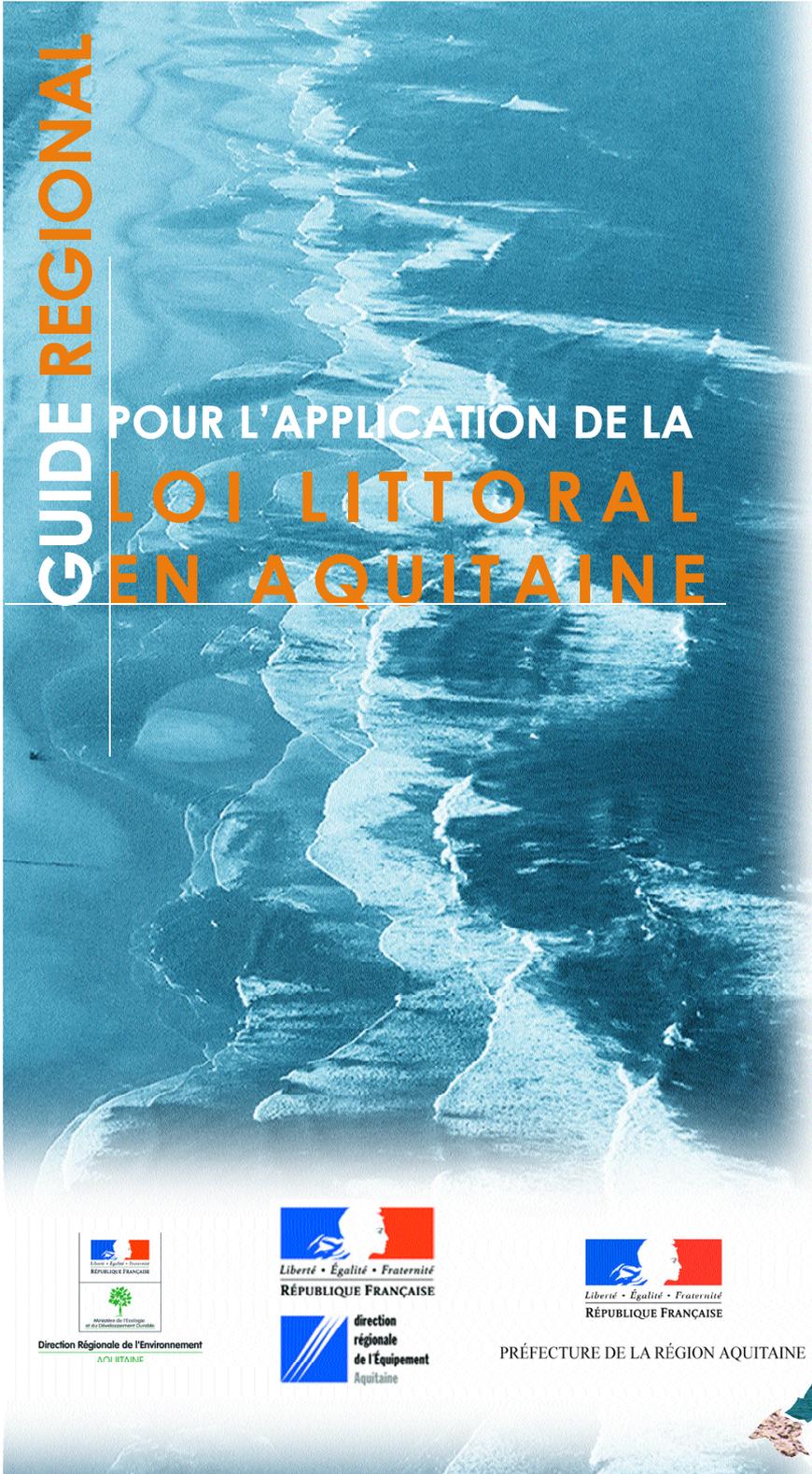


**GUIDE REGIONAL**

POUR L'APPLICATION DE LA  
**LOI LITTORAL**  
**EN AQUITAINE**



Direction Régionale de l'Environnement  
AQUITAINE



direction  
régionale  
de l'Équipement  
Aquitaine



PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE

# SOMMAIRE

## PRÉFACE



page 4

## GÉNÉRALITÉS



• LES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL AQUITAIN

page 9

• LES SCOT (SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE)

OUTILS PRIVILÉGIÉS DE PLANIFICATION SPATIALE

SUR LE LITTORAL

page 14

• PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

page 21

## APPLICATIONS SPÉCIFIQUES



• 1-CAPACITÉ D'ACCUEIL

page 28

• 2-COUPURES D'URBANISATION

page 36

• 3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS

ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

page 42

• 4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE

DE L'URBANISATION

page 43

• 5-BANDE LITTORALE

page 64

• 6-ESPACES REMARQUABLES

page 74

• 7-LES CAMPINGS

page 74

## ANNEXES



page 90

## PRÉFACE

Le littoral Aquitain se doit de répondre par un aménagement maîtrisé et la prévention de ses espaces naturels au défi d'une pression démographique de plus en plus forte.

L'intervention de la MIACA (*Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine*) entre 1965 et 1985, avait une double ambition : « densifier les espaces urbains et conserver de vastes espaces de nature » qui reste toujours d'actualité.

La loi du 3 janvier 1986 dite « Loi Littoral », dont les dispositions ont été intégrées dans le Code de l'Urbanisme dans les articles L. 146-1 à L. 146-9, fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral.

C'est à travers les documents d'urbanisme, et notamment les SCOT (*schémas de cohérence territoriale*), que ce principe peut être mis en œuvre, par l'analyse des enjeux et l'anticipation des évolutions, en explicitant les priorités d'usage des différents espaces des communes littorales.

Le guide d'application de la Loi Littoral en Aquitaine a pour objectif de présenter les dispositions de la Loi Littoral, complétées par les différentes jurisprudences, d'en préciser l'interprétation et de proposer des préconisations en fonction des conditions géographiques particulières du littoral aquitain et des objectifs de développement durable de ce territoire sensible.

Son ambition est de présenter les grands principes régionaux de planification de l'espace, appliqués de manière coordonnée sur l'ensemble du linéaire côtier régional, afin d'en harmoniser les pratiques, de servir de référence à l'ensemble des décideurs publics concernés par l'aménagement du territoire de l'espace côtier, et d'améliorer la sécurité juridique des documents d'urbanisme et du droit des sols.

Ce guide est également une contribution de l'Etat à la détermination d'une politique d'aménagement, présentée dans une approche pédagogique, dans le but de faciliter le dialogue avec les collectivités territoriales pour l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et la réalisation de leurs projets.

Son élaboration a été conduite par un groupe de travail composé des services régionaux et départementaux concernés, dans le cadre de la Mission Interservices Régionale Littoral.

Il intègre les apports des circulaires du 14 mars 2006 du ministère de l'Équipement et du 20 juillet 2006, cosignée par les ministres de l'Équipement et de l'Écologie, ainsi que des éléments de la plaquette « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », co-éditée en juillet 2006 par les ministères de l'Équipement et de l'Écologie.

Enfin il propose des dispositions spécifiques au littoral aquitain, destinées à tenir compte de ses particularités.

Le territoire de référence correspond aux quarante neuf communes ayant une façade maritime figurant sur la carte ci-après. Il intègre pas les communes classées Loi Littoral de l'estuaire de la Gironde.

Par contre, il intègre les communes de Sanguinet et de Parentis qui relèvent de la Loi littoral parce que riveraines de lacs classés au titre de la Loi littoral et celles de Bayonne et Boucau qui relèvent de la loi littoral en tant que communes riveraines de l'estuaire de l'Adour qui appartiennent à la Communauté d'agglomération de Bayonne – Anglet – Biarritz, dont les trois communes sont classées « Loi littoral », afin de conserver une cohérence géographique et institutionnelle.

Ce guide sera actualisé en fonction de l'évolution de la réglementation et de la jurisprudence, mais aussi en fonction des questions soulevées à l'occasion de l'élaboration des projets locaux.

Au moment de la création du Groupement d'Intérêt Public du littoral Aquitain et de la mise en œuvre d'une gestion intégrée des zones côtières, ce document a vocation à devenir un outil de réflexion pour faciliter la prise de décision de ceux qui ont en charge de concevoir et de mettre en œuvre le développement et la préservation de ce littoral exceptionnel.

Le Préfet de région  
Francis Idrac



Généralités - applications spécifiques - Annexes





## LES CARACTERISTIQUES DU LITTORAL AQUITAIN



### UN LITTORAL PRÉSENTANT TROIS ENSEMBLES BIEN DISTINCTS

Le littoral aquitain qui s'étend de la pointe de Grave à l'embouchure de la Bidassoa, des terres basses médocaines aux Pyrénées, présente trois grands ensembles paysagers bien distincts :

- le littoral sableux (*Gironde et Landes*),
- le Bassin d'Arcachon,
- et le littoral rocheux (*Pays Basque*).

Du nord au sud, l'estuaire de la Gironde, le Bassin d'Arcachon, l'estuaire de l'Adour et celui de la Bidassoa ponctuent ces vastes ensembles paysagers.

### UN LITTORAL PRÉSENTANT UN DÉVELOPPEMENT DIFFÉRENCIÉ

Le Bassin d'Arcachon et l'agglomération côtière de Bayonne à Hendaye constituent des zones fortement urbanisées, alors que le reste du territoire littoral présente une occupation de l'espace moins densifiée (*Médoc et Landes*).

### UN ESPACE À FORTE VALEUR PATRIMONIALE

Le littoral de la région Aquitaine, notamment dans sa partie sableuse, forme un vaste ensemble naturel unique en Europe occidentale. Le caractère encore relativement préservé de cet espace, ses dimensions, la diversité des milieux qui le composent (*dunes, zones humides, forêts, lacs...*) lui confèrent sa qualité et son intérêt.

Il existe actuellement sur le littoral :

- 390 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- 9 Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),
- 6 réserves naturelles,
- 8 réserves de chasses maritimes,
- 12 (environ) sites classés,
- et de vastes sites inscrits, (*notamment autour des lacs girondins et landais*).

L'existence de vastes terrains domaniaux constitue une importante garantie pour la protection et la gestion durable de ces espaces : un linéaire côtier long de 166 kilomètres et 46.000 hectares de forêt sont gérés par l'ONF. Le Conservatoire du Littoral est propriétaire de trente sites sur plus de 3.500 hectares.

### ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISME

La population permanente du littoral aquitain représente environ 420.000 habitants soit 14 % de la population d'Aquitaine, avec des croissances de l'ordre de 20 à 30 % durant les trente dernières années. Le secteur tertiaire y est fortement dominant, mais l'industrie représente encore 14% des emplois, pourcentage sensiblement identique à celui de l'Aquitaine : bois-papier, chimie, caoutchouc, plastique dans les Landes, aéronautique sur l'agglomération basque, industries agro-alimentaires sur toute la côte.

La pêche, l'ostréiculture, l'aquaculture, la thalassothérapie, les activités nautiques, sont préférentiellement localisées au sud de l'Aquitaine et autour du Bassin d'Arcachon. Les ports de Bayonne et de Bordeaux concentrent un grand nombre d'activités industrielles.

La forêt de pins landaise constitue une ressource économique importante et contribue à l'image paysagère du littoral aquitain. Les efforts accomplis dans la modernisation des filières d'exploitation et de valorisation commencent à porter leurs fruits.

Le tourisme tient une place prééminente. L'Aquitaine est une destination touristique qui attire les français, dont les aquitains, mais

aussi les touristes étrangers (*allemands, espagnols, anglais, scandinaves,...*). La localisation principale des séjours en Aquitaine est le littoral. A lui seul, il concentre plus de 750.000 lits touristiques (1) et réalise près de 40 millions de nuitées sur les 85 millions enregistrés chaque année dans la région.

D'autre part, en complément au tourisme littoral et dans un objectif d'équilibre territorial, l'arrière-pays offre un autre regard sur le patrimoine et la nature. Le Parc naturel régional des Landes de Gascogne a par exemple développé en arrière-pays une filière touristique structurée, point d'appui essentiel pour le tourisme littoral permettant notamment de répondre à une demande forte du public en matière de nouvelles activités basées sur la nature, la culture et le patrimoine.

*(1) Ce nombre de lits tient compte de tous les types d'hébergement : hôtellerie classée, hôtellerie de plein air, résidences de tourisme, résidences secondaires et principales et village de vacances.*







## LES SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), OUTILS PRIVILÉGIÉS DE PLANIFICATION SPATIALE SUR LE LITTORAL



### LES SCOT DANS LA POLITIQUE DU LITTORAL

Le CIADT du 14 Septembre 2004 a défini le cadre d'action de la politique du littoral désormais fondée sur le concept de "gestion intégrée des zones côtières".

Trois niveaux sont identifiés :

- national : Impulser, observer et évaluer
- régional : Assurer la cohérence des politiques publiques et décliner les objectifs nationaux d'aménagement du littoral
- local : Elaborer les projets de territoires (SCOT, PLU)

Au regard des enjeux et des pressions existants dans les zones côtières, l'importance de mettre en place des SCOT littoraux est réaffirmée.

Les SCOT littoraux permettent de constituer une base de réflexion et d'aménagement à un échelon pertinent pour traiter des enjeux situés à l'interface de la bande côtière, de sa partie maritime et de l'arrière-pays.

En outre, l'échelon régional est le niveau adapté pour une mise en cohérence des différentes démarches intercommunales. Comme souligné par l'Union Européenne en 2000 (*recommandation sur la gestion intégrée des zones côtières*), l'échelon régional est appelé à jouer un rôle majeur dans la planification et l'aménagement intégrés des zones côtières, car il est notamment en mesure de garantir l'inscription des activités relevant d'initiatives locales dans un contexte plus global.

### LES SCOT, LEUR PERTINENCE GÉOGRAPHIQUE

Si les SCOT apparaissent comme l'échelon géographique pertinent en termes d'aménagement du littoral, c'est d'abord parce qu'ils permettent de dépasser la logique communale, de portée limitée vis-à-vis de nombreux enjeux littoraux. C'est ensuite parce qu'ils permettent

aux collectivités territoriales de planifier leur aménagement à l'échelle préconisée par les circulaires d'application de la « Loi Littoral », et de faire jouer des solidarités nécessaires notamment à la protection et à la gestion de vastes ensembles naturels.

## LES SCOT, LEUR RÔLE DANS L'APPLICATION DE LA « LOI LITTORAL »

### **Capacité d'accueil**

L'estimation de la capacité d'accueil doit ainsi découler d'une approche globale portant sur des unités de territoire qui par leur homogénéité de caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage constituent des entités résidentielles ou touristiques (*point 1.1.1 de l'instruction de 1991*).

En relation avec les principes fondateurs de la démarche SCOT, la notion de capacité d'accueil trouve également une traduction dans :

- le principe d'équilibre entre renouvellement urbain, maîtrise de l'urbanisation, préservation des espaces naturels et des paysages.
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.
- le principe de respect de l'environnement et de développement durable dans l'utilisation économe des espaces libres, dans l'utilisation des transports collectifs, dans la qualité de l'air et de l'eau, dans la préservation des écosystèmes, dans le respect des milieux naturels et des paysages, dans la prise en compte des risques naturels et industriels, dans l'évaluation et la maîtrise des effets directs et indirects à court, moyen et long termes, du développement des territoires littoraux.

### **Coups d'urbanisation**

La « Loi Littoral » indique que les SCOT doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Le SCOT permet de confirmer les coupures d'urbanisation "stratégiques" notamment celles qui sont intercommunales.

### **Extension de l'urbanisation**

En vertu de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi SRU, les SCOT doivent assurer une maîtrise du développement urbain et une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, ce qui est également un des objectifs de la « Loi Littoral ».

