

## **Fiche n°4 : LA LOI LITTORAL**

### **I – Principe général**

**Le littoral français**, espace sensible, convoité et objet de nombreux conflits d'usage, est un territoire fragile dont le développement équilibré constitue un enjeu national.

Pour répondre à cet enjeu, **la loi n°86-2 du 3 janvier 1986** relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral a élevé au niveau législatif des principes d'équilibre au service d'une gestion maîtrisée et durable des espaces littoraux.

**Ce texte précurseur** en matière d'aménagement et de développement durables **accompagne** ainsi, depuis près de trente ans, **la dynamique de développement de ces territoires**, tout en préservant leurs richesses naturelles. **Les principes directeurs de la loi**, qui ont été conçus en termes généraux, à la manière d'une loi-cadre, appelaient dès l'origine **une traduction au plus près des territoires et le plus en amont possible, dans les documents de planification urbaine et rurale des communes littorales**.

L'intérêt d'une telle planification apparaît aujourd'hui d'autant plus fort que **les façades littorales du territoire français restent soumises à une importante pression urbaine et sont davantage exposées aux phénomènes d'érosion et de submersion marine**.

Dans ce contexte, les efforts engagés afin d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme de la loi Littoral dans les documents de planification doivent être poursuivis.

Rappel : Les zones côtières sont par nature des territoires d'exception d'un point de vue écologique, paysager mais aussi économique.



**La loi du 3 janvier 1986**, dite "loi littoral", a pour objectif de les protéger d'une urbanisation effrénée et de concourir à leur développement durable.

La "loi littoral" prévoit son application à trois catégories de communes :

→ **Catégorie 1** : les communes "riveraines des mers et océans, des étangs salés et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares". *27 communes du Pas-de-Calais sont directement riveraines de la mer ;*

→ **Catégorie 2** : 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". *2 communes (Outreau et Wimille) sont concernées ;*

→ **Catégorie 3 (décret du 29/03/2004)** : les communes qui ne sont pas des communes littorales mais qui "participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux lorsqu'elles en font la demande". *Le Pas-de-Calais ne comporte aucune commune de catégorie 3.*



La « loi littoral » concerne 29 communes du Pas-de-Calais. **Chacune de ces communes étant dotée d'un document d'urbanisme, le maire est compétent pour rendre les décisions au nom de la commune, cette dernière étant seule responsable de l'application de la loi.**

## **II – Objectifs généraux de la « loi littoral »**


- **Préserver** les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral ;
- **Développer** les activités économiques liées à la proximité de l'eau ;
- **Mettre en place une protection graduée** en fonction de la proximité avec le rivage ;
- **Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable** des territoires littoraux ;
- **Permettre la réalisation de projets** proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;
- **Laisser aux décideurs locaux la possibilité** d'adapter la loi au territoire pour s'adapter aux spécificités locales ;
- **Renforcer la recherche et l'innovation** portant sur les particularités et les ressources du littoral.

## **III – Cadre réglementaire et législatif de la « loi littoral »**

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral » concilie l'enjeu national qui s'attache à la préservation d'un espace naturel fragile et convoité avec les nouvelles compétences des collectivités, notamment en matière d'urbanisme.

-----  
Le décret n° 2004 – 310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN ; **Elle a renforcé le rôle de déclinaison de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme**, en confiant au SCoT le soin de préciser les modalités d'application des dispositions de la loi Littoral, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.

-----  
Le décret n° 2019-482 du 21 mai 2019 relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des milieux nécessaire au maintien des équilibres biologiques ; **Ce décret** intervient suite à la loi n°2018-1021 qui modifie le Code de l'Urbanisme et prévoit limitativement la liste des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. Ce décret modifie ainsi l'article Article R.121-5 du Code de l'Urbanisme en posant désormais textuellement que « *seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux* » concernés, les aménagements légers qui suivent dans l'article.

 **Ces aménagements listés sont autorisés à conditions de ne pas dénaturer le caractère des sites et de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.**

**La Loi** portant lutte contre le Dérèglement Climatique et le Renforcement de la Résilience face à ses effets du 24 août 2021 et Ordonnance du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte ;

Pour lever certains obstacles liés à la loi Littoral et pour faciliter la mise en œuvre des opérations de relocalisation des installations et constructions menacées par l'érosion, **l'ordonnance autorise des dérogations pour certaines communes.**

**La loi APER** (d'Accélération pour la Production d'Énergies Renouvelables) et le **décret n° 2023-517 du 28 juin 2023** introduit de nouvelles dérogations à la loi Littoral, en faveur :

- des ouvrages du réseau public de transport d'électricité nécessaires au développement de l'éolien en mer et à la décarbonation des industries ;
- et des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches ou des bassins industriels de saumure saturée, en discontinuité de l'urbanisation.

## **IV – La loi Littoral et les autorisations d'urbanisme**

Par un **arrêté en date du 31 mars 2017 (Conseil d'État, 31 mars 2017, n°392186)** le Conseil d'État rappelle que **la loi Littoral** est directement opposable aux autorisations d'urbanisme, et ce même en présence d'un PLUi :

*« Le Conseil d'État précise l'exigence quant à la conformité des projets d'urbanisation des communes littorales, quand bien même les projets afférents seraient conformes au plan local d'urbanisme. Tout en rappelant l'importance de la compatibilité des documents d'urbanisme, il exige la conformité des modalités d'extension de l'urbanisation d'un projet aux dispositions de la loi littoral ».*

## **V – Sommaire des fiches thématiques liées à la loi littoral**

Puisque la « **Loi littoral** » regroupe différents enjeux, il y aura donc **9 sous-fiches dont 1 annexe** qui expliciteront chacun de ces enjeux à la suite et en complément de cette présente fiche généraliste.

En voici le sommaire :

- ◆ **Fiche n°4a) : L'extension de l'urbanisation en continuité ;**
- ◆ **Fiche n°4b) : Les coupures d'urbanisation ;**
- ◆ **Fiche n°4c) : Les espaces remarquables et caractéristiques du Littoral ;**
- ◆ **Fiche n°4d) : La bande des 100 mètres ;**
- ◆ **Fiche n°4e) : L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ;**
- ◆ **Fiche n°4f) : La notion de capacité d'accueil ;**
- ◆ **Fiche n°4g) : Les campings ;**
- ◆ **Fiche n°4h) : Les espaces boisés les plus significatifs.**
- ◆ **Fiche n°4I) : Cas particulier applicable à certains ouvrages**

## **VI – Rapport au document d'urbanisme**

**Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible** avec les dispositions de la « loi littoral » transcrite dans les articles **L.121-1** à **L.121-51** du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les fiches des sous-parties suivantes doivent prendre en compte les articles législatifs suivants :

Numéro de la fiche concernée	Nom de la fiche concernée	Articles du Code de l'Urbanisme qui explicitent les enjeux par rapport au PLU(i)
4A	Extension de l'urbanisation en continuité	<a href="#">L.121-8</a>
4B	Les coupures d'urbanisation	<a href="#">L.121-22</a>
4C	Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral	<a href="#">L.121-23</a> à <a href="#">L.121-26</a> , <a href="#">R.121-4</a> et <a href="#">R.121-5</a>
4D	La bande des 100 mètres	<a href="#">L.121-16</a>
4E	L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage	<a href="#">L.121-13</a> , <a href="#">L.121-14</a> et <a href="#">L.121-15</a>
4F	La notion de capacité d'accueil	<a href="#">L.121-21</a>
4G	Les campings	<a href="#">L.121-9</a>
4H	Les espaces boisés les plus significatifs	<a href="#">L.121-27</a>
4I	Le régime particulier applicable à certains ouvrages	<a href="#">L.121-4</a> , <a href="#">L.121-5</a> , <a href="#">L.121-5-1</a> , <a href="#">L.121-10</a> et <a href="#">L.111-15</a>

## **Fiche n°4A : L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ**


### **I – Les règles d'urbanisation dans les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés**

Le premier alinéa de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme **pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants.**

#### **A) Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages :**

Conformément au premier alinéa de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.

