

### La bande des 100 mètres

L'article **L. 146-4 III** du code de l'urbanisme dispose qu'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.

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.

#### 1. Champ d'application

Les dispositions de l'article L. 146-4 III relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent :

- aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux rives des étangs salés ;
- aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde<sup>1</sup> ;
- aux rives des étiers et des rus<sup>2</sup>.

En revanche ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux rives des estuaires autres que la Seine, la Loire et la Gironde ;
- aux départements d'outre mer. En Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les dispositions applicables dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques sont définies aux articles **L. 156-2** à **L. 156-4** du code de l'urbanisme.

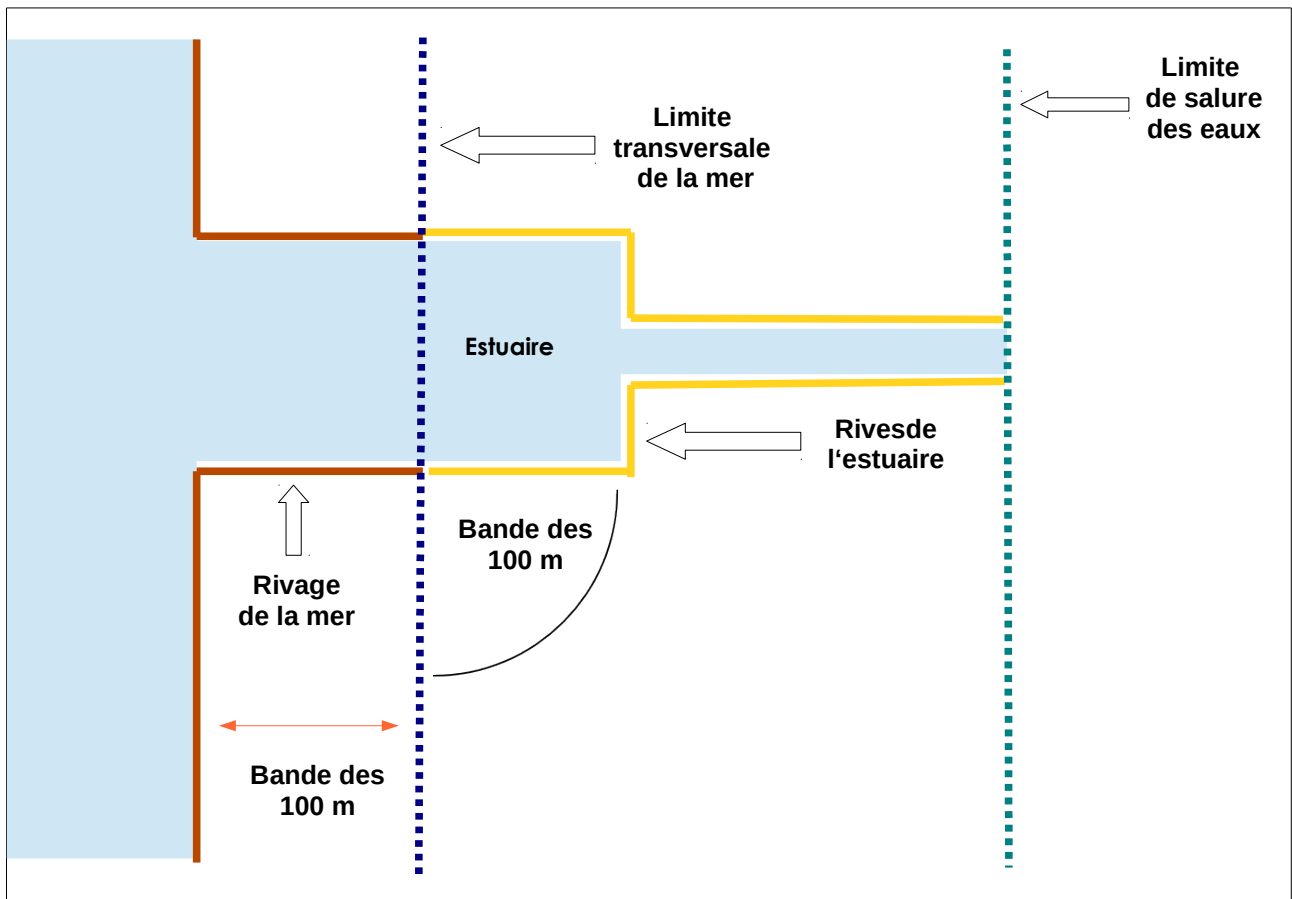
Pour les communes riveraines de la mer et d'un estuaire autre que Seine, Loire, Gironde, les dispositions relatives à la bande des cent mètres ne sont applicables qu'aux espaces situés en aval de la limite transversale de la mer. Cependant au niveau de la limite transversale de la mer, la bande des 100 mètres s'étendra à tous points situés à 100 mètres à partir du point d'intersection entre les rives de la mer et les rives du fleuve.

---

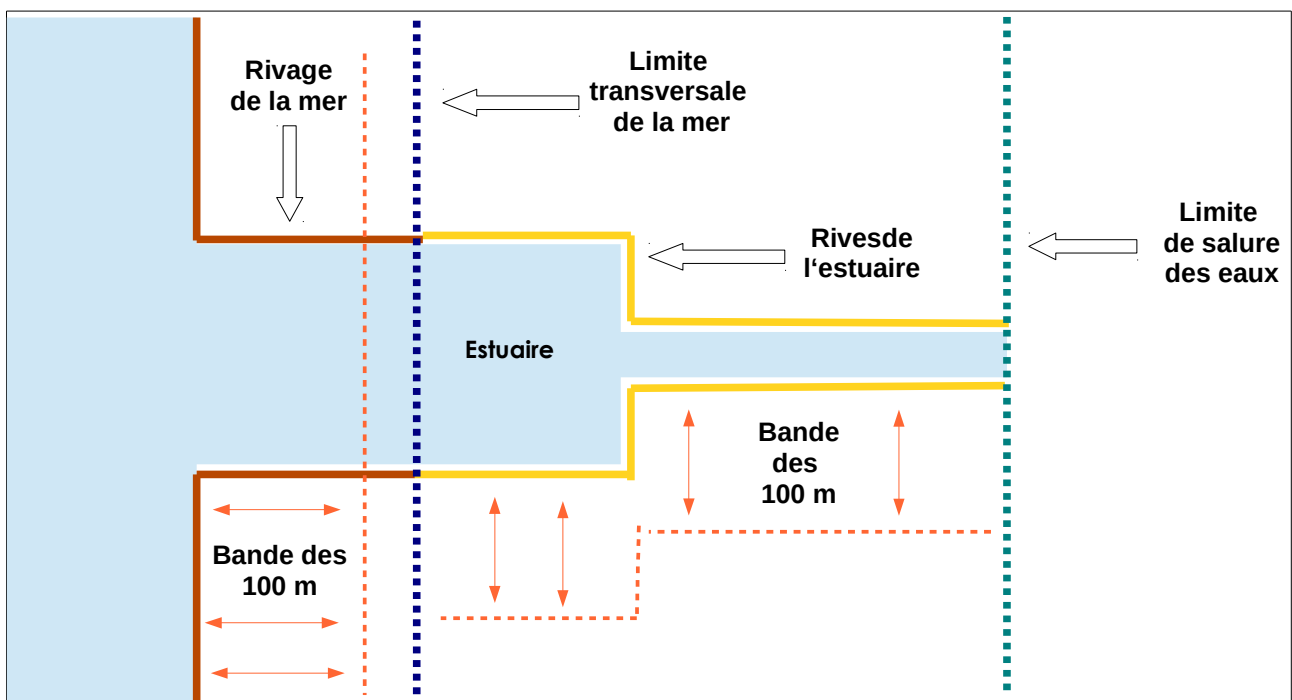
1 Article 2 du décret n°2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des estuaires les plus importants au sens du IV de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

2 En l'absence du décret mentionné au V de l'article L. 146-4.

**Commune riveraine de la mer et d'un estuaire autre que Seine, Loire, Gironde**



**Commune riveraine de la mer et riveraine d'un grand estuaire**



## 2. Critères de délimitation

### 1.1. La limite haute du rivage

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<sup>3</sup> ([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](#)).

