



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

LITTORAL ET URBANISME

Instruction du gouvernement – Fiches techniques

Les coupures d'urbanisation

L'article **L. 121-22** du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU(i)) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

1. Critères de délimitation des coupures d'urbanisation

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

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

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

2. Intégration des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLU(i))

Les documents d'urbanisme (SCOT et PLU(i)) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Il est très important de bien justifier les coupures d'urbanisation dans le rapport de présentation des SCOT et des PLU(i), ces derniers devant également les identifier sur une carte.

Les coupures d'urbanisation peuvent être identifiées non seulement en largeur le long du rivage mais également en profondeur vers l'intérieur des terres.

L'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation s'apprécie au niveau de l'ensemble de la commune dans un PLU communal et au niveau de l'ensemble des communes littorales de l'établissement public de coopération intercommunale dans un PLU intercommunal.

Lorsque le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale comporte plusieurs espaces pouvant être qualifiés de « coupures d'urbanisation », il revient à l'auteur du PLU d'arbitrer, au regard de son projet d'aménagement et des objectifs de l'article **L. 121-22** du code de l'urbanisme, entre les espaces à préserver comme coupures d'urbanisation et ceux destinés à être urbanisés.

L'auteur du document d'urbanisme dispose pour l'application des dispositions de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme d'un pouvoir discrétionnaire. La décision de ne pas classer un espace en zone inconstructible en application de l'article **L. 121-22** du code de l'urbanisme fait l'objet d'un contrôle restreint par le juge

administratif¹.

3. Règles applicables

Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation.

Une coupure d'urbanisation fait ainsi échec à l'application du principe de continuité de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme selon lequel l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages existants. Au sein d'une coupure d'urbanisation, une construction ne pourra en effet pas être autorisée même si son terrain d'assiette se situe en continuité des zones urbanisées entre lesquelles la coupure a été instaurée.

Le règlement ne peut pas délimiter dans les coupures d'urbanisation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Le règlement peut en revanche permettre, dans les coupures d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Ainsi, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles. Par contre, le changement de destination des bâtiments agricoles, rendu possible par le 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, ne sera plus autorisé conformément à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme tel que modifié par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

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

CONTACT

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

Bureau de la législation de l'urbanisme[QV4]

littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

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