

### La bande des 100 mètres

L'article **L. 121-16** du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares.

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

#### 1. Champ d'application

Les dispositions de l'article L. 121-16 relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent :

- aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux rives des étangs salés ;
- aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde<sup>1</sup> ;
- aux rives des étiers et des rus<sup>2</sup>.

En revanche ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux rives des estuaires autres que la Seine, la Loire et la Gironde ;
- aux départements d'outre mer. En Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte, les dispositions applicables dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques sont définies aux articles **L. 121-39** à **L. 121-49** du code de l'urbanisme.

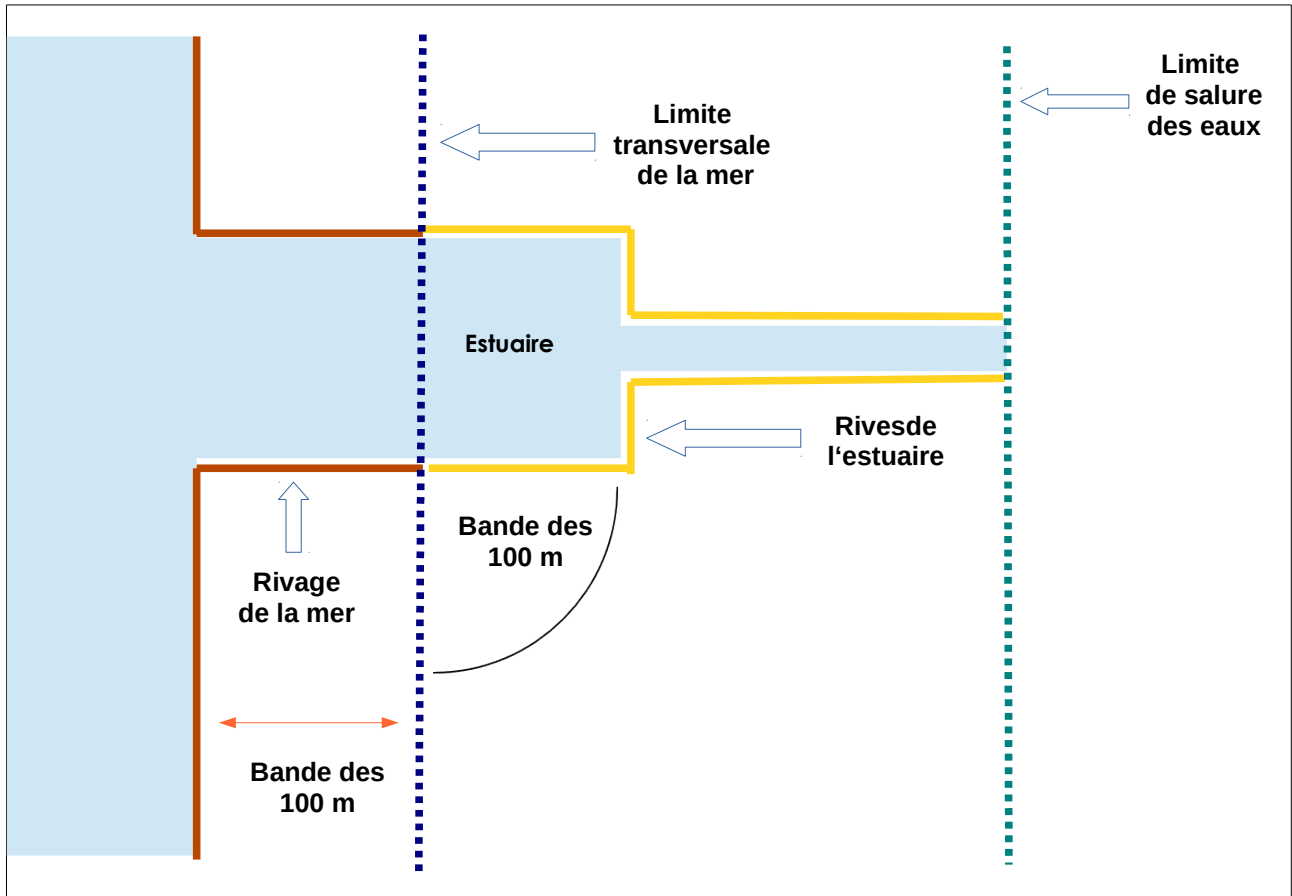
Pour les communes riveraines de la mer et d'un estuaire autre que Seine, Loire, Gironde, les dispositions relatives à la bande des cent mètres ne sont applicables qu'aux espaces situés en aval de la limite transversale de la mer. Cependant au niveau de la limite transversale de la mer, la bande des 100 mètres s'étendra à tous points situés à 100 mètres à partir du point d'intersection entre les rives de la mer et les rives du fleuve.