En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuses éloignées de ces agglomérations et villages

 Cela signifie que **l'implantation de nouvelles constructions dans des secteurs mités est interdite**, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

#### **a) La compétence du SCoT pour fixer à l'échelon local les critères d'identification des agglomérations et des villages :**

En application du second alinéa de l'article [L.121-3](#) du Code de l'Urbanisme, introduit par **la loi ELAN, il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations et des villages et d'en définir la localisation.**

La circonstance que le SCoT n'ait pas encore exercé cette compétence n'a toutefois pas pour effet de faire obstacle à la poursuite de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages, que ce soit par le biais de l'ouverture à l'urbanisation par les PLU(i) de zones en continuité, ou par le biais d'autorisations de construire.

En effet, le premier alinéa de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme **ne subordonne pas la faculté de construire en continuité** des villages et des agglomérations à l'exercice préalable de la compétence confiée au SCoT par le second alinéa de l'article [L.121-3](#) du Code de l'Urbanisme.

#### **b) La Notion d'agglomération et de village :**

**La définition d'une agglomération ou d'un village peut varier d'un territoire à l'autre, en fonction des particularismes locaux.**

Il appartient au SCoT de les définir en s'appuyant sur les notions suivantes.

**c) L'agglomération :**

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

Une ville ou un bourg important constituent une agglomération au sens de l'article **L.121-8**.


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. De même, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération .

**d) 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 des services publics par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte-tenu de l'évolution des modes de vie. Le Conseil d'État a exclu la qualification de village pour un camping ou un lotissement .

**e) Notion d'extension de l'urbanisation :**

**Pour apprécier si une opération constitue une extension de l'urbanisation**, il appartient à l'autorité compétente d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre déjà urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions .

 Ainsi, **une opération ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier**, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. La seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation au sens de la loi .

La jurisprudence a déjà reconnu comme une extension de l'urbanisation :

- une opération de construction isolée, même à usage agricole ;
- l'implantation d'éoliennes ;
- l'implantation d'une centrale thermique ;
- la création d'un parking de 1 800 m<sup>2</sup> en bordure de route, un appontement public et une promenade publique .


En revanche, 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 44 m<sup>2</sup> par l'adjonction d'une pièce de 8 m<sup>2</sup> et la reconstruction d'un bâtiment annexe de 12 m<sup>2</sup> ;
- une station de pompage ;
- un projet de liaison routière .

## **B) La Notion de continuité :**

À l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contiguë 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 (*selon le contexte local*) ;
- **le caractère urbanisé ou non** des parcelles contiguës 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 si elle est séparée par une voie communale .**


### **a) Les dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité :**

Le législateur a introduit plusieurs **dérogations** :

#### **1) Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines :**

L'article **L.121-10** du Code de l'Urbanisme prévoit une dérogation au principe de continuité pour les bâtiments agricoles et forestiers. Cette dérogation a été assouplie par la **loi ELAN** :

- la condition tenant à l'incompatibilité de l'installation avec le voisinage des zones habitées a été supprimée ;
- le bénéfice de cette dérogation a été étendu aux activités de culture marine.

 En outre, **la dérogation bénéficie désormais aux seules constructions ou installations nécessaires (et non plus liées) aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines.** Cela signifie que les locaux prévus pour la dégustation ou la valorisation de produits issus de l'activité de production n'entrent pas dans le champ de la dérogation permise par l'article **L.121-10** du Code de l'Urbanisme.

En revanche, **la construction d'un logement de fonction pourra être admise si** ce logement est **nécessaire à l'activité**, dans le cas par exemple où l'activité nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant.

**L'accord de l'autorité administrative compétente de l'État est requis**, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Afin d'éviter tout détournement de cette dérogation, le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

En application des dispositions de l'article **L.121-11** du Code de l'Urbanisme, **la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée**, à condition que les effluents ne soient pas accrus.

2) *Les installations, constructions et aménagements* : (article [L.121-4](#) du Code de l'Urbanisme)

**Cela concerne l'aménagement de nouvelles routes et les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance**, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Pour l'appréciation de cette dernière condition, il peut, à titre d'exemple, être tenu compte de la nécessité de desservir un port et des contraintes résultant de l'urbanisation.

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** ».

3) *Les stations d'épuration d'eaux usées* : (articles [L.121-5](#) et [R.121-1](#) du Code de l'Urbanisme)

**A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées**, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, **peuvent être autorisées en discontinuité de l'urbanisation** sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement (*voir la note ministérielle du 26 janvier 2009 relative à la loi Littoral et à la construction ou l'extension de stations d'épuration sur le territoire des communes littorales, accessible sur [circulaires.legifrance.gouv.fr](http://circulaires.legifrance.gouv.fr)*).

4) *Les éoliennes* : (article [L.121-12](#) du Code de l'Urbanisme)

**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 de la nature, des paysages et des sites.

**Cette dérogation** s'applique en dehors 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 intercommunal 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.


5) *Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans les petits territoires insulaires* : (article [L.121-5-1](#) du Code de l'Urbanisme)

**Une nouvelle exception** a été introduite par l'article [44 de la loi ELAN](#), qui insère un nouvel article [L.121-5-1](#) permettant d'autoriser des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum. Cette autorisation s'applique sans restriction sur tout le territoire de l'île non interconnectée.

Elle est soumise à l'accord du préfet de région et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette dérogation a pour objet de permettre le développement des énergies renouvelables dans les petits territoires insulaires non interconnectés au réseau électrique métropolitain continental.



 **La loi ELAN** a introduit au deuxième alinéa de l'article **L.121-8** du Code de l'Urbanisme, la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés », intermédiaires entre un village et l'urbanisation diffuse.

## **II – les secteurs déjà urbanisés, intermédiaires entre le village et l'urbanisation diffuse**

Le deuxième alinéa de l'article **L.121-8** du Code de l'Urbanisme, issu de **la loi ELAN**, crée les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine entre le village et la zone d'urbanisation diffuse, au sein desquels une certaine constructibilité est permise.

### **A) Compétence du SCoT dans la mise en œuvre des dispositions relatives aux secteurs déjà urbanisés :**

**La loi ELAN** attribue un rôle incontournable au SCoT dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions de la loi Littoral relatives à la densification des secteurs déjà urbanisés (SDU), visant à résoudre la problématique des « dents creuses ».

En application du second alinéa de l'article **L.121-3** du Code de l'Urbanisme, issu de la loi ELAN, **il revient au SCoT de déterminer les critères d'identification de ces secteurs et d'en définir la localisation**. Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCoT que ces secteurs peuvent trouver une traduction dans le PLU(i).

**Les critères** tenant à la densité, à la continuité, à la structuration par les voies et les réseaux et à la présence d'équipements publics prévus par l'alinéa 2 de l'article **L.121-8** **constituent une liste de critères non limitative que les porteurs de SCoT doivent décliner voire compléter, afin de tenir compte des particularités du territoire couvert**.

**Tant que ces critères n'ont pas été déclinés par le SCoT à l'échelon du territoire**, les PLU(i) ne peuvent pas s'appuyer sur cette liste pour délimiter des SDU, les PLU devant rester compatibles avec le SCoT.

**La détermination des SDU par le SCoT constitue donc un préalable nécessaire à leur délimitation par les PLU(i)**.

Par conséquent, une collectivité non couverte par un SCoT ne peut pas recourir aux nouvelles dispositions relatives à la densification des secteurs déjà urbanisés.

### **B) Critères d'identification des secteurs déjà urbanisés :**

**Les secteurs déjà urbanisés ne sont volontairement pas définis au niveau national** pour permettre une définition de ces secteurs adaptée selon les territoires.

**La loi ELAN** donne toutefois une liste de critères pour aider à leur identification :

- la **densité** de l'urbanisation ;
- la **continuité** de l'urbanisation ;
- la **structuration** de l'urbanisation 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 ;

- la **présence** d'équipements ou de lieux collectifs.

Cette liste permet aux collectivités de s'appuyer sur une grille de lecture pour caractériser les secteurs déjà urbanisés au niveau local. **Les critères de cette liste ne sont pas cumulatifs.** Cela signifie que si ces critères doivent être étudiés, ils ne doivent pas nécessairement tous être remplis.

