



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Développement urbain sans continuité avec le bâti existant

Question écrite n° 20391

### Texte de la question

M. Jean-Louis Masson attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les difficultés d'application de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. En effet, certaines communes rurales littorales sont entièrement soumises aux différentes dispositions de la loi d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral (loi n° 86-2 du 3 janvier 1986) et, de ce fait, ne peuvent répondre aux besoins de leurs populations tant en termes de logement, d'emploi que de qualité urbaine. Cette réglementation qui impose l'extension de l'urbanisation uniquement en continuité avec le village existant constitue un frein à l'adoption de nouveaux projets urbanistiques d'importance. Or il se trouve que, pour ces villages, cette extension n'est pas possible du fait du relief ou de l'intérêt patrimonial que représente un village perché. Dans le Var, la commune de Ramatuelle en est l'exemple le plus parlant. La création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement mais sans continuité avec le village initial est, dans ce cas, la seule possibilité de développement. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer les aménagements réglementaires qu'elle souhaite mettre en place afin de permettre à ces communes rurales littorales, tout en respectant les objectifs de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, de pouvoir développer leur urbanisme sans continuité avec le bâti préexistant.

### Texte de la réponse

La loi no 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », est un texte précurseur en matière de développement durable, qui s'efforce d'apporter des réponses équilibrées à l'aménagement de nos territoires littoraux. Pour limiter le mitage des espaces littoraux, cette loi pose la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées préexistantes. Dans l'état du droit antérieur à la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), l'extension des communes littorales n'était autorisée qu'en continuité des agglomérations et des villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement (ancien article L. 121-8 du code de l'urbanisme). La loi ELAN a procédé à des ajustements de ce principe afin de faciliter le développement des territoires littoraux et leur attractivité tout en conservant les grands équilibres de la loi de 1986 entre préservation des espaces naturels et développement de ces territoires aussi attractifs que sensibles. La possibilité d'urbaniser sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » (HNIE), qui était très peu mise en œuvre, est supprimée. Des dispositions transitoires prévues au V de l'article 42 de la loi ELAN accompagnent néanmoins cette suppression. Ces dispositions permettent de délivrer des autorisations d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 pour des constructions au sein de HNIE existants. Elles permettent également aux collectivités concernées de faire évoluer leurs documents d'urbanisme pour délimiter un HNIE, sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une élaboration et que la procédure d'évolution arrive à son terme avant le 31 décembre 2021. Pour résoudre la problématique des « dents creuses », la loi ELAN crée les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation, au sein desquels une densification est possible sous certaines conditions. Les critères de détermination de ces secteurs sont posés par la loi de la façon suivante : - ils doivent se situer en dehors de la bande de cent mètres, des

espaces proches du rivage et des rives et plans d'eau mentionnées à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ; - ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. La loi ELAN assouplit, en outre, la dérogation au principe d'urbanisation en continuité prévue à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme qui, dans sa version antérieurement applicable, visait les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La condition tenant à l'incompatibilité de l'installation ou de la construction avec les zones habitées, antérieurement applicable, est désormais supprimée. Le bénéfice de cette dérogation est étendu aux activités de culture marine. Enfin, la loi ELAN attribue un rôle majeur aux collectivités dans la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral sur les territoires. À cet effet, la loi confirme le rôle privilégié du schéma de cohérence territoriale (SCoT) dans la déclinaison de la loi littoral à l'échelon local. Il appartient au SCoT de préciser les modalités d'application de la loi littoral sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et leur localisation. La loi ELAN donne ainsi aux collectivités les outils leur permettant de décliner les principes de la loi littoral au plus près de leurs territoires. Le Gouvernement a conscience que malgré ces avancées, des difficultés peuvent persister dans certains territoires. Les préfets et leurs services sont en capacité d'apporter expertise et conseils aux communes ou EPCI qui les solliciteraient afin d'identifier si le cadre de la loi Littoral révisée par la loi ELAN peut apporter des solutions.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Louis Masson](#)

**Circonscription :** Var (3<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 20391

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

**Ministère attributaire :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 16 septembre 2019

**Question publiée au JO le :** [11 juin 2019](#), page 5265

**Réponse publiée au JO le :** [5 novembre 2019](#), page 9765