Conformément à l'article **R. 160-10** 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. Il en est de même dans le cas où, depuis une délimitation antérieure, des phénomènes naturels non liés à des perturbations météorologiques exceptionnelles ont eu pour effet de modifier le niveau des plus hautes eaux.*"

### 1.2. La limite des plus hautes eaux des plans d'eau intérieurs

La limite des plus hautes eaux est définie comme le niveau atteint par les eaux coulant à pleins bords avant de déborder (règle du plenissimum flumen – article **L. 2111-9** du code général de la propriété des personnes publiques). Elle permet de délimiter la limite du domaine public fluvial naturel et, en conséquence, celle des lacs, qui en font partie.

Cette limite est fixée dans les conditions prévues aux articles **R. 2111-15 et suivants** du CGPPP. La délimitation est fixée par arrêté soit du préfet de département pour le domaine de l'État, soit de l'autorité compétente de la collectivité propriétaire pour le domaine des collectivités territoriales et de leurs groupements. Contrairement à la procédure de délimitation du domaine public maritime naturel, une enquête publique n'est organisée qu'à défaut d'accord des propriétaires sur la délimitation proposée.

La limite entre le lac et les propriétés riveraines est indépendante des variations constatées dans le niveau des eaux ([CE, 23 février 1979, Association syndicale des copropriétaires du domaine du Coudrée, n° 92776](#)). Lorsque le lac ne comporte pas de décharge fixe<sup>4</sup>, la délimitation du domaine public fluvial est faite d'après le niveau atteint par les plus hautes eaux en l'absence de crues exceptionnelles (voir arrêt cité supra).

Dans un rapport consacré aux dispositions issues de la loi littoral applicables aux communes

---

3 Concernant la notion de perturbations météorologiques exceptionnelles, cf [CE, 30 juin 1982, Société civile du Platin de la jeune prise, n°16177](#)

4 Décharge fixe : réservoir ou bassin qui reçoit le trop-plein du lac

riveraines des plans d'eau intérieurs de plus de mille hectares<sup>5</sup>, le conseil général de l'environnement et du développement durable précise que la limite des plus hautes eaux correspond, dans le cas des retenues artificielles, à la cote normale d'exploitation hors périodes de crues.

### 1.3. Calcul de la distance des 100 mètres

Le calcul de la bande littorale se fait, 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, horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles. En présence de falaises, on calculera la distance horizontalement à partir de l'élévation verticale du point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ([CE, 22 octobre 1999, Commune Pénestin-sur-Mer, société Sofi Ouest, n° 180422 et n°180447](#)).

La distance de 100 mètres est un minimum ; elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'alinéa 3 du III de l'article L. 146-4, tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des cotes ([CE, 17 juin 1998, assoc. de défense des propriétaires Longevillais, n° 169463](#)). Le Conseil d'État interprète largement ces dispositions et admet ainsi que la bande des 100 mètres soit étendue pour d'autres motifs que ceux prévus à l'article précité, à travers un classement en zone inconstructible notamment ([CE, 21 avr. 1997, Conan et a. N° 137565](#)).

## 3. Règles applicables

### 3.1. Le principe : la bande des 100 mètres est inconstructible

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ([CE, 21 mai 2008, Min. des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c/ Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du littoral, n° 297744](#)) ainsi qu'aux changements de destination ([CAA Marseille, 20 novembre 2009, n° 07MA03857](#)).

Seuls les travaux confortatifs sont autorisés ([CE, 4 février 2011, n° 340015](#)).

Si le III de l'article L. 146-4 ne vise que les constructions et installations, le juge administratif a élargi l'opposabilité de ces dispositions :

- aux documents d'urbanisme ([CE, 20 octobre 1995, Commune de St Jean Cap Ferrat n° 151282](#)) ;
- aux décisions de création de ZAC ([CE 4 juillet 1997, Commune de Cabourg, n° 152629](#)) ;
- aux certificats d'urbanisme ([CE, 10 novembre 2004, Mme Olivier-Delmas, n° 258768](#)) ;
- aux déclarations d'utilité publique ([CE, 19 mai 1993, Association "les Verts Var", n° 124983](#)).

Par conséquent, un plan local d'urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bandes des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou

---

5 Le rapport est accessible sur le site intranet du CGEDD : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/dispositions-issues-de-la-loi-littoral-applicables-a1879.html>

installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions (cf ci-dessous).

En outre, le plan local d'urbanisme pourra édicter, dans des espaces urbanisés ou non, des règles de constructibilité plus strictes que celles découlant de l'application du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, en raison notamment de l'existence d'un risque particulier. Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra alors en expliciter les motifs.

### 3.2. Les exceptions

Cette interdiction ne s'applique pas :

#### a) dans 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 édifée la construction envisagée quels qu'en soient les propriétaires ([CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n° 151359](#)) et se réfère à un faisceau d'indices, notamment :

- la densité de construction ([CE, 27 juillet 2005, Comité de sauvegarde du Port-Vauban, Vieille-Ville et Antibes-est, n° 264336](#)) ;
- la plus ou moins grande proximité des habitations existantes ([CE, 12 mai 1997, Ifana, n° 163352](#)) ;
- les divers obstacles physiques qui peuvent séparer cette parcelle des zones d'habitations existantes comme une infrastructure de transport ([CAA Marseille, 6 mai 1998, n° 96MA02609](#)) ou un ruisseau ([CE, 21 mai 2008, Min. des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c/ Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du littoral, n° 297744](#)) ;
- la desserte par des équipements collectifs du secteur environnant la parcelle supportant le projet de construction en cause ([CE, 15 janvier 1997, Malfatto, n° 125937](#)).

Le classement du secteur en zone urbanisable dans le document d'urbanisme n'a pas d'incidence ([CE, 29 décembre 1993, Le Gall, n° 132481](#)).

Enfin "un espace urbanisé au sens des dispositions du III de l'article L 146-4 du Code de l'urbanisme appartient par nature, à une agglomération ou à un village existant au sens du I de ce même article " ([CE, 22 février 2008, Mme Bazarbachi, n° 280189](#)). Les constructions en dents creuses restent donc possibles dans ces espaces, la qualification d'agglomération ou de village par le Conseil d'Etat ne leur retirant pas le caractère d'espaces urbanisés pouvant donc être densifiés. Le comblement des dents creuses des hameaux situés dans la bande des 100 mètres reste également possible : le Conseil d'Etat s'est en effet contenté de censurer le raisonnement de la cour d'appel sur l'articulation entre espaces urbanisés et village et agglomérations, il n'a pas entendu exclure la densification des hameaux présentant toutes les caractéristiques des espaces urbanisés.

**b) aux 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 (Conseil d'Etat, 8 octobre 2008, n° 293469) ;
- les postes de secours et de surveillance de plage (CAA Lyon, 27 févr. 2001, n° 95LY01212).

L'article **L. 321-1** du code de l'environnement peut éclairer la notion d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et ce en dépit du principe d'indépendance des législations, les articles **L. 321-1** du code de l'environnement et l'article **L. 146-4** du code de l'urbanisme étant tous deux issus de la **loi Littoral du 3 janvier 1986**. Ainsi 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 admis dans la bande des 100 mètres :

- une ferme aquacole (CE, 11 février 2004, SA France Travaux, n° 212855) ;
- les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ateliers de mareyage ;
- les activités portuaires (CE, 25 mars 1998, Commune de Saint-Quay-Portrieux, n° 159040).

Les établissements de restauration (CE, 9 oct. 1996, Union Départementale Vie et Nature 83, n° 161555) de thalassothérapie (TA Nice, 17 décembre 1987, Mouvement niçois pour la défense des sites et du patrimoine, n° 157287), les aires de stationnement (CE, 10 mai 1996, Commune de Saint-Jorioz, n° 155169) ainsi que les logements (CE, 8 mars 2004, Sté des constructions immobilières de Bretagne, n° 248079) sont quant à eux clairement exclus du champ des exceptions.

Il convient de noter que l'article **L. 146-4 III** vise explicitement, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article **L. 321-2** du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article **L. 121-4** du code de l'énergie, et dès lors que les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental<sup>6</sup>.

