salés abritant une riche faune aviaire.

L'étang et les zones humides littorales localisés au sud du territoire créent la transition entre mer et espaces agricoles du territoire rétro-littoral. La diversité des milieux écologiques offrent une multitude de paysages où l'eau est omniprésente, favorisant ainsi un développement exceptionnel de la faune. Cette entité paysagère doit sa qualité d'espace remarquable aux perspectives exceptionnelles sur le littoral. La protection de cet espace remarquable favorisera les échanges et le maintien d'une faune riche et variée.



Espace remarquable avec vue sur la Grande Motte

1-6 LES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

➤ **Rappel de la méthodologie**

Un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- *intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,*
- *équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),*

intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de son interaction avec un milieu écologique remarquable.

➤ **Application territoriale**

Les deux zones boisées de la commune sont constituées par la ripisylve du Bérange à l'est et par celle de la Paluzelle à l'ouest, zone de marais et de nombreux canaux ou roubines bordés d'arbres présentant toutes les caractéristiques d'un paysage de type bocager.

Il est primordial de protéger les rares massifs boisés de la commune ainsi que la ripisylve des cours d'eau, les haies et les corridors végétaux. La protection de ces zones boisées va permettre le maintien de l'identité paysagère de la commune et favorisera les échanges entre les populations animales grâce au maintien de corridors écologiques essentiels à la reproduction des espèces.

2 – PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR LA GRANDE MOTTE

2-1 DELIMITATION DES CONTOURS D'AGGLOMERATION, DE VILLAGE ET DE HAMEAU

➤ Rappel de la méthodologie

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés est proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse a été effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du présent document, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelles de limites physiques. Les documents d'urbanisme n'ont pas été pris en compte lors de cette analyse.

➤ Application territoriale

Les zones urbanisées de la commune sont bien délimitées. La partie centrale peut être qualifiée d'agglomération en raison de la présence de tous les services nécessaires au fonctionnement urbain. Elle bénéficie par ailleurs d'une certaine cohérence architecturale qui a permis à la commune l'obtention du label « Patrimoine du XX^{ième} siècle » .

A proximité du secteur urbain de la ville centre se trouve plusieurs zones urbanisées à faible densité. Le quartier du Golf composé de villas et le quartier du Grand Travers composé principalement de villas en dehors de quelques bâtiments collectifs. Ces deux quartiers de faible densité et d'emprise limitée n'offrent pas les services qui pourraient leur permettre un fonctionnement autonome. Ce sont donc des zones urbanisées hors agglomération qui ne sont pas en continuité avec la ville centre de la Grande-Motte. Le quartier du Grand Travers présente la caractéristique d'être entouré de zones classées et inscrites présentant un intérêt écologique. Son développement urbain n'est plus souhaitable puisqu'il est nécessaire de préserver l'écosystème formé par les étangs littoraux et les zones humides, tout en prenant en compte les risques littoraux.



La Grande Motte

2-2 LES COUPURES D'URBANISATION

➤ **Rappel de la méthodologie**

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

➤ **Application territoriale**

Le caractère compacte de la Grande Motte a permis de préserver des espaces vierges d'urbanisation qui maintiennent la continuité paysagère entre l'étang de l'Or et le lido du Petit Travers. Il s'agit de coupures d'urbanisation existante qu'il convient de préserver puisqu'elles permettent la connexion entre tous les points des espaces remarquables à forte valeur en matière de biodiversité, et qui constitue donc un espace de transition pour les espèces animales et végétales vivant sur ces milieux. Cette continuité écologique doit être préservée de la mer à l'étang.



Coupure d'urbanisation entre le Grand-Travers et le centre de la Grande Motte

2-3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

➤ **Rappel de la méthodologie**

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

➤ **Application territoriale**

De par sa position en front de mer et en raison de la présence de l'étang de l'Or, la commune de la Grande-Motte est entièrement située dans l'espace proche du rivage.

2-4 LA BANDE DES 100 METRES

➤ **Rappel de la méthodologie**

La délimitation de la bande littorale des 100 mètres s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

➤ **Application territoriale**

La bande littorale des 100 mètres n'est pas délimitée en zone urbanisée. Cette bande des 100 mètres est globalement restée à l'état naturel. Si la délimitation en bord de mer ne pose pas de problème en raison de la configuration des lieux, elle est en revanche un peu plus complexe au nord de la commune au niveau de l'étang de l'Or. La bande des 100 mètres doit absolument conserver son caractère naturel et ne peut faire l'objet d'aucune urbanisation.

