



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

permis de construire

Question écrite n° 81281

Texte de la question

M. Bernard Accoyer attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les difficultés rencontrées par les communes soumises à la loi Littoral pour le respect de la réglementation en vigueur en matière de construction de logements, dont une partie de logements sociaux. Certaines collectivités, souvent de taille modeste, se trouvent en effet confrontées à de nombreux obstacles lorsqu'elles souhaitent appliquer les obligations qui s'imposent à elles en matière de construction de logements sociaux, soit dans le cadre d'un programme local de l'habitat, soit dans le cadre des prescriptions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, renforcées par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013. Ainsi, lorsque les services de l'État valident un plan local d'urbanisme (PLU) et un schéma de cohérence territoriale (SCOT), les élus de ces communes ne comprennent pas pourquoi les permis de construire (PC) qui sont présentés par la suite se trouvent refusés par le service instructeur de la direction départementale des territoires puis, en cas d'accord de PC maintenu par le maire, attaqués par les services préfectoraux devant le tribunal administratif. L'État en l'espèce se montre incohérent. Aussi il la questionne sur ses intentions afin que cessent ces situations sources de gaspillages de temps et d'argent.

Texte de la réponse

L'attention de la ministre a été appelée sur les difficultés rencontrées par les communes soumises aux dispositions des articles L. 146-1 et suivants du code de l'urbanisme, issues de la loi no 86-2 du 3 janvier 1986, dite « loi Littoral », pour le respect de la réglementation en vigueur en matière de construction de logements, notamment sociaux. La loi Littoral est une loi d'équilibre, destinée à traiter des usages souvent conflictuels du littoral, qu'il s'agisse de ses espaces terrestres, maritimes ou lacustres. Les principes « directeurs » d'organisation de l'espace qu'elle définit sont conçus en termes généraux, ce qui permet une prise en compte des spécificités propres à chaque littoral, mais appelle une traduction au plus près des territoires, dans des projets adaptés au contexte local et partagés par les différents acteurs, en particulier dans les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme. Dans ce contexte, les efforts engagés afin d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme de la loi Littoral dans les documents de planification doivent être poursuivis et les services de l'État continuent à accompagner les communes et les intercommunalités sur les questions d'aménagement du littoral, au stade de l'association à l'élaboration des documents d'urbanisme, mais aussi dans le cadre de missions de conseil. Au final, c'est la sécurité juridique des documents d'urbanisme, et celle des autorisations de construire prises en application de ces documents, qui sera renforcée. Cette juste traduction des notions de la loi Littoral à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (SCoT), qui est ensuite précisée à l'échelle des plans locaux d'urbanisme (PLU), apparaît d'autant plus importante que, si certaines dispositions d'un SCoT s'avèrent incompatibles avec les principes de la loi Littoral, il convient d'en écarter l'application, en vertu du principe général selon lequel il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal ; par conséquent, le plan local d'urbanisme est confronté directement aux dispositions de la loi Littoral. De la même façon, il convient de confronter le projet de construction directement à la loi, sans passer par le prisme du PLU, dans l'hypothèse où certaines dispositions d'un PLU méconnaissent la loi Littoral, dans la

mesure où cette dernière est d'application directe pour les autorisations de construire. Il appartient donc au préfet, en charge du contrôle de légalité, de déférer au juge administratif les permis de construire qu'il estimerait pris en méconnaissance des dispositions « urbanisme » de la loi Littoral. Par ailleurs, la prise en compte de cette contrainte parmi les cas d'exemptions d'application de la loi SRU avait été envisagée lors des débats parlementaires relatifs à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logements sociaux. Cette possibilité d'exemption avait été écartée par le législateur du fait notamment que la loi Littoral n'interdit pas la construction dans les communes soumises à ladite loi mais encadre strictement les possibilités de développement urbain. Il est, en outre, à noter que la production de logement social ne nécessite pas forcément la production d'une offre nouvelle mais peut se faire, soit en mobilisant le parc privé existant par le conventionnement à l'aide personnalisée au logement, soit par des opérations d'acquisition, avec ou sans travaux d'amélioration, par des bailleurs sociaux. Au-delà de ces considérations juridiques, le Gouvernement est conscient des difficultés auxquelles les élus sont confrontés, quant à la déclinaison locale des différents principes de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme. C'est la raison pour laquelle une instruction relative aux dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, qui rappelle l'état de la jurisprudence sur plusieurs principes et notions complexes et sources d'interprétation, devrait être publiée d'ici la fin de l'année 2015. L'ambition de cette instruction est, d'une part, d'inciter à une juste intégration des dispositions de la loi Littoral dans les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme et, d'autre part, de parvenir à une lecture commune et cohérente des dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Accoyer](#)

Circonscription : Haute-Savoie (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 81281

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 20 octobre 2015

Question publiée au JO le : [9 juin 2015](#), page 4265

Réponse publiée au JO le : [15 décembre 2015](#), page 261