Enfin, l'article **L. 146-4 III** soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique, réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

---

<sup>6</sup> Voir le III de l'article L. 146-4, modifié par l'article 135 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

### c) à l'aménagement des routes

L'article **L. 146-7** 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.

### d) aux aménagements et constructions prévus à l'article L. 146-8 du code de l'urbanisme

L'article **L. 146-8** du code de l'urbanisme prévoit 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 ([CE, 29 décembre 1999, Mautalent, n° 197720](#)).

Ainsi peuvent notamment être regardés comme des équipements 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 (voir la note du 26 janvier 2009 à l'attention des préfets de région relative à la loi littoral et à la construction ou l'extension de stations d'épuration sur le territoire des communes littorales, accessible sur "[circulaire.gouv.fr](#)").

### e) aux équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage

Conformément à l'article **L. 146-6-1** 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.

### f) aux reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme

L'article **L. 111-3** du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.

## CONTACT

**DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]**

**Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]**

[littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35



# Le champ d'application territorial du volet urbanisme de la loi Littoral

## 1. Définition

Les communes concernées par l'application de la "loi Littoral" 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. 146-1** 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<sup>1</sup>.

### 1.1 Les communes riveraines des mers et des océans

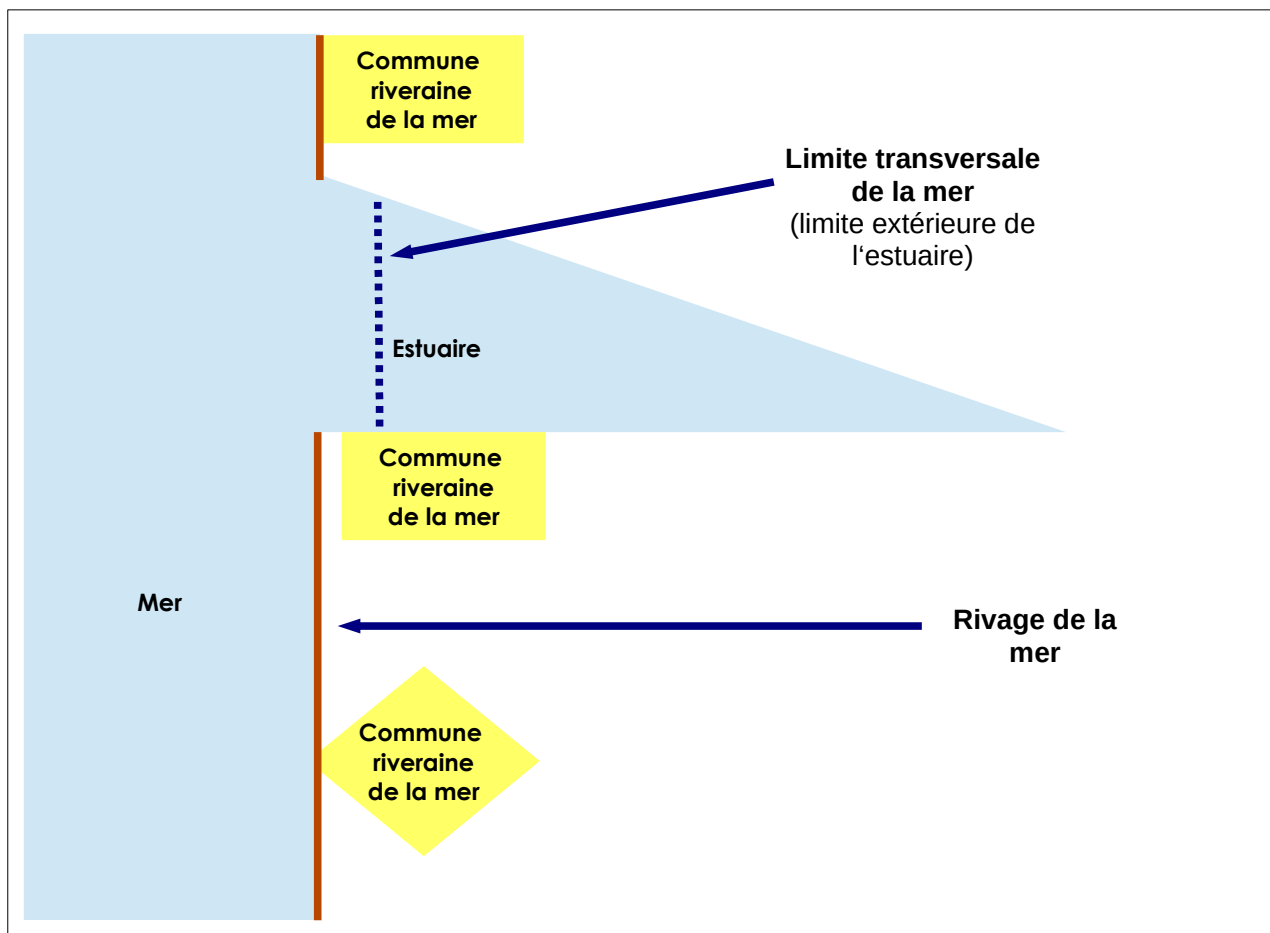
Une commune est considérée comme riveraine de la mer et des océans dès lors qu'une partie, même réduite, de son territoire jouxte le rivage de la mer. Conformément à l'article **L. 2111-4** du code général de la propriété des personnes publiques, le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (CE, 30 juin 1982, Société civile du Platin de la jeune prise, n°16177).

Concernant les communes situées à l'embouchure des fleuves et rivières, sont des communes riveraines des mers et des océans les communes dont une partie au moins du territoire est situé en aval de la limite transversale de la mer<sup>2</sup> (CE, 14 novembre 2012, Société Neo Plouvien, n° 347778/CE, 12 novembre 2014, n° 369147).

---

<sup>1</sup> Aucun décret en ce sens n'est intervenu.

<sup>2</sup> Juridiquement, la mer remonte dans les estuaires jusqu'à la limite transversale de la mer.



La limite transversale de la mer marque la frontière de la mer à l'embouchure des fleuves et des rivières. La délimitation, qui s'effectue dans les conditions fixées aux articles [R. 2111-5](#) à [R. 2111-14](#) du code général de la propriété des personnes publiques, est constatée après enquête publique par arrêté préfectoral ou par décret en Conseil d'Etat si l'avis du commissaire enquêteur est défavorable.

## 1.2 Les communes riveraines des étangs 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.

En revanche, des marais salants qui représentent des bassins creusés à proximité des côtes

pour en extraire le sel de l'eau de mer par évaporation ne constituent pas des étangs salés au sens de la loi du 3 janvier 1986 qui leur est inapplicable ([CE, 3 mai 2004, Mme Barrière, n° 251534](#)).

### 1.3 Les communes riveraines des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares

Remarque préliminaire : suite à la publication, par le rapport conseil général de l'environnement et du développement durable, d'un rapport consacré aux dispositions issues de la loi littoral applicables aux communes riveraines des plans d'eau intérieurs de plus de mille hectares<sup>3</sup> qui propose une méthodologie pour le calcul de la superficie de ces plans d'eau, un nouveau calcul de la superficie doit être réalisé localement pour les retenues artificielles.