L'alinéa I de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme énonce que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. A cet égard, le SCOT se situe à une échelle pertinente pour délimiter et qualifier les espaces proches du rivage, ainsi que les formes d'urbanisation existantes (*dont les villages et les agglomérations*), et préciser le cas échéant les possibilités d'urbanisation, à titre exceptionnel, sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

### **Espaces remarquables et caractéristiques (L. 146-6)**

La démarche d'identification et de délimitation des espaces remarquables et caractéristiques doit être conduite à une échelle géographique pertinente et porter sur des ensembles cohérents en faisant abstraction des limites administratives ou juridiques (*point 7 de la circulaire du 10 octobre 1989*). Les SCOT permettent la mise en évidence des vastes ensembles dans une logique de "trame verte" hiérarchisée, s'appuyant notamment sur les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs, les coupures d'urbanisation.

### **Le « porter à connaissance » et la note d'enjeu**

Dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, le Préfet produit deux documents :

- Un « Porter à connaissance » de portée réglementaire rappelant notamment les grands principes de la « Loi Littoral ».
- Une note d'enjeux présentant la vision des services de l'Etat sur le territoire et intégrant une lecture appliquée de la « Loi Littoral » sur le territoire considéré.

Il est souhaitable que la note d'enjeux et les documents de synthèse sur les territoires concernés soient :

- élaborés par un groupe de travail inter administrations,
- validés par le Préfet de Département.

Des avis consultatifs pourront être mobilisés à cette occasion (dont notamment celui de la commission des sites).

### **Chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)**

L'article 235 de la loi n°2005-157 du 23 Février 2005 relative au développement des territoires ruraux crée le principe de SCOT comprenant un volet maritime valant SMVM.

« Lorsqu'ils comprennent une ou des communes littorales, ils peuvent comporter un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer tel que défini par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, à condition que celui-ci ait été approuvé selon les modalités définies au présent chapitre. »...

« Lorsque le schéma de cohérence territoriale englobe une ou des communes littorales et dans le cas où l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 décide d'élaborer un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer, le préfet est consulté sur la compatibilité du périmètre de ce schéma avec les enjeux d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. »...

« Art. L. 122-8-1. - Les dispositions du chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer et relatives aux orientations fondamentales de protection du milieu marin, à la gestion du domaine public maritime et aux dispositions qui ne ressortent pas du contenu des schémas de cohérence territoriale tel qu'il est défini par l'article L. 122-1 sont soumises pour accord au préfet avant l'arrêt du projet. »...

### **La spécificité du Bassin d'Arcachon : le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)**

Publié officiellement fin 2004, il détermine la vocation des différents secteurs de l'espace maritime et littoral en définissant la compatibilité entre les différents usages et précise les mesures de protection.

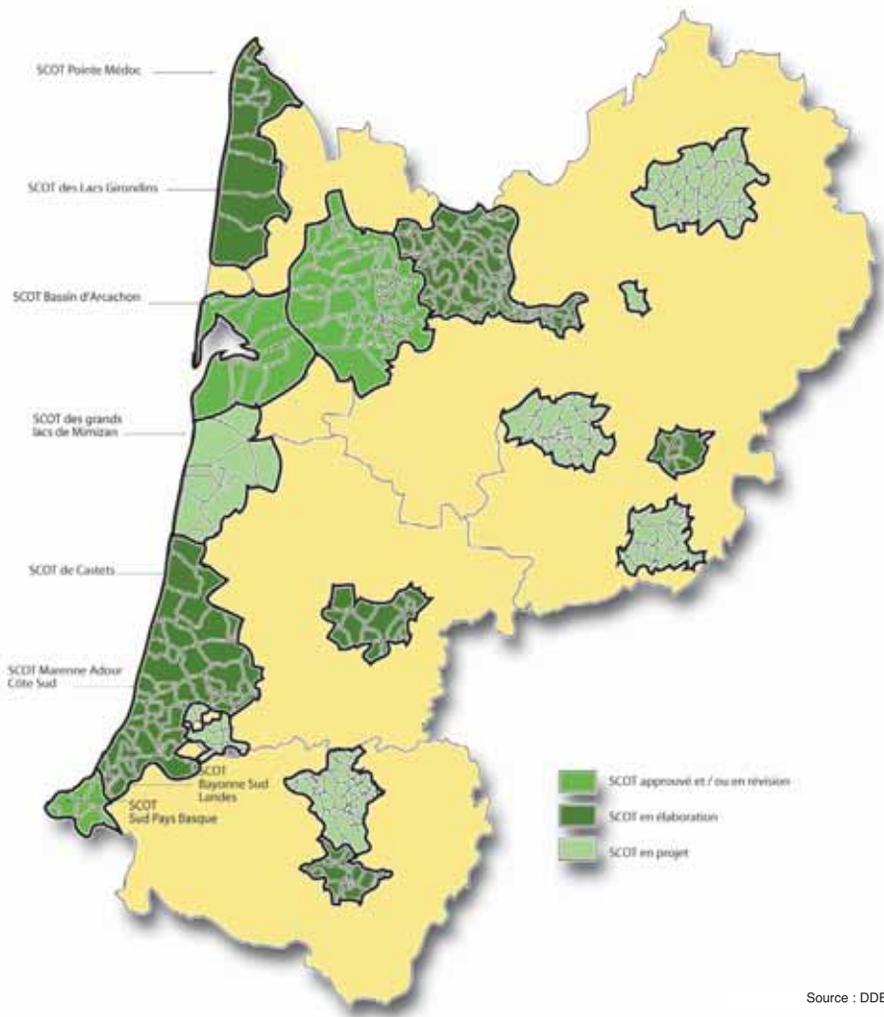
Elaboré sous la responsabilité de l'Etat, en concertation étroite avec les différents acteurs, il définit les orientations en matière de protection, de développement, et d'équipement qui structureront le devenir du Bassin d'Arcachon.

Il a la même valeur juridique qu'une Directive Territoriale d'Aménagement. En conséquence, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les prescriptions du SMVM.





## • LES SCOT EN AQUITAINE MARS 2006



## PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

L'application de la « Loi Littoral » conduit à distinguer deux grandes séries de mesures de protection traduites :

- d'une part dans des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation,
- et d'autre part dans des règles de protections spécifiques portant sur les espaces littoraux, les espaces boisés les plus significatifs et l'implantation de certains équipements (*nouvelles routes et terrains de camping notamment*).

### LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ORIENTATION ET DE LIMITATION DE L'URBANISATION

Pour les communes littorales, la loi définit différents types d'espaces :

- le territoire communal dans son ensemble,
- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables,
- la zone maritime,
- la bande littorale,
- le domaine public maritime.

Elle institue des régimes différents d'occupation du sol, selon ces espaces.

#### **Le territoire communal dans son ensemble :**

L'extension de l'urbanisation est possible comme suit (L. 146-4-I) :

- soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, avec cependant deux exceptions :
  - la nécessité de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation,
  - les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. La définition de la notion de hameaux et d'intégration à l'environnement étant examinée avec rigueur par la jurisprudence administrative.

Les espaces proches du rivage :

Dans les espaces proches du rivage, le législateur n'a admis qu'une extension limitée et motivée de l'urbanisation. Trois notions sont à prendre en considération :

\* *la notion d'espaces proches du rivage (L 146-4-II) :*

Partant de la mer (*englobant la bande des 100 mètres*), plus exactement de la limite du domaine public maritime, ces espaces sont, côté terre, limités par les réalités géographiques et topographiques du territoire communal. Il peut ainsi s'agir d'une zone de plusieurs centaines de mètres vers l'intérieur, allant jusqu'à, par exemple, une ligne de crête ou tout autre obstacle naturel.

\* *l'extension doit être limitée :*

Seules, les zones déjà urbanisées présentant le caractère d'une agglomération ou d'un village, peuvent de manière limitée, être étendues ou densifiées. Le caractère limité de l'extension s'apprécie de manière globale (*surface au sol du projet, caractère et destination des bâtiments, caractéristiques de la commune d'accueil, etc...*), en valeur relative par rapport à l'existant, à la sensibilité du site, à la nature du projet, comme en valeur absolue.

\* *l'extension doit être motivée :*

En l'absence de SCOT, ou de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée dans le PLU. Dans ce cas, le rapport de présentation doit expliciter ce choix, par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette démarche n'est pas nécessaire si ces critères ont été pris en compte dans le cadre du SCOT. L'extension de l'urbanisation devra associer une bonne intégration paysagère des aménagements au respect de la qualité architecturale.

Si aucun document d'urbanisme n'existe, l'extension ne peut alors s'envisager qu'avec l'accord du Préfet et l'avis de la commission départementale des sites.

**La bande littorale (L. 146-4-III) :**

Il s'agit d'une bande de terrain constatée à partir de la limite haute du rivage, autrement dit à la limite terrestre du domaine public maritime (*mais intégrant les lais et relais*), calculée horizontalement sans tenir compte des accidents des sols. Cette bande littorale a une largeur minimum de 100 mètres et les documents d'urbanisme peuvent prévoir de l'étendre pour répondre à des besoins spécifiques de gestion ou de protection de l'espace littoral. Dans cette bande, le principe est l'interdiction totale des constructions et installations (*y compris des campings*) en dehors des espaces déjà urbanisés.

Les seules exceptions, très encadrées (*enquête publique notamment*), peuvent concerner :

- \* la reconstruction, (*dans certaines conditions*), de bâtiments existants;
- \* les services publics et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (*aquaculture par exemple ; mais non thalassothérapie : la définition jurisprudentielle est stricte*).

**LES RÈGLES DE PROTECTION SPÉCIFIQUES**

Elles portent sur trois types d'espaces et concernent la totalité du territoire communal (*et non la seule zone littorale de la commune*) :

- les espaces et paysages remarquables,
- les espaces boisés les plus significatifs,
- les nouveaux équipements (*routes, campings-caravanings*) et leurs conditions d'implantation.

Ces espaces sont à préciser dans les documents d'urbanisme qui sont de la compétence des Collectivités Territoriales. L'Etat définit les enjeux préalables et apporte ses connaissances aux Collectivités qui élaborent SCOT et PLU.

### **La préservation des espaces littoraux sensibles (notion d'espaces remarquables) :**

\* la détermination des espaces à préserver :

Le code de l'urbanisme (art. L. 146-6 et R. 146-1) prévoit neuf catégories d'espaces (*dunes, bandes côtières, forêts et zones boisées proches du rivage, parties naturelles des estuaires, marais, etc.*).

Si un site entre dans une de ces catégories, et qu'en outre il présente un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou qu'il soit nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou qu'il présente un intérêt écologique, il relève alors de ce régime de préservation.

Les sites Natura 2000 doivent également être pris en compte.

Les services de l'Etat (*DDE – DIREN*) contribuent à l'identification et la délimitation sur le terrain des espaces à préserver à partir d'études écologiques et paysagères.

\* le régime de protection des espaces préservés :

Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

La liste exhaustive des aménagements acceptés est fixée par l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme (*dans sa dernière rédaction issue du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004*). Pour ceux d'un coût supérieur à 150.000 Euro, une enquête publique sera nécessaire.

### **Le classement des espaces boisés les plus significatifs (L. 146-6 dernier alinéa) :**

Il est fait obligation dans les PLU de classer en espaces boisés, avec les conséquences qui en découlent, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

Si dans les communes non littorales, ce classement des espaces boisés les plus significatifs est laissé à l'appréciation des collectivités locales compétentes en la matière, il est une obligation sur le territoire des communes littorales.

### **Les conditions d'implantation de nouveaux équipements :**

Des dispositions particulières ont été fixées pour l'implantation des nouvelles routes et des terrains de camping et de caravanage.

#### **\* les nouvelles routes (L. 146-7) :**

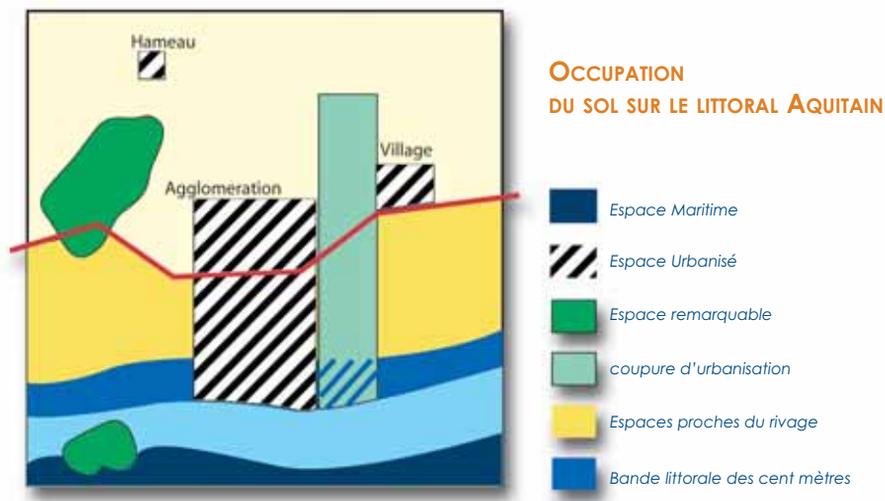
Des prescriptions spécifiques concernent la création de nouvelles routes, telle l'obligation de ne réaliser une route de transit qu'à 2.000 mètres *(au moins)* du rivage *(sauf pour les rives des plans d'eau intérieurs)*. Sont en principe interdites les nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche.

#### **\* les terrains de camping et de caravanage (L. 146-5) :**

Leur implantation en dehors des espaces urbanisés doit être prévue dans les PLU, respecter les règles relatives à l'extension de l'urbanisation et ne pas intervenir en tout état de cause dans la bande des 100 mètres prévue au L. 146-4.



## LES DIFFÉRENTS TERRITOIRES DE LA LOI LITTORAL

**Dispositions Spécifiques**

Article L. 146-8 du CU : « 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 aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eau usée, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre. »

Le terme de « présent chapitre » renvoie au chapitre 1 de la « Loi Littoral » (articles 1 à 9), intégré au code de l'urbanisme.

**Les dispositions spécifiques prévues par l'article L.146-8 sont valables sur l'ensemble du territoire des communes littorales, y compris dans la bande des 100 mètres et dans les espaces remarquables.**

Généralités - applications spécifiques - Annexes



•1-CAPACITÉ D'ACCUEIL



•2-COUPURES D'URBANISATION

•3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS  
ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

•4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE  
DE L'URBANISATION

•5-BANDE LITTORALE

•6-ESPACES REMARQUABLES

•7-LES CAMPINGS



# 1- CAPACITE D'ACCUEIL

## TEXTES APPLICABLES

### Article L.146-2 du code de l'urbanisme :

“Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation”.

### Circulaire du 22 octobre 1991 :

“La capacité d'accueil est une notion fondamentale, mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale, portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive.”

## PRÉSENTATION DU CONCEPT ET JURISPRUDENCE

La notion de capacité d'accueil au titre de la « Loi Littoral » ne recouvre pas seulement une capacité en nombre d'hébergements.

Elle concerne également l'utilisation de l'espace. Elle conditionne la part de l'urbanisation, existante ou à venir, par rapport à celle des espaces non urbanisés qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers. Elle met en relation la pression de l'urbanisation qui s'exerce sur un territoire avec la capacité de ce territoire à la recevoir, au vu notamment de ses caractéristiques géographiques, de ses caractéristiques et ressources naturelles, de sa particularité paysagère,...

L'évaluation de la capacité d'accueil relève de la politique d'aménagement locale. Elle doit être prise en charge par les communes et surtout leur groupement, dans le cadre de l'élaboration des SCOT.