---

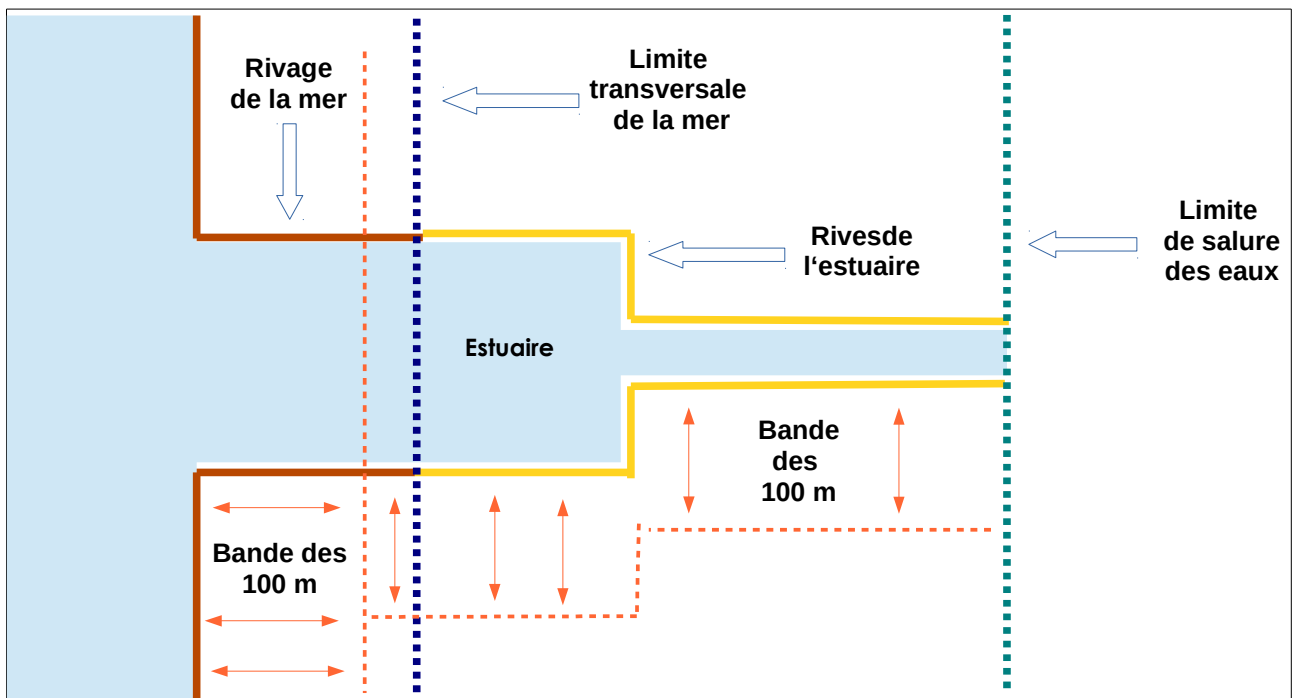
1 Article 2 du décret . n°2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des estuaires les plus importants au sens des articles L. 121-15 et L. 121-20 du code de l'urbanisme

2 En l'absence du décret mentionné aux articles L. 121-15 et L. 121-20 du code de l'urbanisme.

**Commune riveraine de la mer et d'un estuaire autre que Seine, Loire, Gironde**



**Commune riveraine de la mer et riveraine d'un grand estuaire**



## 2. Critères de délimitation

### 1.1. La limite haute du rivage

La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles<sup>3</sup> ([CE, 12 octobre 1973, Kreitmann, n° 86682](#)).

Le domaine public maritime, et donc la limite haute du rivage, est délimité dans les conditions prévues aux articles **R. 2111-5** à **R. 2111-14** du code général de la propriété des personnes publiques. La délimitation est constatée par arrêté préfectoral ou par décret en Conseil d'Etat si l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est défavorable.

En l'absence d'acte administratif de délimitation, le juge détermine cette limite en se référant aux caractéristiques des lieux comme la faible déclivité de la plage ainsi qu'à la limite de la végétation ([CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n° 151359](#)).

Conformément à l'article **R. 121-11** du code de l'urbanisme, "*En l'absence d'acte administratif de délimitation, tout propriétaire riverain peut demander au préfet qu'il soit procédé à la délimitation du domaine public maritime au droit de sa propriété. Il en est de même dans le cas où, depuis une délimitation antérieure, des phénomènes naturels non liés à des perturbations météorologiques exceptionnelles ont eu pour effet de modifier le niveau des plus hautes eaux.*"

### 1.2. La limite des plus hautes eaux des plans d'eau intérieurs

La limite des plus hautes eaux est définie comme le niveau atteint par les eaux coulant à pleins bords avant de déborder (règle du plenissimum flumen – article **L. 2111-9** du code général de la propriété des personnes publiques). Elle permet de délimiter la limite du domaine public fluvial naturel et, en conséquence, celle des lacs, qui en font partie.