Dans l'attente de la communication des nouveaux calculs, il est possible de répertorier vingt et un lacs ayant une superficie de plus de 1000 hectares, entraînant l'application de la loi Littoral sur le territoire des communes riveraines<sup>4</sup>:

- Lac du Bourget (Savoie) ;
- Lac Léman (Haute-Savoie) ;
- Lac d'Annecy (Haute-Savoie) ;
- Lac de Serre-Ponçon (Hautes-Alpes et Alpes-de-Haute-Provence) ;
- Lac de Granval (Cantal) ;
- Lac de Naussac (Lozère) ;
- Lac de Vassivière (Corrèze, Creuse, Haute Vienne) ;
- Lac de Vouglans (Jura) ;
- Lac de Sainte-Croix (Var et Alpes-de-Haute-Provence) ;
- Lac d'Orient (Aube) ;
- Lac du Temple (Aube) ;
- Lac du Der-Chantecoq (Marne et Haute-Marne);
- Lac de Pareloup (Aveyron) ;
- Lac de Madine (Meuse et Meurthe-et-Moselle) ;
- Lac de retenue du barrage de Bort-les-Orgues (Corrèze et Cantal) ;
- Lac de Grand-Lieu (Loire Atlantique);
- Lac du barrage du Petit Saut (Guyane);
- Lac de Lacanau ([CAA Bordeaux, 12 mars 2013, n° 11BX02710](#)) (Gironde);
- Lac de Carcans-Hourtin (Gironde) ;
- Lac de Cazaux (Gironde) ;

---

3 Le rapport est accessible sur le site intranet du CGEDD : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/dispositions-issues-de-la-loi-littoral-applicables-a1879.html>

4 Cette liste est indicative, la surface des lacs étant susceptible de varier, notamment pour les lacs de barrage.

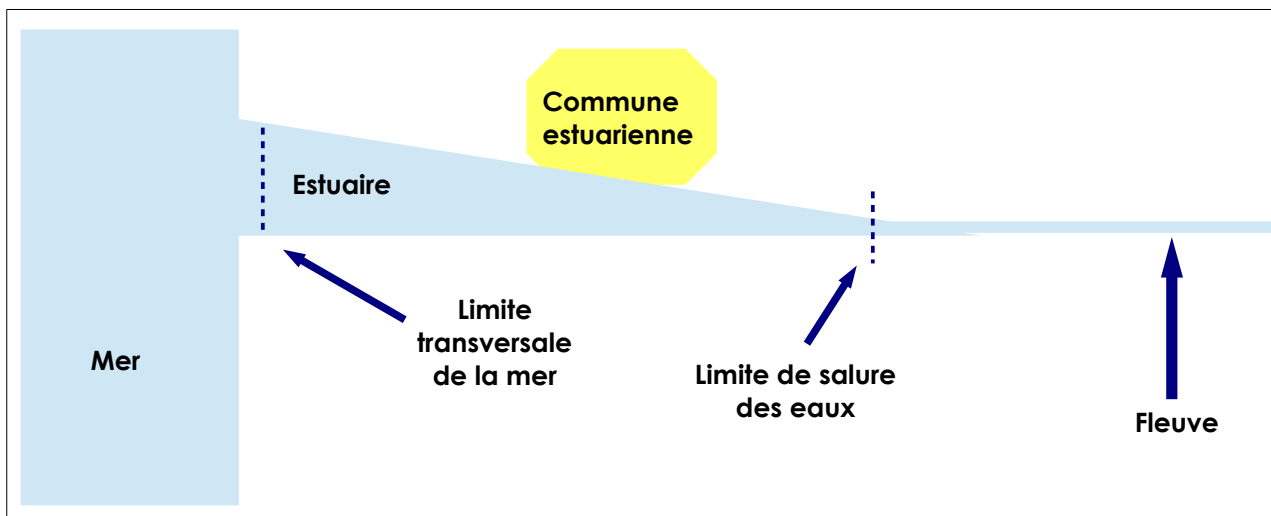
- L'étang de Biscarosse-Parentis (Landes).

### 1.3 Les communes 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 a été déterminée par le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article **L. 321-2** du code de l'environnement et désormais codifié à l'article **R.321-1** du code de l'environnement.

Il s'agit :

- Dans le département du Pas-de-Calais : Wimille et Outreau ;
- Dans le département de la Seine-Maritime : La Cerlangue et Tancarville ;
- Dans le département de l'Eure : Quillebeuf-sur-Seine, Marais-Vernier, Saint-Samson-de-la-Roque, Foulbec, Conteville et Berville-sur-Mer ;
- Dans le département du Calvados : Bénouville, Osmanville et Isigny-sur-Mer ;
- Dans le département de la Manche : Saint-Côme-du-Mont, Angoville-au-Plain, Vierville, Orval, Saint-Quentin-sur-le-Homme et Poilley ;
- Dans le département des Côtes-d'Armor : Saint-Lormel, Quemper-Guézennec, Ploëzal, Trédarzec, Troguéry, Minihy-Tréguier, Tréguier et Pouldouran ;
- Dans le département du Finistère : Saint-Martin-des-Champs, Pont-de-Buis-lès-Quimerch et Clohars-Fouesnant ;
- Dans le département du Morbihan : Arzal et Camoël ;
- Dans le département de la Loire-Atlantique : Montoir-de-Bretagne, Donges, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Bouée, Frossay, Saint-Viaud, Paimboeuf, Corsept et Bourgneuf-en-Retz ;
- Dans le département de la Vendée : Brem-sur-Mer, L'Île-d'Olonne et Angles ;
- Dans le département de la Charente-Maritime : Saint-Laurent-de-la-Prée, Vergeroux, Rochefort-sur-Mer, Tonnay-Charente, Saint-Hippolyte, Echillais, Soubise, Saint-Nazaire-sur-Charente, Meschers-sur-Gironde, Arces-sur-Gironde, Talmont-sur-Gironde, Barzan, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Mortagne-sur-Gironde, Floirac, Saint-Romain-sur-Gironde, Saint-Fort-sur-Gironde, Saint-Dizant-du-Gua, Saint-Thomas-de-Conac, Saint-Sorlin-de-Conac ;
- Dans le département de la Gironde : Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Fours, Saint-Genès-de-Blaye, Blaye, Cussac-Fort-Médoc, Saint-Julien-Beychevelle, Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Seurin-de-Cadourne, Saint-Yzans-de-Médoc, Saint-Christoly-de-Médoc, Bégadan, Valeyrac, Jau-Dignac-et-Loirac, Saint-Vivien-de-Médoc et Talais ;
- Dans le département des Pyrénées-Atlantiques : Boucau et Bayonne ;
- Dans le département de la Haute-Corse : Vescovato ;
- Dans le département du Gard : Vauvert.

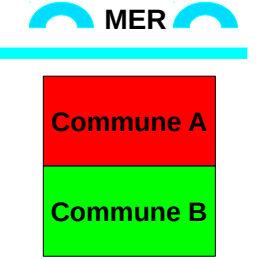
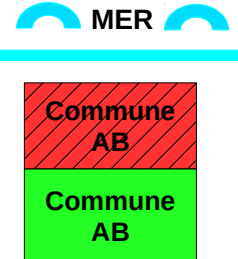
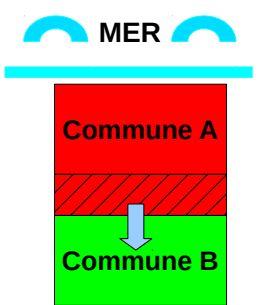
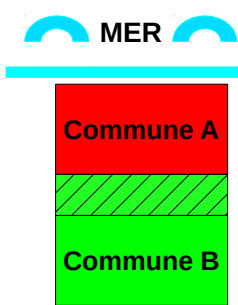
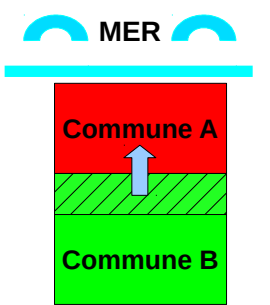
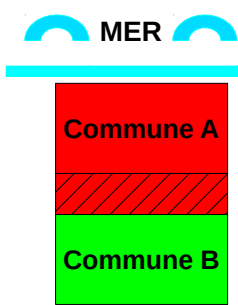

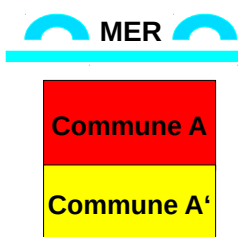


A titre d'information : la limite de salure des eaux permet de délimiter les eaux marines et les eaux fluviales. La limite de cessation de salure des eaux (LSE) constitue en effet, dans les estuaires, la frontière entre le champ d'application de la réglementation de la pêche maritime (en aval) et de la pêche fluviale (en amont).

## 2. Conséquences de l'évolution des limites territoriales d'une commune

A l'exception des dispositions pour lesquelles le champ géographique est explicitement restreint, les dispositions particulières au littoral figurant aux articles [L. 146-1](#) à [L. 146-9](#) du code de l'urbanisme s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

Le tableau qui suit expose les différentes situations pouvant se présenter, à la suite d'une modification des limites territoriales d'une commune, dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales.

