

Autorisations d'urbanisme : la loi Littoral, toute la loi Littoral, rien que la loi Littoral

Par un arrêt très intéressant du 31 mars 2017 publié au Recueil Lebon, le Conseil d'État a précisé les conditions dans lesquelles un projet de construction doit être apprécié au regard de la loi Littoral.

CE, 31 mars 2017, n° 392186, SARL Savoie Lac Investissements



Martin
Mattiussi-Poux
Avocat à la Cour
Seban & associés

1. Le maire de la commune de Talloires a pris un arrêté de refus de délivrance d'un permis de construire, à l'égard d'une société souhaitant édifier un bâtiment de cinq logements, motif pris de la méconnaissance du I de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme, en vigueur à l'époque, prohibant l'extension de l'urbanisation en dehors d'une agglomération ou d'un village existant ou de la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

La particularité de la situation est que le règlement du plan local d'urbanisme prévoyait l'ouverture à l'urbanisation du secteur dans lequel se trouve le terrain d'assiette.

Saisi par la société demanderesse du permis, le Tribunal administratif de Grenoble a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté de refus du maire de délivrer le permis de construire.

La société a donc formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État, lequel l'a rejeté.

La motivation retenue par la Haute juridiction administrative est intéressante :

« Eu égard, d'une part, au seul rapport de compatibilité prévu par l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme entre les documents d'urbanisme qu'il mentionne et entre ces documents et les règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du littoral et, d'autre part, au rapport de conformité qui prévaut entre les décisions individuelles relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol et ces mêmes règles, la circonstance qu'une telle décision respecte les prescriptions du

plan local d'urbanisme ne suffit pas à assurer sa légalité au regard des dispositions directement applicables des articles L. 146-1 et suivants de ce code ;

(...) l'exigence de continuité [de l'urbanisation avec une agglomération ou un village existant] étant directement applicable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol, l'autorité administrative qui se prononce sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans une commune littorale doit vérifier, à moins que le terrain d'assiette du projet soit situé dans une zone destinée à l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, si, à la date à laquelle elle statue, l'opération envisagée est réalisée « en continuité avec les agglomérations et villages existants (...) et ce alors même que le plan local d'urbanisme, en compatibilité avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur ou, en l'absence de ces schémas, avec les dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme, le cas échéant précisées, sous les réserves précédemment indiquées, par une directive territoriale d'aménagement ou par un document en tenant lieu, aurait ouvert à l'urbanisation la zone dans laquelle se situe le terrain d'assiette ».

Appliquant son raisonnement au cas d'espèce, le Conseil d'État considère ensuite que : « En l'espèce, la cour administrative d'appel, après avoir relevé qu'il ressortait des pièces du dossier qui lui était soumis que le terrain d'assiette du bâtiment projeté par la société Savoie Lac Investissements était situé à l'extrémité nord-est du lieu-dit " Les Granges ", lequel, compte tenu du nombre limité de constructions qui le composaient

et en l'absence, en son sein, de services ou équipements collectifs, devait être regardé non comme un village mais comme un simple hameau, et que le bâtiment dont la construction était projetée ne constituait pas un « hameau nouveau intégré à l'environnement » au sens de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors applicable a jugé que, dans ces conditions, ce bâtiment, alors même qu'il était proche de certaines des constructions du hameau des « Granges », constituait une extension de l'urbanisation ne s'inscrivant ni en continuité avec une agglomération ou un village existant, ni dans un hameau nouveau intégré à l'environnement ».

2. Le Conseil d'État indique donc clairement qu'un plan local d'urbanisme ne saurait faire écran entre une autorisation d'urbanisme et la loi Littoral, laquelle est « directement applicable ».

Si cette règle n'est pas nouvelle (CE, 15 oct. 1999, n° 198578, *Commune de Logonna Daoulas*), c'est la première fois que le Conseil d'État précise que la légalité d'une autorisation d'urbanisme doit être appréciée au regard de la loi Littoral, alors même que le plan local d'urbanisme aurait permis la construction par une ouverture de l'urbanisation, et alors même qu'une telle ouverture serait compatible avec la loi Littoral.

Le Conseil d'État vient donc ici rappeler que ce n'est pas parce qu'une ouverture à l'urbanisation d'un secteur par le plan local d'urbanisme d'une commune située en zone littorale est compatible avec la loi Littoral que l'autorisation de construire portant sur un terrain situé dans ce même secteur est conforme à la loi Littoral.

En effet, si la zone à urbaniser peut dans sa globalité se trouver en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, ce n'est pas nécessairement le cas de tous les terrains pris individuellement. En d'autres termes, pour respecter la loi Littoral, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone implique que doivent d'abord être construits les terrains les plus proches d'une agglomération ou d'un village existant.

3. On peut alors se demander si l'arrêt du Conseil d'État est de nature à remettre en cause sa jurisprudence « *Commune de Porto Vecchio* » (CE, 9 nov. 2015, n° 372531), aux termes de laquelle il avait été jugé que l'ouverture à l'urbanisation de hameaux pourtant densément urbanisés, et à ce titre compatible avec l'article L. 146-4 I du Code de l'urbanisme, était toutefois illégale car méconnaissant les prescriptions du schéma d'aménagement de la Corse (document valant schéma de mise en valeur de la mer) selon lesquelles l'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des centres urbains (ces prescriptions étaient donc plus sévères que les dispositions du I de l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme).

Un plan local d'urbanisme ne saurait faire écran entre une autorisation d'urbanisme et la loi Littoral.

Autrement dit, dans cet arrêt, le schéma d'aménagement de la Corse avait seul été pris en compte par le juge, à l'exclusion de la loi Littoral, pour contrôler la légalité de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur communal.

Toutefois, était en cause dans cette affaire, non pas une autorisation de construire, mais l'approbation du plan local d'urbanisme, et il est exigé en vertu du Code de l'urbanisme que tout plan local d'urbanisme doit être compatible avec le schéma de mise en valeur de la mer (C. urb., art. L. 131-4, actuellement en vigueur).

Il s'en infère que la jurisprudence « *Commune de Porto Vecchio* » ne devrait pas, selon nous, être remise en cause avec l'arrêt du Conseil d'État du 31 mars 2017.

4. Ce qui nous amène à la conclusion suivante : lorsque le service instructeur d'une commune littorale est saisi d'un projet de construction ou d'aménagement situé sur son territoire, son premier réflexe doit être de s'interroger, indépendamment du contenu du plan local d'urbanisme, sur la conformité dudit projet à la loi Littoral. ■