Cette limite est fixée dans les conditions prévues aux articles **R. 2111-15 et suivants** du CGPPP. La délimitation est fixée par arrêté soit du préfet de département pour le domaine de l'État, soit de l'autorité compétente de la collectivité propriétaire pour le domaine des collectivités territoriales et de leurs groupements. Contrairement à la procédure de délimitation du domaine public maritime naturel, une enquête publique n'est organisée qu'à défaut d'accord des propriétaires sur la délimitation proposée.

La limite entre le lac et les propriétés riveraines est indépendante des variations constatées dans le niveau des eaux ([CE, 23 février 1979, Association syndicale des copropriétaires du domaine du Coudrée, n° 92776](#)). Lorsque le lac ne comporte pas de décharge fixe<sup>4</sup>, la délimitation du domaine public fluvial est faite d'après le niveau atteint par les plus hautes eaux en l'absence de crues exceptionnelles (voir arrêt cité supra).

Dans un rapport consacré aux dispositions issues de la loi littoral applicables aux communes

---

3 Concernant la notion de perturbations météorologiques exceptionnelles, cf [CE, 30 juin 1982, Société civile du Platin de la jeune prise, n°16177](#)

4 Décharge fixe : réservoir ou bassin qui reçoit le trop-plein du lac

riveraines des plans d'eau intérieurs de plus de mille hectares<sup>5</sup>, le conseil général de l'environnement et du développement durable précise que la limite des plus hautes eaux correspond, dans le cas des retenues artificielles, à la cote normale d'exploitation hors périodes de crues.

### 1.3. Calcul de la distance des 100 mètres

Le calcul de la bande littorale se fait, à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles. En présence de falaises, on calculera la distance horizontalement à partir de l'élévation verticale du point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ([CE, 22 octobre 1999, Commune Pénestin-sur-Mer, société Sofi Ouest, n° 180422 et n°180447](#)).

La distance de 100 mètres est un minimum ; elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'article L. 121-19, tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des côtes ([CE, 17 juin 1998, assoc. de défense des propriétaires Longevillais, n° 169463](#)). Le Conseil d'État interprète largement ces dispositions et admet ainsi que la bande des 100 mètres soit étendue pour d'autres motifs que ceux prévus à l'article précité, à travers un classement en zone inconstructible notamment ([CE, 21 avr. 1997, Conan et a. N° 137565](#)).

## 3. Règles applicables

### 3.1. Le principe : la bande des 100 mètres est inconstructible

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ([CE, 21 mai 2008, Min. des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c/ Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du littoral, n° 297744](#)) ainsi qu'aux changements de destination ([CAA Marseille, 20 novembre 2009, n° 07MA03857](#)).

Seuls les travaux confortatifs sont autorisés ([CE, 4 février 2011, n° 340015](#)).

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

- aux documents d'urbanisme ([CE, 20 octobre 1995, Commune de St Jean Cap Ferrat n° 151282](#)) ;
- aux décisions de création de ZAC ([CE 4 juillet 1997, Commune de Cabourg, n° 152629](#)) ;
- aux certificats d'urbanisme ([CE, 10 novembre 2004, Mme Olivier-Delmas, n° 258768](#)) ;
- aux déclarations d'utilité publique ([CE, 19 mai 1993, Association "les Verts Var", n° 124983](#)).

Par conséquent, un plan local d'urbanisme devra classer les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles que la loi littoral autorise dans ces espaces, soit au titre

---

<sup>5</sup> Le rapport est accessible sur le site intranet du CGEDD : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/dispositions-issues-de-la-loi-littoral-applicables-a1879.html>

des travaux confortatifs, soit au titre des exceptions (cf ci-dessous).

En outre, le plan local d'urbanisme pourra édicter, dans des espaces urbanisés ou non, des règles de constructibilité plus strictes que celles découlant de l'application de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, en raison notamment de l'existence d'un risque particulier. Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra alors en expliciter les motifs.

### 3.2. Les exceptions

Cette interdiction ne s'applique pas :

#### a) dans les espaces urbanisés

Pour déterminer si un espace est urbanisé, le juge prend en considération les espaces voisins ou proches du terrain d'assiette sur lequel doit être édifiée la construction envisagée quels qu'en soient les propriétaires ([CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n° 151359](#)) et se réfère à un faisceau d'indices, notamment :

- la densité de construction ([CE, 27 juillet 2005, Comité de sauvegarde du Port-Vauban, Vieille-Ville et Antibes-est, n° 264336](#)) ;
- la plus ou moins grande proximité des habitations existantes ([CE, 12 mai 1997, Ifana, n° 163352](#)) ;
- les divers obstacles physiques qui peuvent séparer cette parcelle des zones d'habitations existantes comme une infrastructure de transport ([CAA Marseille, 6 mai 1998, n° 96MA02609](#)) ou un ruisseau ([CE, 21 mai 2008, Min. des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c/ Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du littoral, n° 297744](#)) ;
- la desserte par des équipements collectifs du secteur environnant la parcelle supportant le projet de construction en cause ([CE, 15 janvier 1997, Malfatto, n° 125937](#)).