2-5 LES ESPACES REMARQUABLES

➤ **Rappel de la méthodologie**

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc...

D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

➤ **Application territoriale**

L'étang de l'Or et ses berges doivent être classés en espaces remarquables afin de protéger ces espaces et assurer la cohérence de la continuité paysagère. Le secteur de l'étang du Ponant est déjà urbanisé sur le territoire de la Grande-Motte et ses berges ne sont donc pas considérées comme espaces remarquables. Les zones protégées, caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique doivent également être classés en espaces remarquables. Plusieurs zones de protection incluent dans leur périmètre des espaces situés sur le territoire de la commune.

- 1- Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) : étang de Mauguio et ses abords (ZNIEFF II),
- 2- Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) : étang de Mauguio et ses abords,
- 3- Zone d'habitats d'importance européenne (IHAB) et proposition de sites d'intérêt communautaire (PSCIC) : étang de Mauguio,
- 4- Site classé (loi du 23 mai 1930) : étang de Mauguio,
- 5- Zone humide d'importance internationale « RAMSAR Petite Camargue », dont la préservation doit être prise en compte dans le cadre d'un dossier d'aménagement,
- 6- Site Natura 2000, Zone de Protection Spéciale (ZPS) : étang de Mauguio,
- 7- Site Natura 2000 en mer : « Posidonies de la côte palavasienne ».



Espace remarquable au niveau de la plage du Grand-Travers

2-6 LES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

➤ Rappel de la méthodologie

Un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- *intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,*
- *équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),*
- *intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de son interaction avec un milieu écologique remarquable.*

➤ Application territoriale

Les arbres sont très présents dans le paysage de la commune de la Grande-Motte, que ce soit dans la zone urbaine ou à l'extérieur. On observe un important boisement au nord-ouest de la commune, qui présente un intérêt paysager et écologique important, ce qui justifie son classement en espace boisé significatif.



Massif boisé de la Grande Motte

3 – PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR LANSARGUES

3-1 DELIMITATION DES CONTOURS D'AGGLOMERATION, DE VILLAGE ET DE HAMEAU

➤ Rappel de la méthodologie

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés est proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse a été effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du présent document, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelles de limites physiques. Les documents d'urbanisme n'ont pas été pris en compte lors de cette analyse.

➤ Application territoriale

Le territoire de la commune présente 3 entités paysagères distinctes. Il s'agit de la plaine agricole, du centre urbain et plus au sud, de la zone humide.

Le centre-ville est composé d'une place centrale, de nombreuses rues au bâti aligné et possède de nombreux services (mairie, église et des commerces). De par la configuration des lieux et la présence de ces services, le centre urbain de Lansargues présente toutes les caractéristiques d'une agglomération au sens de la Loi Littoral.

Les franges urbaines sont délimitées sur certains secteurs de manière très nette par des voies de communication ou par un cours d'eau (la Viredonne), facilitant ainsi la délimitation des contours de l'agglomération. A l'ouest du village, au-delà de la Viredonne se trouvent quelques habitations qui n'ont pas vocation à être intégrées dans les limites de l'agglomération.



Centre-ville de Lansargues

3-2 LES COUPURES D'URBANISATION

➤ **Rappel de la méthodologie**

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

➤ **Application territoriale**

Sur cette commune, il est primordial de contenir l'urbanisation afin de préserver un potentiel paysager remarquable, mais également de vastes espaces agricoles continus pour répondre à l'évolution des besoins des exploitations agricoles. Ces espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation démarrent au sud au niveau de la zone humide pour remonter ensuite à l'ouest de la Viredonne et à l'est du Berbian.



Coupure d'urbanisation constituée d'une plaine agricole

3-3 LES ESPACES PROCHEs DU RIVAGE

➤ **Rappel de la méthodologie**

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

➤ **Application territoriale**

La limite de l'espace proche du rivage prend appui, en cohérence avec la limite située du côté de la commune de Candillargues, sur la limite de la zone humide située au niveau du rivage nord de l'étang de l'or. Le centre ancien, relativement éloigné de l'étang de l'or, est situé à l'extérieur de cette limite de l'espace proche du rivage.