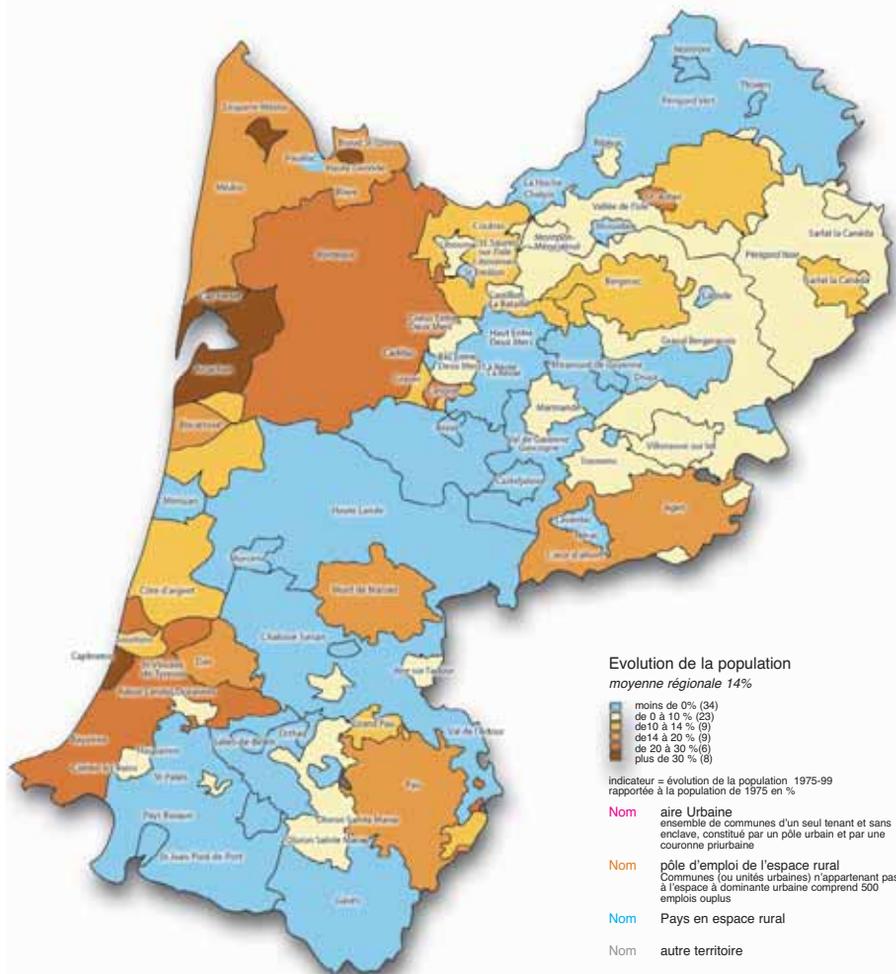
Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Les espaces naturels sont particulièrement sensibles à la fréquentation humaine. En dehors de leur valeur agricole ou forestière, ils sont aussi le support de nombreuses activités humaines qui valorisent leur dimension de patrimoine.

Leur délimitation, ainsi que la définition de leur affectation prioritaire nécessitent une analyse de leur sensibilité, donc de leur capacité d'accueil, en termes de population permanente et saisonnière. Ces études, menées par les pouvoirs publics (*collectivités territoriales essentiellement*) permettent de préciser les modes de valorisation de ces espaces et leurs modes de gestion par rapport à la fréquentation publique.

Cette disposition de la « Loi Littoral » est néanmoins rarement visée dans les contentieux. Aucune décision de justice n'a été rendue sur cette seule base depuis 1997.

## EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1975 ET 1999



Sources ©IGN Bdcarto © 1998 -INSEE RGP 75 et 99 - Cartographie : DRE Aquitaine, Février 2003 (départ)

## DES ENJEUX SPÉCIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN

### **La pression de l'urbanisation**

Comme l'indique la carte précédente, l'Aquitaine connaît un phénomène de « littoralisation » de la population qui touche plus particulièrement le Bassin d'Arcachon, le sud des Landes et la côte basque. Cette dynamique qui s'inscrit dans un littoral particulièrement vulnérable nécessite une réflexion d'ensemble sur les limites compatibles avec le maintien de l'économie littorale agricole et forestière et de la qualité des paysages et des milieux naturels.

### **La fréquentation saisonnière des plages**

Plusieurs centaines de milliers de personnes fréquentent chaque jour en période estivale les plages du littoral sableux. Les conditions de leur accueil et la canalisation de ces flux impliquent des mesures particulières à prendre, tant du point de vue réglementaire que par la mise en œuvre de mesures compensatoires.

### **La qualité des eaux côtières**

*“En revanche, des changements importants de la côte et des bancs de sable vont nécessiter, dans le secteur des passes, une adaptation des sites d'exploitation (ostréiculture, loisirs, tourisme). A l'intérieur du bassin enfin, le réseau hydrographique va se simplifier par colmatage des chenaux secondaires, le nord du bassin continuant à se combler. Ceci pose la question de l'entretien des espaces naturels et d'exploitation (parcs à huîtres, plages). Une modélisation hydrodynamique a permis d'expliquer le fonctionnement du Bassin et de simuler l'effet des aménagements hydrauliques actuels, de manière à en vérifier la portée et les limites. Les sujets qui ont perturbé la profession ostréicole, tels que les nuisances provoquées par les peintures de bateaux à base d'étain (TBT) - aujourd'hui prohibées - ou la prolifération d'algues vertes, due à l'agriculture intensive en amont sur les cours d'eau qui s'y déversent, ont montré la sensibilité du Bassin d'Arcachon à l'introduction de substances et d'espèces étrangères au milieu. Ces dangers justifient l'extrême vigilance des usagers et des habitants. D'où la nécessité, pour rendre supportable*

*une inéluctable évolution, d'innover dans la gestion des activités du Bassin d'Arcachon (nautisme, ports, dragages, etc...)"*

Synthèse M. Manaud IFREMER

## **L'érosion marine et les risques associés**

L'ensemble de la côte sableuse est touché par le phénomène d'érosion marine dû à l'action de la houle, aux diminutions d'apports sédimentaires et à l'élévation relative du niveau de la mer. La prise en compte de cet aléa se traduit par la mise en place de plans de prévention du risque « érosion » dans un certain nombre de communes littorales.

La géologie spécifique de la côte basque nécessite une vigilance particulière en matière d'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, en regard des phénomènes d'érosion et des mouvements de terrains qui en résultent.

## **Proposition de méthode**

La réalisation de diagnostics de territoire à des échelles pertinentes permet de décrire la situation actuelle (*environnementale, sociale, culturelle et économique*) et les tendances, de manière à dégager les enjeux et les objectifs de développement durable des territoires.

Cette démarche de diagnostic s'appuie sur un certain nombre de critères permettant d'aborder la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser au regard de ces enjeux.

## **Les critères proposés sont les suivants :**

- La prise en compte de l'organisation de l'espace : analyse des formes urbaines, des équilibres entre secteurs urbanisés et zones naturelles et agricoles, évaluation des capacités de densification, ainsi que des liens entre communes littorales et arrière-pays, pour un aménagement de l'espace cohérent et équilibré ;

- Le respect du caractère des lieux : éléments de caractérisation des paysages naturels, agricoles et bâtis, de leur histoire et de

leur évolution, de manière à définir le caractère des lieux et ainsi à mieux intégrer les formes nouvelles de construction, d'aménagements ou d'équipements ;

- La préservation des milieux naturels et l'impact de la fréquentation de certains sites par le tourisme : caractérisation des milieux naturels, de leur valeur patrimoniale, de leurs fonctions et de leur sensibilité de manière à identifier et à localiser les enjeux de préservation ou de réhabilitation et à maîtriser l'impact de la fréquentation de ces espaces. Ce critère est particulièrement important sur le littoral sableux où l'équilibre de la façade maritime est étroitement lié à l'organisation de la fréquentation ;

- L'intégration dans le paysage : identification des forces et des fragilités des paysages de manière à dégager les enjeux en matière d'aménagement qualitatif du territoire ;

- La préservation ou l'amélioration de la qualité des eaux : intégration des objectifs de qualité des eaux (*souterraines et superficielles*) dans les réflexions sur l'assainissement et sur le traitement des pollutions superficielles. Ce critère est particulièrement important sur le Bassin d'Arcachon où les enjeux hydrauliques sont majeurs et pourraient constituer des facteurs limitants pour l'urbanisation du territoire ;

- La prise en compte du fonctionnement hydrogéologique (*eaux souterraines*) : ce critère est particulièrement important sur la côte rocheuse du Pays Basque où l'écoulement des eaux souterraines entraîne des formes d'érosion ayant un fort impact sur l'aménagement du territoire ;

- Les risques naturels : identification des enjeux liés aux risques de feu de forêt, d'inondation, de submersion et d'érosion côtière imposant certaines règles d'urbanisme.

Des mesures d'accompagnement pour limiter l'effet du développement sur le territoire pourront être préconisées.

Les "Plans Plages" et la mise en place d'un réseau cohérent de pistes cyclables constituent un exemple d'application pratique de gestion de la fréquentation en prenant en compte la sensibilité des milieux, leur valeur patrimoniale et leur valorisation.

### **La prise en compte dans les documents d'urbanisme**

#### **Le SCOT**

Il détermine la capacité d'accueil de son territoire en fonction d'un diagnostic global sur l'ensemble de ce territoire comprenant à la fois les communes littorales et l'arrière pays. Il fixe des orientations qui s'imposent aux PLU et identifie, sur les communes littorales :

- les espaces remarquables,
- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces où l'extension de l'urbanisation est envisageable.

C'est le SCOT qui précise la capacité d'accueil des différents espaces et notamment les conditions d'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage. Formellement, la capacité d'accueil est précisée dans le rapport de présentation du SCOT et dans la partie explicative du PADD retenu.

#### **Le PLU**

Il précise la délimitation exacte des espaces à la parcelle, en appliquant un zonage spécifique. Par l'écriture du règlement, il précise les modalités d'occupation et d'évolution de chacun de ces espaces et prévoit la capacité d'accueil des zones urbanisées existantes (*par renouvellement et densification du tissu existant*) et des zones d'urbanisation future.



•1-CAPACITÉ D'ACCUEIL

•2-COUPURES D'URBANISATION

2

•3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS  
ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

•4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE  
DE L'URBANISATION

•5-BANDE LITTORALE

•6-ESPACES REMARQUABLES

•7-LES CAMPINGS

Les "Plans Plages" et la mise en place d'un réseau cohérent de pistes cyclables constituent un exemple d'application pratique de gestion de la fréquentation en prenant en compte la sensibilité des milieux, leur valeur patrimoniale et leur valorisation.

## LA PRISE EN COMPTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### Le SCOT

Il détermine la capacité d'accueil de son territoire en fonction d'un diagnostic global sur l'ensemble de ce territoire comprenant à la fois les communes littorales et l'arrière pays. Il fixe des orientations qui s'imposent aux PLU et identifie, sur les communes littorales :

- les espaces remarquables,
- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces où l'extension de l'urbanisation est envisageable.

C'est le SCOT qui précise la capacité d'accueil des différents espaces et notamment les conditions d'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage. Formellement, la capacité d'accueil est précisée dans le rapport de présentation du SCOT et dans la partie explicative du PADD retenu.

### Le PLU

Il précise la délimitation exacte des espaces à la parcelle, en appliquant un zonage spécifique. Par l'écriture du règlement, il précise les modalités d'occupation et d'évolution de chacun de ces espaces et prévoit la capacité d'accueil des zones urbanisées existantes (*par renouvellement et densification du tissu existant*) et des zones d'urbanisation future.

## 2-COUPURES D'URBANISATION

### TEXTES APPLICABLES

#### **Alinéa 3 de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme :**

“Les schémas directeurs et les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation”.

#### **Instruction du 22 Octobre 1991 :**

“L'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité”.

### LA NOTION DE COUPURE

La jurisprudence sur les coupures d'urbanisation est abondante, notamment en Aquitaine. Elle permet de mieux expliciter cette notion.

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles.

Une coupure d'urbanisation répond à des critères généraux :

- l'homogénéité physique,
- l'autonomie de fonctionnement,
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. Les formes d'urbanisation existantes peuvent faire l'objet d'un « pastillage » dans le zonage des PLU.

A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont

généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation peuvent être situées n'importe où sur le territoire d'une commune littorale (*la distance par rapport à la mer du site en cause n'est pas prise en compte par le juge*).

Dans certaines communes fortement urbanisées où les coupures vertes sont rares, le juge a reconnu qu'un golf (*partie non bâtie*) constituait une coupure d'urbanisation. C'est le cas dans le Pays Basque sur la commune de Bidart (*CAA Bordeaux, 28 décembre 1995, M.Espolido*).

Sur le Bassin d'Arcachon, le Conseil d'Etat considère qu'un espace naturel relié directement au rivage, même sans valeur paysagère spécifique et classé (*à tort*) en zone urbanisable du POS, est une coupure d'urbanisation. Cette appréciation s'appuie sur le fait que cet espace naturel situé en bordure du bassin constitue une des rares coupures d'urbanisation dans le secteur des communes d'Andernos et de Lanton (*CE, 23 avril 2001, SARL Girondine de travaux immobiliers*).



## LES POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ni d'extension de l'urbanisation.

Lorsque la vocation d'une coupure d'urbanisation est définie par le SCOT et le PLU, les constructions existantes, directement liées à la vocation définie de ces espaces, peuvent être adaptées, rénovées, ou recevoir une extension limitée.

Il en est de même pour une construction dont le changement de destination est directement lié à la vocation définie de cet espace.

Peuvent néanmoins être autorisés :

- le changement de destination des constructions existantes au titre de l'article L.123-3-1 du CU sans extension autorisée.
- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les constructions, aménagements et installations nécessaires :
  - aux activités agricoles
  - au déroulement des activités sportives et de loisirs existantes.
- les constructions, installations et aménagements légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air (*hors hébergement*).

Une construction préalablement existante, non liée directement à la vocation et la valorisation du site, peut être conservée, adaptée, rénovée, ou recevoir une extension limitée : elle fera l'objet d'un examen au cas par cas sur justification de sa compatibilité avec les fonctions et la vocation de la coupure.

Des activités de loisirs et de plein air pourront être autorisées selon des critères à prévoir dans les SCOT, à condition que les équipements correspondants soient limités à ceux compatibles avec la notion de coupure d'urbanisation, et à l'exclusion de toute forme d'hébergement non nécessaire à la gestion du site ou au maintien des activités agricoles. La compatibilité est à définir dans les SCOT selon des critères correspondant au respect de l'aspect de nature au sein d'une urbanisation.

La coupure d'urbanisation peut accueillir les équipements indiqués ci-dessus. Les dérogations indiquées par le code de l'urbanisme aux articles R.123-7 (*Zones agricoles*) et 123-8 (*Zones naturelles*), qui permettent des constructions qui ne dégradent pas l'environnement, seront encadrées par un règlement plus restrictif (*A indicé et N indicé*) élaboré pour les coupures d'urbanisation littorales, en fonction des règles indiquées ci-dessus.

Précisions sur l'extension limitée des constructions et équipements existants :

Il appartient au SCOT et au PLU d'en préciser les limites et les possibilités d'évolution. Celles-ci peuvent s'inspirer de la réglementation concernant les espaces remarquables : réfection possible des bâtiments existants, extension limitée des bâtiments nécessaires aux activités économiques compatibles avec l'espace remarquable (*20% maximum de la surface existante avec un plafond de 50 mètres carrés sans tranches successives*). Pour les terrains de camping, seuls les travaux d'entretien et de réfection sont autorisés.

## LA PRISE EN COMPTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### Le SCOT

Il délimite à une échelle intercommunale des coupures d'urbanisation d'intérêt communautaire et précise les modalités d'évolution des espaces urbanisés et des aménagements préexistants (*campings...*) à l'intérieur des coupures d'urbanisation :

- évolution contrôlée : auquel cas le PLU prévoira « un pastillage » de l'espace concerné,
- maintien en l'état : auquel cas la surface est intégrée au zonage de la coupure dans le PLU.

### Le PLU

Il reprend, à minima, en ce qui concerne le territoire communal, les délimitations du SCOT en matière de coupure d'urbanisation.

Les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont classés en zone A (*zone agricole*) ou en zone N (*zone naturelle*) et indicés, ce qui permet de les identifier comme coupure d'urbanisation au titre de l'article L.146-2 du CU.

Un inventaire préalable pour identifier ce qui relève de la zone agricole ou de la zone naturelle peut être envisagé.

La préservation de ces espaces ne dispense pas les SCOT et les PLU de prévoir des coupures qui, en raison de leur dimension plus restreinte, sont considérées comme des éléments de « respiration » du tissu urbain et non comme des « coupures d'urbanisation » au sens de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.

### PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN

#### **Délimiter des coupures d'intérêt régional, basées sur les grands espaces naturels du littoral aquitain :**

Pour le littoral sableux, il convient de prendre en considération des coupures d'urbanisation de dimension significative pour préserver durablement l'intégrité des vastes espaces naturels littoraux et organiser l'alternance entre grands espaces naturels et espaces d'accueil privilégié (*notion comparable à celle des "secteurs d'équilibre naturel" de la MIACA*), ainsi que celles qui participent de façon majeure à la trame verte, à l'organisation du territoire et à l'identité du littoral.

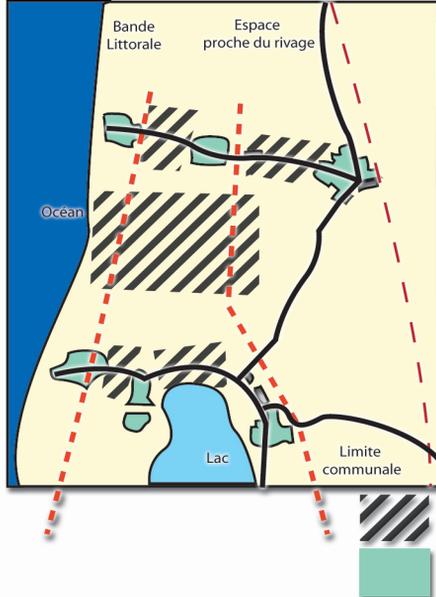
Cela implique notamment de caractériser les coupures d'urbanisation entre les bourgs centres, qui sont de grandes coupures perpendiculaires au rivage (*à l'échelle au moins des SCOT*), ainsi qu'entre les bourgs centres et les antennes littorales, qui sont, quant à elles, parallèles au rivage.

Les espaces de nature parallèles au littoral et situés en arrière des stations de front de mer, à fortiori entre le littoral et les grands lacs aquitains, sont des coupures d'urbanisation majeures au sens de la « Loi Littoral ». Leur préservation, avec un statut de protection renforcée, est essentielle pour le patrimoine paysager et la continuité des corridors écologiques du littoral aquitain (*Schéma n°1*).

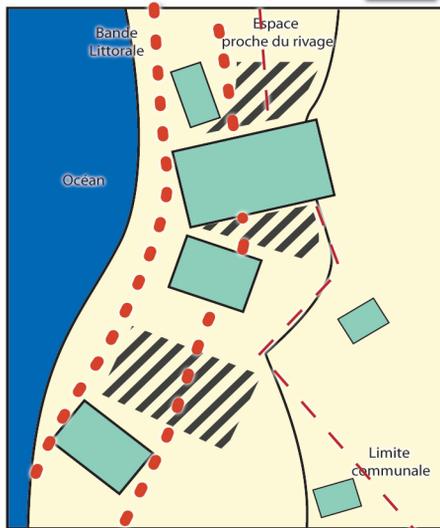
Pour le littoral de la Côte Basque, les coupures d'urbanisation sont souvent de dimensions restreintes, perpendiculaires au rivage, ou parallèles, pourvu qu'elles soient reliées au rivage. Aussi, de petits espaces naturels insérés dans les zones urbaines peuvent constituer autant de coupures d'urbanisation à prendre en considération et à protéger, même lorsqu'elles supportent une urbanisation diffuse.

Ces espaces contribuent fortement à l'organisation spatiale des territoires et à leur développement durable, (schéma n°2).

**SCHÉMA N°1**



**SCHÉMA N°2**



© - Source : DRE Aquitaine



•1-CAPACITÉ D'ACCUEIL

•2-COUPURES D'URBANISATION

•3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS  
ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

•4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE  
DE L'URBANISATION

•5-BANDE LITTORALE

•6-ESPACES REMARQUABLES

•7-LES CAMPINGS

## 3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX



### TEXTES APPLICABLES

#### Article L.146-4-I du code de l'urbanisme :

“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.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sous réserve d'une non-majoration des effluents agricoles d'origine animale”.

#### Circulaire du 22 octobre 1991 :

“La Loi prévoit que l'extension de l'urbanisation se fait en continuité de l'urbanisation existante ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Elle en restreint les possibilités au fur et à mesure que l'on se rapproche du rivage. L'extension de l'urbanisation doit en conséquence se faire de façon privilégiée en profondeur et, à l'exception de hameaux nouveaux, dans une continuité où les coupures trouvent leur place.”

### LA NOTION D'AGGLOMÉRATION ET DE VILLAGE

Une agglomération est un ensemble urbain formé par une ville et sa banlieue (*dictionnaire Larousse*). L'aspect urbain, impliquant une continuité entre les habitations, domine dans cette situation.

Un village est une agglomération rurale, un groupe d'habitations à l'importance suffisante pour avoir une vie propre.

Il se définit comme un ensemble d'habitations permanentes comportant un ou plusieurs commerces ou services et un lieu de vie publique.

Dans l'annexe à la circulaire de la DGUHC du 14 Mars 2006, il est indiqué :

- Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.
- La notion d'agglomération peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activités, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village.

La jurisprudence sur cet article est abondante, notamment en Aquitaine. Il est donc essentiel d'en développer le concept si l'on veut sécuriser le droit des sols sur le littoral aquitain (conf. *Les Propositions spécifiques à l'Aquitaine*).

Un lieudit qui comporte un habitat diffus d'une vingtaine de maisons, le long du littoral, ne constitue ni une agglomération ni un village alors même qu'il est couramment identifié à un hameau (CAA de Lyon, 10 décembre 2002, *SCI Les Vignes du Lac*).

Un lotissement d'une vingtaine de maisons qui ne se trouve pas en continuité du bourg de Crozon ne constitue ni une agglomération, ni un village (CAA Nantes, 25 mars 2003, *Commune de Crozon*).

Une zone regroupant 250 maisons individuelles édifiées dans un lotissement constitué par les hameaux des Boucanes, des Pêcheries, des Tuileries, des Sirènes et des Sports, sur la commune de Lacanau ne constitue ni une agglomération, ni un village existant (CAA de Bordeaux, 6 novembre 2003, *Saulnes immobilier*).

Le lotissement dit "hameau de Longarisse" ne constitue ni une agglomération ni un village (CAA. du 1er Aout 2000).

De même, les campings ne sont pas considérés comme des villages ou des agglomérations existantes, aucune urbanisation ne peut donc se faire dans leur continuité (CAA de Marseille, 13 avril 2000, SARL Lamy).

### LA NOTION DE CONTINUITÉ

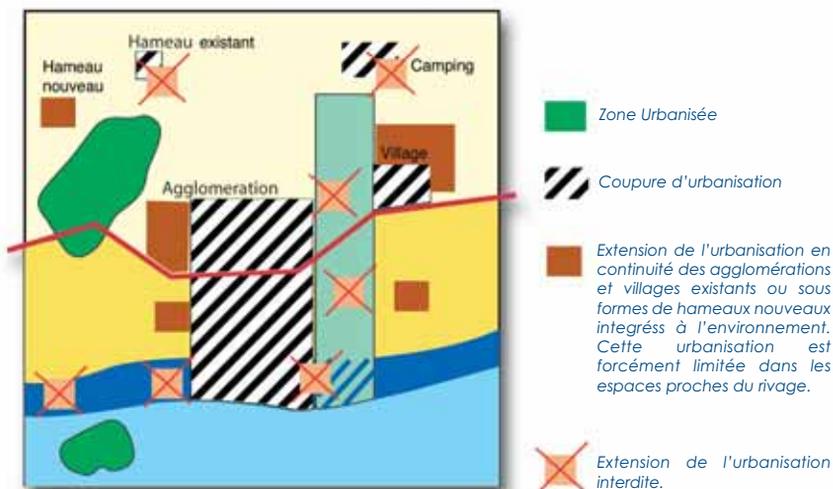
Cette notion s'applique à l'intégralité du territoire des communes littorales et dans le cadre des extensions de l'urbanisation des agglomérations et villages existants.

La notion de continuité a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. La continuité avec l'espace urbanisé d'un village ou d'une agglomération existante procède de la mise en œuvre de deux critères :

- la distance,
- la configuration des lieux.

C'est notamment ici que la limite physique des espaces urbanisés des agglomérations et des villages existants trouve son importance. Leur délimitation précise est nécessaire pour inscrire le projet urbain dans leur continuité.

### PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EXTENSIONS



Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé.

En revanche, la distance et l'obstacle physique constituent les deux critères disqualifiant la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation.

En matière de distance, il est difficile de donner un seuil quantitatif, tant l'appréciation de la continuité va dépendre du contexte local. Cependant, il semble qu'au-delà d'une bande de 80 mètres (*d'espace naturel ou agricole*) par rapport à l'espace urbanisé le plus proche, la continuité soit difficile à établir.

S'agissant de l'obstacle physique, il peut s'agir d'une route large, d'une voie de chemin de fer, d'une rivière, d'un canal.

En présence d'un tel obstacle, seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.

A titre d'exemple :

- création de franchissements, de continuités piétonnes justifiant les relations entre l'existant et le projet,
- requalification et intégration au projet urbain de l'espace créant la discontinuité.

### L'EXCEPTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Concernant la construction en zone agricole, l'article 109 de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 est venu nuancer les principes énoncés par l'article L.146-4.

En dehors des espaces proches du rivage, l'implantation de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées peut se faire sans respecter la continuité précédemment explicitée. Elle n'est réalisable (*sous certaines conditions*) qu'avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de

paysages et de sites. En dehors de cette dérogation, les agriculteurs ne peuvent installer leurs hangars et autres installations et leur maison d'habitation qu'en respectant le principe de continuité par rapport à une agglomération ou un village ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

En espace proche du rivage, il n'y a pas de dérogation possible.

### LA NOTION DE HAMEAU :

Un hameau est un petit groupe d'habitations formant un lieu de vie situé à l'écart d'une agglomération et ne constituant pas un village. Le hameau est rattaché pour son fonctionnement quotidien à un village ou une agglomération qui comportent les équipements, services et administrations nécessaires.

Le hameau peut être assimilé au « lieu-dit ».

« Un hameau est un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Un hameau est caractérisé par une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. L'étude préalable précisera les formes traditionnelles des hameaux des secteurs étudiés. La « Loi Littoral » a entendu interdire les constructions isolées en rase campagne, la création en site vierge d'urbanisations nouvelles importantes, et la greffe sur quelques maisons de telles urbanisations. La taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet, sont prépondérantes ». Extrait de réponse parlementaire (4 Octobre 2005).

Le remplissage de « dents creuses » à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée strictement délimitée est possible.

### LE HAMEAU NOUVEAU INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT

Le « hameau nouveau intégré à l'environnement » constitue une forme d'urbanisation nouvelle possible. Elle doit être intégrée à l'environnement : le caractère dérogatoire prévu par la « Loi Littoral » pour ce type de production urbaine justifie que sa nécessité soit établie et que son insertion dans le site soit exemplaire.

La tradition des types d'habitat implantés dans la région fait référence. Ainsi, le projet devra être accompagné d'une proposition précise d'intégration environnementale, architecturale et paysagère, mais également de prise en compte des capacités des équipements.

La réflexion à mener pour qualifier un hameau insistera sur le respect des enjeux environnementaux (*prise en compte de la biodiversité, des paysages, risques, capacité d'accueil du site, ...*) et sur le faible impact visuel du projet. Le projet devra être étudié en tenant compte des capacités des équipements existants ou à renforcer (voirie et réseaux divers) sans être trop éloigné d'une voirie publique existante, afin d'éviter toute dispersion préjudiciable aux espaces naturels.

Les hameaux nouveaux ne sont autorisés ni dans les espaces remarquables, ni dans les coupures d'urbanisation, ni dans la bande littorale.

La création de « hameau nouveau intégré à l'environnement » doit être réfléchi et répondre à une nécessité bien déterminée ou à un concept d'aménagement. Son recours ne doit pas être systématique. Il sera donc important de justifier les raisons pour lesquelles l'opération envisagée n'est pas réalisée en continuité des agglomérations ou villages existants. Une vocation précise du projet doit être définie et justifiée.

Dans tous les cas, cette forme urbaine ne doit pas générer de production de mitage. Elle ne peut en aucun cas être assimilée à un village et donner lieu, par la suite, à des perspectives d'extension de l'urbanisation.

Le projet de « hameau nouveau intégré à l'environnement » doit être global, car celui-ci n'a pas vocation à servir de base à une urbanisation future. La préoccupation est double : assurer une cohérence dans l'urbanisation réalisée et éviter le développement d'une certaine forme de mitage de l'espace.

Seule une évolution du projet de hameau, définie dans le cadre du PLU et dans le respect des principes fixés par le SCOT, est possible.

Les procédures envisageables pour la réalisation d'un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement se présenteront sous la forme :

- d'un permis groupé,
- d'un lotissement permettant l'urbanisation en une seule et unique tranche, sans qu'aucune forme d'extension ne soit possible,
- d'une orientation d'aménagement (au PLU) très précise, (c'est-à-dire dans le PADD).

### PRISE EN COMPTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Pour développer le projet de territoire et renforcer la sécurité juridique, il convient que les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) définissent les villages, agglomérations, hameaux existants et hameaux nouveaux et identifient les limites de chacun de ces espaces.

Cet exercice doit permettre de disposer :

- d'une détermination de l'emprise spatiale des espaces urbanisés (*élaboration d'un plan*), en faisant bien la différence entre les espaces urbanisés des agglomérations et villages (L.146-4.I) et les espaces urbanisés hors agglomération ou villages (*soumis au L.146-4.III*).
- d'une description de la typologie d'urbanisation au sein des enveloppes urbanisées, en spécifiant notamment, conformément aux articles du PLU, les principes d'implantation (art. 6, 7 et 8), l'emprise au sol (art. 9), la hauteur (art.10), la densité (art.14).

Les agglomérations et les villages existants devront être clairement qualifiés et délimités dans les PLU, en s'appuyant sur les orientations méthodologiques et cartographiques définies dans les SCOT. Il appartient plus particulièrement au SCOT de définir les critères qui définissent une agglomération ou un village existant (*population permanente, services publics et privés, fonctions et structures urbaines*) et, à contrario, ce qui les distingue des autres formes d'urbanisation.

Le SCOT pourrait utilement préciser cartographiquement les contours des villages et agglomérations existants.

## PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN

### **Villages et agglomérations**

Compte tenu de la jurisprudence constatée en Aquitaine, il est proposé de retenir les définitions suivantes :

Une agglomération est un ensemble urbain formé par une ville et sa banlieue. L'aspect urbain, impliquant une continuité entre les habitations et les activités, domine dans cette situation.

Un village est une agglomération rurale, un groupe d'habitations à l'importance suffisante pour avoir une vie propre. Il se définit comme un ensemble d'habitations permanentes comportant (ou, exceptionnellement, ayant comporté) un ou plusieurs commerces ou services et un lieu de vie publique.

Les campings ne sont ni des villages, ni des agglomérations.

### **Une analyse en relation avec les orientations fortes d'aménagement du territoire deux exemples :**

Les "stations littorales" suffisamment constituées en fonction des critères d'existence d'une population permanente majoritaire, de présence de services publics et privés permettant une vie en partie autonome de cette population et de conception urbanistique différente d'une résidence touristique et saisonnière sont, en première approche, considérées comme des agglomérations ou villages existants. L'objectif est de permettre d'achever leur structuration dans le cadre d'une extension limitée de l'urbanisation.

Dans les Pyrénées Atlantiques, l'enjeu de l'organisation de l'urbanisation dans les espaces rétro littoraux et de la préservation du caractère des villages existants et de leurs abords pourra s'accompagner de la reconnaissance de quartiers existants suffisamment constitués comme des "villages" à partir desquels des "polarités secondaires" pourront se développer.

### **La création de hameaux nouveaux doit rester exceptionnelle.**

Un hameau nouveau pourra être construit dans un site vierge ou à partir de quelques bâtiments isolés existants.