Modification des limites communales	AVANT	APRES	CONSEQUENCE
Création d'une seule commune littorale en lieu et place de communes contigües existantes			Les principes de la loi Littoral sont applicables uniquement sur le territoire des "anciennes communes littorales", sauf si le conseil municipal de la nouvelle commune demande à ce que la loi soit appliquée sur l'intégralité de son territoire <sup>5</sup>
Détachement d'une portion du territoire d'une commune			La partie détachée de la commune A sur laquelle s'appliquaient auparavant les dispositions particulières au littoral ne sera plus concernée par ces dernières une fois rattachée à la commune B.
Détachement d'une portion du territoire d'une commune			La partie détachée de la commune B sur laquelle ne s'appliquaient pas auparavant les dispositions particulières au littoral sera désormais concernée par ces dernières une fois rattachée à la commune A.
Détachement d'une portion du territoire d'une commune pour l'ériger en commune séparée			La partie détachée de la commune A sur laquelle s'appliquaient auparavant les dispositions particulières au littoral ne sera plus concernée par ces dernières une fois érigée en commune séparée (commune A')

Lorsque des communes littorales font partie d'un établissement public de coopération intercommunale qui comprend aussi des communes non littorales, la loi littoral s'applique aux seules communes littorales. Toutefois, il peut alors s'avérer pertinent, dans le cadre d'un PLU intercommunal, d'étendre ces dispositions à des territoires compris dans des communes non littorales mais présentant les mêmes caractéristiques et les mêmes enjeux.

<sup>5</sup> Article 7 de la loi n° 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes

### 3. Les communes littorales soumises à la loi Montagne

L'application conjointe des lois Littoral et Montagne concerne les communes de montagne riveraines de sept lacs de plus de 1 000 hectares suivants: les lacs d'Annecy, du Bourget, du Léman, de Serre-Ponçon, de Naussac, de Vassivière, et de Granval. Elle concerne également un certain nombre de communes littorales des Alpes-Maritimes, des Pyrénées-Orientales et des Pyrénées-Atlantiques ainsi que les communes littorales corses, au nombre d'environ 90 sur les 360 communes que compte l'île.

Sur ces territoires, le régime juridique de la loi Montagne et le régime juridique de la loi Littoral se cumulent. En cas de divergence entre les deux systèmes de protection juridique, il sera fait application de la règle la plus stricte.

L'article **L. 146-9** du code de l'urbanisme, articule l'application des deux régimes :

- dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi Montagne, l'autorisation prévue à l'article **L. 145-11** relative à la création et l'extension d'unités touristiques nouvelles vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du II de l'article **L. 146-4** ;
- dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi Montagne, les dispositions de la loi Littoral priment sur celles de la loi Montagne, puisque les dispositions prévues à l'article **L. 145-3** et à la section II relative aux unités touristiques nouvelles du chapitre V comportant les dispositions particulières aux zones de montagne ne sont pas applicables.

## CONTACT

**DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]**

**Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]**

[littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35

## Les coupures d'urbanisation

Le **dernier alinéa** de l'article **L. 146-2** du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

### 1. Critères de délimitation

Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux.

Afin d'apprécier si un espace naturel présente le caractère de coupure d'urbanisation, il convient d'examiner ([\*CE, 15 octobre 2001, Mme Sevet, n° 219883\*](#)):

- le caractère naturel des espaces : si une coupure d'urbanisation peut comprendre quelques constructions, elle doit demeurer essentiellement naturelle ;
- la configuration des lieux (caractéristiques des espaces contigus, desserte par les réseaux...).

Il est très important de bien justifier les coupures d'urbanisation dans le rapport de présentation des SCoT et PLU qui devra également les identifier sur une carte.

### 2. Règles applicables

Les documents d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Ces coupures d'urbanisation peuvent être identifiées non seulement en largeur le long du rivage mais également en profondeur vers l'intérieur des terres.

L'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation s'apprécie au niveau de l'ensemble de la commune dans un PLU communal et au niveau de l'ensemble des communes littorales de l'établissement public de coopération intercommunale dans un PLU intercommunal. Lorsque le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale comporte plusieurs espaces pouvant être qualifiés de "coupures d'urbanisation", il revient à l'auteur du PLU d'arbitrer, au regard de son projet d'aménagement et des objectifs du dernier alinéa de l'article **L. 146-2** du code de l'urbanisme, entre les espaces à préserver comme coupures d'urbanisation et ceux destinés à être urbanisés. L'auteur du document dispose pour



l'application de ces dispositions d'un pouvoir discrétionnaire, sa décision de ne pas classer un espace en zone inconstructible en application de l'article **L. 146-2** du code de l'urbanisme faisant l'objet d'un contrôle restreint<sup>1</sup>.

Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation. Le règlement ne pourra délimiter dans les coupures d'urbanisation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en application du **6° du II** de l'article **L. 123-1-5** du code de l'urbanisme.

Le règlement des PLU peut permettre, dans les coupures d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Ainsi, en zone agricole le changement de destination des bâtiments agricoles en application du **6° du II** de l'article **L. 123-1-5** du code de l'urbanisme pourra être autorisé. De mêmes les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.

De manière générale les coupures d'urbanisation ne peuvent accueillir des terrains de camping (sauf des aires naturelles), des caravanes ou un parc résidentiel de loisirs. 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. On peut considérer qu'un jardin public n'est pas un espace naturel et ne constitue pas une coupure d'urbanisation. La question est plus délicate s'agissant des aires de loisirs et de sports (golfs, centres équestres) où une appréciation au cas par cas est nécessaire. Il convient en l'espèce d'analyser si la nature et le nombre de constructions susceptibles d'être générées ne remettent pas en cause la notion de coupure d'urbanisation. Ainsi, le Conseil d'Etat admet que des équipements légers de loisirs et de sport soient implantés dans les coupures d'urbanisation (CE, 6 avril 1992, *Association des Amis de Saint-Palais-sur-Mer*, n° 104454).

## CONTACT

**DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]**

**Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]**

[littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35

---

<sup>1</sup> Dans le cadre d'un contrôle restreint, le juge contrôle que la décision ne repose pas sur des faits matériellement inexacts (erreur de fait), sur une erreur de droit, sur une erreur manifeste d'appréciation ou est entachée de détournement de pouvoir.

### Les espaces boisés les plus significatifs

Le dernier alinéa de l'article **L. 146-6** du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés, au titre de l'article **L. 130-1** 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. 130-1** 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.*"), le dernier alinéa de l'article **L. 146-6** place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (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.

En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme (rapport de présentation ou zonage réglementaire) les espaces boisés classés en application de l'article **L. 146-6** des espaces boisés "classiques".

#### 1. Critères de délimitation

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 (*CE, 14 novembre 1990, Dame Collin, n°109154 109372*):

- 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) ;

et compare ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes ne sont pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques au titre du premier alinéa de l'article **L. 146-6**. De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours inclus dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de

communes. Lorsque les deux protections se superposent, le zonage réglementaire devra clairement les identifier via un zonage N spécifique et un surzonage "espace boisé classé" **L. 146-6**.

## 2. Règles applicables

Les dispositions de l'article **L. 130-1** 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 ([CE, 19 novembre 2008, n° 297382](#)). Au regard de la jurisprudence il convient d'avoir une interprétation très stricte de ces dispositions et de considérer ces espaces comme inconstructibles. Cependant, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée du seul fait de sa situation en espace boisé classé. Il reviendra à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'apprécier si la construction ou les travaux projetés sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ([CE, 31 mars 2010, n° 310774](#)).

Il n'est pas possible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés en application du dernier alinéa de l'article **L. 146-6** 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, conformément au principe de parallélisme des formes et des procédures, être opéré après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est donc consultée lors du classement mais également du déclassement des espaces boisés classés au titre de l'article **L. 146-6**. Il convient de procéder à la consultation avant l'arrêt du projet de PLU lors d'une élaboration ou d'une révision, et avant l'enquête publique dans le cadre d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet. L'avis de la commission, qui n'est qu'un avis simple, sera joint en annexe au dossier d'enquête.

