



L'URBANISME ILLICITE : LE CAS DE LA LOI LITTORAL

SITUATION

Vous vous interrogez sur la légalité d'une construction ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) dans une commune littorale ou près d'un grand lac.

CE QUE PREVOIT LE DROIT

Depuis la Loi Littoral de 1986, les dispositions du code de l'urbanisme ont vocation à encadrer strictement le développement de l'urbanisation avec une gestion économe de l'espace, une limitation de l'artificialisation des sols, de la dégradation des milieux naturels, de l'érosion de la biodiversité et de la dégradation des paysages.

Ces dispositions sont codifiées aux [articles L. 121-1 à 51](#) et [R. 121-1 à R. 123-16 du code de l'urbanisme](#) (C.Urb.).

REMARQUE

La Loi Littoral s'applique dans :

- les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000ha
- certaines communes riveraines des estuaires et deltas (liste fixée par un [décret](#) du 29 mars 2004)

Elle impose :

1. L'interdiction de porter atteinte aux **espaces remarquables du littoral** (ex : dunes, landes côtières, plages) avec des dérogations pour les aménagements légers ([article R. 121-5 du C.Urb](#))
2. L'interdiction de l'aménagement de **routes nouvelles** sur une bande de 2km du rivage (pas applicable aux lacs), quelques dérogations sont possibles ([art. L. 121-5-1](#) et [L.121-6 C.Urb](#))
3. L'extension d'urbanisation **en continuité avec les agglomérations et villages existants** ([art. L. 121-8 C.Urb](#)) sur toute la commune afin d'éviter le mitage. Certaines exceptions sont fixées par le code de l'urbanisme (ex : pour les campings et les éoliennes) ou pour les activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage de zones habitées (avec l'accord du préfet).
4. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivages (appréciation au cas par cas selon la distance du rivage et la covisibilité entre l'espace en question et le rivage). Cette extension de l'urbanisation doit également soit être justifiée dans le PLU, soit être conforme aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) soit obtenir l'accord du préfet
5. L'inconstructibilité dans la bande des 100m ([art. L. 121-16 C.Urb](#))

POUR AGIR

Cas n° 1 : Document d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale) qui ne sont pas compatibles avec la loi littoral

S'il est encore en cours d'adoption, faites remonter cette contrariété.

Vous disposez un délai de 2 mois pour former un recours gracieux.

Au delà, vous pouvez toujours utiliser cet argument à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme qui applique ce document.

Cas n° 2 : Construction en violation de la loi littoral

Avant tout, vérifiez le PLU pour connaître la destination de la zone.

a) En absence d'affichage de permis sur le terrain

Demandez à la **mairie** si un permis a été accordé. Si ce n'est pas le cas, demandez au maire d'une part de constater l'illégalité des travaux, d'autre part de faire usage des pouvoirs qu'il tire de l'[article L. 480-2 du C.Urb](#) pour ordonner l'interruption immédiate des travaux. En cas d'inaction de celui-ci, alertez le **préfet** afin qu'il se substitue au maire défaillant.

b) Si un permis a été accordé : écrivez à la mairie par la voie d'un recours gracieux demandant le retrait du permis de construire en raison de son illégalité au regard de la loi Littoral.

Alertez en parallèle l'**association de protection de l'environnement du la plus proche**. En fonction de la réponse de la mairie, il sera peut-être nécessaire d'envisager un recours auprès du tribunal administratif afin que celui-ci suspende l'exécution du permis de construire en question.

A SUIVRE

Le bénéficiaire des travaux peut être sanctionné administrativement ([art. L. 480-2 du C.Urb](#)), si la construction a été réalisée sans permis ou après sa suspension par le juge. Le maire doit adopter un arrêté ordonnant l'interruption des travaux. Le bénéficiaire peut aussi être sanctionné pénalement ([art. L. 480-4 C.Urb](#)) :

- Pour les constructions et aménagements réalisés sans déclaration / autorisation ou en méconnaissance de celle-ci : une amende comprise entre 1 200 euros et 6 000 ou 300 000 euros selon les cas.
- Peut s'ajouter à cette condamnation celle liée à la destruction d'un espace remarquable du littoral, qui constitue un délit autonome. Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Pour obtenir la remise en état des lieux ([art. L. 480-5 et s. C.Urb](#)) : seuls les tribunaux de l'ordre judiciaire ont la faculté d'ordonner la destruction des constructions illicites et la remise en état des lieux. Lorsque la construction est édifée conformément à un permis de construire, la démolition ne peut être ordonnée qu'après que le permis ait été annulé par la juridiction administrative et dans des conditions strictes.

POUR ALLER PLUS LOIN

Pour obtenir le PLU : consultez le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) ; sur le site de la commune ou en mairie directement

