

ENVIRONNEMENT

Loi Littoral, quelles obligations pour les propriétaires ?

La loi Littoral vise à aménager et préserver cet espace fragile et convoité, en assurant un équilibre entre la protection des rives et le développement des communes.



© smartboy10

La loi Littoral du 3 janvier 1986 concerne 975 communes situées aux abords de la mer ou de l'océan et 237 autres riveraines d'un lac, d'un estuaire ou d'un delta. Ce texte, qui a permis de freiner le « bétonnage » des côtes, limite l'urbanisation du front de mer et oriente le développement vers l'arrière-pays.

Deux règles principales ont été introduites : l'interdiction de construire dans la bande littorale dite des 100 mètres à compter du rivage ; l'instauration d'une bande de trois mètres de large grevant les propriétés riveraines du domaine public maritime afin d'assurer le passage des piétons.

La bande littorale inconstructible

Les nouvelles constructions sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes

eaux pour les plans d'eau intérieurs (art. L121-16 du Code de l'urbanisme). Toutefois, le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de cette bande à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. Cette interdiction de construire s'applique aussi aux travaux d'extension sur les constructions existantes et aux changements de destination.

Exceptions. De simples aménagements mineurs sur des constructions existantes sont autorisés. Attention, les juges estiment que la construction d'une véranda, eu égard à sa nature et son ampleur (20 m² environ alors que l'habitation existante faisait 60 m²), ne constitue pas un simple aménagement mineur d'une construction existante (CAA de Nantes 12 octobre 2016 n°15NT01033).



Ce qui est communément appelé « sentier du littoral » désigne la totalité du tracé ouvert au public le long de la mer. Il inclut le droit de passage sur les propriétés privées; le passage sur des domaines publics appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou encore au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Cette interdiction, selon l'article L 121-17 du Code de l'urbanisme, ne s'applique pas non plus aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (sanitaires publics, poste de secours et de surveillance de plage, ferme aquacole...). Enfin, les espaces déjà urbanisés ne sont pas touchés par cette interdiction. ♦♦♦

Pour déterminer si un espace est urbanisé ou pas, il faut notamment tenir compte de la densité de construction et de la plus ou moins grande proximité des habitations existantes.

Le sentier du littoral, accès protégé

Les propriétaires riverains du domaine public maritime supportent, sur une bande de trois mètres de largeur, une servitude destinée à assurer le passage des piétons. À cette servitude de passage s'ajoute une servitude transversale (perpendiculaire à la mer) pour atteindre le rivage et qui s'applique sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, telle une route de lotissement par exemple. Ces deux servitudes, avec certaines adaptations, sont applicables, depuis 2010, dans les départements d'outre-mer.

975 communes de France sont situées aux abords de la mer ou de l'océan

Modification ou suspension. Le tracé du droit de passage des piétons le long du littoral peut être modifié par le préfet pour tenir compte de l'évolution prévisible du rivage afin d'assurer la pérennité du sentier permettant le cheminement des piétons. Exceptionnellement, la servitude peut être suspendue, notamment lorsque les piétons peuvent circuler

La loi Littoral sauvée des eaux

Lors des discussions parlementaires sur le projet de loi sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), les députés ont tenté d'assouplir la loi Littoral via un amendement voté par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale (n°CE2235). Quelques semaines plus tard, le 1^{er} juin 2018, face aux polémiques, le gouvernement et les députés ont fait marche arrière. Ainsi, la possibilité de combler les espaces vides entre deux habitations au sein des hameaux en bordure de littoral (« les dents creuses ») ne s'appliquera ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les espaces proches du rivage.

le long du rivage de la mer grâce à des voies ou passages ouverts au public. Ainsi, ce droit de passage permet aux piétons, et uniquement à eux, de se promener le long du rivage et d'accéder à la plage aux endroits où le bord de mer ne comporte pas de voie publique. Par exemple, les juges ont considéré qu'un arrêté préfectoral qui autorisait le passage des vélos était entaché d'illégalité.

Maisons construites avant 1976. Parfois, la présence d'une habitation ancienne peut interrompre le sentier. Car, les maisons bâties avant le 1^{er} janvier 1976 et dont les terrains ont été clos avant cette date ne sont pas grevées par cette servitude de passage. Celles construites avant cette date mais qui n'ont pas été clôturées (ou si la clôture a été bâtie après cette date) sont en revanche concernées par le droit de passage mais seulement si le chemin passe à plus de 15 mètres du bâtiment d'habitation. Sauf si la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des

piétons ou leur libre accès au rivage de la mer. Dans ce cas, le chemin peut passer à moins de quinze mètres de l'habitation.

Les obligations des propriétaires

La servitude de passage entraîne, pour les propriétaires des terrains concernés, plusieurs obligations, la première étant bien sûr celle de laisser passer les piétons.

La seconde est l'obligation de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons (sauf autorisation préalable accordée par le préfet, pour une durée de six mois au maximum). Enfin, les propriétaires concernés sont tenus de laisser l'administration établir la signalisation du chemin (en vue de préciser l'emplacement de la servitude de passage) et effectuer les travaux nécessaires pour assurer le libre passage et la sécurité des piétons (sous réserve d'un préavis de quinze jours sauf cas d'urgence).

ROSINE MAIOLLO

DÉCOUVREZ LA NOUVELLE FORMULE «CONSEILS DES NOTAIRES»



Tous les 3 mois,
120 pages de
conseils



Tous les mois,
le fil des actus



Quotidiennement,
la nouvelle application
mobile en accès illimité