## CONTACT

**DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]**

**Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]**

[littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35

### Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

L'article **L. 146-6** du code de l'urbanisme dispose que 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.

Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.

La protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral est très large, dépassant les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol (1). L'appréciation par le juge du respect des prescriptions de l'article **L. 146-6** du CU passe par un raisonnement en deux temps : le juge apprécie d'abord le caractère remarquable ou non de l'espace considéré (2) ; il vérifie ensuite si le zonage retenu ou l'aménagement autorisé est au nombre de ceux admis dans les espaces remarquables et caractéristiques (3).

#### 1. Champ d'application

L'article **L. 146-6** s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune littorale, nonobstant tout critère de proximité du littoral ([CE, 27 septembre 2006, Cne du Lavandou, n° 275923](#)).

De plus, l'article L. 146-6 s'applique à tous les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols. Sont notamment concernés les actes suivants :

- ✕ les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, POS, carte communale, PAZ, PSMV) ;
- ✕ les certificats d'urbanisme ;
- ✕ les autorisations d'urbanisme : permis de construire ([CE, 29 juin 1998, Chouzenoux, n° 160256](#)), permis d'aménager et déclaration préalable. Les autorisations de coupe et abattage d'arbres présentées au titre de l'article **L. 130-1** du code de l'urbanisme et soumises à déclaration préalable doivent respecter les dispositions de l'article L. 146-6 ([CE, 6 février 2013, Commune de Gassin, n° 348278](#)) ;
- ✕ les déclarations d'utilité publique ([CE, 10 décembre 2001, Commune de Queven, n° 218331](#)) ;
- ✕ les autorisations de défrichement prévues par le code forestier ([CE, 11 mars 1998, Ministre de l'agriculture et du développement rural c/ M. Pouyau, n° 144301](#)) ;
- ✕ les décisions d'utilisation du domaine public maritime :
  - les concessions de plage ([CE, 12 mars 2007, Ministre des transports, de l'équipement du tourisme et de la mer c/ association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez, n° 289031](#)) ;

- les autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime ;
  - les concessions d'utilisation du domaine public maritime ;
  - les zones de mouillage d'équipements légers ;
- x des autorisations au titre de la loi sur l'eau : un arrêté préfectoral autorisant, au titre de la loi sur l'eau, la création d'un port de plaisance ([CE, 30 décembre 2002, Commune de Six-Fours-les-Plages, n° 245621](#)).

## 2. Identification des espaces remarquables

Sont considérés comme des espaces remarquables, les espaces notamment mentionnés aux articles **L. 146-6** et **R. 146-1** qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

L'article **L. 146-6** dispose qu'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 vasières, 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 et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves".

Les articles **L. 146-6** et **R. 146-1** n'ont pas pour objet et ne doivent pas avoir pour effet d'imposer aux documents et décisions d'urbanisme de protéger l'ensemble des dunes et landes cotières, l'intégralité des forêts cotières, etc. En revanche, les espaces qui correspondent à la définition globale des espaces littoraux sensibles doivent être intégralement protégés, dès lors qu'ils présentent un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou qu'ils sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

Espaces mentionnés à l'article L. 146-6	Espaces mentionnés à l'article R. 146-1
les dunes et les landes côtières les plages et lidos	les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci
les forêts et zones boisées côtières	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
les îlots inhabités	les îlots inhabités
les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps	les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps
les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés	les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux

	temporairement immergés
	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 <u>l'article 4</u> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
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	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
	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 <u>loi n° 60-708 du 22 juillet 1960</u>
	les réserves naturelles instituées en application de la <u>loi n° 76-629 du 10 juillet 1976</u>
	les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables
dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves	les récifs coralliens, les lagons et les mangroves en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte

La jurisprudence a progressivement dégagé des critères permettant de qualifier un espace de remarquable au sens de l'article [L. 146-6](#) du CU.

Tout d'abord, la qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 146-6 ([CE, 29 juin 1998, n° 160256](#)).

Par ailleurs, le juge est particulièrement sensible :

- à l'existence d'une protection au titre d'une autre législation ; à titre d'exemple, une attention particulière doit être portée aux sites classés ou inscrits, dont les parties naturelles sont présumées constituer des espaces remarquables ([CE, 13 novembre 2002, Cne de Ramatuelle, n° 219034](#)) ;
- à la rareté et la fragilité du site (pour un exemple : [CE, 11 mars 1998, n° 144301](#), s'agissant d'une zone boisée dont l'intérêt écologique tient à la fois à son aspect

paysager, aux espèces végétales rares qu'elle recèle et à son rôle de protection de la bande littorale de l'étang, et qui présente une grande fragilité biologique) ;

- à sa spécificité (pour un exemple : [CE, 28 juillet 1998, n° 158543 160965](#), concernant un espace compris entre la dune littorale et les agglomérations de Labenne et Ondres, qui se compose, notamment, de dunes boisées et de dépressions humides traversées par les canaux du Boudigau et de l'Anguillère et abrite dans ces dépressions humides une faune et une flore caractéristiques de la forêt hygrophile du littoral landais, qui présente une grande fragilité biologique).

En outre, pour déterminer si les exigences posées par l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme (caractère remarquable, maintien des équilibres ou intérêt écologique) sont réunies, il est essentiel de tenir compte du classement de l'espace considéré en tant que, notamment :

- ZNIEFF ou zone Natura 2000 ([CE, 14 novembre 2011, n° 333675](#)) ;
- ZICO ;
- réservoirs de biodiversité identifiés par les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- espaces naturels sensibles du département ;
- espaces acquis et affectés par le Conservatoire du littoral ;
- sites RAMSAR ;
- forêts de protection.

### 3. Règles applicables

#### 3.1 Le principe :

Concernant les espaces remarquables, c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut. Par conséquent, un plan local d'urbanisme 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. 146-2** du code de l'urbanisme.

#### 3.2 Les exceptions

Cette interdiction ne s'applique pas :

##### a) aux aménagements légers

Des aménagements légers 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. 146-2**, 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<sup>1</sup>, fixe la liste des aménagements légers autorisés et les

---

1 La circulaire est accessible en cliquant sur le lien suivant : <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO200518/A0180098.htm>

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 Ier du code de l'environnement lorsque ces aménagements entrent dans le champ d'application de cette enquête. Lorsque ce n'est pas le cas, l'implantation de ces aménagements légers doit faire l'objet d'une **mise à disposition du public** pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Les observations recueillies doivent être enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition<sup>2</sup>.

Liste des aménagements légers mentionnés par l'article R.146-2	Précisions de la circulaire du 15 septembre 2005
a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :	Les espaces remarquables peuvent être ouverts au public. En l'absence d'équipements liés à l'accueil du public, une fréquentation inorganisée peut entraîner une dégradation du lieu.
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	tel que bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation
les postes d'observation de la faune	
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	Ces équipements doivent être démontables. Cette obligation ne signifie pas que ces équipements devront être démontés tous les ans. Les sanitaires et les postes de secours pourront, par exemple, être maintenus sur les sites d'une année sur l'autre, à condition que cela n'entraîne pas de rajouts successifs pouvant conduire à un « durcissement » de l'équipement. Par ailleurs, la notion de « retour à l'état naturel du site » implique que les éventuelles fondations puissent, si nécessaire, disparaître de manière que le site puisse retrouver son aspect antérieur à la construction d'un point de vue paysager. Ces équipements doivent justifier que leur implantation est indispensable en raison de l'importance de la fréquentation du public. Il conviendra donc de vérifier que l'équipement ne peut être implanté hors de l'espace remarquable, ou simplement à proximité.