Par exemple, *l'absence d'équipements ou de lieux collectifs ne conduit pas automatiquement à exclure une zone de la qualification de secteur déjà urbanisé.*

**La densité, le nombre et la continuité de l'espace urbain restent des critères à privilégier.**

Les SDU ne peuvent en aucun cas être situés dans la bande littorale des cent mètres ni dans les espaces proches du rivage et les rives des plans d'eau mentionnés à l'article [L.121-13](#).

### **C) Le régime de constructibilité des SDU :**

Le régime de constructibilité des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) est étroitement encadré. **Il est seulement permis de combler les espaces vacants, dits « dents creuses », des SDU.** Les constructions et installations autorisées ne doivent en effet pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

**L'emploi de la formulation « à des fins exclusives » doit être comprise comme excluant la possibilité d'autoriser des destinations autres que celles limitativement énumérées par le texte.**

Il est donc exclu d'autoriser dans des SDU des constructions mixtes même destinées majoritairement à du logement ou de l'hébergement.

L'hébergement au sens de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme inclut les activités hôtelières. Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

**Les autorisations d'urbanisme correspondantes sont soumises à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

### **D) Les dispositions transitoires facilitant l'entrée en constructibilité des secteurs déjà urbanisés :**

Afin de faciliter l'entrée en constructibilité de ces nouveaux secteurs, **des dispositions transitoires sont prévues jusqu'au 31 décembre 2021.**

#### **1) Recours à la procédure de modification simplifiée :**

**Les dispositions** du II de l'article [42 la loi ELAN](#) **permettent aux collectivités de recourir jusqu'au 31 décembre 2021 à l'article 42 procédure de modification simplifiée pour procéder à l'évolution de leurs documents d'urbanisme (SCoT et PLU(i)).**

**Ces dispositions, non codifiées, permettent de déroger au droit commun des procédures d'évolution des documents d'urbanisme en ayant recours à la procédure de modification simplifiée.**

**La procédure de modification simplifiée permet un allègement des procédures,** notamment par la mise à disposition du public pendant un mois au lieu d'une enquête publique dans le cas d'une modification de droit commun.

Le recours à cette procédure moins contraignante n'est possible que jusqu'au 31 décembre 2021 et doit faire l'objet d'une consultation pour avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). En pratique, **la consultation de la CDNPS doit intervenir après la délibération d'engagement de la procédure de modification simplifiée et avant la mise à disposition du public, afin que l'avis émis par la CDNPS puisse être porté à la connaissance du public. Cette consultation porte sur le contenu du projet de modification.**

## *2) Mécanisme de délivrance anticipée d'autorisations d'urbanisme :*

Les communes souhaitant agir dans l'attente de l'actualisation des documents d'urbanisme peuvent recourir jusqu'au 31 décembre 2021 au dispositif transitoire prévu au III de l'article [42 de la loi ELAN](#).

**Ces dispositions instaurent un mécanisme transitoire qui permet, dans l'attente de l'actualisation du SCoT et du PLU(i), de délivrer des autorisations d'urbanisme sur les terrains ciblés par le deuxième alinéa de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme.** Elles permettent donc la délivrance par anticipation d'autorisations d'urbanisme, et ce quel que soit le zonage du PLU en vigueur sous réserve de respecter le cadre strict posé par le législateur.

**En premier lieu**, de telles autorisations ne peuvent être accordées qu'avec l'accord préalable du préfet émis après avis de la CDNPS. **Un échange préalable entre les services de l'État et les collectivités est fortement recommandé pour s'assurer d'une vision partagée du territoire.**

En effet, l'accord du préfet, requis par le texte, suppose qu'il peut s'opposer à un projet en l'absence de consensus entre les services de l'État et la collectivité sur la qualification de la zone en « secteur déjà urbanisé ».

Par conséquent, ce dispositif ne peut être mis en œuvre que dans les secteurs dont il n'est pas douteux, compte tenu des traditions locales et des critères notamment définis par la loi, qu'ils correspondent à un « secteur déjà urbanisé » que les collectivités envisagent à terme de désigner ainsi dans le SCoT et délimiter, en conséquence, dans le PLU.

**Les critères de détermination de ces secteurs sont posés par la loi de la façon suivante :**

→ ils doivent se situer en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article [L.121-13](#) ;

→ ils doivent se distinguer des espaces d'urbanisation diffuses 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.

**En deuxième lieu**, les installations ou constructions autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

**En troisième lieu**, les autorisations de construire devront porter exclusivement sur l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics.

Enfin, la circonstance qu'un tel secteur figure, dans le cadre du zonage du PLU(i) en vigueur à la date de la délivrance anticipée de l'autorisation de construire, en zone A ou N ne saurait faire en soi obstacle au recours à ce dispositif transitoire.

C'est même sa raison d'être : **l'intention du législateur est bien de permettre la délivrance d'autorisations au cas par cas, dans l'attente de l'actualisation des documents d'urbanisme.**

Il est d'ailleurs souhaitable que le recours, par une ou des collectivités, à ces dispositions transitoires s'accompagne de l'initiation, en parallèle, de procédures d'élaboration ou d'actualisation de leurs documents d'urbanisme afin d'instituer un zonage compatible avec cette densification.

En revanche, le mécanisme n'a pas vocation à permettre l'implantation de constructions dans des secteurs inconstructibles en raison de l'existence d'une servitude d'utilité publique ou d'un plan de prévention des risques.

**En cas d'accord de l'État, les autorisations d'urbanisme délivrées devront comporter une justification détaillée et motivée du recours au mécanisme transitoire** prévu au III de l'article 42 de la loi ELAN (*justification du recours à la dérogation ; présentation des caractéristiques du secteur justifiant qu'il soit regardé comme un « secteur déjà urbanisé » ; présentation du projet de construction justifiant qu'il n'a pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti...*).

### 3) Possibilité de cumuler les deux dispositifs transitoires :

**Le dispositif transitoire de délivrance anticipée d'autorisations d'urbanisme** prévu au III de l'article **42 de la loi ELAN** n'est ouvert qu'aux collectivités compétentes qui n'ont pas initié la modification ou la révision du PLU(i) ni du SCoT postérieurement au 24 novembre 2018, date de publication de la loi ELAN.

La fin de la période transitoire correspond donc à la date à laquelle une procédure de révision ou de modification du PLU(i) ou du SCoT est prescrite, que ces procédures portent sur les dispositions de déclinaison de la loi Littoral ou non.

**Il ressort des travaux parlementaires qu'il est en revanche possible pour une collectivité d'accorder des autorisations d'urbanisme** au titre du III de l'article **42 de la loi ELAN** lorsqu'une procédure de modification simplifiée a été engagée sur le fondement du II du même article.

En effet, les amendements parlementaires à l'origine des dispositions du II de l'article **42**, adoptés en première lecture au Sénat étaient conçus par leurs auteurs comme ne faisant pas obstacle à ce que la faculté accordée autorisant des constructions dans les dents creuses, au titre du III du même article, puisse s'appliquer « dans l'attente de la modification des documents d'urbanisme issue de la procédure simplifiée prévue par ces amendements ».

En outre, seules les procédures de modification ou de révision initiées postérieurement au 24 novembre 2018 étant visées par le III de l'article 42, la procédure d'autorisation préfectorale peut donc bien être mobilisée en cas d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

**La loi ELAN a en revanche supprimé la possibilité d'urbaniser sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement.** Cette suppression est accompagnée d'une période transitoire applicable jusqu'au 31 décembre 2021.

### **III – Suppression de la notion de Hameau Nouveau Intégré à l’Environnement (HNIE)**

#### **A) Une suppression accompagnée d’un régime transitoire pour les projets déjà engagés :**

Le Hameau Nouveau Intégré à l’Environnement (HNIE) comme vecteur juridique autorisant l’urbanisation est supprimé pour l’avenir. Cette suppression est accompagnée d’une période transitoire organisé au V de l’article **42 de la loi ELAN**. **Le dispositif transitoire permet de délivrer des autorisations d’urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 pour des constructions au sein de HNIE**. Il permet également de faire évoluer les documents d’urbanisme pour en faire figurer de nouveaux.

