



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Urbanisme et loi littoral

Question écrite n° 25599

Texte de la question

M. Benoit Simian attire l'attention de Mme la ministre de la transition écologique et solidaire sur une application trop rigoureuse de la loi littoral. En effet, il a été constaté que malgré des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) valides, des permis de construire sont concernés par des procédures de retrait administratif diligentées par des préfetures. Ce faisant, il a été constaté que plusieurs dizaines de permis de construire se trouvent actuellement dans la situation où les acquéreurs de terrain constructible viabilisé (ayant obtenu un certificat d'urbanisme conforme dans le cadre de leur acquisition) se voient refuser administrativement leur permis de construire. Le pétitionnaire est alors placé dans une situation incongrue où les documents d'urbanismes sont validés par l'État et en même temps leur permis de construire est invalidé par ce même État. Le sentiment d'injustice qui ressort de ce double discours est alors grand et place des familles dans des situations difficiles avec des terrains constructibles alors que finalement ils ne le seront pas. Ces terrains perdent alors presque toute leur valeur. Dans certains cas, les refus concernent des terrains situés au milieu d'habitations. Au sentiment d'injustice s'ajoute celui de l'inégalité de traitement. La posture de l'État doit être cohérente. Il ne convient pas de dire oui d'une main et non de l'autre. Ce faisant, l'État doit faire preuve de conciliation et de médiation envers ces cas particuliers. Ceci étant exposé, il souhaiterait savoir quelles solutions seront mises en œuvre pour libérer ces vies prises en otage. Il lui demande si l'État accordera des médiations associant la commune, l'État et le pétitionnaire pour débloquer ces situations individuelles et en même temps s'il fera connaître clairement son positionnement aux maires en ce qui concerne l'application de la loi littoral au sujet des règles relatives à la continuité de l'urbanisation.

Texte de la réponse

La loi littoral est opposable aux documents d'urbanisme mais aussi, directement, aux autorisations d'urbanisme. L'approbation de documents d'urbanisme, même compatibles avec la loi littoral, n'exonère pas ces autorisations du respect des dispositions de cette loi (CE, 31 mars 2017, Sarl Savoie lac investissements, n° 392186). En Gironde, les territoires littoraux sont presque intégralement couverts par des documents d'urbanisme. Toutefois, l'État pointe régulièrement leur fragilité, notamment au regard de leur compatibilité avec la loi littoral. En effet, certaines communes n'ont pas opéré la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec la loi littoral, et continuent à délivrer des autorisations contraires à cette dernière. Plus d'une centaine de dossiers ont fait l'objet depuis 2018 d'une demande de retrait de la part de l'État des autorisations délivrées, les projets étant autorisés dans des zones d'urbanisation diffuse inconstructibles au regard de la loi littoral. Les jugements rendus jusqu'au début de l'année 2020 confortent cette position, le juge administratif confirmant ces demandes de retrait dans la grande majorité des cas. Dans ce contexte, un dialogue s'est engagé entre l'État et les élus en vue de doter le département de la Gironde de documents d'urbanisme respectueux de la loi littoral. Dans le Médoc en particulier, l'État accompagne les collectivités dans cette démarche. Cela se traduit par des réunions et ateliers de travail. Il s'agit de développer une méthodologie d'application de la loi littoral, notamment à la lumière des évolutions introduites par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), à discuter du projet de territoire par ce prisme et à analyser les spécificités locales et leurs traductions possibles.

En ce qui concerne les particuliers souhaitant s'établir en communes littorales, il est conseillé d'assortir la promesse de vente du terrain à bâtir d'une clause suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire définitif. Ainsi, la vente ne se réalise qu'une fois levées les incertitudes sur la constructibilité du terrain. Enfin, ils peuvent exercer un recours contre la commune ayant délivré une autorisation de construire ou un certificat d'urbanisme illégal. La jurisprudence a ainsi reconnu la responsabilité d'une commune, à hauteur de près de 300 000 euros, pour avoir délivré un certificat d'urbanisme mentionnant que la parcelle était constructible alors qu'elle s'est révélée inconstructible suite à l'annulation du permis de construire pour des motifs tirés de la méconnaissance de la loi littoral (CE, commune de L'Houmeau, 18 février 2019, n° 414233).

Données clés

Auteur : [M. Benoit Simian](#)

Circonscription : Gironde (5^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25599

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Transition écologique et solidaire](#)

Ministère attributaire : [Transition écologique](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 24 février 2020

Question publiée au JO le : [24 décembre 2019](#), page 11325

Réponse publiée au JO le : [13 octobre 2020](#), page 7125