Pour qu'un projet de hameau puisse être envisagé, il devrait répondre à au moins l'un des critères suivants :

- une nécessité économique ou environnementale obligeant à proposer une opération immobilière sous cette forme;
- être situé en dehors d'un espace proche du rivage;
- avoir été explicitement prévu par un SCOT, quant aux motifs, critères, principes, et localisation, permettant de guider sa création ou son refus ; ceci notamment afin d'établir la nécessité de cette forme urbaine, les conditions de son insertion dans l'environnement, et afin de garantir la limitation stricte de ce type d'opérations à l'échelle d'un SCOT. En Gironde et dans les Landes, le critère de compatibilité de ce type d'urbanisation avec le risque incendie de forêt doit être systématiquement examiné.

Le littoral Aquitain, de par la vulnérabilité forestière, les nombreux sites classés et inscrits, l'attrait des vastes espaces de nature, n'est pas destiné à se parsemer de hameaux nouveaux.

Exemple 1 : La note de cadrage relative au SCOT des Lacs Médocains identifie les villages existants : les bourgs et stations océanes des 3 communes (Hourtin, Carcans, Lacanau) ainsi que Maubuisson qui sont des pôles de commerces, services, et d'habitats conséquents. Elle précise, que dès lors que cette identification est faite, le SCOT pourra préciser leur développement et/ou leur renouvellement. Elle souligne en outre qu'au sens de la « Loi Littoral », les stations océanes ainsi que Lacanau port, Hourtin port et Maubuisson sont soumis à la règle de l'extension limitée et au principe de gestion économe de l'espace. Des recommandations sont ainsi données sur l'organisation urbaine.

Exemple 2 : Le SCOT Sud Pays Basque prévoit de favoriser un projet de territoire visant la réalisation d'opérations de développement urbain situées en périphérie immédiate des centre-ville ou sous la forme de "polarités secondaires". Ces polarités secondaires s'appuient sur des quartiers existants équipés de services permanents.



•1-CAPACITÉ D'ACCUEIL

•2-COUPURES D'URBANISATION

•3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS  
ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

•4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE  
DE L'URBANISATION



•5-BANDE LITTORALE

•6-ESPACES REMARQUABLES

•7-LES CAMPINGS

## 4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION



### TEXTES APPLICABLES

#### Article L.146-4-II du code de l'urbanisme :

“L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs 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 Schéma de cohérence territoriale ou d'un Schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un Schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le PLU doit respecter les dispositions de cet accord.”

#### Instruction du 22 octobre 1991 :

Elle précise que les espaces proches du rivage n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation importante.

#### Circulaire du 14 Mars 2006 :

Les espaces concernés sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). L'analyse ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. 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.





Le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village, ou d'un hameau ne constitue pas une extension d'urbanisation. Toutefois, lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, cette opération doit être assimilée à une extension d'urbanisation.

## NOTION D'ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Les deux critères les plus souvent retenus par la jurisprudence pour qualifier un espace proche du rivage sont la distance et la visibilité.

### La distance

La distance au rivage est très souvent citée (*espaces proches*). Elle s'apprécie différemment, selon que l'on se situe dans des espaces très urbanisés (*dans ce cas la distance est plus courte, par exemple 800 ou 1.000 mètres*) ou sur des espaces à dominante naturelle (*dans ce cas la distance est plus importante : par exemple 2.000 mètres*).

### La visibilité

Ce critère est également très fréquemment invoqué et consiste à apprécier l'espace proche en fonction de la co-visibilité (*depuis le rivage, depuis l'intérieur des terres ou depuis la mer*). Il est étroitement lié à la topographie du littoral offrant des perspectives plus ou moins profondes de part et d'autre du littoral.

Le Conseil d'Etat considère qu'en raison du fait que "les terrains sur lesquels les constructions projetées ont été autorisées par l'arrêté contesté sont situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 mètres, et interdit toute co-visibilité entre ces terrains et la mer", ces derniers ne peuvent être regardés comme constituant un espace proche du rivage au sens des dispositions du II de l'article L. 146-4 (conf. arrêt "Guérande").



Le critère de co-visibilité doit prendre également en compte la présence d'espaces urbains qui forment écran.

Il est possible de délimiter des espaces proches du rivage en milieu urbanisé. En effet, le critère de co-visibilité, s'il est essentiel, n'est pas unique. Mais il faut argumenter sur le thème de la cohésion architecturale et paysagère des fronts de mer et des quartiers proches du rivage.

Deux précautions doivent être prises pour motiver ce type de délimitation :

- l'espace urbanisé proche du littoral est situé sur une ligne de pente qui accentue la co-visibilité jusqu'à une ligne de crête déterminable. Dans ce cas, toute nouvelle construction sera visible. Des jurisprudences existent dans ce sens sur la côte d'Azur. L'espace proche s'étend donc jusqu'à la ligne de crête, dans une proportion de distance du rivage jugée raisonnable.
- en terrain plat, l'espace proche du rivage est déterminé par la cohérence urbanistique et architecturale du quartier littoral à préserver. La distance et l'unité d'espace du territoire deviennent les critères essentiels.

Dans les deux cas, lorsque l'espace proche en milieu urbain est ainsi déterminé et justifié, toute nouvelle construction doit s'intégrer dans l'espace urbain environnant : densité, hauteur, forme architecturale et organisation du nouvel espace.

**Autres critères également pris en compte par le juge dans certains cas :**

- la limite constituée par une voie de communication importante.
- les influences maritimes à travers la notion de paysage maritime et littoral.



## NOTION D'EXTENSION DE L'URBANISATION

L'extension de l'urbanisation peut se produire de trois manières :

- sous forme de création d'un quartier nouveau à la périphérie de la ville ou de l'agglomération,
- par la production d'une urbanisation qui s'étend en surface, en continuité avec les agglomérations et villages existants. Il s'agit alors du renforcement de l'urbanisation des quartiers périphériques d'une agglomération ou d'un village,
- par la production d'une urbanisation qui se construit en volume au sein d'un espace urbanisé, avec des conditions de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation du sol (COS) des constructions nouvelles supérieures à la situation initiale. Il s'agit alors de la modification importante des caractères d'un quartier, notamment par une densification sensible.

Par exemple : un quartier d'habitat individuel sous forme pavillonnaire ou de maisons de ville, sur lequel le PLU envisagerait la possibilité de créer du petit collectif, correspond à une extension de l'urbanisation.

Dans les deux cas, l'urbanisation produite constitue une extension de l'urbanisation initiale.





## NOTION D'EXTENSION LIMITÉE

### **Le territoire urbanisé référent**

L'extension limitée se mesure en proportion par rapport au territoire urbanisé référent, ce qui permet ainsi d'envisager :

Schéma 1 : plusieurs communes choisissent de petites opérations limitées d'extension urbaine en zone proche du rivage, accolées aux urbanisations existantes (*villages et agglomérations*).

Schéma 2 : une seule opération d'extension urbaine importante est prévue, accolée à une seule agglomération. Dans ce cas, l'ensemble des territoires référents en bleu foncé, réunis dans un même SCOT, ont décidé de limiter l'extension de l'urbanisation à la seule zone d'urbanisation accolée à la commune A, dans l'espace proche du rivage. Cette extension est limitée en référence à l'ensemble des trois espaces urbanisés des communes situées dans ces espaces proches du rivage.

En conséquence, les autres extensions d'urbanisation se retrouvent en commune littorale, mais en dehors des espaces proches du rivage.

SCHÉMA N°1

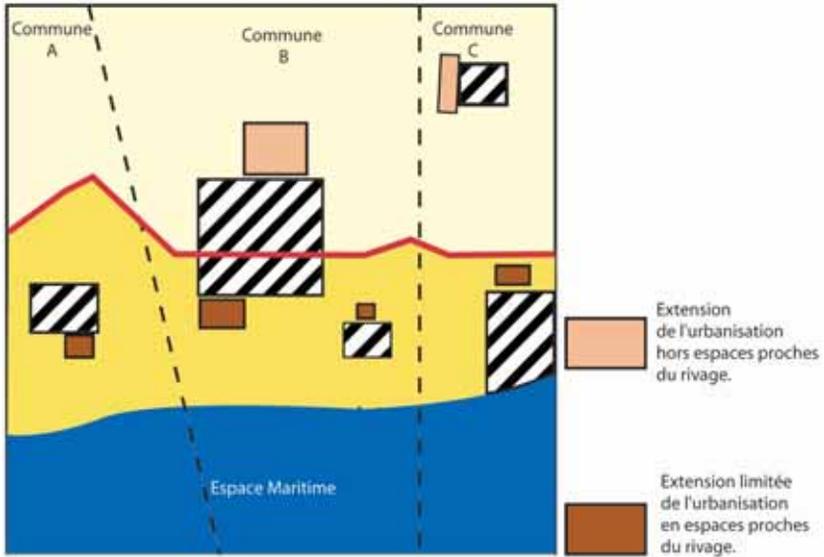
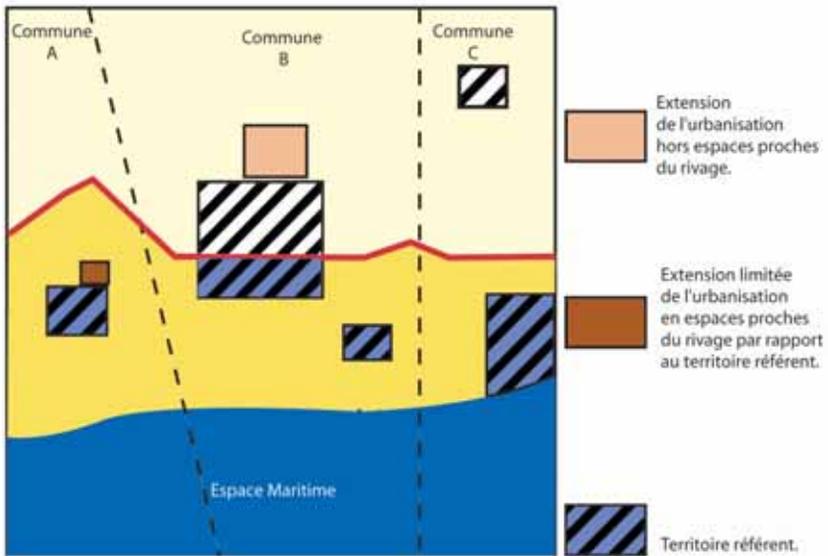


SCHÉMA N°2





Les critères permettant d'apprécier qu'une extension est limitée :

Au regard de la jurisprudence, les opérations de plus de 10.000 mètres carrés de SHON, de plus de 100 à 150 logements ou encore des extensions spatiales par rapport aux surfaces déjà urbanisées de plus de 10% ne sont pas considérés comme des extensions limitées. Toutefois, cette jurisprudence ne doit pas être considérée comme une règle à appliquer systématiquement.

C'est autant la valeur absolue du projet qui devra être prise en compte, que la portée relative de l'extension projetée au regard de l'urbanisation dans la commune ou dans le quartier concerné, et son impact environnemental.

La surface hors œuvre nette :

Dans les espaces proches du rivage, une opération de SHON supérieure à 10.000 mètres carrés a peu de chances d'être acceptée, sauf s'il s'agit de la densification par insertion au sein d'un espace urbain déjà très dense ou d'une zone urbaine dense.

Le coefficient d'occupation du sol :

De manière générale, en zone urbanisée, le COS doit être approximativement identique au voisinage urbain. Sur des espaces vierges, un COS de 0,2 est considéré comme acceptable, mais il peut être plus élevé s'il est applicable dans un environnement urbain de densité supérieure. Par ailleurs, une densité supérieure peut être acceptée lorsque les caractéristiques topographiques le permettent (*opération peu visible du rivage*).

La destination :

"L'extension de l'urbanisation doit être regardée, en dépit de sa densité, mais eu égard à son implantation, son importance, et à la destination des constructions envisagées comme présentant un caractère limité au sens de l'article II du 146-4"

(*Conseil d'Etat dans l'arrêt Cap d'Antibes du 30 juillet 2003*).

Le juge autorise l'édification de trois bâtiments parce qu'ils sont à usage d'habitation, ce qui peut laisser entendre qu'il les aurait refusés s'ils avaient été destinés à un autre usage (*par exemple touristique*).

Ce critère fait appel à une analyse qualitative des constructions projetées. Un projet urbain formalisé, montrant une maîtrise de l'étalement urbain et permettant l'accueil de populations permanentes est favorisé par rapport à une opération de spéculation touristique et immobilière, d'emprise importante sur des milieux naturels.

## LA PRISE EN COMPTE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### **Délimitation des espaces proches du rivage**

Le SCOT délimite les espaces proches du rivage et argumente sur les critères de distance, de morphologie littorale et de nature de l'espace à prendre en compte.

Le PLU cartographie, de manière précise, les Espaces Proches du Rivage.

### **Extension de l'urbanisation : SCOT et PLU**

Le SCOT définit, à l'échelle du territoire intercommunal, les secteurs d'extension de l'urbanisation, qui sont :

- soit des secteurs d'urbanisation future en continuité des agglomérations et villages existants ou des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- soit des projets de renouvellement urbain au sein des agglomérations et villages existants et qui constituent une extension de l'urbanisation.

Il précise les conditions d'urbanisation en indiquant les typologies urbaines acceptables et en argumentant sur le caractère limité des extensions d'urbanisation envisageables en espaces proches du rivage.

Il qualifie l'urbanisation future en termes de fonction développée (*habitat, activités, structures touristiques, ...*) et la décline en typologie (*individuel ou collectif pour l'habitat ; artisanal, tertiaire ou industriel pour les activités; type d'unité touristique, ...*).

Il quantifie l'urbanisation future en précisant un ordre de grandeur (*en nombre d'habitations, SHON*) et en différenciant les quantités prévues dans les « espaces proches du rivage » et hors des « espaces proches du rivage ».

Le PLU développe, dans le rapport de présentation et le PADD, les modalités d'application aux différents territoires concernés de la notion d'extension limitée de l'urbanisation. Si un PLU se met en œuvre en dehors d'un SCOT, il doit fournir l'ensemble des éléments.

### PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN

#### **Les espaces proches du rivage sur le littoral sableux**

Il est proposé que les espaces proches du rivage s'étendent, en secteur naturel, sur environ 2.000 mètres vers l'intérieur des terres. Comme le montre le schéma ci-après, 2.000 mètres est la distance moyenne à laquelle porte la vue d'un observateur vers l'intérieur des terres lorsqu'il est situé sur le sommet de la dune la plus proche du rivage. En fonction des spécificités locales, notamment lorsque celles-ci autorisent une vue plus lointaine, cette bande pourra être étendue à plus de 2.000 mètres.

Par contre, lorsque l'urbanisation existante ou des obstacles naturels permanents limitent la visibilité, cette distance pourra être réduite. Les territoires situés entre l'océan et les grands lacs sont à intégrer globalement dans les espaces proches du rivage.

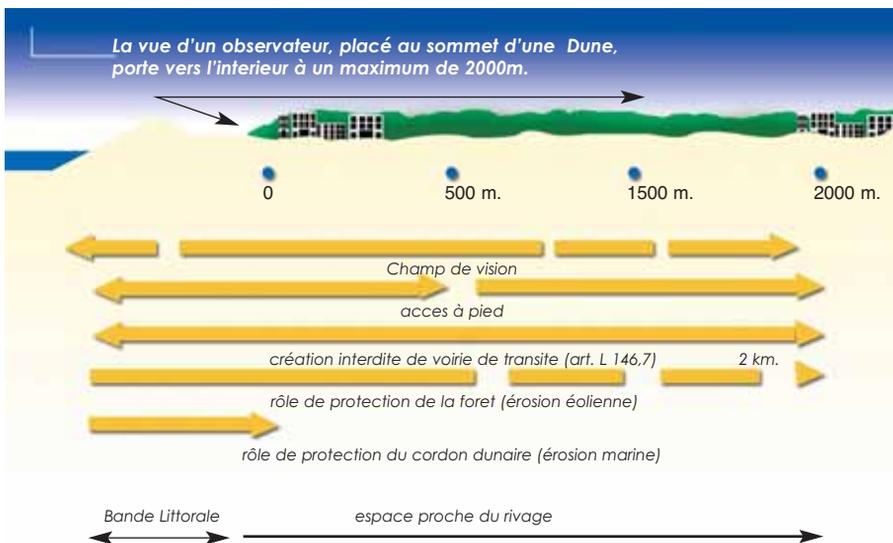
#### **Une extension perpendiculaire à la côte plutôt que parallèle**

Dans les espaces proches du rivage, les limites fixées à l'urbanisation (*d'autant plus souples que l'on se situe loin du rivage*), devraient favoriser une orientation de l'urbanisation perpendiculairement à la côte et à l'arrière de l'urbanisation existante.