3-4 LA BANDE DES 100 METRES

➤ **Rappel de la méthodologie**

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

➤ **Application territoriale**

La bande des 100 mètres est restée à l'état naturel sur tout le territoire communal. La bande des 100 mètres doit conserver son caractère naturel et ne peut faire l'objet d'aucune urbanisation.

3-5 LES ESPACES REMARQUABLES

➤ **Rappel de la méthodologie**

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc. D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

➤ **Application territoriale**

Les étangs et leurs berges doivent être classés en espaces remarquables afin de protéger ces espaces et assurer la cohérence de la continuité paysagère au bord de l'étang de l'Or. Les zones protégées caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique doivent également être classés en espaces remarquables. Plusieurs zones de protection incluent dans leur périmètre des espaces situés sur le territoire de la commune. Les espaces remarquables coïncident avec les périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ZICO) et de protection (Natura 2000, sites classés et inscrits) présents plus particulièrement dans la zone humide située au sud du territoire communal.

3-6 LES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

➤ **Rappel de la méthodologie**

Un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- *intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,*
- *équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),*
- *intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de son interaction avec un milieu écologique remarquable.*

➤ **Application territoriale**

Les espaces boisés les plus significatifs de la commune sont situés au niveau de la zone humide à proximité de l'étang de l'Or, au sein d'un milieu écologique remarquable, ce qui rend leur préservation indispensable.

4 – PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR MAUGUIO-CARNON

4-1 DELIMITATION DES CONTOURS D'AGGLOMERATION, DE VILLAGE ET DE HAMEAU

➤ Rappel de la méthodologie

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés est proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse a été effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du présent document, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelles de limites physiques. Les documents d'urbanisme n'ont pas été pris en compte lors de cette analyse.

➤ Application territoriale

Le territoire de la commune présente plusieurs entités paysagères distinctes. Il s'agit de la plaine agricole, du centre urbain, de la zone humide qui borde l'étang de l'Or et du lido.

Le centre-ville ayant un bâti ancien de taille relativement importante, est composé d'une place centrale, de nombreuses rues au bâti aligné et possède de nombreux services (mairie, églises et des commerces). De par la configuration des lieux et la présence de ces services, le centre urbain de Mauguio présente toutes les caractéristiques d'une agglomération au sens de la Loi Littoral.

Le quartier de Carnon, bien que plus récent, possède également de nombreux services qui permettent à la population de vivre de manière autonome sans qu'il soit indispensable de se rendre dans la commune centre de Mauguio.



Carnon

La zone de fret au nord de l'aéroport et la zone d'activités située à l'ouest ne remplissent pas le critère de continuité de l'urbanisation et sont donc considérées comme des zones urbanisées hors agglomération au titre de la loi Littoral.

La zone d'activités de Fréjorgues est certes monofonctionnelle, mais elle est en réalité le prolongement urbain de l'agglomération de Boirargues, et peut à ce titre être considérée comme une agglomération au titre de la loi Littoral.



Zone d'activités de Fréjorgues contiguë à Boirargues

4-2 LES COUPURES D'URBANISATION

➤ **Rappel de la méthodologie**

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

➤ **Application territoriale**

Sur cette commune, il est primordial de contenir l'urbanisation afin de préserver un potentiel paysager remarquable, notamment au niveau du lido, mais également de vastes espaces agricoles continus pour répondre à l'évolution des besoins des exploitations agricoles.

Ces espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation démarrent au sud au niveau de l'étang de l'Or pour remonter ensuite vers le nord en englobant dans sa totalité l'espace entre la zone de fret de l'aéroport et l'agglomération de Mauguio ainsi que la zone agricole située à l'est du centre urbain.

Sur le littoral, la coupure d'urbanisation englobe le lido du Petit Travers et rejoint le Triangle de Carnon pour aboutir sur le lido de Maguelone à l'est de Palavas.



Coupure d'urbanisation entre Candillargues et Mauguio

4-3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

➤ **Rappel de la méthodologie**

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

➤ **Application territoriale**

La limite de l'espace proche du rivage (EPR) prend appui, en cohérence avec la limite située du côté de la métropole de Montpellier, sur la limite physique représentée par la RD 172 et suit à une distance assez courte la limite de la zone humide située au niveau du rivage nord de l'étang de l'or. Cette limite de l'EPR se confond ensuite avec la limite de la zone urbanisée de Mauguio.