##### **1) Le régime applicable au HNIE :**

Les dispositions particulières au littoral ayant pour objectif de lutter contre le mitage des espaces littoraux, **le recours aux Hameaux Nouveaux Intégrés à l’Environnement**, qui autorise une urbanisation des espaces littoraux en dehors des agglomérations et villages existants, **demeure l’exception et doit être délimité dans le PLU(i)**, qui justifie les raisons pour lesquelles la collectivité déroge au principe d’urbanisation en continuité.

##### **2) La notion de HNIE :**

La jurisprudence a précisé les éléments constitutifs de cette notion :

Il s’agit d’une extension de l’urbanisation de faible ampleur intégrée à l’environnement, sous la forme de la réalisation d’un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres.

Ces constructions doivent former un ensemble dont les caractéristiques et l’organisation s’inscrivent dans les traditions locales.

##### **3) Illustrations :**

La jurisprudence a pu qualifier de HNIE, 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 boulodrome.

En revanche, la qualification de HNIE a été refusée :

- à un projet alignant des constructions, sans organisation spatiale conforme aux traditions locales ;
- à un simple lotissement, même si son impact visuel est réduit ;
- à une construction isolée ;
- à un programme développant plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup> de SHON avec une hauteur de construction pouvant aller jusqu’à 23 mètres.

## **IV – Le cadre dérogatoire particulier de la loi climat résilience**

**La loi** portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets **du 24 août 2021, dite loi Climat et Résilience, prévoit de nouvelles possibilités de déroger à certaines dispositions de la loi Littoral afin de favoriser la recomposition spatiale en réponse aux risques liés à l'érosion du trait de côte.**

À condition de figurer sur le décret, la liste des communes soumises à l'érosion du trait de côte, la conclusion d'un Projet Partenarial d'Aménagement de recomposition spatiale offre de nouveaux outils et dispositifs pour accompagner le recul du trait de côte, comme le droit de préemption spécifique ou des dérogations à la loi littoral.


Dans le cadre d'un Projet Partenarial d'Aménagement, il pourra ainsi être autorisé de construire en discontinuité des agglomérations et villages existants, en dehors des espaces proches du rivage, des espaces naturels remarquables et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage.

## **V – le cadre dérogatoire particulier de la loi APER**

L'article **L.121-12-1 I.** du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article **37 de la loi APER**, permet, **par dérogation** à l'article **L.121-8** de ce même Code, **que des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique puissent être autorisés sur des friches ou des bassins industriels de saumure saturée qui ne sont pas en continuité avec les agglomérations et villages existants.**

## **Fiche n°4B : LES COUPURES D'URBANISATION**

L'article [L.121-22](#) 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 d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

### **I – 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 :

- **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 PLUi qui devra également les identifier sur une carte.

### **II – 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 des communes littorales de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale dans un PLU intercommunal. Lorsque le territoire d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale comporte plusieurs espaces pouvant être qualifiés de « coupures d'urbanisation », il revient à l'auteur du PLUi d'arbitrer, au regard de son projet d'aménagement et des objectifs de l'article [L.121-22](#) 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.121-22](#) du Code de l'Urbanisme faisant l'objet d'un contrôle restreint.

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 (STECAL) en application de l'article [L.151-13](#) du Code de l'Urbanisme.

 **Le règlement du PLUi 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, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles. En revanche, le changement de destination des bâtiments agricoles, rendu possible par le 2° de l'article [L.151-11](#) du Code de l'Urbanisme, ne sera plus autorisé conformément à l'article [L.121-10](#) tel que modifié par la **loi du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.


**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, là aussi au cas par cas, est nécessaire.**

Il convient 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'État admet que des équipements légers de loisirs et de sport soient implantés dans les coupures d'urbanisation.**



## **Fiche n°4C : LES ESPACES REMARQUABLES ET LES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL**

L'article [L.121-23](#) 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.

**L'appréciation par le juge au respect des prescriptions** de l'article [L.121-23](#) du Code de l'Urbanisme **passé par un raisonnement en deux temps :**

- le juge apprécie d'abord le caractère remarquable ou non de l'espace considéré ;
- il vérifie ensuite si le zonage retenu ou l'aménagement autorisé est au nombre de ceux admis dans les espaces remarquables et caractéristiques.

### **I – Champ d'application**

L'article [L.121-23](#) du Code de l'Urbanisme **s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune littorale**, nonobstant tout critère de proximité du littoral.

**De plus, cet article 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, permis d'aménager et déclaration préalable. Les autorisations de coupe et abattage d'arbres présentées au titre de l'article [L.421-4](#) du Code de l'Urbanisme et soumises à déclaration préalable doivent respecter les dispositions de l'article [L.121-23](#) ;
- **Les déclarations d'utilité publique les autorisations de défrichement** prévues par le Code forestier ;
- **les décisions d'utilisation du domaine public maritime :**
  1. **les concessions de plage ;**
  2. **les autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime ;**
  3. **les concessions d'utilisation du domaine public maritime ;**
  4. **les zones de mouillage d'équipements légers** → les 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.


## **II – Identification des espaces remarquables et caractéristiques du littoral**

Sont considérés comme des espaces remarquables, les espaces notamment mentionnés aux articles [L.121-23](#) et [R.121-4](#) du Code de l’Urbanisme 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 encore présentent un intérêt écologique.

Le deuxième alinéa de l’article [L.121-23](#) 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, conformément à l’article [L.121-50](#) dans les départements d’outre-mer, *« les récifs coralliens, les lagons et les mangroves »*.

Les articles [L.121-23](#) et [R.121-4](#) 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 côtières, l’intégralité des forêts côtières, 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 encore présentent un intérêt écologique.**

### **Tableau récapitulatif des espaces remarquables à protéger selon le Code de l’Urbanisme :**

<b>Espaces mentionnés à l’<a href="#">article L.121-23</a></b>	<b>Espaces mentionnés à l’<a href="#">article R.121-4</a></b>
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

Espaces mentionnés à <a href="#">l'article L.121-23</a>	Espaces mentionnés à <a href="#">l'article R.121-4</a>
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 nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants
	les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article <a href="#">L.411-2</a> du Code de l'Environnement
les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la <a href="#">directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979</a> concernant la conservation des oiseaux sauvages	les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la <a href="#">directive 2009/147/CE du Parlement européenne et du Conseil du 30 novembre 2009</a> concernant la conservation des oiseaux sauvages.
	les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles <a href="#">L.341-1</a> et <a href="#">L.341-2</a> du Code de l'Environnement et des parcs nationaux créés en application de l'article <a href="#">L.331-1</a> du Code de l'Environnement .
	Les réserves naturelles instituées en application de l'article <a href="#">L.332-1</a> du Code de l'environnement
	les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables
les récifs coralliens, les lagons et les mangroves en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte	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 remarquable au sens de l'article [L.121-23](#) du Code de l'Urbanisme.

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.121-23](#).

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 ;

→ **à la rareté et la fragilité du site**, 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**, 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.121-23](#) 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** : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ou zone Natura 2000 ;
- **ZICO** : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. ;
- **Réservoirs de biodiversité** identifiés par les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- **Espaces naturels sensibles** du département ;
- **Espaces acquis et affectés** par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ;
- **Sites RAMSAR** : Zones humides d'importance internationale soumises à la convention de Ramsar mentionnée à l'article [L.336-2](#) du Code de l'Environnement;
- **Forêts de protection.**

 **Tout SCoT ne classant pas un espace en Espace Remarquable alors qu'il en a les caractéristiques doit le justifier.**

### **III – Règles applicables**

#### **A) 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.121-5](#) du Code de l'Urbanisme.

## **B) 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, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.**

– Consultation du public : **Préalablement à leur autorisation**, les projets d'aménagements légers doivent faire l'objet d'une consultation du public dans les conditions prévues par l'article [L.121-24](#) du Code de l'Urbanisme :


**« Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».**

Les dispositions du 1° I de l'article [L.123-2](#) du Code de l'Environnement, visées à l'article [L.121-24](#) du Code de l'Urbanisme précité, disposent que :

*« I. – Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :*

*1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article [L.122-1](#) à l'exception :*


- des projets de zone d'aménagement concerté ;*
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'État ;*
- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article [L.123-19](#) ;*
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ; [...]* »

 **Il résulte de ces dispositions que les demandes de permis de construire et d'aménager qui sont soumises à évaluation environnementale après un examen au cas par cas font l'objet, en lieu et place de l'enquête publique, de la procédure de participation du public par voie électronique** prévue par l'article [L.123-19](#) du Code de l'Environnement.

S'agissant des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, il ressort de la rubrique 14 du tableau annexé à l'article [R.122-2](#) du Code de l'Environnement que sont soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas les travaux, ouvrages et aménagements mentionnés **au 2° et au 4°** de l'article [R.121-5](#) du Code de l'Urbanisme.

De plus, en application de l'article [R.421-22](#) du Code de l'Urbanisme, **ces aménagements légers doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.**

Par conséquent, les permis d'aménager portant sur les travaux mentionnés au **2° et au 4°** de l'article **R.121-5** du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont soumis à une évaluation environnementale, après examen au cas par cas, relèvent de la dérogation prévue au **1° du I** de l'article **L.123-2** du Code de l'Environnement mentionnée ci-avant et doivent faire l'objet, en lieu et place de l'enquête publique, d'une procédure de participation du public par voie électronique prévue par l'article **L. 123-19** du Code de l'Environnement.

 **En cas de dispense d'évaluation environnementale, c'est la procédure de mise à disposition du public** décrite à l'article **L.121-24** du Code de l'Urbanisme **qui s'applique**.

Dans cette hypothèse, les projets doivent faire l'objet d'une mise à disposition au 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.

**À l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.**

– Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) :

**Il est nécessaire de recueillir l'avis de la CDNPS** préalablement à toute autorisation d'implantation d'aménagement léger en espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Le Conseil constitutionnel l'a confirmé dans sa décision **n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018** :

« En vertu du second alinéa de l'article **L.121-24** du Code de l'Urbanisme, ces projets d'aménagements sont soumis à une autorisation qui est délivrée, [...] dans tous les cas, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

– La liste désormais limitative des aménagements légers autorisés :

L'article **R. 121-5** du Code de l'Urbanisme, précisé par la **circulaire UHC/PS1 n° 2005-57** du **15 septembre 2005** relative aux nouvelles dispositions prévues par le **décret n° 2004-310** du **29 mars 2004** relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le Code de l'Urbanisme, **fixe la liste désormais limitative et les caractéristiques des aménagements légers autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.**

*Voir l'Annexe n° 5, le tableau récapitulatif de la liste limitative des aménagements légers et des précisions de la circulaire UHC/PS1.*

**b) à l'atterrage des canalisations et leurs jonctions :**

L'article **L.121-25** du Code de l'Urbanisme autorise 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 ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

**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 off-shore, hydroliennes...*) et, d'autre part, **les interconnexions**.

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

En application de l'article [L.121-26](#) du Code de l'Urbanisme, 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 :*

Les articles [L.121-4](#) à [L.121-5-1](#) du Code de l'Urbanisme prévoient que **ne sont pas soumis à la règle d'inconstructibilité dans les espaces remarquables** et caractéristiques :

1. les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
2. à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;
3. depuis l'introduction d'un article [L.121-5-1](#) par la **loi du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, aux ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres, sous réserve de l'accord du représentant de l'État dans la région et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[L'article 27 de la loi APER](#) permet de déroger à l'article [L.121-5-2](#) du Code de l'Urbanisme afin que soit autorisée la construction de postes électriques dans les espaces identifiés comme remarquables ou caractéristiques et dans les milieux identifiés comme nécessaires au maintien des équilibres biologiques sur certains sites au sens de l'article du Code de l'Urbanisme ;

*e) aux reconstructions à l'identique de bâtiments :*

L'article [L.111-15](#) du Code de l'Urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, 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.

**Annexe n°5 :**
  
**Tableau récapitulatif de la liste des aménagements légers de la circulaire UHC/PS1**

Liste limitative des aménagements légers	Précisions données par la circulaire du 15/09/2005
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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration ;	
Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers 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.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ces équipements doivent justifier que leur implantation est indispensable en raison de l'importance de la fréquentation du public.</p> <p>Il conviendra donc de vérifier que l'équipement ne peut être implanté hors de l'espace remarquable, ou simplement à proximité ;</p>
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>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, les aires de stationnement sont autorisées de manière très encadrée. 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> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ces aires sont ni cimentées ni bitumées ;</li> <li>– Ces aires 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>La réfection des bâtiments existants et l’extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l’exercice d’activités économiques ;</p>	<p>La réfection des bâtiments existants à l’identique est toujours possible. Même en l’absence de toute mention les autorisant, les travaux ayant pour seul objet la conservation de bâtiments existants ne peuvent être interdits car cela serait contraire au droit de propriété. Sous réserve d’une desserte par les voies et réseaux, la restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs, et qui présente un intérêt architectural et patrimonial, peut être autorisée.</p> <p>Des extensions limitées des bâtiments et installations peuvent être autorisées, si elles sont nécessaires à l’exercice d’activités économiques, dès lors que celles-ci restent compatibles avec la gestion des espaces remarquables, leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, leur ouverture au public. S’agissant d’un espace remarquable, la notion d’extension limitée doit s’entendre de façon stricte. Sauf cas très particulier, ces extensions ne devraient pas excéder le seuil de 50 mètres carrés de surface de plancher retenu pour les constructions neuves à usage agricole, pastoral ou forestier et ne permettre qu’une extension de l’ordre de 10 à 20 % maximum de la surface initiale du bâtiment. L’extension, y compris lorsqu’elle se réalise en plusieurs tranches, devra être calculée par rapport à la surface d’origine. ;</p>
<p>À l’exclusion de toute forme d’hébergement et à condition qu’ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les aménagements nécessaires à l’exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;</li> </ul>	<p>Dans la mesure du possible, il est souhaitable de réaliser ces aménagements contribuant à l’exercice d’activités non liées à la proximité immédiate de l’eau en dehors des espaces remarquables.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d’élevages 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 ;</li> </ul>	<p>Le développement de ces activités peut justifier des aménagements sans condition de seuil, sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la localisation de ces aménagements soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;</li> <li>– les locaux liés à ces activités respectent les réglementations sanitaires en vigueur ;</li> <li>– dans le cas particulier des élevages d’ovins de prés salés, l’exigence de proximité immédiate de l’eau doit être appréciée au regard des modes actuels de production. Le décret ne définit aucun seuil de surface pour cette seconde catégorie. Le caractère léger s’apprécie au regard de : <ul style="list-style-type: none"> <li>– la hauteur, le volume, le rapport hauteur/emprise au sol... ;</li> <li>– la taille de la construction qui devra conserver des proportions raisonnables par rapport au site ;</li> </ul> </li> </ul>



	<p>– le choix des matériaux et des couleurs, qui, dans le cas d’architecture non traditionnelle, devra permettre à ces constructions de s’insérer dans le site. Seront privilégiés par exemple les matériaux mats qui absorbent la lumière et les couleurs qui permettent de se fondre dans le paysage. Les constructions « en dur », de type calorges, bergeries d’ovins de prés salés... pourront être considérées comme des aménagements légers si elles sont traditionnellement implantées dans la région et font l’objet d’une parfaite intégration dans le site tant du point de vue paysager qu’architectural. Des matériaux naturels, dans l’esprit de ceux traditionnellement utilisés (bois, pierre, murs en pisé...), devront alors être utilisés pour l’enveloppe extérieure de la construction (murs et toiture). La même importance doit être accordée aux critères liés à la nature et la qualité des matériaux utilisés, l’insertion dans le site, l’harmonie avec les constructions existantes, la superficie de la construction par rapport au site... qu’au critère de surface de la construction. Les aménagements autorisés ne peuvent concerner la création d’hébergement, qu’il soit touristique ou individuel.</p>
À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu’elles sont enfouies et qu’elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l’emprise au sol des aménagements réalisés n’excède pas 5 mètres carrés.	L’absence de seuil à l’exception des 50 mètres carrés ne permet en aucun cas d’autoriser des équipements qui ne seraient pas compatibles avec le caractère « léger » qu’exige expressément l’article <a href="#">L.121-24</a> .
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 <a href="#">L.341-1</a> et <a href="#">L.341-2</a> du Code de l’environnement.	La réhabilitation d’éléments de patrimoine bâti bénéficiant de protections réglementaires (phares, forts Vauban...) ou d’éléments de petit patrimoine bâti, rural ou maritime, identitaire de ces espaces littoraux (stèles, chapelles, cimetières marins...) peut être réalisée dans les espaces remarquables du littoral, dans le cadre des procédures de contrôle qualitatif prévues par ces législations.
Les équipements d’intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.	

## **Fiche n°4D : LA BANDE DES 100 MÈTRES**

L'Article [L.121-16](#) 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.

### **I – Champ d'application**

Les dispositions de l'article [L.121-16](#) 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 ;
- aux rives des étiers et des rus

### **II – Critères de délimitation**

#### **A) 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.

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'État 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.


Conformément à l'article [R.121-11](#) du Code de l'Urbanisme :

*« En l'absence d'acte administratif de délimitation, tout propriétaire riverain peut demander au préfet qu'il soit procédé à la délimitation du domaine public maritime au droit de sa propriété. 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 »*

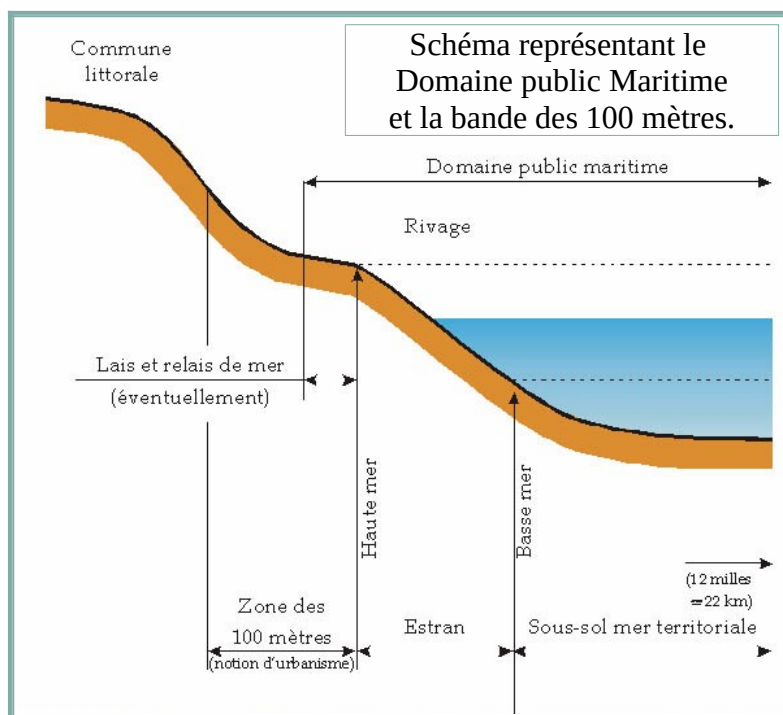
## B) Calcul de la distance des 100 mètres :

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'à où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

 **La distance de 100 mètres est un minimum** ; elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'article [L.121-19](#), tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des côtes.

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.



## III – Règles applicables


### A) 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 ainsi qu'aux changements de destination.

Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.

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

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

 **Par conséquent, un Plan Local d'Urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions.**

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 de l'article **L.121-16** 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.**

#### **B) 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 édifiée la construction envisagée** quels qu'en soient les propriétaires et se réfère à un faisceau d'indices, notamment :

- **la densité de construction ;**
- **la plus ou moins grande proximité des habitations existantes ;**
- **les divers obstacles physiques qui peuvent séparer cette parcelle des zones d'habitations existantes comme une infrastructure de transport ou un ruisseau ;**
- **la desserte par des équipements collectifs** du secteur environnant la parcelle supportant le projet de construction en cause.

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

Enfin « **un espace urbanisé** au sens des dispositions du III de l'article **L.146-4** (aujourd'hui, l'article **L.121-16**) du Code de l'Urbanisme **appartient par nature, à une agglomération ou à un village existant au sens du I de ce même article** ».

Les constructions en dents creuses restent donc possibles dans ces espaces, la qualification d'agglomération ou de village par le Conseil d'État 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'État 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 ;**
- **les postes de secours et de surveillance de plage.**

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. 121-17](#) 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 ;**
- **les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchyloles, ateliers de mareyage ;**
- **les activités portuaires.**

**Les établissements de restauration de thalassothérapie, les aires de stationnement ainsi que les logements sont quant à eux clairement exclus du champ des exceptions.**

Il convient de noter que l'article [L.121-17](#) 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'atterrissage 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.

Enfin, l'article [L.121-17](#) 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.


*c) à l'aménagement des routes :*

L'article [L.121-6](#) du Code de l'Urbanisme **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 :**

Les articles **L.121-4** et **L.121-5** du Code de l'Urbanisme prévoient que ne sont pas soumis à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :

- **les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.**

 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 ».

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

**f) aux reconstructions à l'identique de bâtiments :**

L'article **L.111-15** 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.

## **Fiche n°4E : EXTENSION LIMITÉE DE L'URBANISATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**

L'article **L.121-13** 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.

### **I – Champ d'application**

Les dispositions de l'article **L.121-13** du Code de l'Urbanisme 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 ;
- aux rives des étiers et des rus.

### **II – Critères de délimitation des espaces proches du rivage**


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 :

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (*voie de chemin de fer, autoroute, route, etc*), relief et configuration des lieux ;
- 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 éparses, 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.



Afin de sécuriser juridiquement l'application de l'article [L.121-13](#), les espaces proches du rivage doivent être délimités plus finement dans les PLU(i).

Le SCoT définira quant à lui les critères de délimitation, voire procédera, à une délimitation cartographique à une échelle plus large.

### **III – Règles applicables**


#### **A) 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 justifiée et motivée dans le PLUi.

##### *1) Notion d'extension de l'urbanisation :*

Les dispositions de l'article [L.121-13](#) du Code de l'Urbanisme ont vocation à s'appliquer indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées.

**La notion d'« extension de l'urbanisation » ne s'apprécie toutefois pas de la même façon suivant que l'opération projetée se situe dans une zone déjà urbanisée ou dans une zone non urbanisée.**

 **Ainsi, dans les zones déjà urbanisées, sera constitutive d'une extension de l'urbanisation toute opération de densification significative de la zone. Dans les zones non urbanisées, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation.**

##### *2) 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 :**

- 1. L'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction.** Dans l'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, **peuvent être pris en considération les aménagements liés aux constructions projetées comme les parkings et les éléments de voirie ;**
- 2. la densité de l'urbanisation existante ;**
- 3. la destination des constructions projetées ;**
- 4. le secteur d'implantation de ces constructions.**

La jurisprudence retient également les critères liés à la configuration des lieux et aux caractéristiques topographiques de la partie de la commune concernée.

##### *3) L'extension de l'urbanisation doit être justifiée et motivée :*

L'alinéa 1er de l'article [L.121-13](#) du Code de l'Urbanisme **impose que l'extension limitée de l'urbanisation 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 PLUi.** Il conviendra pour l'auteur du PLUi 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.**

En application de l'alinéa 2 de l'article **L.121-13** du Code de l'Urbanisme, **ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional<sup>1</sup> ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.** Dans ce cas, le PLUi 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.*

L'alinéa 3 de l'article **L.121-13** du Code de l'Urbanisme **permet, en l'absence de ces documents, que l'urbanisation puisse être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État.**

Dans cette hypothèse, l'accord du préfet doit être obtenu selon la procédure suivante :

1. **le préfet est saisi pour accord** par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.
2. **Le préfet consulte** la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur la nature. L'avis de la commission est un avis simple.
3. **Le préfet donne son accord ou refuse la demande.** Dans le cadre de l'exercice de cette compétence, le préfet doit s'assurer de la légalité du projet, non seulement au regard des dispositions de l'article **L.121-13**, mais aussi au regard des autres dispositions particulières au littoral.
4. **En cas de refus du préfet,** l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est en situation de compétence liée et doit refuser l'autorisation.
5. **En cas d'accord du préfet,** la décision relative à l'extension limitée est prise par l'autorité compétente.

**L'accord ou le refus du préfet s'analyse comme une mesure préparatoire** qui n'est pas susceptible de recours. L'illégalité de l'accord ou du refus du préfet peut en revanche 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.


*La fiche n°4i) développe le cas particulier du régime applicable à certains ouvrages.*

---

1 La notion de schéma d'aménagement régional au sens du **L.121-13** ne renvoie pas aux seuls schémas d'aménagement régional des régions ultra-marines mais également à la définition initiale des schémas d'aménagement régionaux.

## **Fiche n°4F : LA NOTION DE CAPACITÉ D'ACCUEIL**

La notion de capacité d'accueil est régie par l'article [L.121-21](#) du Code de l'Urbanisme.


 La notion de capacité d'accueil n'a pas pour objet d'interdire l'urbanisation sur le territoire des communes littorales, mais elle impose aux communes de concilier cette urbanisation avec d'autres objectifs, et notamment la préservation de l'environnement.

**Il s'agit de l'estimation de la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes :**


- **De population saisonnière et permanente**, notamment en matière de logement, d'équipement et de services ;
- **D'activités économiques et d'emplois ;**
- **De réseaux d'assainissement et d'eau potable et d'infrastructures**, notamment de transport répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

**Cette estimation nécessite que soient prise en compte dans le projet de PLU(i) :**

- **Les coûts**, et en particulier les coûts de fonctionnement pour la collectivité en tenant compte de sa capacité financière ;
- **L'incidence des risques naturels et technologiques ;**
- **La fragilité des espaces naturels et les conditions de leur fréquentation** par le public ;
- **Le fonctionnement des écosystèmes ;**
- **Les besoins de préservation** des espaces agricoles et maritimes ;
- **Les capacités des milieux et les ressources locales** (*eau potable, assainissement...*).

 **Il est particulièrement important**, pour faire un choix raisonné en termes de développement, **de déterminer la capacité d'accueil des secteurs urbanisés et à urbaniser dans les territoires à forte pression.**

C'est une question qui se pose aussi bien au niveau local (*par exemple, les EPR*), qu'au niveau communal et intercommunal (*notamment au regard des politiques d'équipement et d'habitat*).

 **Le rapport de présentation devra donc comporter un chapitre justifiant que les choix d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs assignés aux auteurs de PLUi par l'article [L.121-21](#) du Code de l'Urbanisme. Dans la mesure où la capacité d'accueil sert de cadre au choix d'aménagement, il serait logique d'y consacrer des développements dans le PADD.**

## Fiche n°4G LES CAMPINGS

L'article [L.121-9](#) du Code de l'Urbanisme dispose : « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme* ».

Par une décision du 16 décembre 2016, le Conseil d'État est venu préciser que l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation du Code de l'Urbanisme selon lesquelles cette extension doit être réalisée, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

### I – La reconnaissance de l'application des règles définies par la loi « littoral » aux campings

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont soumis aux autres dispositions issues de la loi « littoral » qui sont relatives à la bande littorale de cent mètres, aux Espaces Proches du Rivage (EPR) aux coupures d'urbanisation et aux espaces « remarquables ».

Les articles [L.121-8](#) et [L.121-9](#) doivent même être lus concomitamment puisque le premier énonce que « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* » et que le second ajoute immédiatement que « *l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme* ».

Comme le prévoit l'article [L.121-9](#) du Code de l'Urbanisme, les campings doivent faire l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU(i). Ainsi une réflexion particulière est à mener par les communes sur l'aménagement des zones de loisirs et de tourisme sur l'ensemble du territoire.

↳ L'absence, par les PLU(i), de définition de secteurs, prévus pour l'ouverture ou l'extension de terrains de camping doit entraîner le refus de toute demande de permis d'aménager.

### II – Les campings et les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants


Le fait que les campings doivent respecter les dispositions des articles [L.121-1 et suivants](#) du Code de l'Urbanisme relatives à l'extension de l'urbanisation **implique** notamment que tout nouveau camping ou toute extension du périmètre d'un camping existant ne peut être autorisée que si elle se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens de l'article [L.121-8](#).

En outre, un camping ne peut jamais, par lui-même, être regardé comme une agglomération ou un village existant et la présence d'un camping n'est pas prise en compte dans le cadre de l'évaluation du « degré d'urbanisation » des zones urbanisées des communes littorales.

**Le Conseil d'État a fait évoluer cette approche en 2018.** Sous certaines conditions, il semble donc désormais possible que les constructions situées au sein d'un camping puissent permettre d'assurer la continuité entre une agglomération ou un village existant et un projet de construction.


**A) Un camping ne peut s'implanter ou s'étendre qu'en continuité d'une agglomération ou d'un village existant :**

Le Conseil d'État a confirmé en 2016 qu'un PLU(i) qui définit des zones 1AUe et 1AUer affectées au camping-caravaning sur parcelle privative, où sont notamment autorisées les Habitations Légères de Loisirs de moins de 46 m<sup>2</sup>, **doit être regardé comme autorisant une extension de l'urbanisation dans ces secteurs.**

 Ainsi, les zones 1AUe et 1AUer définies par le PLU(i) doivent être situées en continuité de l'agglomération ou d'un village existant en application de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme.

**B) Un camping ne peut jamais, par lui-même, être regardé comme une agglomération ou un village existant :**

Le camping n'est pas regardé comme formant un village ou une agglomération au sens des dispositions de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme.

 Ainsi tout projet d'installation ou d'extension d'un camping est sanctionné par le juge administratif s'il n'est pas en continuité d'une agglomération ou d'un village.

**C) L'absence de prise en compte des campings dans le cadre de l'évaluation du « degré d'urbanisation » des zones urbanisées des communes littorales :**

Jusqu'en 2018, le juge administratif considérait que, dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'actuel article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme, la présence d'un camping ne devait jamais être prise en compte « pour évaluer le degré d'urbanisation » d'un secteur accueillant pas ailleurs des constructions.

Bien que situé en continuité de l'agglomération, un terrain de camping et un centre aéré ne sont pas regardés comme des espaces urbanisés lorsqu'ils comportent des constructions dispersées et peu nombreuses.

De même un terrain de camping qui accueille des mobil-homes à certaines périodes de l'année ne constitue pas à lui seul l'urbanisation de la commune.

**D) Les constructions présentes au sein d'un camping peuvent cependant permettre d'assurer une continuité entre une agglomération ou un village et un projet de construction :**

Jusqu'en 2018, le juge administratif a considéré que les campings situés à proximité ou en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens de l'article [L.121-8](#) du Code de l'Urbanisme n'appartenaient pas à la partie urbanisée de l'agglomération ou du village concerné et ne permettaient donc pas d'assurer la continuité entre cette agglomération et ce village et un projet de construction.

Bien qu'un terrain de camping abrite des habitations légères de loisir et est desservi par les réseaux, il ne peut être regardé comme un espace urbanisé permettant une extension de l'urbanisation en continuité.

Cette approche a été remise en cause par le Conseil d'État qui a considéré qu'en jugeant qu'un projet de construction : « *devait être regardé comme réalisé en continuité avec une agglomération existante en raison de sa proximité immédiate avec un camping, sans rechercher si les constructions soumises à autorisation qui se trouvent dans ce camping assurent la continuité avec l'ensemble des constructions avoisinantes et si la construction projetée est elle-même dans la continuité des constructions du camping, le tribunal administratif a commis une erreur de droit* ».

### **III – Les campings et les dispositions relatives aux espaces proches du rivage**

Il résulte des dispositions de l'article **L.121-14** du Code de l'Urbanisme, que les règles édictées par l'article **L.121-13** du Code de l'Urbanisme « *relatives à l'extension de l'urbanisation, s'appliquent aux campings* »

Le respect de l'article **L.121-13** implique que :

- **L'extension de l'urbanisation des campings situés dans les espaces proches du rivage doit être limitée.** *Au sein des campings, cela concerne la création ou l'extension des bâtiments (accueil, commerces, piscines couvertes, sanitaires, salle de spectacle...) et l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL). Par contre, l'installation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML) n'est pas constitutive d'urbanisation et n'a donc pas à être limitée.*

Cette extension limitée des bâtiments et des HLL doit être appréciée à l'échelle du quartier où le camping se situe.

**L'extension limitée des campings situés dans les espaces proches du rivage doit être :**

- justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT ou compatible avec celles d'un SMVM ;
- en l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'État dans le département.

### **IV – Les campings et les dispositions relatives à la bande littorale de cent mètres**

**Au sein des espaces non urbanisés, les dispositions relatives à la bande littorale de cent mètres interdisent l'installation de nouveaux campings, ainsi que l'extension et la réalisation de certains travaux et l'implantation de certaines installations** au sein des campings installés dans ces espaces préalablement au vote de la loi « littoral ».

**Le juge administratif sanctionne ainsi toute autorisation, mais également tout zonage, autorisant l'accueil, l'extension ou l'évolution d'un camping au sein de ces espaces .**

#### **A) L'interdiction d'installer un nouveau camping dans la bande littorale :**

Comme le prévoit explicitement l'article [L.121-18](#) du Code de l'Urbanisme, « *l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale* » de cent mètres.

L'article [L.121-16](#) énonce par ailleurs « *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 désignés au 1° de l'article [L.321-2](#) du Code de l'Environnement* ».

**Dans les espaces non urbanisés de la bande littorale de cent mètres, les autorités compétentes ne doivent donc prévoir aucun zonage, ni donner aucune autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol qui soient susceptibles de déroger à ces dispositions.**

#### **B) L'interdiction d'étendre un camping implanté dans la bande littorale :**

**Tout projet d'extension de camping situé dans la bande de cent mètres doit être refusé.**

Dès l'instant où une partie du camping existant se situe dans la bande de cent mètres, le projet doit être refusé.

**Dès 1994, la CAA de Bordeaux a considéré qu'un maire devait rejeter une demande visant à étendre un camping existant situé dans la bande littorale de cent mètres.**

**Il est important d'ajouter que le Tribunal Administratif de Rennes a précisé « Qu'en vertu des dispositions de l'article [L.121-18](#) du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont toujours interdits dans la bande des cent mètres, y compris au sein des espaces déjà urbanisés ».**

#### **C) L'interdiction de réaliser certains travaux et d'implanter certaines installations dans un camping installé dans un espace non urbanisé de la bande littorale :**

En plus de l'installation d'un nouveau camping et de l'extension d'un camping existant, **le juge administratif a également sanctionné certains travaux réalisés au sein de campings existants (extension d'un bâtiment existant, installation de certains hébergements, construction d'une piscine...).**

#### **D) L'interdiction de définir un zonage autorisant l'accueil, l'extension ou l'évolution d'un camping au sein de la bande littorale :**

De la même manière, **les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme délimitant des secteurs destinés à accueillir des campings dans la bande littorale des cent mètres sont illégales.**

### **V – Les campings et les dispositions relatives aux coupures d'urbanisation**

Comme le précise la plaquette du ministère de l'Équipement et du ministère de l'Écologie de juillet 2006, **l'implantation de nouveaux terrains de camping est interdite dans les coupures d'urbanisation.**




Les terrains de camping créés avant 1986 soit avant le vote de la loi « littoral » dans des coupures d'urbanisation « *peuvent réaliser des travaux d'entretien ou de réfection (sanitaires par exemple), ainsi qu'une extension limitée* » des bâtiments existants.

Un terrain de camping peut par contre être intégré dans une coupure d'urbanisation.

## **VI – les campings et les dispositions relatives aux espaces « remarquables »**

L'installation de nouveaux campings est interdite dans les espaces « remarquables » car elle ne figure pas dans la liste des « aménagements légers » listés à l'article [R.121-5](#) du Code de l'Urbanisme, qui seuls peuvent être autorisés dans ces espaces.

 En effet, l'article [R.121-5](#) du Code de l'Urbanisme « *interdit tout aménagement léger autre que ceux qu'il énumère, au nombre desquels ne figurent pas les campings* ».



## **Fiche n°4H : LES ESPACES BOISÉS LES PLUS SIGNIFICATIFS**

**Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article [L.121-27](#) du Code de l'Urbanisme impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, au titre de l'article [L.113-1](#) du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

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

En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le PLU (*rapport de présentation ou zonage réglementaire*) les espaces boisés classés en application de l'article [L.121-27](#) des espaces boisés « classiques ».


### **I – 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 :

- **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*) ;

Le juge 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 de l'article [L.121-23](#).

**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 » au titre de l'article [L.121-27](#).

## **II – Règles applicables**

Les dispositions des articles [L.113-1](#) et [L.113-2](#) du Code de l'Urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés.

**Si ces articles n'interdisent 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.**

**Le classement d'un terrain en espaces boisés classés n'entraîne pas nécessairement son inconstructibilité.**


 Il en résulte qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être refusée du seul fait de sa situation en espaces boisés classés.

**Pour refuser un permis de construire ou une autorisation de travaux en espaces boisés classés, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier si la construction ou les travaux projetés sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

**Par conséquent, une administration n'a pas compétence liée pour s'opposer aux travaux du seul fait qu'ils sont situés dans un espace boisé classé.**

Il est possible de déclasser une zone classée dans le PLU(i) en espaces boisés classés à condition que la collectivité démontre que la zone ne constitue pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

Dans un tel cas, conformément au principe du parallélisme des formes et des procédures, il appartiendra à la collectivité de saisir préalablement la commission départementale de la nature, des sites et des paysages de cette question mais également de ne prendre une délibération de déclassement de la zone qu'après avis de cette commission.

 **La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est donc consultée lors du classement mais également du déclassement des espaces boisés classés au titre de l'article [L.121-27](#).**

**Il convient de procéder à sa consultation au plus tard après l'arrêt du projet de PLU lors d'une élaboration ou d'une révision, et avant la réunion d'examen conjoint 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.

## Fiche n°4I : LE RÉGIME PARTICULIER APPLICABLE À CERTAINS OUVRAGES

**I – Les constructions et aménagements** prévus à l'article [L.121-4](#) 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 aérodromes 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>2</sup>.**

Pour l'appréciation de cette dernière condition, il peut, à titre d'exemple, être tenu compte de la nécessité de desservir un port et des contraintes résultant de l'urbanisation.

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* ».

**II – Les stations d'épuration d'eaux usées** prévues à l'article [L.121-5](#) du Code de l'Urbanisme :

**À 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>3</sup> (voir la note ministérielle du 26 janvier 2009 relative à la loi Littoral et à la construction ou l'extension de stations d'épuration sur le territoire des communes littorales, accessible sur [circulaires.legifrance.gouv.fr](http://circulaires.legifrance.gouv.fr)).**

**III – Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables** prévus à l'article [L.121-5-1](#) du Code de l'Urbanisme :

**Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, peuvent être autorisés, sous réserve de l'accord du représentant de l'État dans la région et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

<sup>2</sup> Plus généralement, les ouvrages visés par cette disposition ne sont pas soumis aux dispositions de l'ensemble du chapitre 1er du titre II du Livre 1er du Code de l'urbanisme relatif à l'aménagement et à la protection du littoral, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

<sup>3</sup> Et plus généralement par dérogation à l'ensemble des dispositions du chapitre 1er du titre II du Livre 1er relatif à l'aménagement et la protection du littoral ».

#### **IV – Les ouvrages nécessaires à la production d’électricité à partir d’énergies renouvelables** prévus à l’article [L.121-10](#) du Code de l’Urbanisme :

Les ouvrages nécessaires à la production d’électricité à partir d’énergies renouvelables **peuvent être autorisés**, sous réserve de l’accord du représentant de l’État dans la région et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **V – Les reconstructions à l’identique de bâtiments** prévues à l’article [L.111-15](#) du Code de l’Urbanisme.

L’article [L.111-15](#) du Code de l’Urbanisme **dispose que la reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans**, dès lors qu’il a été régulièrement édifié, 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.