De telles préconisations pourront être inscrites dans les SCOT et



## ÉVALUATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE



Explication du schéma : Le schéma indique une situation maximale. Les fronts urbains et les lisières forestières peuvent conduire parfois à réduire les espaces proches en raison de la co-visibilité depuis la dune littorale.

Les conditions de définition des espaces proches du rivage doivent être examinées en fonction de la situation géographique de chaque cas particulier. Au sein d'un espace proche du rivage, en territoire urbanisé, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans l'environnement bâti en respectant les caractères architecturaux et urbanistiques de cet environnement.

Au delà des espaces proches, les nouvelles constructions ne sont plus concernées par ces dispositions. Néanmoins, toute nouvelle construction ne doit pas être visible du littoral, ni du sommet de la dune littorale. Il faudra donc éviter toute construction nouvelle totalement incohérente avec l'environnement bâti.

Sur la côte basque, plus urbanisée, les espaces proches du rivage seront délimités au cas par cas en fonction de l'urbanisation existante et de la topographie locale.



•1-CAPACITÉ D'ACCUEIL

•2-COUPURES D'URBANISATION

•3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS  
ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

•4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE  
DE L'URBANISATION

•5-BANDE LITTORALE

5

•6-ESPACES REMARQUABLES

•7-LES CAMPINGS

## 5-BANDE LITTORALE

### TEXTE APPLICABLE

#### Article L146-4-III du code de l'urbanisme :

“En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs. 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. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.”

#### Notion d'espaces urbanisés

Les dispositions prévues par cet article s'appliquent en dehors des espaces urbanisés, d'où la nécessité d'avoir au préalable procédé à la délimitation des espaces urbanisés.

Ce terme est intégré à l'article L.146-4.III du Code de l'Urbanisme, relatif à la bande littorale des 100 mètres, et à l'article L.146-5, relatif à l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

L'importance de la notion d'espace urbanisé se retrouve également dans la mise en œuvre de l'article L.146-4, notamment en tant que préalable à l'appréciation des différentes formes d'urbanisation et, en particulier, des agglomérations, des villages et des hameaux.

Rappel de la notion d'espace urbanisé :

« Espace où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré, un quartier en continuité avec le reste de la ville ou du village. »

Il est donc indispensable de qualifier les « espaces urbanisés » des communes littorales en s'entendant sur les critères d'appréciation : l'existence d'équipements publics, voiries, réseaux rendant possible la construction sur le dit espace et la présence de constructions.

Une appréciation complémentaire sur la typologie urbaine (*articulation de l'implantation des constructions, de l'emprise au sol, de la hauteur, de l'aspect des constructions, de l'occupation des espaces libres, ...*) doit également être engagée et permettre de qualifier cet espace urbanisé.

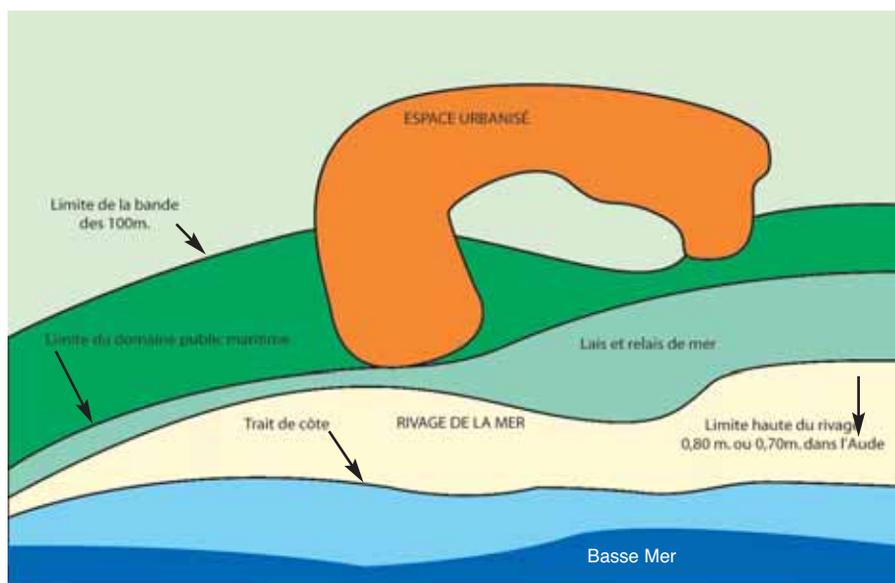
### **Définition de la bande littorale**

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport au rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

Pour fixer la bande littorale de 100 mètres, il est indispensable de disposer de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux.

En l'absence de cette limite et en cas de contentieux, c'est par le biais d'une expertise que le juge la déterminera.

### **DÉFINITION BANDE LITTORALE**



## LES ÉVOLUTIONS POSSIBLES DE L'OCCUPATION DU SOL

La bande littorale de 100 mètres ainsi définie est une bande protégée inconstructible, sauf exceptions prévues par la loi.

### Les exceptions

Le texte ouvre cependant des possibilités de constructions ou d'installations qui doivent être interprétées de manière restrictive : les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont admises.

A titre d'exemple, constituent des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (cf. jurisprudence et article L.321-1 du Code de l'environnement) :

- les activités de pêche,
- les activités de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ateliers de mareyage (*il s'agit plus précisément des constructions pour les dispositifs d'élevage, les parcs et bassins, les bâtiments liés à la production et à l'exploitation*),
- les activités portuaires,
- les activités de construction et de réparation navales,
- les postes de surveillances de plage,
- les sanitaires de plage,
- les ports de plaisance (*uniquement la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale et de logement*),
- les transports maritimes,

Ne constituent pas des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :

- la thalassothérapie,
- l'hôtellerie, restauration,
- un parc résidentiel de loisir,
- un parking,
- l'habitation, y compris les logements de fonction,
- un camping,
- le stationnement de caravanes,
- l'installation de stockage de bateaux.
- un abri à bateau,
- les constructions liées au gardiennage des activités aquacoles,...

Pour pouvoir s'implanter en bande littorale des 100 mètres, il faut justifier :

un type d'occupation conforme à l'article L.146-4.III, alinéa 2 du CU ;  
et le caractère limité de l'urbanisation envisagée et son implantation en continuité de l'agglomération ou du village existant.

Sont également autorisés dans la bande des 100 mètres, sans condition de continuité, les installations, constructions et aménagements stipulés dans l'exception générale de l'article L. 146-8 du CU .

### **Cas des constructions et installations existantes en dehors des parties urbanisées**

L'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres ne permet pas d'autoriser, en dehors des espaces urbanisées, les travaux d'extension de bâtiments existants. Le bâtiment atteignant l'état de ruine, du fait de l'abandon ou du fait d'un sinistre ne peut pas être reconstruit. Cependant, les travaux confortatifs sont admis. Au titre de l'article L.146-6-1 du CU, le maintien ou la reconstruction de constructions existantes dans la bande littorale des 100 mètres peut être prévue et autorisée par un schéma d'aménagement, à condition que soient conciliés des objectifs de protection de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.



## PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN

### **Délimitation de la bande inconstructible**

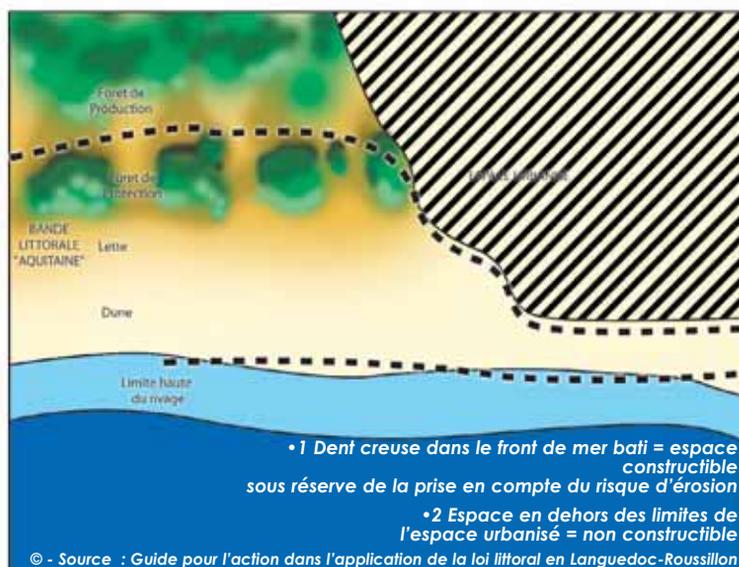
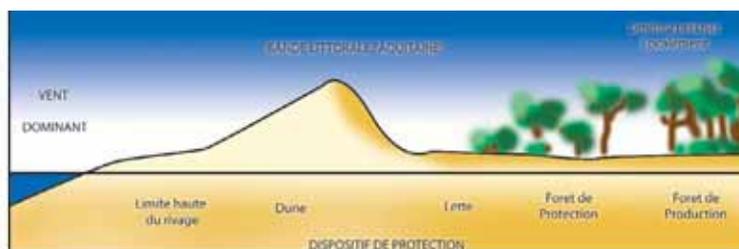
La bande inconstructible pourra être supérieure à 100 mètres pour tenir compte de l'érosion marine qui affecte la côte sableuse et la côte rocheuse. Il appartient aux SCOT de définir une méthode et aux PLU de délimiter précisément la bande inconstructible en fonction de la spécificité locale. Cette bande sera reportée sur les documents graphiques du PLU.

Pour le littoral sableux, il est proposé une bande inconstructible prenant en compte :

- la limite haute du rivage,
  - la dune,
  - la lette,
  - la forêt de protection,
- et un minimum de 100 mètres incluant la forêt de production.

Cette définition aboutira souvent à une bande inconstructible supérieure à 500 mètres.





Sur le littoral sableux : il appartient au PLU de préciser sur la base de ces critères, la délimitation exacte au delà des cent mètres de la bande littorale, au vu de la configuration des lieux.

Le risque érosion explicité dans les PPR, lorsqu'ils existent, ou dans les « Porter à connaissance » de l'Etat s'appuyant sur des analyses scientifiques, doit également être pris en considération.

Sur les rivages des grands lacs du littoral aquitain : la définition de la bande inconstructible devra être précisée par les SCOT en tenant compte de la préservation des milieux naturels et de leur dimension écologique. La préservation d'un écran forestier significatif, la prise en compte du relief pour la co-visibilité, peuvent amener à prévoir une protection paysagère d'au moins 300 mètres.

Cette application de la bande inconstructible sur les rivages des grands lacs est explicitement prévue dans la « loi Littoral » : elle permet d'apporter une protection supplémentaire par rapport aux espaces remarquables, en particulier pour sa mise en œuvre en termes de co-visibilité, les deux thématiques se complétant. Le guide préconise donc, lorsque cela est nécessaire, de privilégier, sur les rives des grands lacs spécifiques à l'Aquitaine, une vraie définition de la bande inconstructible.

Pour la côte rocheuse : la bande inconstructible tiendra compte, là où c'est le cas, des risques géologiques des falaises littorales (voir *Observatoire de la côte Aquitaine*).

### **Délimitation des espaces urbanisés**

Les espaces urbanisés situés dans la bande inconstructible seront précisément délimités par les PLU et feront l'objet d'un zonage de type U. Le caractère urbanisé de la bande de 100 mètres doit être apprécié localement; la présence d'un « front de mer » en retrait du rivage ne suffit pas pour considérer que la bande des 100 mètres elle-même est urbanisée.

Le PLU doit mener une réflexion particulière sur l'urbanisation des fronts de mer : ils méritent un éclairage spécifique en termes de développement durable. Une menace d'érosion directe implique une stratégie de recul à moyen terme avant d'engager des travaux trop onéreux et dommageables pour l'environnement de proximité. Une atteinte grave aux paysages et à l'environnement nécessite une réflexion architecturale, paysagère, et urbanistique, afin de recomposer une urbanisation de qualité en front de mer sur un site exceptionnel.

Selon les cas, le front de mer peut être densifié dans le respect strict de la « Loi Littoral » (*intégration dans l'environnement architectural sans extension au-delà des périmètres existants*) ; ou bien, il fait l'objet d'une stratégie de recul et donc n'est plus urbanisable.

Tous les espaces situés entre la ligne d'urbanisation de front de mer et les plages sont inconstructibles.

### **Possibilités de constructions nouvelles**

Les installations de Sécurité Civile indispensables dans le cadre de Plans Plages pourront être autorisées.

Les terrains constituant des dents creuses dans les parties déjà urbanisées peuvent être construits, sous réserve de la prise en compte du risque lié au recul du trait de côte. La délimitation de ces espaces urbanisés doit être cartographiée précisément.

Aucun terrain de camping caravanning ne peut être installé, agrandi, aménagé (*grand confort caravane par ex.*), dans cette bande littorale et le transfert des campings existants est à envisager. Seule, la modernisation des équipements existants peut être acceptée.





•1-CAPACITÉ D'ACCUEIL

•2-COUPURES D'URBANISATION

•3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS  
ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

•4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE  
DE L'URBANISATION

•5-BANDE LITTORALE

•6-ESPACES REMARQUABLES



•7-LES CAMPINGS

## 6-ESPACES REMARQUABLES

### TEXTES APPLICABLES

#### Article L.146-6 du code de l'urbanisme :

“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.

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 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.”

#### Article R.146-1 du code de l'urbanisme :

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci.
- b) 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 ;
- c) les îlots inhabités ;
- d) les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;



- f) les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et 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 ;

- g) les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;

- h) les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables

- i) les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

#### **Article R.146-2 du code de l'urbanisme :**

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, 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 :

- a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que 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 ;

- b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- e) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## EXTRAIT DE LA CIRCULAIRE DU 15 SEPTEMBRE 2005 DU MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE ET DU MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT.

### Principales dispositions :

- un aménagement léger doit conserver des proportions raisonnables, en fonction de son incidence sur l'environnement. Il ne doit pas dénaturer le caractère des sites, ni porter atteinte à la préservation des milieux.
- dans les espaces naturels, il doit être conçu pour permettre le retour du site à l'état naturel. Il est destiné à accueillir le public, à maîtriser la fréquentation automobile, à exercer des activités économiques, en particulier celles traditionnellement liées à la proximité maritime.

### Aménagements nécessaires à l'accueil du public :

- chemins piétonniers, pistes cyclables, sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés
- objets, mobiliers d'accueil et d'information
- postes d'observation de la faune
- équipements démontables d'hygiène et de sécurité  
*(Précision : démontable ne signifie pas démontable chaque année, mais possibilité permanente de retour à l'état naturel après disparition des éventuelles fondations. Les équipements doivent être justifiés comme indispensables dans les espaces remarquables)*
- aires de stationnement ni cimentées, ni bitumées, avec aménagement paysager et sans accroissement des capacités de stationnement. Un stationnement organisé peut être créé pour résoudre un stationnement anarchique et sauvage.

### Réfection de bâtiments existants à l'identique et extension limitée :

Une extension limitée de bâtiments existants pour les activités économiques est possible si elles sont compatibles avec la gestion des espaces remarquables. L'extension limitée est estimée à 20% de la surface existante, avec un seuil maximum de 50 mètres carrés, sans possibilités de découpages en tranches successives.

Les terrains de camping ne seront autorisés qu'à des travaux d'entretien et de réfection.

La création de bâtiments à usage agricole ou forestiers est soumise aux mêmes règles.



Pour les activités économiques marines, les seuils proposés peuvent être augmentés sur justification technique, et après étude architecturale d'intégration paysagère.

Les documents d'urbanisme peuvent préciser tous ces éléments, en particulier les activités et équipements indispensables tout en conservant le caractère d'aménagement léger.