4-4 LA BANDE DES 100 METRES

➤ **Rappel de la méthodologie**

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

➤ **Application territoriale**

La bande des 100 mètres est restée globalement à l'état naturel sur une grande partie du territoire communal, en dehors de la présence de la piste de l'aéroport et de quelques constructions isolées (phénomène de cabanisation). La bande des 100 mètres doit conserver son caractère naturel et ne peut faire l'objet d'aucune urbanisation.

4-5 LES ESPACES REMARQUABLES

➤ **Rappel de la méthodologie**

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc...

D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

➤ **Application territoriale**

Les étangs et leurs berges doivent être classés en espaces remarquables afin de protéger ces espaces et assurer la cohérence de la continuité paysagère au bord de l'étang de l'Or. Les zones protégées caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique doivent également être classés en espaces remarquables. Plusieurs zones de protection incluent dans leur périmètre des espaces situés sur le territoire de la commune. Les espaces

remarquables coïncident avec les périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ZICO) et de protection (Natura 2000, sites classés et inscrits) présents plus particulièrement dans la zone humide située au sud du territoire communal :

1- Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) :

- Berges et étangs du Méjean et de Pérols (ZNIEFF II),
- Etang de Mauguio et ses abords (ZNIEFF II),
- Etang du Maire et anciens Salins de Pérols (ZNIEFF I).

2- Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) : Etangs Montpelliérains.

3- Zone d'habitats d'importance européenne (IHAB) et proposition de sites d'intérêt communautaire (PSCIC) :

- Etang de Mauguio,
- Etangs Palavasiens.

4- Site classé (loi du 23 mai 1930) : étang de Mauguio.

5- Zone humide d'importance internationale « RAMSAR Petite Camargue », dont la préservation doit être prise en compte dans le cadre d'un dossier d'aménagement

6- Site Natura 2000, Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Etang de Mauguio.

7 - Site Natura 2000 en mer : « Posidonies de la côte palavasienne »



Triangle de Carnon situé entre l'étang du Méjean (ouest) et l'étang de l'Or (est)

Le triangle de Carnon est situé dans sa partie ouest sur le territoire de la commune de Pérols, et sur la commune de Mauguio pour sa partie est. Entre l'étang du Méjean à l'ouest et l'étang de l'Or à l'est, il est bordé au sud par le Canal du Rhône à Sète et au nord par la RD 66. Il s'agit d'une zone naturelle humide située entre des zones lagunaires à forte valeur en matière de biodiversité, inaccessible par la route et qui ne peut être atteinte que par la voie d'eau. Ce site, situé à proximité immédiate des sites Natura 2000 terrestres, lagunaires et marins, est à ce titre un espace remarquable. Les Etangs Palavasiens constituent au titre de la directive habitat un site d'importance communautaire, et l'étang de Mauguio et ses berges possèdent un intérêt avifaunistique de tout premier ordre. Le triangle est également situé en bordure du site RAMSAR dit « Petite Camargue » (convention sur les zones humides d'importance internationale). Le triangle de Carnon-Pérols constitue un espace de transition pour les espèces animales et végétales vivant sur ces milieux. Par ailleurs, ce secteur, en zone inondable, situé entre deux lagunes et entouré de zones humides, est une zone d'échange (corridor écologique) encore peu anthropisée entre les deux étangs. Les deux lagunes étant des domaines vitaux importants pour l'avifaune, un éventuel durcissement de cette zone de transition aurait très probablement pour effet une perte d'habitat pour les espèces animales et végétales qui vivent sur ces milieux. A ce titre, ce territoire est intégré dans la trame verte et bleue et doit être restauré.

Il s'agit donc d'un espace d'intérêt écologique majeur, dont le maintien et la restauration sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques, et qui, à ce titre, doit être considéré comme un espace naturel remarquable devant être préservé.

4-6 LES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

➤ **Rappel de la méthodologie**

Un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- *intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,*
- *équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),*
- *intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de son interaction avec un milieu écologique remarquable.*

➤ **Application territoriale**

Les espaces boisés les plus significatifs de la commune sont situés au niveau de la zone humide à proximité de l'étang de l'Or, au sein d'un milieu écologique remarquable, ce qui rend leur préservation indispensable, ainsi qu'au niveau du domaine de la Banquière.