Le classement du secteur en zone urbanisable dans le document d'urbanisme n'a pas d'incidence ([CE, 29 décembre 1993, Le Gall, n° 132481](#)).

Enfin "un espace urbanisé au sens des dispositions du III de l'article L 146-4 (aujourd'hui, l'article L. 121-16) du code de l'urbanisme appartient par nature, à une agglomération ou à un village existant au sens du I de ce même article " ([CE, 22 février 2008, Mme Bazarbachi, n° 280189](#)). Les constructions en dents creuses restent donc possibles dans ces espaces, la qualification d'agglomération ou de village par le Conseil d'Etat ne leur retirant pas le caractère d'espaces urbanisés pouvant donc être densifiés. Le comblement des dents creuses des hameaux situés dans la bande des 100 mètres reste également possible : le Conseil d'Etat s'est en effet contenté de censurer le raisonnement de la cour d'appel sur l'articulation entre espaces urbanisés et village et agglomérations, il n'a pas entendu exclure la densification des hameaux présentant toutes les caractéristiques des espaces urbanisés.

#### b) aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

Ces exceptions sont interprétées strictement par le juge. Elles recouvrent notamment les installations et les constructions liées à des impératifs de sécurité et de salubrité publiques en vue de l'accueil du public. Ainsi sont admis :

- les sanitaires publics et les objets mobiliers liés à l'accueil du public ([Conseil d'Etat, 8 octobre 2008, n° 293469](#)) ;
- les postes de secours et de surveillance de plage (CAA Lyon, 27 févr. 2001, n° 95LY01212).

L'article **L. 321-1** du code de l'environnement peut éclairer la notion d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et ce en dépit du principe d'indépendance des législations, les articles **L. 321-1** du code de l'environnement et l'article **L. 121-17** du code de l'urbanisme étant tous deux issus de la **loi Littoral du 3 janvier 1986**. Ainsi l'article **L. 321-1** du code de l'environnement cite comme activités économiques liées à la proximité de l'eau les activités "telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes".

Sont donc admis dans la bande des 100 mètres :

- une ferme aquacole ([CE, 11 février 2004, SA France Travaux, n° 212855](#)) ;
- les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ateliers de mareyage ;
- les activités portuaires ([CE, 25 mars 1998, Commune de Saint-Quay-Portrieux, n° 159040](#)).

Les établissements de restauration ([CE, 9 oct. 1996, Union Départementale Vie et Nature 83, n° 161555](#)) de thalassothérapie ([TA Nice, 17 décembre 1987, Mouvement niçois pour la défense des sites et du patrimoine, n° 157287](#)), les aires de stationnement ([CE, 10 mai 1996, Commune de Saint-Jorioz, n° 155169](#)) ainsi que les logements ([CE, 8 mars 2004, Sté des constructions immobilières de Bretagne, n° 248079](#)) sont quant à eux clairement exclus du champ des exceptions.

Il convient de noter que l'article **L. 121-17** vise explicitement, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article **L. 321-2** du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article **L. 121-4** du code de l'énergie, et dès lors que les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental<sup>6</sup>.

Enfin, l'article **L. 121-17** soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique, réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

### **c) à l'aménagement des routes**

L'article **L. 121-6** du code de l'urbanisme prévoit que l'aménagement des routes dans la bande des 100 mètres est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

---

<sup>6</sup> Voir modification faite par l'article 135 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

#### **d) aux aménagements et constructions prévus aux articles L. 121-4 et L. 121-5 du code de l'urbanisme**

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

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (*CE, 29 décembre 1999, Mautalent, n° 197720*).

Ainsi peuvent notamment être regardés comme des équipements nécessaires au fonctionnement du service public portuaire *"les entrepôts et terre-pleins destinés à accueillir les marchandises déchargées des navires, ou les cuves destinées à recueillir les fluides acheminés par la voie maritime ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires, y compris lorsqu'ils sont construits et exploités par des personnes privées"* (**Avis n° 382669 de la section des travaux publics du Conseil d'Etat du 14 avril 2009**).

- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement (voir la note du 26 janvier 2009 à l'attention des préfets de région relative à la loi littoral et à la construction ou l'extension de stations d'épuration sur le territoire des communes littorales, accessible sur "circulaire.gouv.fr").

#### **e) aux équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage**

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

#### **f) aux reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme**

L'article **L. 111-15** du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 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](mailto:littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

tél. : 01 40 81 98 35