### DÉLIMITATION DES ESPACES REMARQUABLES

L'identification des espaces remarquables passe par un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points a) à i) de l'article R. 146-1 du CU (*ci-dessus*),
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Ce travail d'inventaire est également à prévoir sur le territoire maritime des communes littorales.

### RÔLE DES SCOT ET PLU

Les SCOT sont l'échelle pertinente pour la délimitation et la qualification des espaces remarquables en déclinant les critères généraux de sélection sur le territoire concerné, ainsi que les argumentaires selon les vocations déterminées. Il appartient ensuite aux PLU d'en préciser l'analyse, d'en fixer les délimitations précises à l'échelle cadastrale, et de les doter d'un règlement approprié reprenant strictement les dispositions de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme. Ceci n'exclut pas la prise en compte d'autres catégories d'espaces non urbanisés au titre du code de l'urbanisme. Les espaces remarquables sont classés N indicé dans les PLU.

La nécessité d'une identification claire des espaces remarquables au sens de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme est encore renforcée par les dispositions fiscales introduites par la Loi du 14 avril 2006 sur les parcs nationaux, qui vise précisément (Art 21-22) cette catégorie d'espaces.

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (*exemple : camping*) et toute urbanisation doit être exclue de l'espace remarquable.

Le maintien d'activités contribuant à l'entretien de l'espace est prévu par la circulaire "espaces remarquables".

Ces occupations ou espaces urbanisés font alors l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable. Leur identification et leur délimitation sont argumentées en deux temps :

- expliquer en quoi l'espace identifié ne constitue pas un espace naturel ; démontrer qu'il ne répond pas aux critères de qualification en espace remarquable.
- justifier que les évolutions permises sont en rapport avec l'occupation existante et qu'elles ne remettent pas en cause la qualité naturelle des espaces avoisinants.

### LA QUESTION DU BÂTI PRÉEXISTANT

Plusieurs réponses sont apportées :

- la cartographie délimite l'espace concerné et lui attribue un statut juridique conforme à sa vocation. Cette option n'est valable que si l'enclave possède une taille significative et une définition précise permettant une évolution contrôlée compatible avec la préservation de l'espace remarquable dans sa globalité ;
- dans le cas d'enclaves limitées situées en espaces remarquables, elles font partie du périmètre de ces espaces sans dérogation. Un programme de résorption de certains « points noirs » assorti de mesures foncières peut être envisagé.

## PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN

### **Définir une stratégie d'acquisition et de gestion des espaces remarquables**

En Aquitaine, concernant l'inventaire des espaces remarquables, l'Etat a porté à la connaissance des collectivités territoriales son point de vue. Il s'est appuyé sur une présentation départementale cartographiée, affichant la démarche scientifique, l'analyse culturelle et paysagère des espaces, le régime juridique des espaces remarquables. Il s'agit là de la contribution de l'Etat dont la concrétisation est de la responsabilité des collectivités territoriales, en dialogue avec lui.

Il est souhaitable de conforter la protection des espaces remarquables par une stratégie d'acquisition dans le cadre d'une approche concertée entre les différents acteurs et de gestion durable (*actions réglementaires, foncières, contractuelles*) en s'appuyant principalement sur l'action du Conservatoire du littoral.

### **Rationaliser la délimitation des espaces remarquables**

D'une part, les espaces remarquables n'ont pas été partout délimités et validés sur le littoral aquitain, d'autre part, la délimitation des espaces remarquables, même si elle se stabilise progressivement, reste sujette à des ajustements et actualisations réguliers (*jurisprudence, projets d'intérêt général, inventaires,...*). Ceci rend d'autant plus nécessaire :

- la mise en cohérence régionale des critères, des limites, et des argumentaires ;
- un inventaire permanent, son suivi et son actualisation ;
- un processus officiel de validation par avis de la commission départementale des sites, accompagné au préalable d'une concertation avec les personnalités qualifiées ;
- une réflexion en termes de réseau écologique : les espaces remarquables comme "noyau dur" d'une stratégie plus globale autour de la "trame verte" des espaces naturels, agricoles et forestiers du littoral.

### **Procéder à une analyse particulière des sites inscrits**

Une des spécificités du littoral aquitain est la présence de vastes sites

inscrits dont les parties naturelles ont vocation à être classées en espaces remarquables au titre de l'article R. 146-1.

Pour autant, toutes les parties naturelles des sites inscrits ne présentent pas forcément un caractère remarquable.

La définition des espaces remarquables est à mettre en œuvre dans chaque département en justifiant leur caractère remarquable, avec un argumentaire explicitant les raisons pour lesquelles certaines parties de sites inscrits ne sont pas référencées en espaces remarquables.

### **Plans plage et pistes cyclables**

Les Plans Plages et les pistes cyclables constituent un ensemble exemplaire de développement durable de l'économie touristique d'Aquitaine, exemple de protection et de valorisation des milieux dunaires, exemple de sécurité et d'intégration paysagère. Néanmoins, ces aménagements se heurtent à certains principes de la « Loi Littoral », en particulier concernant les espaces remarquables. En effet, le littoral sableux oblige à prévoir un minimum d'infrastructures en dur pour les plates-formes de sécurité, les équipements liés à l'hygiène, certains accès handicapés, les pistes cyclables qui ne correspondent pas aux critères de « légèreté » et de « réversibilité » exigés dans les espaces remarquables.



Ces contraintes naturelles conduisent à envisager un zonage spécifique, accompagné d'un règlement d'intégration des équipements et services à l'environnement et d'une charte pour l'accueil des touristes.

Pour cela, les Plans Plages et le réseau de pistes cyclables feront l'objet d'un « pastillage » spécifique dans les documents d'urbanisme, accompagné d'un argumentaire sur l'adaptation à l'accueil du public.

La création ou la rénovation des Plans Plages sera programmée dans le cadre d'une mission de service public coordonnée au niveau régional et départemental et soumise à un cahier des charges annexé au PADD.

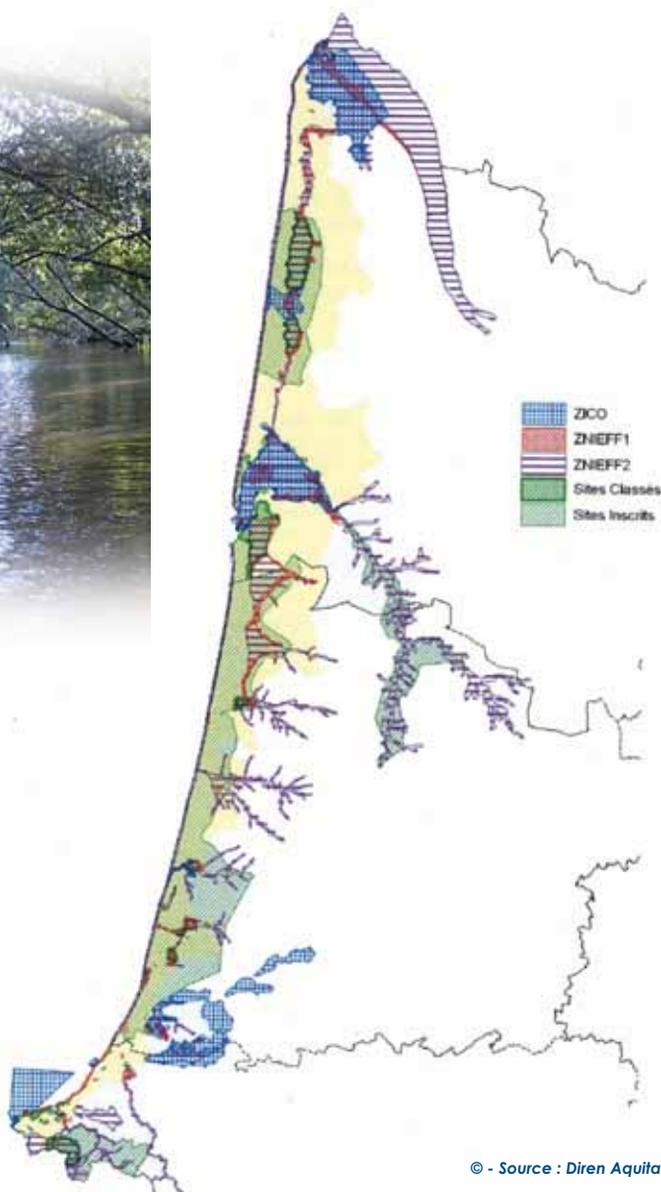
Chaque Plan Plages fera l'objet d'un schéma d'organisation régulièrement actualisé et annexé comme schéma de secteur dans les SCOT et comme orientation d'aménagement dans les PLU.

Ce schéma d'organisation définira notamment :

- le niveau actuel et les prévisions de fréquentation;
- les différents modes d'accueil du public suivant le niveau et la nature de la fréquentation;
- le niveau de service suivant le caractère des lieux
- les éléments de sécurité;
- les modalités de protection des espaces fragiles;
- le cas échéant, la mise en œuvre de services payants (gardiennage de parkings,...).



## INVENTAIRE ET PROTECTIONS DES MILIEUX NATURELS



© - Source : Diren Aquitaine



•1-CAPACITÉ D'ACCUEIL

•2-COUPURES D'URBANISATION

•3-URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS  
ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

•4-ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET EXTENSION LIMITÉE  
DE L'URBANISATION

•5-BANDE LITTORALE

•6-ESPACES REMARQUABLES

•7-LES CAMPINGS

## 7-LES CAMPINGS

### TEXTE APPLICABLE

#### Article L.146-5 du code de l'urbanisme :

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ("bande des 100 mètres") ».

### LES ENJEUX EN AQUITAINE

L'économie touristique du littoral aquitain représente une part non négligeable des potentiels de développement et d'emploi en Aquitaine. Plus de la moitié des dépenses touristiques de l'Aquitaine se réalisent sur le littoral, soit environ 1.500 millions d'euro par an. L'hébergement léger de plein air génère un bon tiers de ce chiffre d'affaires. Mais son évolution vers une multiplication de mobil-homes, dont une partie transformée en résidence secondaire, risque de dégrader les paysages littoraux et leurs abords. Il appartient aux pouvoirs publics de réfléchir ensemble à l'évolution de ce type de demande et à sa gestion en termes de développement durable de l'économie touristique.

A partir des orthophotoplans de l'année 2000, on dénombre 274 campings sur les communes littorales mobilisant une surface totale de 1.445 hectares. Parmi eux, 115 sont situés à moins de 2.000 mètres du rivage dont 30 à moins de 500 mètres (*dont ceux ayant les plus grandes capacités d'accueil*).

#### **La création de nouveaux campings**

Les campings sont considérés comme des opérations d'aménagement au même titre qu'un lotissement ou une ZAC. De ce fait, ils doivent faire l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU, en fonction de la vocation du secteur dans lequel ils se situent.

La création de nouveaux campings ou les extensions ne peuvent se faire que dans les agglomérations ou villages existants ou en continuité immédiate avec eux. Dans les espaces proches du rivage, elles doivent tenir compte de la capacité d'accueil des sites.

Dans les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation et la bande inconstructible des 100 mètres (*ou plus*), l'implantation de nouveaux terrains de camping est interdite, de même que dans les sites classés, inscrits ou en instance de classement. Dans les sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, l'installation peut être refusée si l'étude montre qu'elle porte atteinte aux objectifs de conservation.

### ***L'évolution des campings existants***

L'extension spatiale des campings, leur densification (*augmentation du nombre d'emplacements dans l'emprise non modifiée du camping.*), ou leur durcissement par l'implantation d'HLL, doivent être considérés comme une extension d'urbanisation, avec pour conséquence, l'application de la règle de continuité avec les agglomérations et les villages existants dans les communes littorales et celle de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage.

Camping en continuité avec une agglomération ou un village existant :

L'extension ou le durcissement sont autorisées dans la partie de camping en contiguïté avec l'urbanisation existante. Néanmoins, cette forme d'urbanisation est soumise aux règles de l'extension limitée ainsi qu'aux contraintes architecturales et paysagères réglementées dans le PLU.

### ***Camping en discontinuité avec l'urbanisation existante :***

Un camping non contigu à une agglomération ou un village existant ne pourra procéder à aucune extension, ni durcissement, ni densification.

Seules, la rénovation et la réfection des équipements communs peuvent être envisagées.

## PROPOSITIONS SPECIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN

### ***Inscrire dans les SCOT une réflexion spécifique sur l'hébergement touristique***

Les SCOT devraient comporter une analyse de l'état des lieux et une prospective souhaitable pour l'évolution et la localisation des divers types d'accueil touristique et de résidences de plein air.

Cette réflexion doit apporter des réponses en termes de capacité de l'environnement à accueillir des campings au sein des divers sites d'urbanisation : chaque type de clientèle doit pouvoir trouver des réponses sans pour autant tomber dans la fuite en avant de créations incessantes d'emplacements nouveaux, avec ou sans réseaux. Le besoin d'accueil à l'année sera différent de celui pour le tourisme saisonnier tant en termes d'intégration environnementale que de localisation de ces nouvelles formes d'urbanisation, contiguë ou au sein de l'urbanisation existante.



LES CAMPINGS



Fonds Cartographiques : © IGN GeoFLA Communes® - IGN route 1200  
 Source : DRE Aquitaine / DHUE  
 Cartographie : DRE Aquitaine Février 2006 (dépat / SIG / EB)

Réseau routier  
 Autoroutes et routes 2 X 2 voies  
 Autres routes

## **Recommandations pour les règlements de PLU et l'instruction des demandes d'autorisation d'aménager**

Les dispositions réglementaires relatives aux campings dans les documents d'urbanisme sont souvent traitées sommairement, alors qu'elles devraient faire l'objet de la même attention que celles qui régissent les opérations d'habitat ou d'activité.

Le règlement des PLU et les autorisations d'aménagements peuvent préciser les caractéristiques d'un certain nombre d'équipements (*assainissement, réseaux*) et l'organisation spatiale interne (*densité, trame verte, répartition des différentes catégories d'emplacements,...*).

Le PLU réglemente, en fonction des caractéristiques des sites et de leur environnement, les zones affectées à des occupations spécifiques dans les campings (*y compris pour les terrains existants*), en particulier les emplacements pour les Habitations Légères de Loisirs. (Voir croquis ci-joint explicitant les orientations d'aménagement possibles en conformité avec la « Loi Littoral »).

### **Le règlement peut préciser :**

- le nombre d'emplacements maximum autorisé et leur superficie (*maximale et minimale*) qu'il est possible de différencier selon le type d'installation (*tente, caravane, HLL – Habitation Légère de Loisirs*);
- la surface maximale des Habitations Légères de Loisirs et leur COS;
- les reculs par rapport aux voies et limites séparatives;
- l'aspect architectural et paysager des constructions et aménagements;
- les dispositions paysagères et la superficie d'espaces verts. – Le camping doit faire l'objet d'un projet paysager réservant au minimum 10% de sa superficie (*hors emplacements et voiries*) à la création d'espaces verts;
- les places de stationnement, les gabarits, et trames de voirie.

Ainsi un PLU peut limiter ou interdire les Habitations légères de loisir et toute forme d'habitat pérenne dans un camping, en particulier hors des zones urbaines, en s'appuyant sur des arguments d'ordre paysager ou environnemental.

### **Cas particulier : résidences mobiles**

Le Code de l'Urbanisme cite une seule fois la terminologie «Résidence Mobile» (l'Article L.443.1.).

En l'absence de décret, cet hébergement n'a pas de statut précis. Il en est fait référence dans la circulaire de 1988, l'arrêté du Conseil d'Etat du 30 décembre 1998 et la Norme AFNOR de décembre 1999. Elles peuvent être considérées soit comme une caravane soit comme une H.L.L, selon leur mobilité effective.

Du fait de son impact sur les sites dans lesquels elle s'implante, et au vu des constatations faites sur les terrains, il est proposé que la résidence mobile soit étudiée de manière identique à celle de l'H.L.L.

### **Une charte « campings »**

La recherche de qualité d'accueil et d'équipement des campings du littoral doit s'inscrire dans un partenariat sur une charte paysagère, urbanistique et architecturale, négociée et contractualisée. Cette charte pourrait prescrire des normes de qualité environnementale spécifiques (*aménagement paysager, marges de recul, COS, taille de emplacements, trame verte interne, gestion du couvert végétal, assainissement, gestion des déchets, prise en compte des risques, gestion des installations, régime de location, ...*).

