



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Enregistrement : 10/06/2025 (15:07)
Arrivée : 10/06/2025
Registre : 2025-06-76408
CABINET
CABINET

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre**

Bordeaux le 4 juin 2025

Affaire suivie par :

Michelle Abou Rached

Tél : 05 47 30 53 87

Mél : michelle.abou-rached@gironde.gouv.fr

Le Sous-Préfet d'Arcachon

À

Madame le maire d'Audenge

Objet : Avis de l'État sur projet de modification n°5 du PLU d'Audenge

Madame le Maire,

La commune a engagé une procédure de modification de son PLU afin de formaliser les deux secteurs déjà urbanisés (SDU) Hougueyra et Bas-Vallon, identifiés dans la commune par le SCOT du SYBARVAL approuvé en juin 2024.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme l'État a été notifié le 30 avril 2025 du projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme.

Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 12 octobre 2011. La procédure de modification n°5 a été prescrite par arrêté municipal en date du 31 janvier 2025.

Celle ci a pour objet :

- La délimitation dans le PLU de la commune des deux secteurs du Bas Vallon et de Hougueyra en tant que secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral, conformément au SCOT du SYBARVAL en vigueur.
- La création d'un nouveau zonage US dédié aux espaces inclus au sein du périmètre bâti de ces secteurs, en adaptant le règlement écrit aux prescriptions de la Loi littoral.
- Le reclassement des parcelles non incluses dans le périmètre bâti de ces secteurs déjà urbanisés en zone Ud ou Nh.
- La modification du règlement écrit relatif à la zone UD.

L'État constate que les évolutions apportées au PLU entrent bien dans le cadre d'une procédure de modification telle que définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le présent avis de l'État s'inscrit dans la consultation des personnes publiques associées prévues au titre de l'article L. 132-7 du Code de l'urbanisme.

1. Contexte réglementaire

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

Le SCOT du SYBARVAL identifie deux SDU sur la commune : Hougueyra et Bas-Vallon. Le SCOT, dans ses prescriptions 242 et 243, indique que les SDU doivent être délimités précisément par le PLU et respecter ses critères de définition.

2. SDU de Hougueyra

Le secteur Hougueyra inscrit au PLU actuel compte 27,31 hectares. Avec la modification envisagée, le nouveau secteur US correspondant au SDU compterait 24,77 hectares, tandis que 3,14 hectares seront reclassés en zone N. Le règlement du secteur US précise que ce dernier est destiné à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Le secteur modifié, tant dans sa forme que son contenu, apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL.

3. SDU du Bas-Vallon

Le SDU est actuellement identifié dans le PLU en zone UCA, qui correspond aux espaces de moyenne à faible densité bâtie placée en extension de la ville. Les terrains sont destinés à accueillir une mixité d'occupations (équipements, commerces, services...) en compatibilité avec la proximité de l'habitat.

La modification du PLU prévoit de placer les parcelles situées dans le SDU en zone US.

Le secteur Bas Vallon inscrit au PLU actuel compte 28,33 hectares. Avec la modification envisagée, le nouveau secteur US correspondant au SDU comptera 25,69 hectares. 1,57 hectare seront reclassés en zone N, 0,31 hectare en Nh et 0,76 hectares en UD.

Le périmètre du secteur modifié apparaît cohérent et compatible avec la réglementation en vigueur, ainsi qu'avec le SCOT du SYBARVAL.

La modification prévoit également de classer six parcelles actuellement en UCA et situées en dehors du périmètre du SDU, en UD. Les terrains de ce zonage sont destinés à l'habitat.

Le reclassement en UD des constructions diffuse à proximité du SDU du Bas Vallon n'ouvre pas la possibilité de nouvelles constructions en tant que telles sur ces parcelles. Le zonage permet en revanche des changements de destination ainsi que des extensions pour les unités foncières de moins de 150m². Il permet enfin la construction d'annexes destinées à des usages de garage ou de matériels, pour une surface totale inférieure à 75m², ainsi que des piscines.

Le juge administratif considère qu'il résulte des dispositions du L.121-8 du Code l'urbanisme, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986, qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et des villages (CE, 27/07/2015, n° 370846).

Le Conseil d'État précise également que « le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral. Toutefois, le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la modification apportée, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation prohibée par ces dispositions. Le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement. » (CE, 30/04/2024, n° 490405)

En somme, les extensions de construction sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Le règlement UD, en autorisant de manière systématique les extensions dès lors que la surface plancher totale demeure inférieure à 150m², ne s'inscrit pas dans le principe de proportionnalité établi par le Conseil d'État.

Par ailleurs, les constructions d'annexes seront regardées comme en extension de l'habitation existante sous condition cumulative qu'elles soient de taille limitée, situées à proximité immédiate et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural (CE 15 avril 2016, n°389045).

Par conséquent, l'État demande à la commune d'ajuster le contenu du zonage UD concernant les extensions des constructions et installations existantes, ainsi que les constructions d'annexes afin de le rendre conforme à la jurisprudence.

La commune n'a pas prévu un nombre limité d'annexes dans le règlement, ce qui ouvre la possibilité à des détournements d'usage comme la création d'Airbnb, et n'a pas explicité davantage les règles concernant les piscines, ce qui comporte le risque de contentieux.

La même remarque s'applique à l'article 9 de la zone UD, qui ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions.

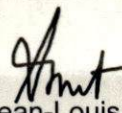
4. Incidence sur l'environnement

Les modifications apportées n'emportent pas d'incidence négative pour l'environnement, et comportent au contraire des externalités positives. Les limitations de possibilité de construire et d'aménager participent à la prévention des risques naturels et technologiques, en évitant l'exposition de nouveaux enjeux.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de modification n°5 du PLU d'Audenge et vous confirme que les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous aider dans la finalisation des modifications souhaitées.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Sous-Préfet


Jean-Louis AMAT