5 – PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR PALAVAS-LES FLOTS

5-1 DELIMITATION DES CONTOURS D'AGGLOMERATION, DE VILLAGE ET DE HAMEAU

➤ Rappel de la méthodologie

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés est proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse a été effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du présent document, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelles de limites physiques. Les documents d'urbanisme n'ont pas été pris en compte lors de cette analyse.

➤ Application territoriale

Le territoire de la commune a une morphologie singulière puisque situé sur un lido et traversé par un fleuve, le Lez. Le centre-ville ayant un bâti ancien de taille relativement importante, est composé d'une place centrale, de nombreuses rues au bâti aligné et possède de nombreux services (mairie, l'église et des commerces). De par la configuration des lieux et la présence de ces services, le centre urbain de Palavas-les-Flots présente toutes les caractéristiques d'une agglomération au sens de la Loi Littoral. Les franges urbaines sont délimitées sur certains secteurs de manière très nette par des voies de communication facilitant ainsi la délimitation des contours de l'agglomération.



Palavas les Flots

5-2 LES COUPURES D'URBANISATION

➤ Rappel de la méthodologie

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

➤ **Application territoriale**

Le territoire communal est fortement urbanisé malgré les contraintes liées aux risques d'inondation fluviale et de submersion marine. Le lido a été entièrement urbanisé entre Palavas et Carnon. La seule coupure d'urbanisation existante, qu'il est indispensable de conserver, est celle qui part du Triangle de Carnon pour aboutir en contournant Palavas par le nord, au lido de Maguelone.



Absence de coupure d'urbanisation entre Palavas et Carnon

5-3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

➤ **Rappel de la méthodologie**

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

➤ **Application territoriale**

En raison de sa position géographique singulière entre les étangs et la mer, la commune est dans sa totalité située en espace proche du rivage.

5-4 LA BANDE DES 100 METRES

➤ **Rappel de la méthodologie**

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

➤ **Application territoriale**

La bande des 100 mètres doit être délimitée dans les rares espaces naturels de la commune. La bande des 100 mètres doit conserver son caractère naturel et ne peut faire l'objet d'aucune urbanisation.

5-5 LES ESPACES REMARQUABLES

➤ **Rappel de la méthodologie**

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc...

D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

➤ **Application territoriale**

Les étangs et leurs berges doivent être classés en espaces remarquables afin de protéger ces espaces et assurer la cohérence de la continuité paysagère au bord de l'étang de l'Or. Les zones protégées caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique doivent également être classés en espaces remarquables. Plusieurs zones de protection incluent dans leur périmètre des espaces situés sur le territoire de la commune. Les espaces remarquables coïncident avec les périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ZICO) et de protection (Natura 2000, sites classés et inscrits) présents plus particulièrement dans la zone humide située au sud du territoire communal.

1- Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) : Berges et étangs du Méjean et de Pérols (ZNIEFF II),

2- Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) : Etangs Montpelliérains.

3- Zone d'habitats d'importance européenne (IHAB) et proposition de sites d'intérêt communautaire (PSCIC) : Etangs Palavasiens.

4- Zone humide d'importance internationale « RAMSAR Petite Camargue », dont la préservation doit être prise en compte dans le cadre d'un dossier d'aménagement

5 - Site Natura 2000 en mer : « Posidonies de la côte palavasienne »

5-6 LES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

➤ **Rappel de la méthodologie**

Un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- *intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,*
- *équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),*
- *intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de son interaction avec un milieu écologique remarquable.*

➤ **Application territoriale**

La commune ne présente pas d'ensemble boisé significatif.

6 – PROPOSITIONS POUR L'APPLICATION SPATIALE DE LA LOI LITTORAL SUR MARSILLARGUES

6-1 DELIMITATION DES CONTOURS D'AGGLOMERATION, DE VILLAGE ET DE HAMEAU

➤ Rappel de la méthodologie

Une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés est proposée, les espaces urbanisés des agglomérations étant bien différenciés par rapport aux espaces urbanisés hors agglomération. Cette analyse a été effectuée à partir de l'urbanisation effective à la date d'élaboration du présent document, sur la base des critères de continuité de l'urbanisation, de distance entre les zones urbanisées et de présence éventuelles de limites physiques. Les documents d'urbanisme n'ont pas été pris en compte lors de cette analyse.