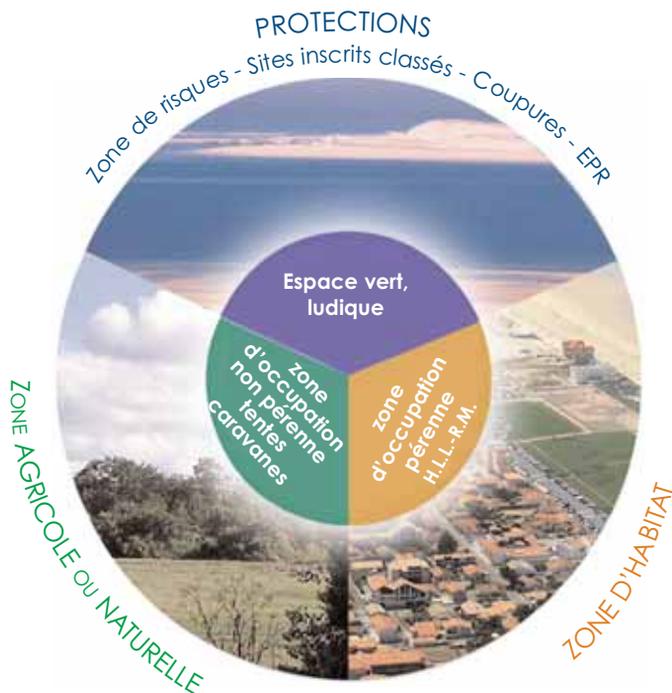
### **Le transfert éventuel**

Pour certains campings situés dans des espaces remarquables, en zone de risques, ou dans la bande littorale et dans la perspective d'une reconquête de ces espaces, un transfert peut être envisagé et pris en compte dans l'élaboration des SCOT et des PLU.

Des options de réaffectation de nouveaux terrains urbanisables en continuité des bourgs et villages existants sont à envisager avec les exploitants si ceux-ci sont demandeurs d'hébergements locatifs légers.

## CAMPINGS ET PLU

### Extension d'urbanisation et orientations d'aménagement



© - DDE 33 / SATO / Bureau Tourisme - mars 2006 46

( L 123.1 - 3 al ; L 123.5 ; R 123-3.1 du C.U. )

Le rond central représente le type d'occupation du sol dans les campings en fonction des zones du PLU. ou de la carte communale.

Généralités - applications spécifiques - Annexes





## ANNEXE 1 : LES PLANS PLAGES ET PISTES CYCLABLES

La notion de « Plan-Plage » est apparue à la suite de la circulaire ministérielle de 1979 qui s'intéresse à l'organisation et à la préparation de l'accueil dans les forêts domaniales ou relevant du régime forestier.

Ainsi, aux traditionnelles fonctions de la forêt - protéger et produire -, vient s'ajouter une nouvelle vocation à prendre en compte dans la gestion. L'expérience menée par la MIACA a débuté en Gironde et porte sur l'accès aux plages et les équipements nécessaires pour assurer l'accueil du public.

Trois objectifs prioritaires sont définis :

- l'accueil du public,
- la sécurité,
- la protection de l'environnement.

Ils conduisent à retenir les principes ci-dessous :

- les aménagements diffus et la création de routes autres que les routes de bouclage sont interdits ;
- la capacité des aires de stationnement est limitée à proximité immédiate des plages;
- les aménagements destinés à l'accueil ne sont localisés que là où se trouvent les zones de baignade surveillée.

### ETUDES PRÉALABLES

Pour définir au mieux les programmes d'aménagement, des études préalables sont engagées sur chaque site, portant sur :

- un diagnostic de la fréquentation
- une analyse des milieux dunaires et forestiers et de la qualité des paysages.
- un inventaire des équipements existants (*accueil et sécurité*).

Il résulte de ces études :

- un choix des objectifs de protection, d'accueil, de sécurité aboutissant à un zonage : zones à soustraire à la fréquentation pour des raisons de sécurité ou de protection, zones à ouvrir en

canalisant, zones d'accueil à aménager en retrait du système de protection.

- la traduction en termes d'actions concrètes, avec un chiffrage et un planning de réalisation et propositions de plans de financement.

En fonction de ces études sont ensuite prises les décisions d'aménagement.

## TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS

### **L'accueil du public :**

Afin d'accueillir le public dans de bonnes conditions, les aménagements concernent :

- la restructuration des espaces publics existants : voirie, aires de stationnement sous couvert forestier à l'abri du soleil et intégrés à l'environnement grâce à leur mobilier en bois, voies piétonnes. La stabilisation par épandage d'écorces de pins des places de parking évitent les problèmes d'ensablement et s'intègrent au paysage. Ces aires de stationnement répondent à la fréquentation moyenne (*plus de 20.000 places aménagées au total dans ce cadre en Gironde et dans les Landes depuis 1980*).
- la mise en place d'équipements légers : tables de pique-nique, signalisation routière minimale sur supports en bois,
- dans certains cas, la création de pôles d'accueil et de services, avec buvettes, téléphone, sanitaires, douches;
- les aménagements paysagers avec plantations pour l'agrément des visiteurs ;
- l'aménagement de liaisons entre les différents sites, ainsi qu'entre le bourg et la plage, par le biais notamment de pistes cyclables;
- enfin, le guidage des piétons (*en particulier vers la plage*) par sentiers et caillebotis.



### **La sécurité (baignade, incendie) :**

Les parties aménagées correspondent aux plages surveillées; les sentiers pour piétons convergent tous vers la zone de baignade, et parallèlement, l'accès aux autres sites est neutralisé. En outre :

- aménagement d'accès de secours : aires d'atterrissage pour hélicoptères, caillebotis double vers la plage pour permettre le passage des pompiers et des ambulances, équipement téléphonique et radiophonique des postes de secours, places de retournement, itinéraires destinés à permettre l'arrivée des secours, voire l'évacuation du public, comme cela s'est parfois révélé nécessaire à l'occasion d'importants feux de forêts ;
- prévention des risques d'incendie : pistes de DFCI (*Défense de la Forêt contre l'Incendie*) interdites au public, points d'eau.

### **La protection de l'environnement :**

Elle implique les actions suivantes :

- revégétalisation, plantation d'espèces spécifiques (*chiendent des sables, oyat...*) pour favoriser la fixation des dunes; restauration écologique.
- guidage du public pour éviter sa dispersion dans un milieu fragile, les accès à la plage sont stabilisés (*caillebotis*) et clôturés pour canaliser le flux de touristes.
- travaux de protection des milieux naturels dunaires et forestiers : couvertures de branchages sur les zones dunaires mises à blanc, plantations d'accompagnement paysager aux abords des pôles d'accueil ;
- filets, dispositifs de dissuasion (*clôtures, délimitation des aires de stationnement par des demi traverses pour empêcher la pénétration des véhicules dans les sous-bois*).
- information et sensibilisation du public sur la fragilité du milieu, panneaux de bois, campagnes d'affichage, organisation de balades accompagnées en été.

- traitement paysager des exploitations forestières, en particulier répartition en mosaïque des coupes de régénération, avec des surfaces élémentaires de superficies réduites.

Cela a donné lieu à la mise en place des « plan plages », connus aujourd'hui, et qui proposent une certaine homogénéité des prestations sur toutes les plages concernées, avec toutefois différents niveaux de service suivant la dominante naturelle ou plus familiale de l'option d'accueil.

Dans les secteurs d'espaces remarquables, on peut prévoir un zonage particulier « Plans Plages » pour ces aménagements dans la mesure où ils sont justifiés par l'exigence de maîtrise de la fréquentation du public. Le littoral sableux peut obliger à un minimum d'équipements sans caractère irréversible.

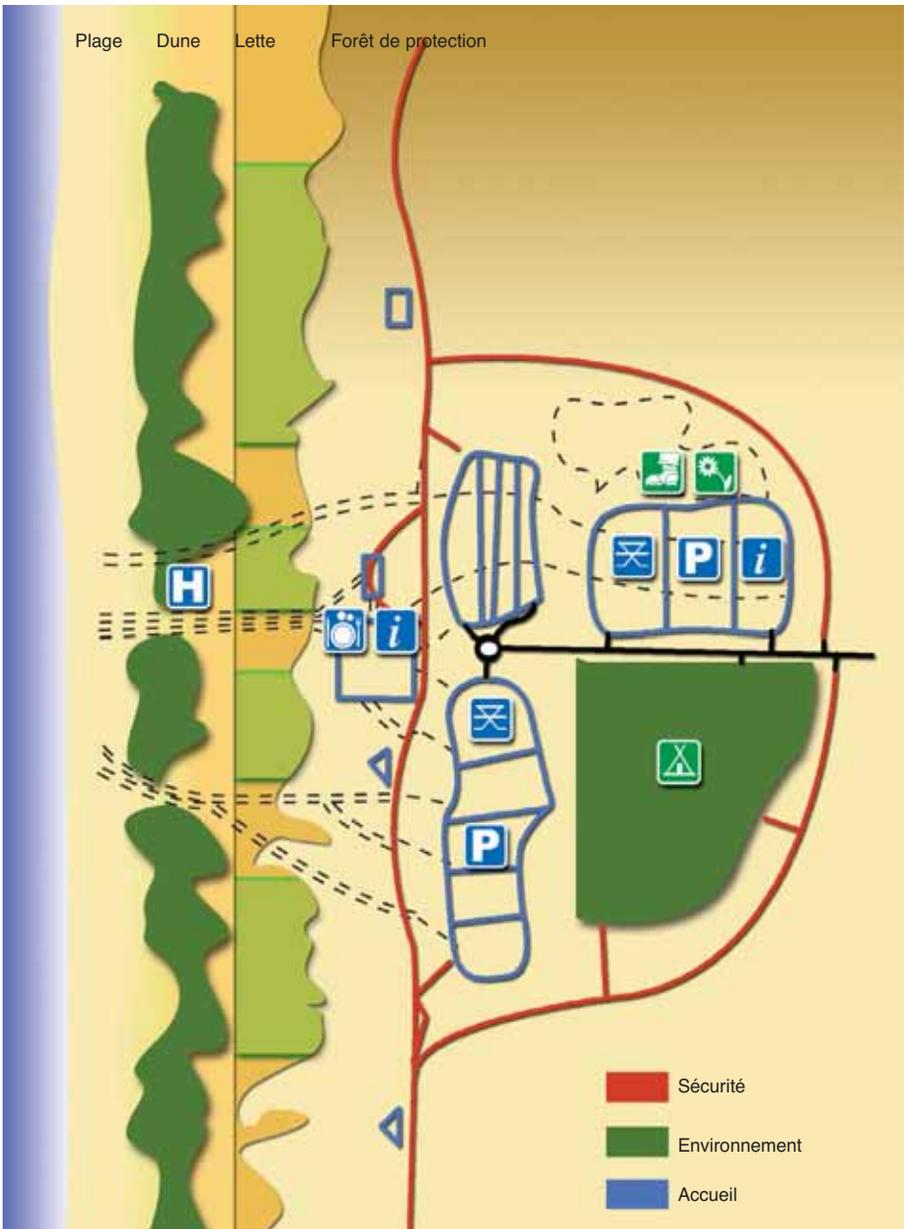
Les maîtres d'ouvrages des « Plans Plages » devront s'assurer la participation d'un concepteur paysagiste.

Le bâtiment de sécurité et de service, en haut de plage, pourrait être conçu par un architecte paysagiste ainsi que ses abords.

Les pistes cyclables devront respecter une charte régionale, avec réseau hiérarchisé et coordonné, planification régionale, et critères d'intégration paysagère. Un argumentaire permettra de justifier les choix de localisation en espace remarquable ou en dehors, ainsi que les choix techniques indispensables en fonction des localisations et tracés prioritaires, et des contraintes environnementales en lien avec l'économie touristique.

Les aménagements ne doivent pas accroître les capacités de stationnement, il peut être envisagé de mettre en œuvre des systèmes payants de proximité ainsi que des stationnements en recul avec des navettes. Ils feront également l'objet d'une conception pour l'intégration paysagère. Un nouveau stationnement peut être créé dans le cadre d'un Plan Plage lorsque la fréquentation sauvage existe déjà et demande une organisation cohérente.

PLAN DE PLAGE



## ANNEXE 2 : LEXIQUE

<b>AFNOR :</b>	Association Française de Normalisation
<b>BAB :</b>	Bayonne - Anglet – Biarritz
<b>CAA :</b>	Cours Administrative d'Appel
<b>CIADT :</b>	Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement des Territoires ( <i>ancienne dénomination</i> )
<b>CIACT :</b>	Comité Interministériel d'Aménagement et de Compétitivité des Territoires ( <i>nouvelle dénomination</i> )
<b>COS :</b>	Coefficient d'Occupation des Sols;
<b>CU :</b>	code de l'urbanisme
<b>DTA :</b>	Directive territoriale d'aménagement
<b>DDE :</b>	Direction Départementale de l'Equipement
<b>DIREN :</b>	Direction Régionale de l'Environnement
<b>DGUHC :</b>	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
<b>DTA :</b>	Directives Territoriales d'Aménagement
<b>DRAF :</b>	Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt
<b>DRASS :</b>	Direction Régionale et départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
<b>DRE :</b>	Direction Régionale de l'Equipement
<b>DRT :</b>	Délégation Régionale du Tourisme
<b>EPR :</b>	Espaces Proches du Rivage

<b>HLL :</b>	Habitation Légère de Loisirs
<b>MIACA :</b>	Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine
<b>ONF :</b>	Office National des Forêts
<b>PADD :</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>PPR :</b>	Plan de Prévention des Risques
<b>PLU :</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>POS :</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>RM :</b>	Résidence Mobile
<b>SAR :</b>	Schéma d'Aménagement Régional
<b>SCOT :</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SHON :</b>	Surface Hors d'œuvre Nette
<b>SMVM :</b>	Schéma de Mise en Valeur de la Mer
<b>Loi SRU :</b>	loi « Solidarité et Renouvellement Urbain »
<b>ZAC :</b>	Zone d'Aménagement Concerté
<b>ZICO :</b>	Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux
<b>ZNIEFF :</b>	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

## **ANNEXE 3 : REFERENCES DES PRINCIPAUX TEXTES CONCERNANT L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL**

### **Loi Littoral : Loi N° 86-2 du 3 Janvier 1986**

Modifications législatives par la Loi 2000-1208 du 13 Décembre 2000  
Loi modificative du 9 juillet 99 (n° 99-574) plus Loi 23 Février 2005 (n°2005-157) pour le 146-4 et ajoutant dispositions pour les activités agricoles et forestières

### **Circulaire d'application du 22 Octobre 1991**

**Extension limitée de l'urbanisation** : accord du représentant de l'Etat : Décret art 35 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 n°2004-637

Routes à une distance minimale de 2000 m. du rivage : Loi n° 2003-590 du 2 Juillet 2003

**Installations nécessaires à la sécurité** : Loi n° 94-112 du 9 Février 1994

**Définition des espaces remarquables et de leurs équipements**: Décret n° 89-694 du 20 Septembre 1989

Complété par :

Décret n°92-838 du 25 Août 1992 et Décret n° 2000-1272 du 26 Décembre 2000

Décret n° 2004-310 sur les espaces remarquables du 29 Mars 2004

Circulaire d'application du 15 Septembre 2005 n° 2005-57 UHC/PS1

**Aménagements nécessaires à la gestion des patrimoines** : Décret n° 2004-178 du 20 Février 2004

**Circulaire du 14 Mars 2006 du Ministre de l'Equipement donnant précisions sur l'application de la Loi Littoral**

**Circulaire du 20 Juillet 2006 co-signée Equipement Ecologie : application de la Loi Littoral concernant la protection de l'environnement.**

Ce guide a été initié par un groupe de travail, piloté par la DRE et réunissant la DIREN, le SGAR, la DDE de la Gironde, la DDE des Landes, la DDE des Pyrénées-Atlantiques et la DGUIHC.