<sup>2</sup> Ces dispositions sont désormais codifiées à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme



<p>b) 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</p>	<p>De nombreux problèmes sont posés en espaces remarquables par le stationnement anarchique et sauvage, très destructeur sur des milieux fragiles. Afin de résorber ce phénomène, et pour les espaces confrontés à un réel problème de stationnement sauvage, les aires de stationnement sont autorisées de manière très encadrée.</p> <p>Ainsi, ces aires pourront être autorisées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles sont indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces et n'entraînent pas d'accroissement des capacités de stationnement ;</li> <li>- aucune autre implantation n'est possible. Il convient de démontrer qu'une implantation en dehors de l'espace remarquable n'aurait pas d'effet dissuasif sur le stationnement sauvage ;</li> <li>- elles ne sont ni cimentées ni bitumées ;</li> <li>- elles font l'objet d'un aménagement paysager, de telle sorte que le stationnement n'altère pas le caractère remarquable de l'espace.</li> </ul> <p>Préalablement à leur autorisation, toutes les aires de stationnement situées dans les espaces remarquables sont soumises à enquête publique, sans condition de seuil.</p>
<p>c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques</p>	
<p>d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :</p>	
<p>- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher</p>	
<p>- 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 ;</p>	

<p>e) 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 <b>L. 341-1</b> et <b>L. 341-2</b> du code de l'environnement</p>	
--	--

Le Conseil d'Etat a ajouté à cette liste les équipements liés à la lutte contre l'incendie, qui peuvent donc être autorisés au titre de l'article **R. 146-2** du code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaires à cette fin (CE, 06 février 2013, n° 348278).

**b) dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et leurs jonctions**

L'article **L. 146-6** vise explicitement, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article **L. 321-2** du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article **L. 121-4** du code de l'énergie, et dès lors que les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental<sup>3</sup>.

La réalisation de ces installations est soumise à enquête publique, réalisée selon les modalités définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Cette disposition a pour objectif de permettre, d'une part, le raccordement des installations en mer de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable (éoliennes offshore, hydroliennes ...) et, d'autre part, les interconnexions.

**c) aux travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux**

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

**d) aux constructions et aménagements prévus à l'article L. 146-8 du code de l'urbanisme**

L'article **L. 146-8** du code de l'urbanisme prévoit 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

<sup>3</sup> Pour le détail, se référer au III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 135 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

nécessité technique impérative ;

- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle (voir la [note MEEDDAT du 26 janvier 2009](#), à l'attention des préfets de région, relative à la loi littoral et à la construction ou l'extension de stations d'épuration sur le territoire des communes littorales).

#### **e) aux reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme**

L'article **L. 111-3** du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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.

## **CONTACT**

**DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]**

**Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]**

[littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35

## L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage

Le II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

### 1. Champ d'application

Les dispositions du II de l'article L. 146-4 relative aux espaces proches du rivage s'appliquent :

- aux communes riveraines des mers et océans ;
- aux communes riveraines des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux communes riveraines des étangs salés ;
- aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde<sup>1</sup> ;
- aux rives des étiers et des rus<sup>2</sup>.

En revanche ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux rives des estuaires autres que la Seine, la Loire et la Gironde, c'est-à-dire aux communes figurant dans la liste de l'article R. 321-1 du code de l'environnement ;
- aux départements d'outre mer. En Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les dispositions applicables dans les espaces proches du rivage sont définies à l'article L. 156-2 du code de l'urbanisme.

### 2. Critères de délimitation

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants (CE, 3 mai 2004, Mme Barrière, n° 251534):

- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non,

1 Article 2 du décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des estuaires les plus importants au sens du IV de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

2 En l'absence du décret mentionné au V de l'article L. 146-4.

existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux.

- 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.

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. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparées, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

De plus, la délimitation dépendra de l'échelle territoriale d'analyse (parcelle, PLU, SCoT). Ainsi, à l'échelle d'un SCoT, il conviendra de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, nonobstant le fait que certaines parcelles incluses dans cet ensemble ne respectent pas certains des critères précédemment cités ([CE, 3 juin 2009, Commune de Rognac, n° 310587](#)).

Afin de sécuriser juridiquement l'application de l'article **L. 146-4 II**, les espaces proches du rivage doivent être délimités dans les PLU. Le SCoT définira quant à lui les critères de délimitation voire procédera à une délimitation cartographique à une échelle plus large.

## 2. Règles applicables

Si l'article **L. 146-4 II** s'applique indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées ([CE, 27 septembre 1999, Commune de Bidart, n° 178866](#)), il convient cependant de déterminer si le projet constitue une extension de l'urbanisation ou une simple construction.

Cette notion ne s'apprécie pas de la même façon suivant qu'il s'agit d'étendre l'urbanisation au delà du tissu urbain actuel ou d'édifier des constructions sur des terrains cernés par d'autres terrains supportant déjà des constructions. Aussi, il convient 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 ([CE, 7 février 2005, Société Soleil d'Or, n° 264315](#));
- dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme énumérés ci-dessous.

### 3.1 Le principe : l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit être limitée, et un critère de forme, elle doit être soit justifiée et motivée dans le PLU, soit conforme au SCoT, SAR ou compatible avec un SMVM, soit autorisée par le préfet de département.

➤ L'extension de l'urbanisation doit 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. Outre la surface de plancher générée par le projet, les aménagements liés aux constructions projetées seront pris en compte (*CE, 5 avr. 2006, Sté Hauts-de-Saint-Antoine, n° 272004*) ;
- la densité de l'urbanisation existante ;
- la destination des constructions projetées ;
- le secteur d'implantation des constructions projetées.

La jurisprudence retient également, mais plus rarement, les critères liés à la configuration des lieux et aux caractéristiques de la commune.

➤ L'extension limitée de l'urbanisation doit être :

- ✓ soit justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette justification figurera dans le rapport de présentation du PLU. Il conviendra pour l'auteur du PLU d'explicitier le parti d'urbanisme sur ces secteurs et de préciser les raisons qui conduisent à urbaniser un secteur plutôt qu'un autre. Ces éléments seront ensuite traduits dans le règlement qui identifiera les secteurs pouvant être étendus et garantira une extension limitée.

- ✓ soit conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional<sup>3</sup> ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. Dans ce cas, le PLU justifiera de manière habituelle l'extension de l'urbanisation sans se référer obligatoirement aux critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Si la compatibilité peut se définir comme une obligation de non contrariété, la conformité suppose une stricte identité avec la norme supérieure.

Pour les SCoT comportant un chapitre individualisé valant SMVM, il s'agira d'une obligation de conformité.

- ✓ soit autorisée par le préfet de département.

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 (ou SAR dans les régions d'outre-mer ou le schéma d'aménagement de la Corse) ni le SMVM ne l'ont prévu, alors l'accord du préfet doit être obtenu selon la procédure suivante :

---

3 La notion de schéma d'aménagement régional au sens du L. 146-4 II ne renvoie pas aux seuls schémas d'aménagement régional des régions ultra-marines mais également mais à la définition initiale des schémas d'aménagement régionaux : "Les schémas régionaux d'aménagement ont été institués dans des régions à statut particulier du fait de leur éloignement géographique ou de leur insularité (DOM et Corse) ou de leur importance (Ile-de-France) " (Ministère de l'Equipement / DGUHC / IUH, mars 2004).

1. 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. Les communes intéressées disposent d'un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord pour donner leur avis.
2. le préfet consulte la commission des sites qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur la nature. L'avis de la commission des sites est un avis simple.
3. le préfet donne ou refuse son accord. Dans ce cadre, le préfet doit vérifier la légalité de la décision non seulement au regard des dispositions de l'article L. 146-4 II, mais aussi au regard des autres dispositions particulières au littoral, comme celles de l'article L. 146-4 I ou de l'article L. 146-6 (CE, 7 févr. 2003, secrétaire d'État au logement c/ SNC Empain Graham, n° 223882).
4. en cas de refus du préfet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est en situation de compétence liée pour refuser l'autorisation. En cas d'accord du préfet, la décision relative à l'extension limitée est prise par l'autorité compétente.

L'accord du préfet ne peut faire l'objet d'un recours en annulation pour excès de pouvoir, introduit par voie d'action directe à l'initiative d'un tiers intéressé, mais l'illégalité de l'accord ou du refus d'accord du préfet peut par contre être invoqué, par voie d'exception, à l'appui d'un recours dirigé contre la décision prise par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (CE, 12 octobre 2001, M. et Mme Eisenchteter, n° 216471). De même, la décision du préfet peut faire l'objet d'un recours direct de la part de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

5. 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.