➤ Application territoriale

Le territoire de la commune présente 3 entités paysagères distinctes. Il s'agit de la plaine agricole, du centre urbain et plus au sud, de la zone humide. Le centre-ville ayant un bâti ancien de taille relativement importante, est composé d'une place centrale, de nombreuses rues au bâti aligné et possède de nombreux services (mairie, l'église et des commerces). De par la configuration des lieux et la présence de ces services, le centre urbain de Marsillargues présente toutes les caractéristiques d'une agglomération au sens de la Loi Littoral.

6-2 LES COUPURES D'URBANISATION

➤ Rappel de la méthodologie

Les coupures d'urbanisation ont été identifiées à partir des zones non urbanisées présentant un caractère naturel et séparant des espaces urbanisés. Les espaces de nature ou plans d'eau parallèles au littoral et situés en arrière du front de mer, à fortiori entre le littoral et les étangs, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la Loi Littoral.

➤ Application territoriale

Sur cette commune, il est primordial de contenir l'urbanisation afin de préserver de vastes espaces agricoles continus pour répondre à l'évolution des besoins des exploitations agricoles. Ces espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation démarrent au sud au niveau de l'étang de l'Or pour remonter ensuite vers la zone urbanisée de Marsillargues.

6-3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

➤ Rappel de la méthodologie

Les espaces proches du rivage sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère, urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ou de l'étang, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer ou l'étang, et enfin, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). Les territoires situés entre la mer et les étangs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

➤ **Application territoriale**

La limite de l'espace proche du rivage prend appui, en cohérence avec la limite située du côté de la commune de Lansargues et de celle située sur la commune du Grau-du-Roi, sur la limite de la zone humide située au niveau du rivage ouest de l'étang de l'or.

Le centre ancien, relativement éloigné de l'étang de l'or, est situé à l'extérieur de cette limite de l'espace proche du rivage.



Plaine agricole et zone humide sur la commune de Marsillargues

6-4 LA BANDE DES 100 METRES

➤ **Rappel de la méthodologie**

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport à la limite haute du rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

➤ **Application territoriale**

La bande des 100 mètres est restée à l'état naturel sur le linéaire limité du territoire communal qui borde l'étang de l'Or. La bande des 100 mètres doit conserver son caractère naturel et ne peut faire l'objet d'aucune urbanisation.

6-5 LES ESPACES REMARQUABLES

➤ **Rappel de la méthodologie**

L'identification des espaces remarquables se base sur leur appartenance aux espaces et sites classés et inscrits suivants : réseau Natura 2000 (terre et mer), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), les ZNIEFF littoral, les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les zones humides, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), etc...

D'autres espaces peuvent également être classés comme remarquables s'ils sont identifiés comme des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique.

➤ **Application territoriale**

Les étangs et leurs berges doivent être classés en espaces remarquables afin de protéger ces espaces et assurer la cohérence de la continuité paysagère au bord de l'étang de l'Or. Les zones protégées caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques et présentant un intérêt écologique doivent également être classés en espaces remarquables. Plusieurs zones de protection incluent dans leur périmètre des espaces situés sur le territoire de la commune. Les espaces remarquables coïncident avec les périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ZICO) et de protection (Natura 2000, sites classées et inscrits) présents plus particulièrement dans la zone humide située au sud du territoire communal.

6-6 LES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

➤ **Rappel de la méthodologie**

Un parc ou un ensemble boisé doit être considéré comme significatif s'il répond au moins à l'un des critères suivants :

- *intérêt paysager au regard de la configuration des lieux, de la place de boisement dans le paysage et s'il participe à l'identité littorale du lieu,*
- *équilibre biologique au regard du caractère du boisement (type d'arbre, essences, hauteur de tige, forme et taille du boisement),*
- *intérêt écologique de par son appartenance à un corridor écologique ou de son interaction avec un milieu écologique remarquable.*

➤ **Application territoriale**

La commune ne présente pas d'ensemble boisé significatif.

ANNEXE : Carte des propositions pour l'application de la Loi Littoral - SCoT du Pays de l'Or et SCoT du Pays de Lunel