



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

aménagement du littoral

Question écrite n° 26817

Texte de la question

M. Jean-Sébastien Vialatte souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la rédaction du titre II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. À cet égard, le chapitre II utilise la notion « d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral » qui laisse une large part à l'interprétation du juge qui a donné, au fil de sa jurisprudence, une consistance à cette disposition. Il serait souhaitable que le problème des zones urbanisées proches du rivage soit abordé explicitement dans cet article. En effet, une extension ne peut être appréhendée de la même manière en milieu naturel et en milieu urbanisé. Toute construction nouvelle au sein d'une zone urbanisée ne constitue pas nécessairement une extension au sens de l'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme. Dans la pratique, cette notion ouvre la voie à de nombreux contentieux qui pourraient être évités si le titre II était précisé s'agissant des zones urbanisées proches du littoral. Ainsi, les communes seraient à même de répondre de façon efficace à leur besoins de développement urbain nés des lois « solidarité et rénovation urbaine » et « urbanisme et habitat » et les tribunaux connaîtraient assurément une baisse de litiges car cela ne permettrait plus de considérer comme aujourd'hui que chaque construction constitue une extension de l'urbanisation.

Texte de la réponse

L'article L. 146-4 II du code de l'urbanisme n'autorise, dans les espaces proches du rivage, que les extensions limitées de l'urbanisation. L'objectif de cette disposition est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle à l'arrière des urbanisations existantes. Deux points méritent d'être précisés : selon quels critères un projet doit-il être considéré comme un simple projet de construction auquel l'article L. 146-4 II. Il n'est pas opposable, ou comme une extension d'urbanisation dont le caractère limité doit alors être vérifié ? Comment juger du caractère limité d'une extension d'urbanisation et à quelles conditions sont soumises les extensions limitées de l'urbanisation pour être autorisées ? Comme le souligne l'honorable parlementaire, toute construction nouvelle au sein d'une zone déjà urbanisée ne doit pas être considérée à priori, pour l'application de ce texte, comme une extension d'urbanisation. Ainsi, la construction d'un immeuble nouveau, dans un quartier déjà urbanisé, respectant la forme urbaine existante et présentant une densité analogue à celle du reste du quartier, ne constitue pas une extension d'urbanisation, même s'il prend place sur un terrain qui était moins construit que le reste du quartier sur lequel il se situe ou s'il vient en remplacement de constructions préalablement démolies. À l'inverse, le Conseil d'État a jugé qu'un projet important situé dans un espace peu construit devait être qualifié d'extension d'urbanisation (C.E., 24 mai 1996, société du port de Toga, rec. p. 174, s'agissant d'un vaste ensemble de thalassothérapie avec hôtel ; C.E., 27 septembre 1999, commune de Bidart, rec. p. 282, s'agissant de la construction d'un ensemble important de logements situés à moins de trois cents mètres du rivage dans une partie déjà mitée d'une commune). Il en serait de même d'un projet prévoyant, par exemple, d'importants immeubles collectifs dans un secteur pavillonnaire. Dès lors qu'un projet est considéré comme une extension d'urbanisation, son caractère limité doit être vérifié. Pour cela, la jurisprudence (par exemple, C.E. 30 juillet 2003, syndicat de défense du Cap-d'Antibes, req. 203 766) tient compte des caractéristiques du secteur avoisinant. Selon les cas, des projets d'une surface de plancher 8 000 à

14 000 mètres carrés ont été considérés comme des extensions limitées de l'urbanisation. Un tel projet reconnu comme extension limitée de l'urbanisation doit, de plus, respecter l'une des trois conditions suivantes : être prévu dans un schéma de cohérence territoriale (SCoT) ; en l'absence de SCoT, être prévu par un plan local d'urbanisme (PLU) et justifié par la configuration des lieux (relief,...) ou par la nécessité de la proximité immédiate de la mer ; à défaut, faire l'objet d'une délibération du conseil municipal et d'un accord du préfet après avis de la commission des sites.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Sébastien Vialatte](#)

Circonscription : Var (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26817

Rubrique : Mer et littoral

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 juin 2004

Question publiée le : 20 octobre 2003, page 7952

Réponse publiée le : 15 juin 2004, page 4490