### 3.2 Le régime particulier applicable à certains ouvrages

#### a) Les constructions et aménagements prévus à l'article L. 146-8 du code de l'urbanisme

- 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 ne sont pas soumis à la règle d'extension limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative<sup>4</sup> (CE, 29 décembre 1999, Mautalent, n°197720).

Peuvent notamment être regardés comme des équipements 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).

---

4 Plus généralement, les ouvrages visés par cette disposition ne sont pas soumis aux dispositions de l'ensemble du chapitre VI relatif aux "dispositions particulières au littoral", lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- A titre exceptionnel, les *stations d'épuration d'eaux usées*, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation à la règle d'extension limitée, justifiée et motivée de l'urbanisation des espaces proches du rivage<sup>5</sup> (voir la [note du MEEDDAT du 26 janvier 2009](#), à l'attention des préfets de région, relative à la loi littoral et à la construction ou l'extension de stations d'épuration sur le territoire des communes littorales).

## **b) Aux reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme**

L'article **L. 111-3** du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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.

## **CONTACT**

**DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]**

**Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]**

[littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35

---

<sup>5</sup> Et plus généralement par dérogation à l'ensemble des dispositions du chapitre VI relatif aux "dispositions particulières au littoral".



## L'extension de l'urbanisation en continuité : l'identification des villages et des agglomérations

Conformément au I de l'article **L. 146-4 I** du code de l'urbanisme, 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, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations" ([CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924](#)). Les nouvelles constructions dans les secteurs mités sont donc interdites, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

A l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contigüe à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :

- la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local);
- le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;
- 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).

Ainsi, 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 ([CE, 15 octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578](#)).

### 1. Critères d'identification

Les notions d'agglomération, de village et de hameau pouvant varier d'une région à l'autre, en fonction des spécificités locales, il est conseillé de les définir dans les documents d'urbanisme.

#### 1.1. L'agglomération

La notion d'agglomération, au sens de l'article **L. 146-4 I** 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, présentant une continuité dans le tissu urbain. Cependant, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération ([CE, 26 octobre 2001, Eisenchteter, n° 216471](#)).

Une ville ou un bourg important constituent une agglomération, au sens de l'article L. 146-4. Au contraire, 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 ([CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu Maure-Vieil, n°137623, à propos d'un lotissement](#)).

## 1.2. Le village

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. 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 derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

## 1.3. Le hameau nouveau intégré à l'environnement

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 des espaces littoraux en dehors des agglomérations et villages existants, doit demeurer exceptionnelle. Aussi, la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement doit faire l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU, qui préciseront notamment les raisons pour lesquelles la collectivité déroge au principe d'urbanisation en continuité et crée un hameau nouveau intégré à l'environnement ([CE, 3 avril 2014, n° 360902, Cne de Bonifacio](#)).

### a) La notion de hameau

La notion de hameau variant selon les traditions locales, il est important de préciser cette notion et de justifier la définition adoptée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme, mais également de procéder à une identification cartographique dans les plans locaux d'urbanisme.

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.

### b) L'intégration à l'environnement

Le hameau nouveau intégré à l'environnement reprend les caractéristiques du hameau mais doit en outre "être intégré à l'environnement". Le législateur a entendu par cette formule imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. La qualité architecturale des constructions, son organisation interne, l'intégration dans le site, le respect des règles d'implantation locales sont autant d'éléments à prendre en compte. Des secteurs spécifiques pour les zones d'implantation des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement avec un règlement adapté seront utilement créés.

Les caractéristiques locales du hameau doivent être prises en compte, ces dernières pouvant être entendues différemment suivant les régions. Ainsi, le juge examinera que le projet présente les caractéristiques des hameaux traditionnels du secteur ([CE, 3 avril 2014, n° 360902, précité, Commune de Bonifacio / CAA Nantes, 22 mars 2013, Commune de l'Île-de-Batz, n°12NT02292](#)).

### c) Illustrations

S'il existe relativement peu de jurisprudence sur la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement, certaines décisions ont été rendues ces dernières années, lui donnant des contours un peu plus précis.

C'est ainsi qu'a été qualifié de hameau nouveau intégré à l'environnement, au regard de l'organisation des lots et de la configuration des constructions projetées, un projet immobilier dont les constructions sont implantées autour d'un espace commun constitué par une rue centrale, sur laquelle donnent toutes les portes d'entrée des maisons, et une petite place de 500 m<sup>2</sup> avec une fontaine et un boulo-drome ([CAA Marseille, 16 mai 2012, n° 10MA03021](#)).

En revanche, un projet alignant des constructions, sans organisation spatiale conforme aux traditions locales ([CAA Nantes, 22 mai 2013, n° 12NT02292](#)) ou un simple lotissement, même si son impact visuel est réduit ([CAA Nantes, 1<sup>er</sup> juin 2010, n° 09NT01448](#)) ne constituent pas un hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette qualification n'a été retenue ni pour un projet développant deux îlots de 23 800 et 47 000 m<sup>2</sup> (CE, 3 juillet 1996, n° 137623) ni pour une construction isolée ([CAA Nantes 30 juin 2006 n° 05NT01182](#)).

## 2. Règles applicables

### 2.1. Notion d'extension de l'urbanisation

Une opération de construction isolée, même à usage agricole, est constitutive d'une extension de l'urbanisation ([CE, 15 octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578](#)).

Ainsi, constituent notamment une extension de l'urbanisation :

- la création d'un parking de 1 800 m<sup>2</sup> en bordure de route, un appontement public et une promenade publique ([CE, 14 janvier 1994, Commune de Rayol-Canadel, n° 127025](#)) ;
- une installation agricole générant une surface hors oeuvre brute de 1228m<sup>2</sup> ([CE, 15 octobre 1999, Commune de Logonna Daoulas, n° 198578](#)) ;
- une centrale thermique ([CE, 12 octobre 1993, avis de la section des Travaux Publics](#)) ;
- des éoliennes ([CE, 14 novembre 2012, Société Néo Plouvien, n° 347778](#)) ;

Toutefois, la jurisprudence autorise l'extension limitée de constructions existantes ou encore certains ouvrages techniques, tels que :

- l'extension d'une maison d'habitation existante de 44m<sup>2</sup> par l'adjonction d'une pièce de 8m<sup>2</sup> et la reconstruction d'un bâtiment annexe de 12m<sup>2</sup> ([CAA Nantes, 16 décembre 1998, Commune de Préfailles, n° 97NT02003](#)) ;
- une station de pompage ([CE, 14 octobre 1991, SIVOM du plateau de Valensole, n° 109208](#)) ;
- un projet de liaison routière ([CE, 12 novembre 1997, Association des amis de Saint-Palais-sur-mer, n° 134085](#)).

## 2.1. Constructions autorisées

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 situées à l'intérieur des hameaux, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau et que le hameau ne soit pas en réalité une zone d'urbanisation diffuse. Par conséquent, l'extension de l'urbanisation aux franges d'un hameau existant ([CE, 27 juillet 2009, Commune du Bono, n° 306946](#)) 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 ;
- les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- les extensions limitées de constructions existantes, *sous réserve qu'elles ne constituent pas de l'urbanisation* ;
- les installations, constructions et aménagements mentionnés à l'article **L. 146-8** du code de l'urbanisme. Il s'agit des ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance et des stations d'épuration d'eaux usées non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;
- les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article **L. 111-3** du code de l'urbanisme.

En outre, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisés en discontinuité de l'urbanisation, après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local

d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites<sup>1</sup>. Cette dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité s'applique au-delà des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux (pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article **L. 321-2** du code de l'environnement). Le plan local d'urbanisme peut adapter, en plus ou en moins et hors espaces proches du rivage, la largeur de cette bande, afin de tenir compte de la configuration des lieux.

## CONTACT

**DGALN/DHUP/ Sous-direction de la qualité du cadre de vie [QV]**

**Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]**

[littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35

---

<sup>1</sup> Pour le détail, se référer à l'article **L. 146-4-1** du code de l'urbanisme, introduit par l'article **138** de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte