



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA LOI LITTORAL

Principales règles d'urbanisme applicables au littoral

Commissaires enquêteurs

18 octobre 2018

DDTM 13



Plan

Introduction : la loi littoral et ses objectifs

I – Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation :

- 1 le principe général d'équilibre (capacité d'accueil et coupure d'urbanisation)
- 2 le principe de regroupement de l'urbanisation (extension en continuité)
- 3 le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR
- 4 le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres

II -Les règles relatives à la préservation de certains espaces et milieux

- 1 le principe de protection des espaces remarquables ou caractéristiques
- 2 les espaces boisés classés significatifs

III- Application dans les Bouches du Rhône

- les communes concernées par la loi littoral
- les modalités d'application de la Directive Territoriale d'Aménagement
- Compatibilité des SCOT et des PLU (exemple de Rognac)

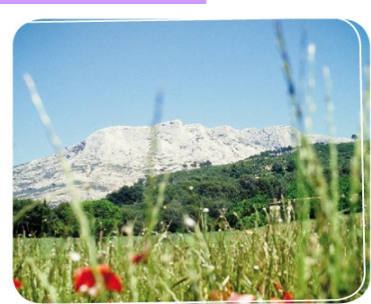


La loi littoral et ses objectifs

Le littoral est soumis à des enjeux et pressions contradictoires :

- importante attractivité résidentielle, économique et touristique,
- pression démographique forte ,
- artificialisation et urbanisation croissante,
- forte sensibilité environnementale et paysagère, biodiversité unique faune / flore.

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi « littoral », a été votée le 3 janvier 1986.



La loi littoral et ses objectifs

Les grands principes directeurs de la loi

1 . Afin de lutter contre le mitage du littoral, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante.

2 . Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue.



La loi littoral et ses objectifs

3. Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

4 . Sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, il est interdit de construire en dehors espaces urbanisés, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau.

5. Enfin, les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.



La loi littoral et ses objectifs

- **Code de l'urbanisme :**
 - **Articles L.121-1 a L.121-37**
 - **Articles R.121-1 a R.121-36**
- **Code de l'environnement :**
 - **Articles L.321-1 a L.321-12**
 - **Article R.321-1 et R.321-2**
- **Instruction du gouvernement du 7 décembre 2015**

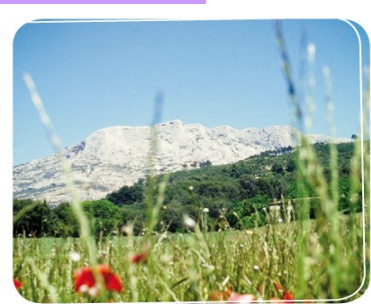


I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

1. Principe général d'équilibre

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (L.121-21)

Elle détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques.



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Préservation des coupures d'urbanisation (L.121-22)

L'objectif est de maintenir des espaces ouverts, de protéger le paysage en évitant la constitution d'un front urbain et continu.

Il s'agit de maintenir un paysage naturel (aération du tissu urbain) et de contribuer à la trame verte (équilibre et continuité écologique).



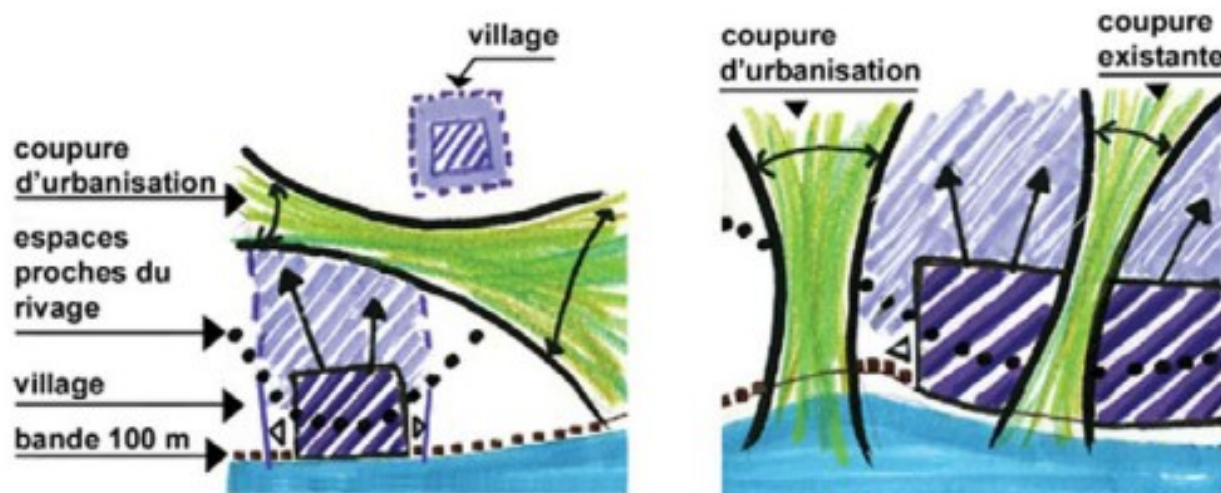
I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Identification et délimitation des coupures d'urbanisation

SCoT :

Elles sont prévues ou éventuellement délimitées.

SCOT : orientations à grande échelle



PLU :

Les limites en sont précisées (à la parcelle) et les occupations du sol admises peuvent être précisées (zone A ou N).

PLU : délimitation à la parcelle



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

2 Regroupement des habitations

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » (L. 121-8).

Ce principe a pour objectif de :

- lutter contre le mitage des espaces naturels et périurbains**
- permettre à la commune de maintenir un tissu urbain continu, plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements**
- favoriser une meilleure utilisation de l'espace, une amélioration de la qualité du paysage urbain et une préservation des espaces encore naturels.**



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Des exceptions permettent la constructibilité hors continuité

- la création d'hameau nouveau intégré à l'environnement,
- la mise aux normes des exploitations agricoles,
- l'implantation des constructions agricoles ou forestières, hors espaces proches du rivage, incompatibles avec le voisinage des zones habitées après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et accord du Préfet (L121-10).



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Fig.1.6 : Projet séparé de l'agglomération ou du village existant par une route



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Fig.1.8 : Village qui se prolonge par un secteur d'urbanisation diffuse



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Fig. 1.4 : Notion d'espace urbanisé caractérisé par une densité significative de constructions

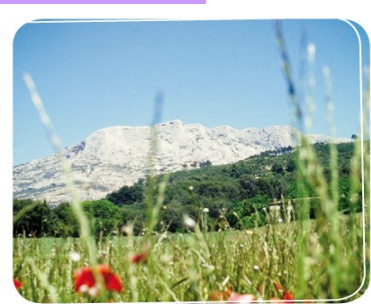


I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Fig.1.7 : Secteur où la route n'est pas une limite mais est englobée dans l'urbanisation



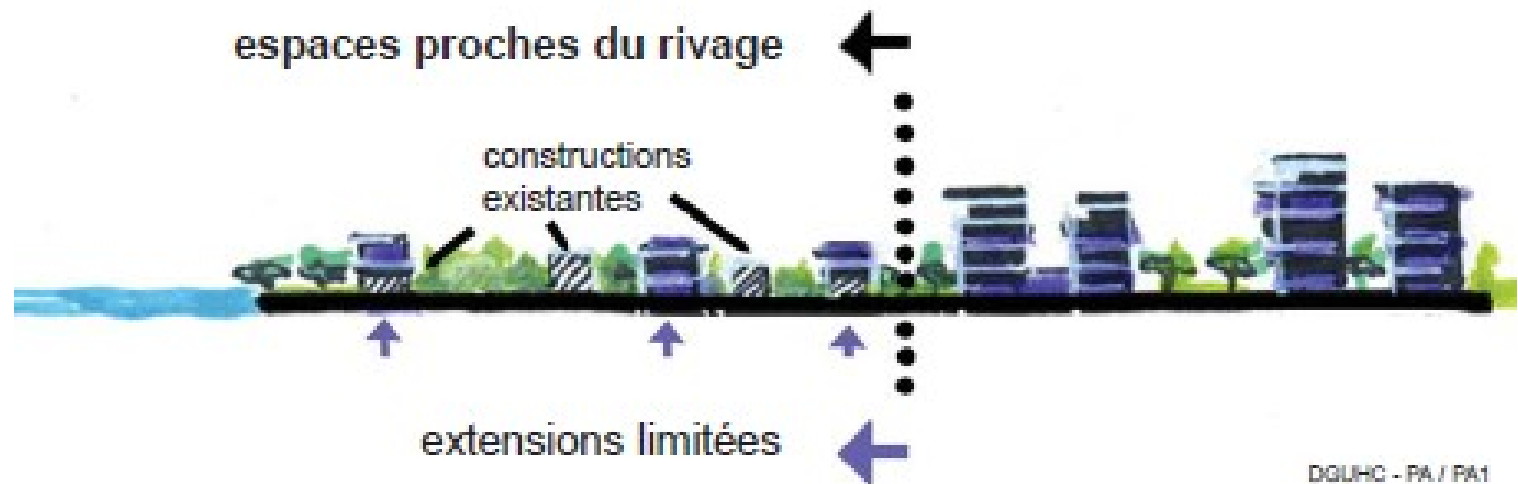
■ terrain non constructible au regard de la loi littoral uniquement
■ terrain constructible au regard de la loi littoral uniquement



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

3. Principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces proche du rivage (EPR) (L121-13). :

- EPR non définis par la loi littoral / texte d'application.
- Critères précisés par le juge administratif,



DGULHC - PA / PA1



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Critères à combiner pour la délimitation (jurisprudence)

L 121-13 et R 121-4 :

- distance au rivage : éléments de relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime,
- co-visibilité : du rivage ou de l'intérieur des terres,
- nature de l'espace séparant la zone du rivage : urbanisé ou non.

D'autres éléments : relief, écosystèmes, coupures fortes (crête, infrastructure)...

Critères non cumulatifs. (Ex CE 12 octobre 2016 n°387 308)



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Exemple de délimitation :

EPR plus large en terrains plats et/ou naturels et plus réduits en zone urbanisée.

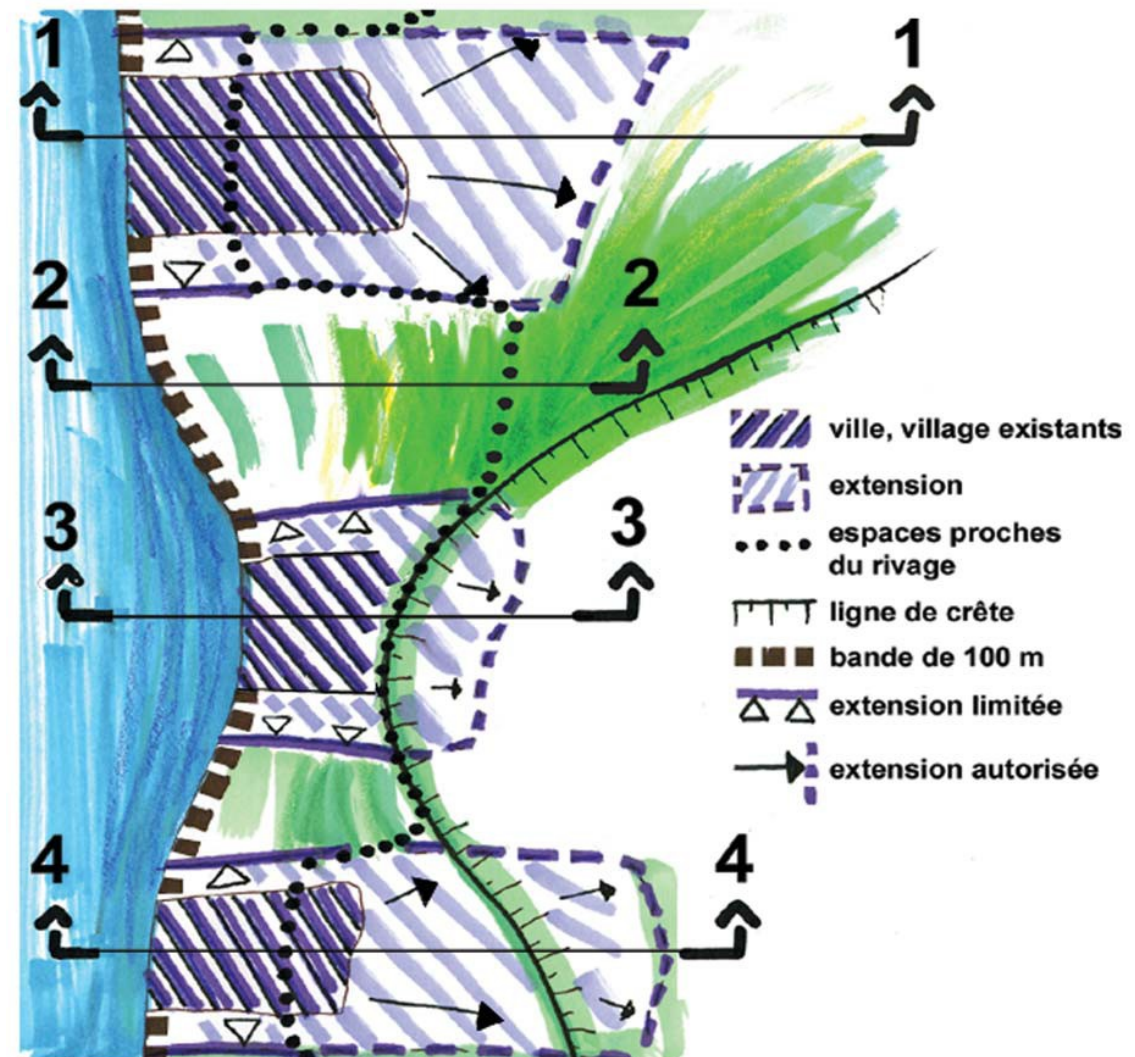
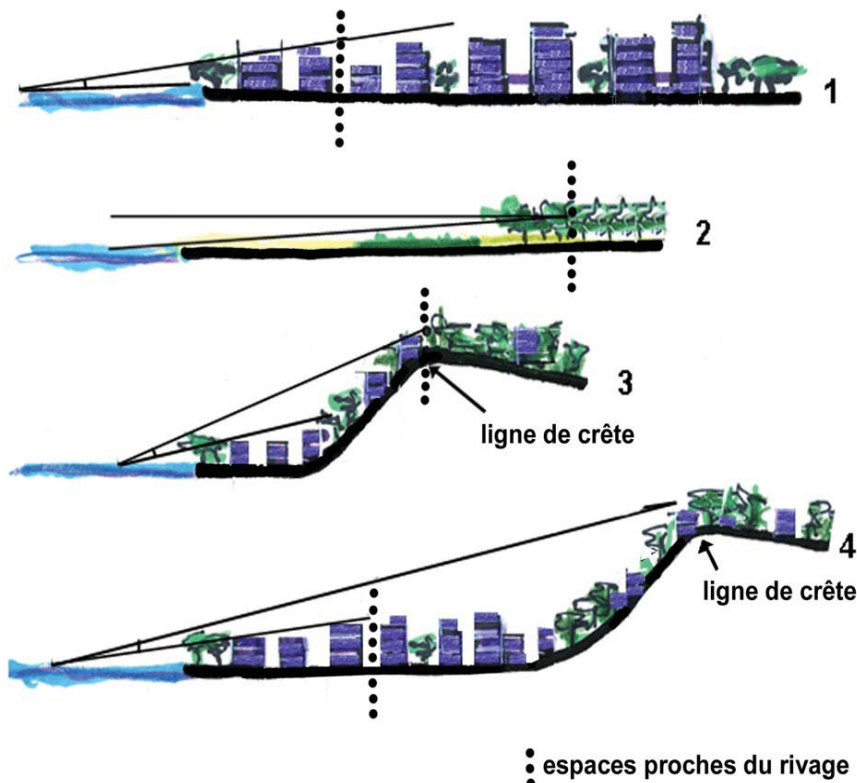
1 – EPR peu étendu car espace urbanisé

2 – EPR plus étendu car co-visibilité

3 – ligne de crête proche de la mer (limite physique + co-visibilité)

4 – ligne de crête plus éloignée, espace urbanisé limite l'EPR

COUPES DE PRINCIPE



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Critères à combiner pour la délimitation (jurisprudence)

Exemple commune de Cassis

- distance au rivage : éléments de relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime,
- co-visibilité : du rivage ou de l'intérieur des terres,
- nature de l'espace séparant la zone du rivage : urbanisé ou non.



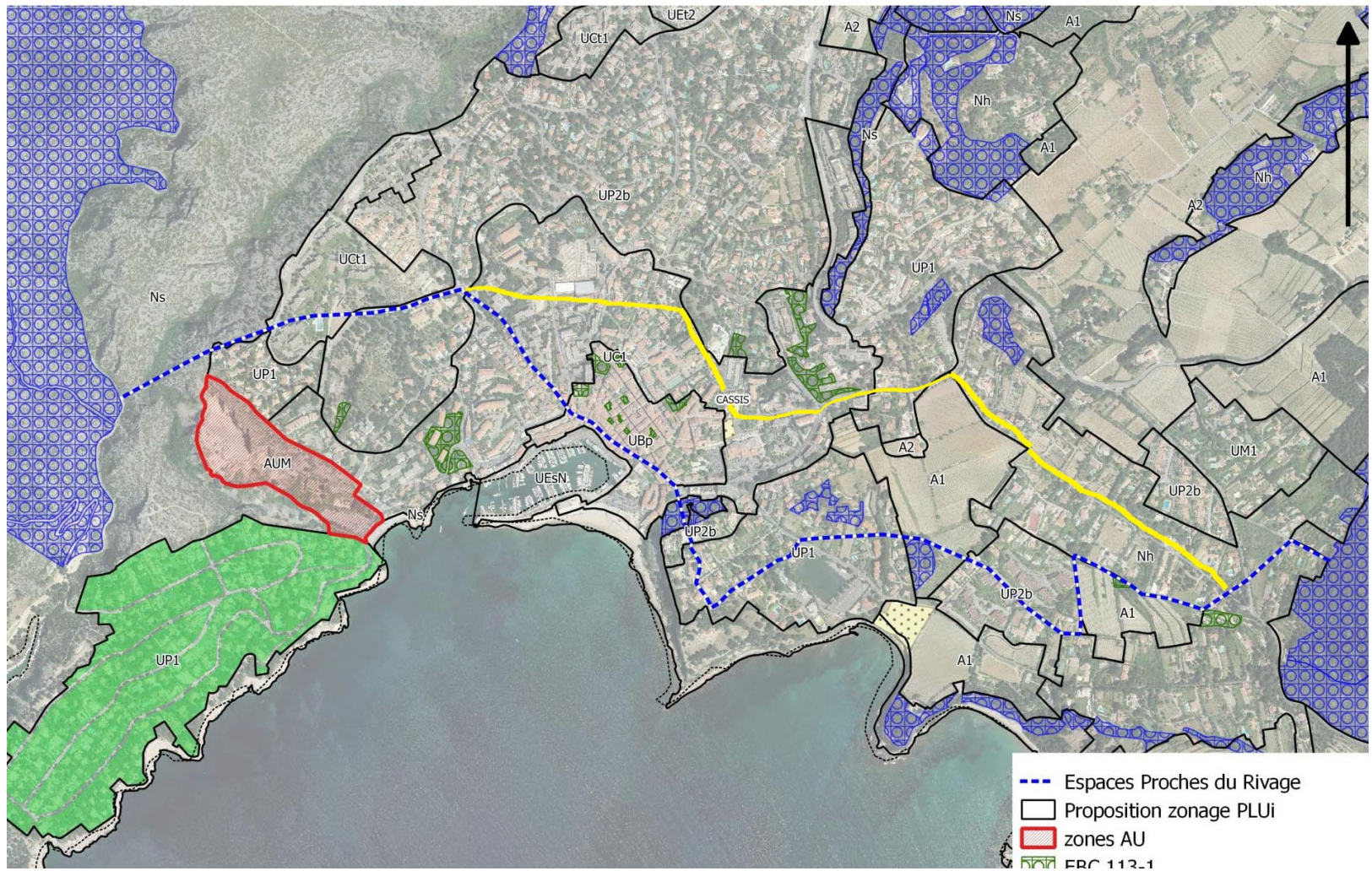
I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Peuvent être autorisées en EPR:

Les simples opérations de constructions à l'intérieur du tissu urbain existant

=> possible de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et caractéristiques des lieux : parcellaires, volumétries, typologies...

=> possible de réhabiliter ou restaurer des bâtiments existants ou de les reconstruire

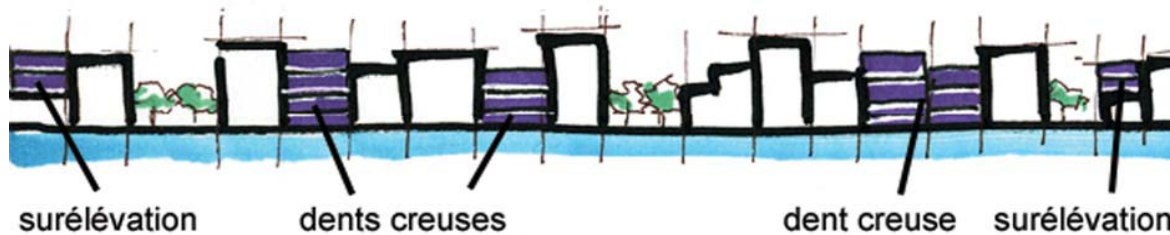


I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Façade existante en bordure de mer



Respect des échelles, rythmes et volumétries existantes : ce n'est pas une extension de l'urbanisation



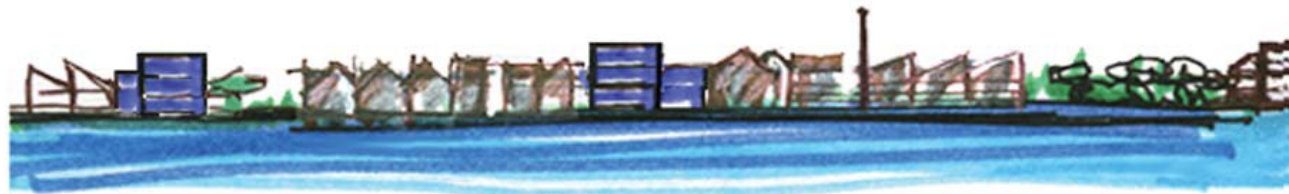
Rupture et perte de l'échelle existante : c'est une extension de l'urbanisation



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation



Façade existante



Respect des échelles, rythmes et volumétries : c'est une extension limitée de l'urbanisation



Rupture et perte de l'échelle existante : ce n'est pas une extension limitée de l'urbanisation



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

4 Le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 m (L.121-16 et s) : des secteurs non urbanisés



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 m des secteurs non urbanisés

Ce principe est motivée par la fragilité des espaces concernés soumis à de multiples usages mais aussi à l'érosion.

Il vise à préserver les ressources naturelles et culturelles qui fondent l'attractivité touristique ainsi que la valeur sociale et économique de ces milieux.



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 m des secteurs non urbanisés :

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires :

- à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (L121-17),
- au fonctionnement des aérodrômes et services publics portuaires (L121-4)

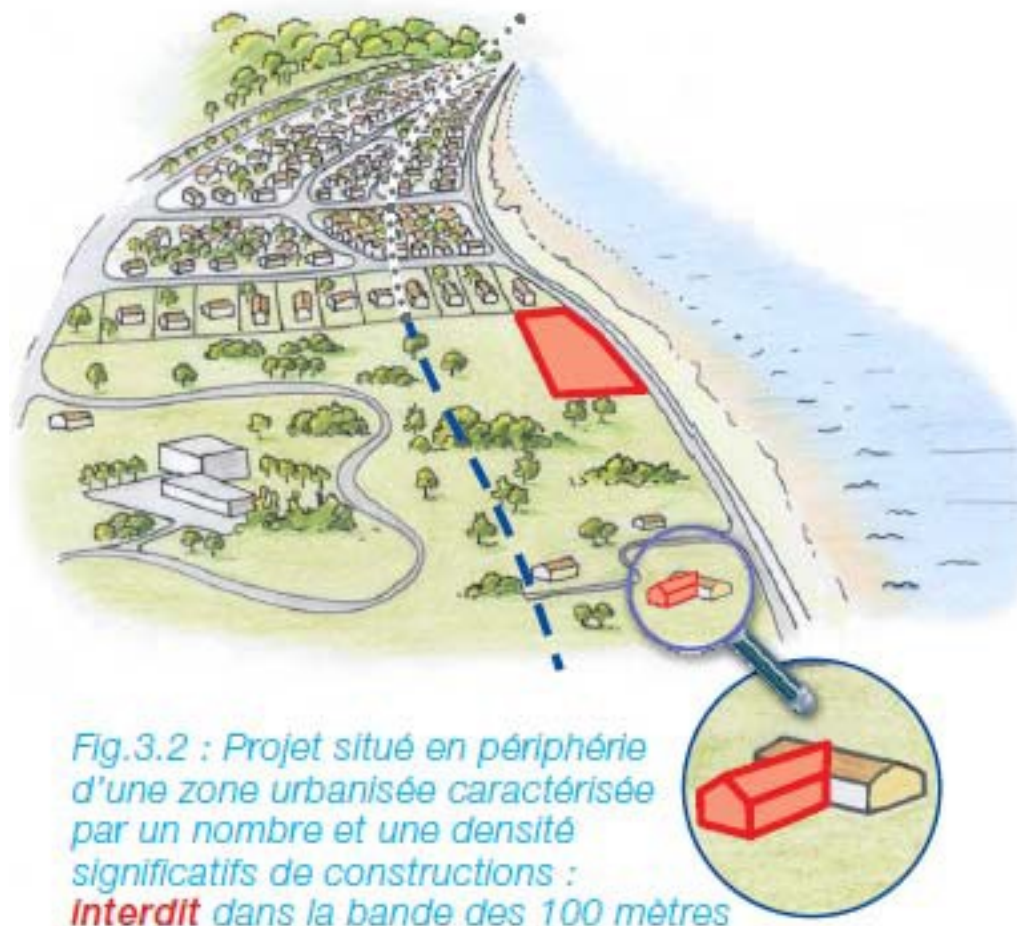


I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Fig.3.1 : Projet situé au sein
d'un espace d'urbanisation diffuse :
Interdit dans la bande des 100 mètres



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation



I - Règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

*Fig.3.3 : Projet situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions : **autorisé** dans la bande des 100 mètres*



II- Les règles relatives à la préservation de certains espaces et milieux

1 le principe de protection des espaces naturels remarquables (ENR)

La liste des espaces et milieux à préserver est prévue à l'article R.121-4 :

- les dunes
- les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieur à 1 000 hectares
- les marais
- les zones humides et milieux temporairement immergés
- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés, des parcs nationaux, des réserves naturelles



II- Les règles relatives à la préservation de certains espaces et milieux

1 le principe de protection des espaces naturels remarquables (ENR)

Un espace, pour être protégé au titre du L121-23 doit respecter 2 conditions cumulatives :

- figurer parmi la liste des espaces et milieux mentionnée au R.121-4,**
- et constituer soit un site ou un paysage remarquable ou caractéristique, soit un milieu nécessaire au maintien des équilibres biologiques, soit un espace présentant un intérêt écologique.**



II- Les règles relatives à la préservation de certains espaces et milieux

Le PLU doit délimiter les espaces remarquables et les classer dans un zonage protecteur

Régime juridique applicable : inconstructibilité

Des dérogations sont possibles que dans certains cas listés par les articles L.121-24 et R.121-5 (travaux de conservation ou protection et aménagements légers : demande d'autorisation soumise soit à enquête publique soit à mise à disposition du public).

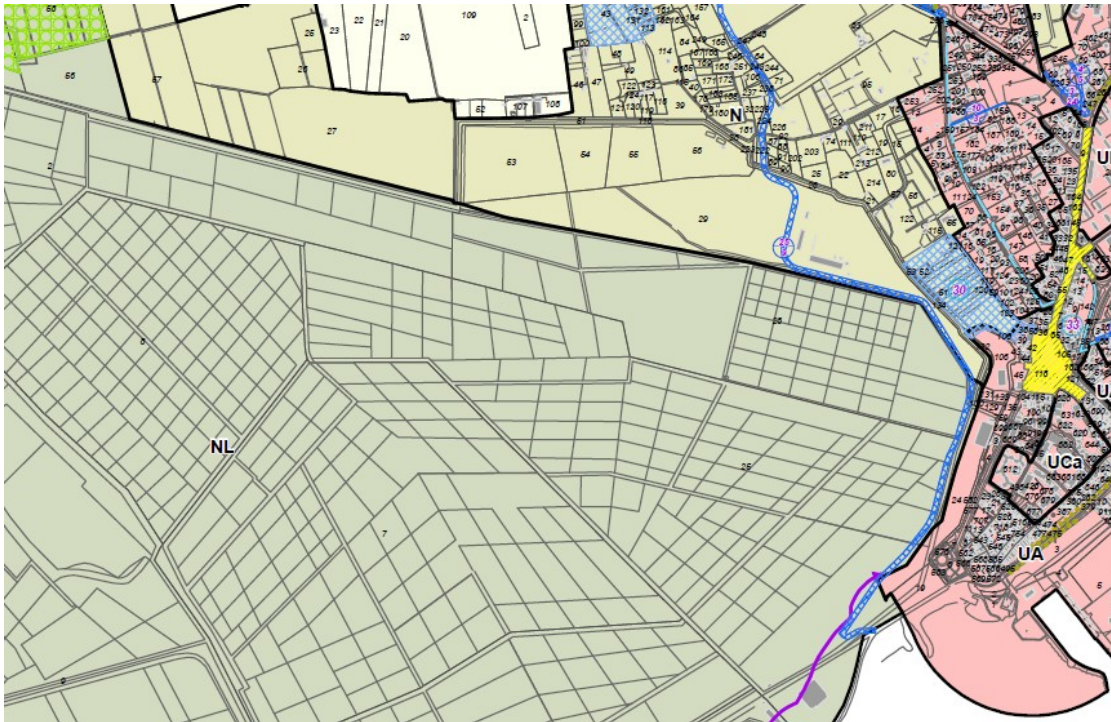


II- Les règles relatives à la préservation de certains espaces et milieux

1 le principe de protection des espaces naturels remarquables (ENR)

Une fois les ENR identifiés, ils doivent être retranscrits par les documents d'urbanisme (règlement et zonage).

Exemple commune de Berre l'Etang : sous secteur NL



La zone NL est protégée.

Seuls peuvent y être admis les aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique, ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces naturels remarquables.

II- Les règles relatives à la préservation de certains espaces et milieux

2 Les espaces boisés significatifs : L121-27

Le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la CDNPS.

=> A la différence du L.113-1 CU (EBC), l'autorité compétente est ici en situation de compétence liée.



II- Les règles relatives à la préservation de certains espaces et milieux

Critères pour identifier les EBC significatifs :

- intérêt paysager : configuration des lieux, identité littorale,
- équilibre biologique : caractère du boisement,
- intérêt écologique : importance pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.

Conséquence :

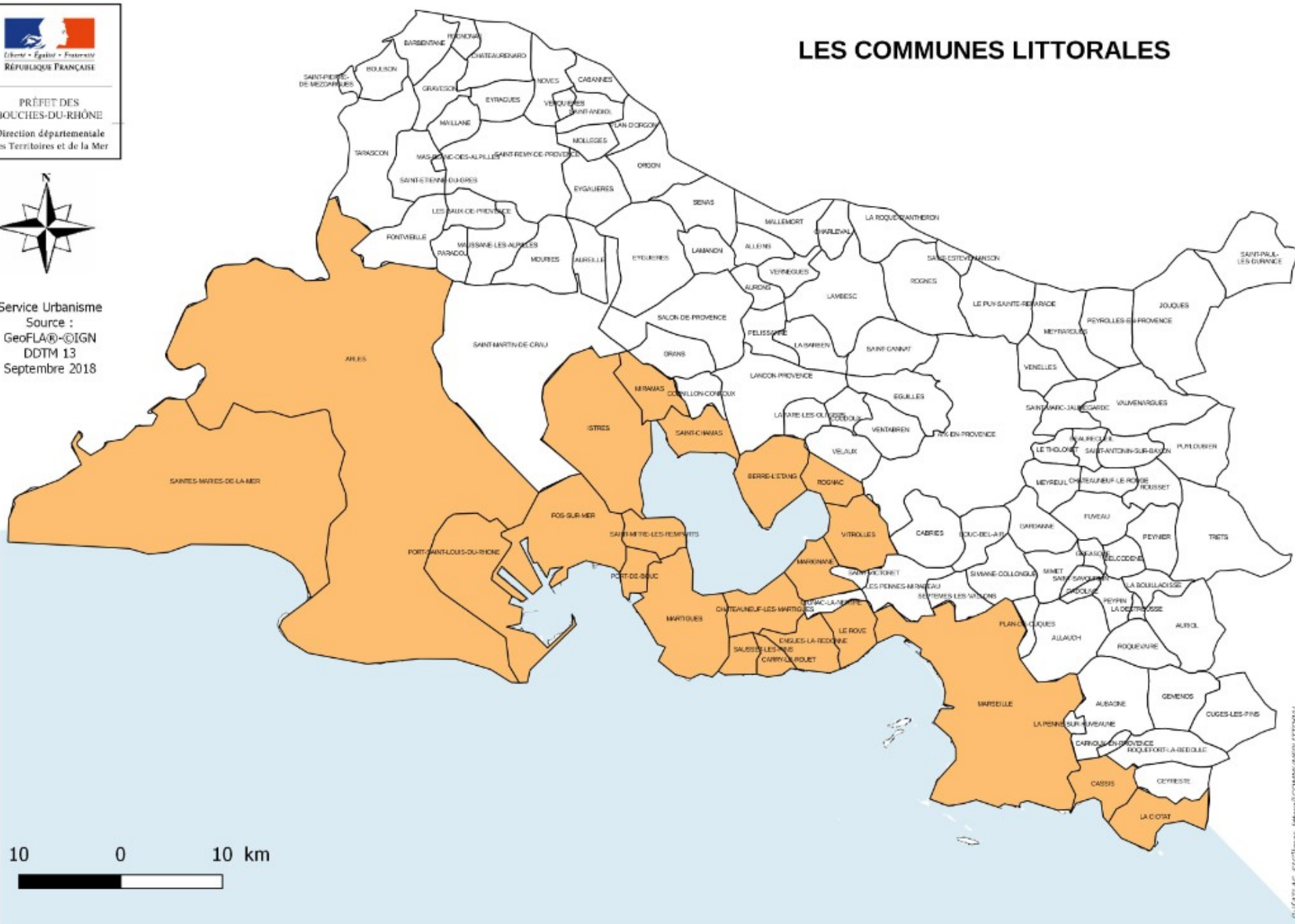
- consultation obligatoire de la CDNPS lors de tout projet de déclassement d'EBC significatifs
- distinction à formaliser dans le PLU



III Application dans les Bouches du Rhône



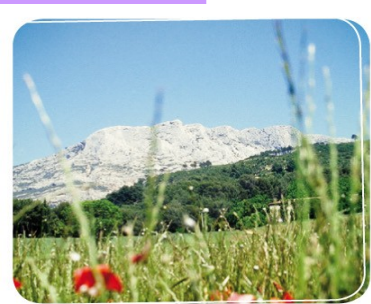
Service Urbanisme
Source :
GeoFLA®-©IGN
DDTM 13
Septembre 2018



III Application dans les Bouches du Rhône

Le département des Bouches du Rhône est composé de :

- 119 communes (à comparer au 355 des Cotes d'armor)**
- 22 sont concernées par la loi littoral dont Arles et Les Saintes Maries de la Mer (1ere et 3ieme communes de France en superficie).**



III Application dans les Bouches du Rhône

La façade maritime est composée de :

- 325 km de côtes (mer méditerranée)
- 80 km de rives (l'étang de Berre).

Le littoral du département représente :

- 40% de sa superficie
- près des deux tiers de la population.

Globalement les documents d'urbanisme ont régulé la pression foncière (pas de bétonnage de la façade maritime)

Les enjeux stratégiques se situent autour de l'Etang de Berre.



III Application dans les Bouches du Rhône

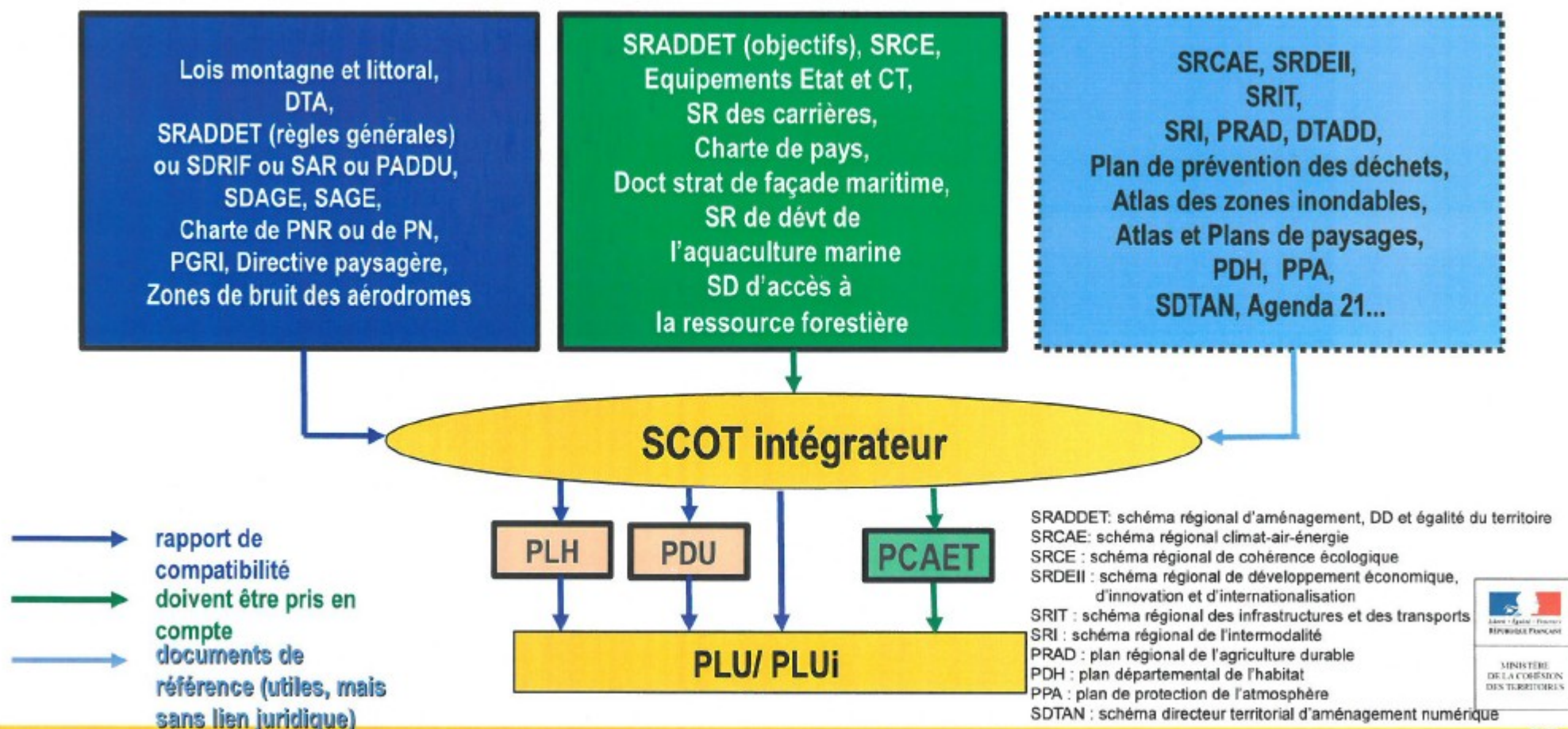
Limites contre productive de la loi littoral dans le 13 ?

- **S'applique à la ville d'Arles située à 25 km de la mer**
- **Ne s'applique pas à la commune de Lançon de Provence située à une distance 500 m de l'étang de Berre et en co-visibilité.**





III Application dans les Bouches du Rhône



DTA des Bouches du Rhône approuvée par Décret du 10 mai 2007

SRCAE: approuvé le 22 juin 2013

SRADDET (intégrera le SRCAE) en cours d'élaboration

PCAET Metropolitain en cours d'élaboration

III Application dans les Bouches du Rhône

Modalités prévues par la DTA 13

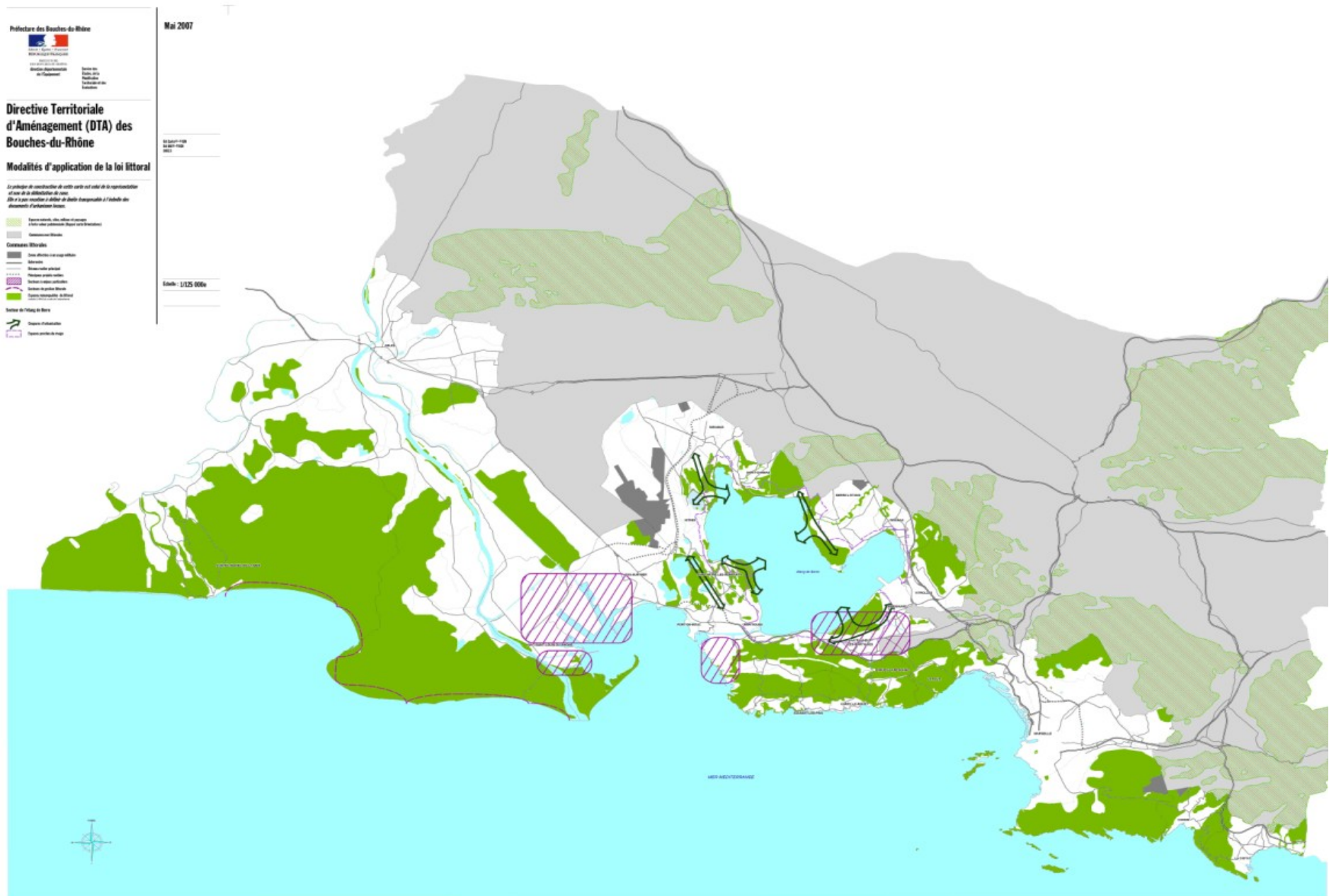
A l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables au littoral s'ajoutent des modalités particulières d'application édictées par la DTA, élaborées au regard des particularités géographiques locales du territoire.

Les SCoT, en leur absence les PLU, doivent être compatibles avec ces modalités d'application (principe dit de la compatibilité).



III Application dans les Bouches du Rhône

Modalités prévues par la DTA



III Application dans les Bouches du Rhône

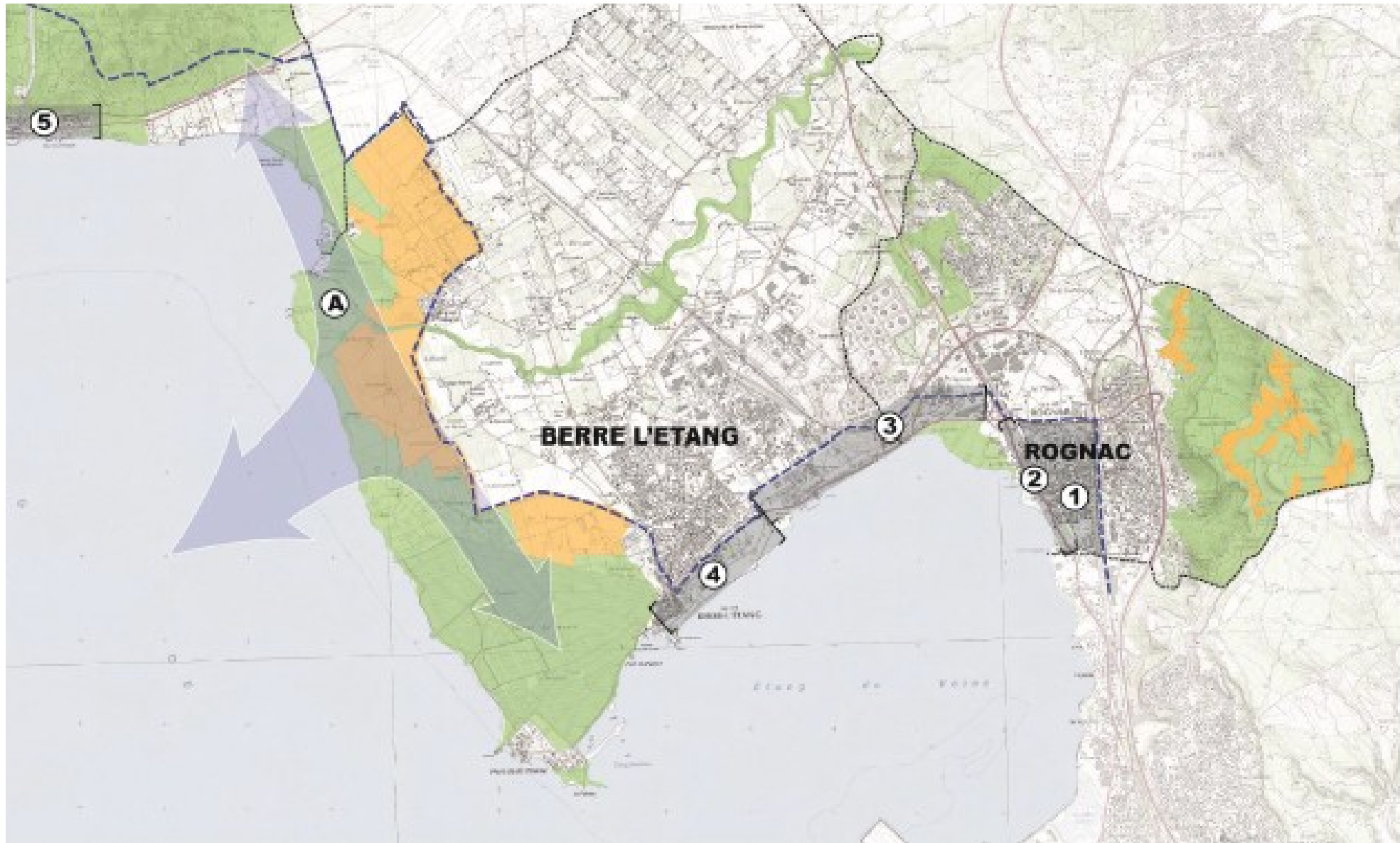
Modalités prévues par la DTA

Zoom commune de Rognac



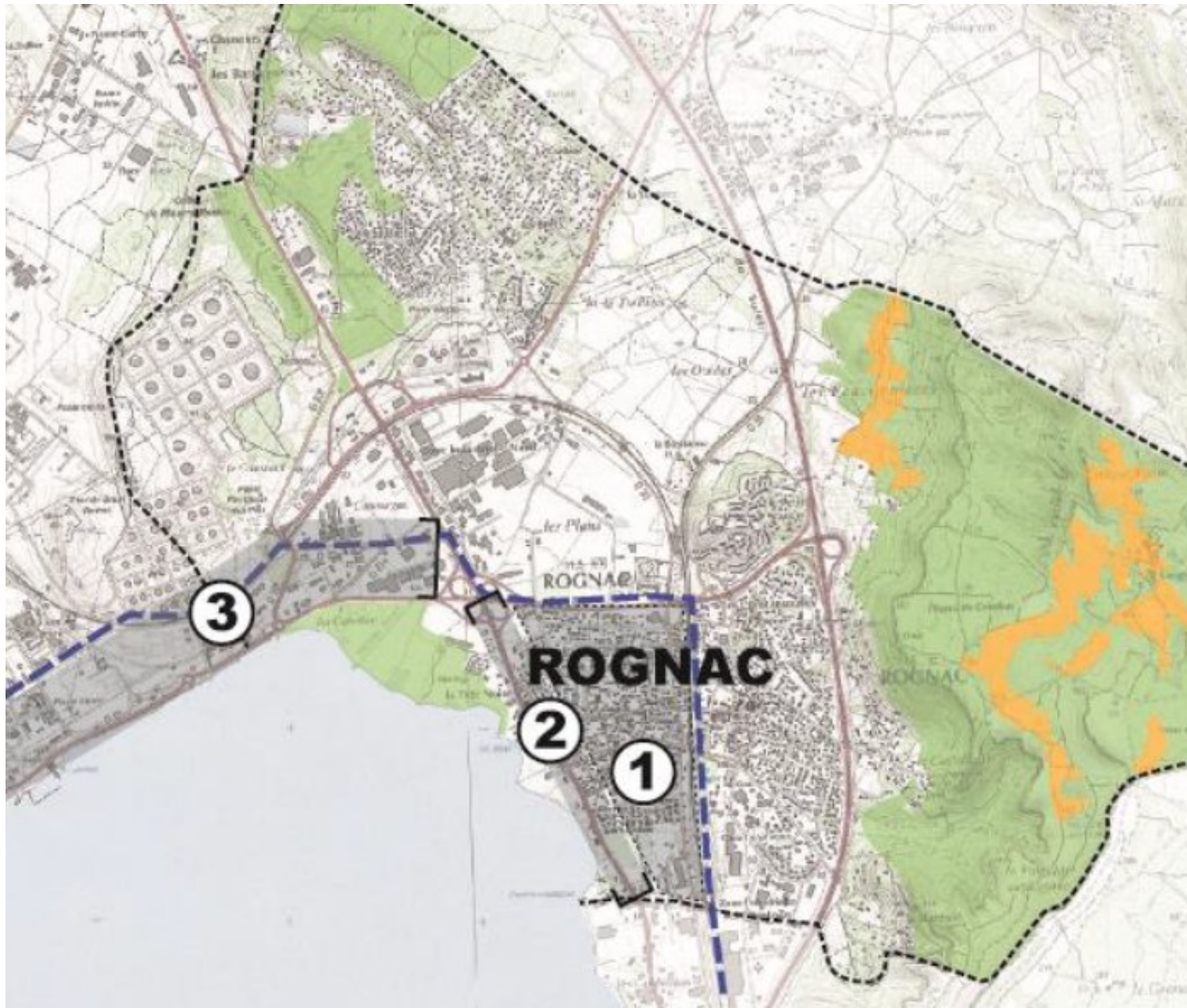
III Application dans les Bouches du Rhône

SCOT Agglopoie Provence



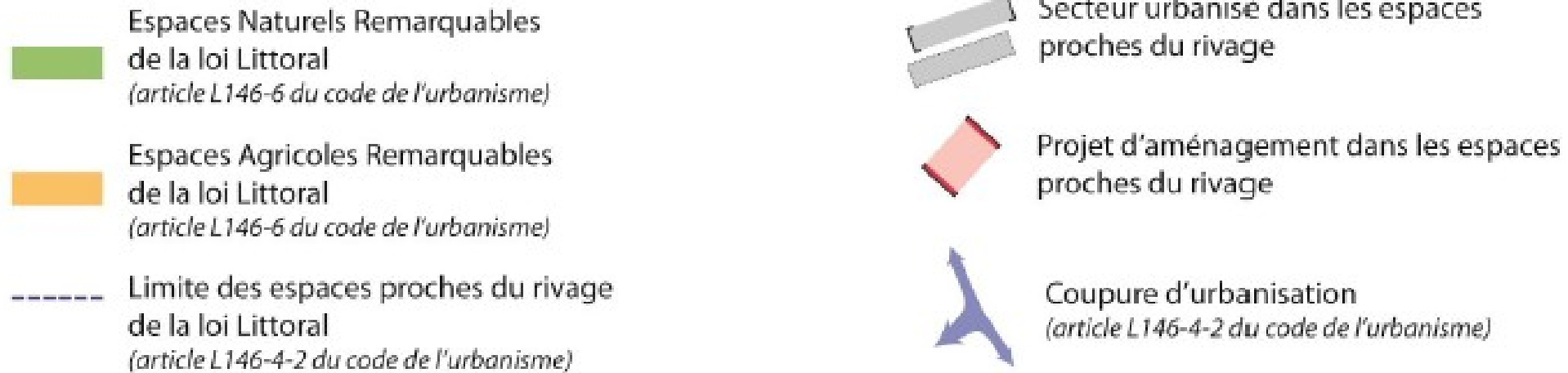
III Application dans les Bouches du Rhône

SCOT Agglopoie Provence



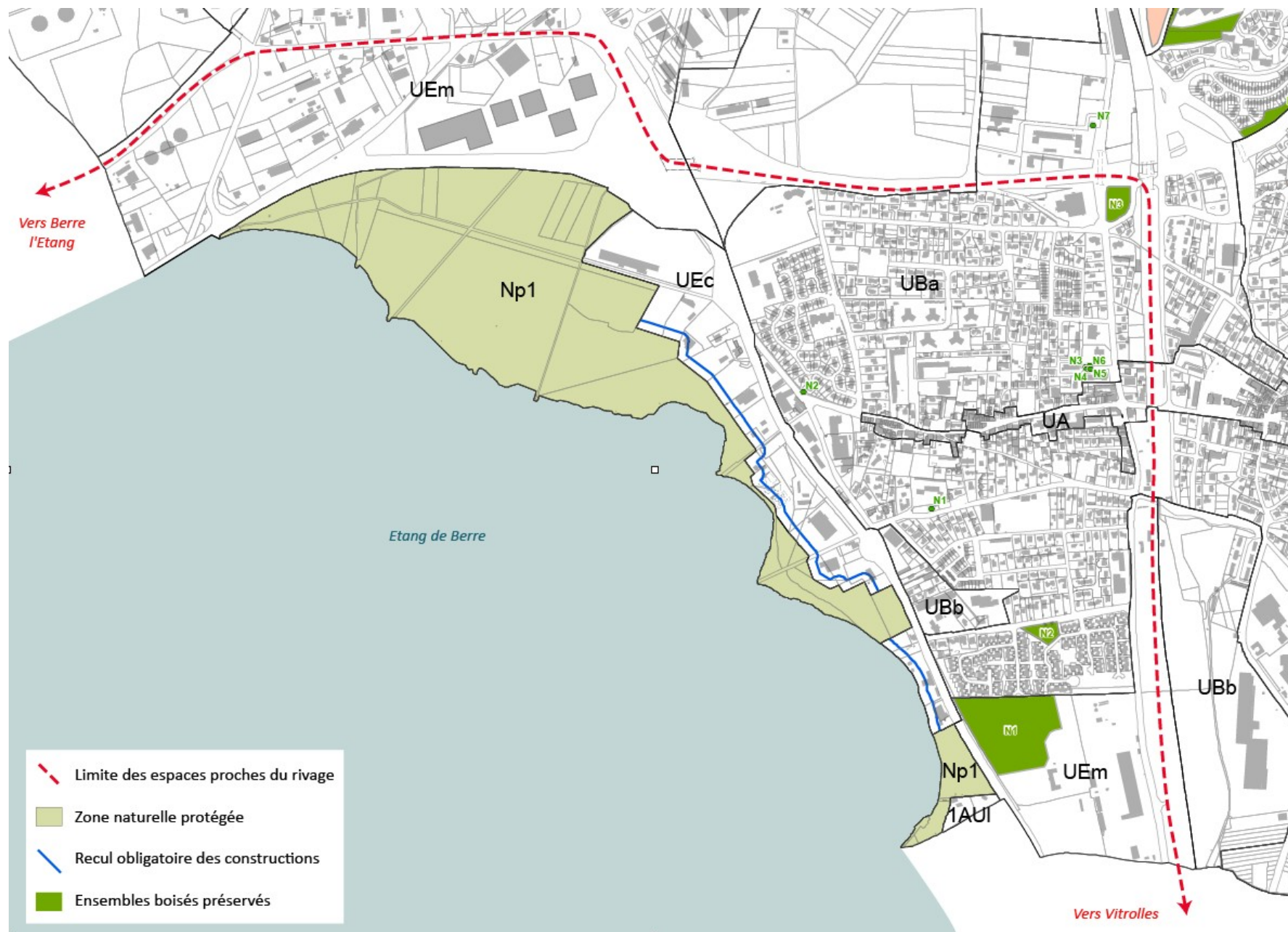
III Application dans les Bouches du Rhône

SCOT Agglopoie Provence



III Application dans les Bouches du Rhône

PLU Rognac



III Application dans les Bouches du Rhône

PLU Rognac : EBCS

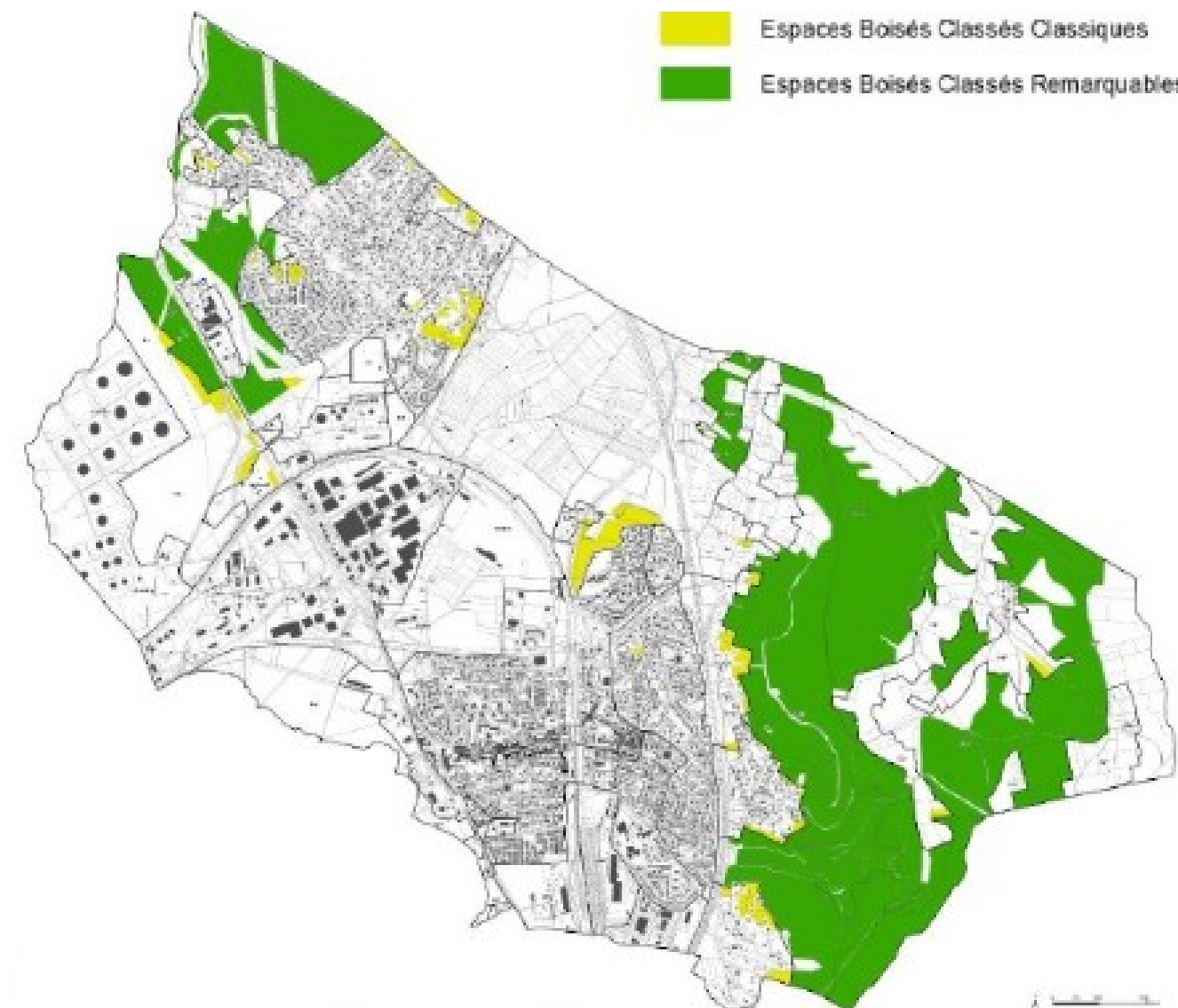


FIGURE 4 : DISTINCTION ENTRE EBC COMMUNS ET EBC SIGNIFICATIFS AU TITRE DE LA LOI LITTORAL (REALISATION : CYCLADES, 2016)

Application loi littoral

Compatibilité :

La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété de la norme inférieure aux respects essentiels de la norme supérieure.

L'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure.

Conformité :

L'autorité doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure sans possibilité d'adaptation.



Application loi littoral

La DTA précise les modalités d'application de la loi littoral

Le SCOT doit être compatible avec la DTA

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec la loi littoral

CE 31 MARS 2017 n°392 186

Ainsi, un permis de construire peut être illégal alors même qu'il respecte le PLU ou le SCOT applicable, y compris si celui-ci est compatible avec la loi littoral.



Conclusion

Les SCOT et les PLU doivent

- analyser la capacité d'accueil : L121-21
- vérifier l'extension limitée en EPR : L121-13
- identifier les coupures à l'urbanisation : L121-22
- délimiter les espaces naturels remarquables : L121-23

De plus le PLU doit :

- classer en espaces boisés significatifs les parcs et ensembles boisés le plus significatifs : : L 121-27



Conclusion

Lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de vérifier si le projet est:

- implanté dans la bande des 100 mètres d'un secteur non urbanisés (inconstructible),**
- en continuité d'une agglomération ou d'un village,**
- situé en espace espace naturel remarquable,**

et s'il peut être qualifié d'extension limité dans le cas où il serait en espace proche du rivage.



Conclusion

Projet loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

- Le SCOT détermine les critères d'identification des villages, agglomération et autres secteurs déjà urbanisés et en définit la localisation.
- Le PLU délimite notamment les « autres secteurs déjà urbanisés »
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées hors continuité de l'urbanisation et hors espaces proches du rivage après avis de la CDNPS, de la CDPENAF et accord du Préfet.

