

## **Les billets d'actualité de VLD Avocats**

### **Focus loi Elan**

#### ***Assouplissement de la loi littoral : chantier de la loi Elan ?***

Rappelez-vous, c'était le 5 janvier 1986, le Législateur adoptait **la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à "l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral"** afin que les côtes françaises ne connaissent pas un sort identique à celui de certaines côtes de nos pays voisins, comme l'Espagne ou encore l'Italie. Celle que l'on surnomme la loi littoral a pour objet d'**encadrer l'aménagement des côtes françaises afin de les protéger des excès de la spéculation immobilière**. Rappelons que les grands principes de la loi littoral sont d'éviter le mitage du littoral, limiter l'urbanisation des espaces proches du rivage, assurer la protection des espaces sensibles, éviter une urbanisation linéaire du littoral et orienter l'urbanisation vers l'arrière pays.

Longtemps critiquée notamment au regard du caractère flou de certaines de ses dispositions ainsi qu'au regard de certains problèmes d'opposabilité, **la loi littoral a subi un toilettage de la part de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite "Loi ELAN")**, qui semble tendre vers un assouplissement des règles d'urbanisation au bord de mer.

En effet, le projet de loi ELAN qui a franchi le cap de la commission mixte paritaire le 19 septembre dernier, valide en grande partie les amendements sénatoriaux ayant été présentés.

Parmi les points d'attention :

- la **réécriture du principe d'extension en continuité de l'urbanisation** (article 12 quinquies de la loi Elan modifiant l'article L.121-8 du code de l'urbanisme) mérite quelques commentaires.

Destiné à lutter contre le mitage des territoires littoraux, ce principe permet au juge administratif de s'opposer à certains projets d'aménagement qui ne seraient pas en continuité d'une zone dite urbanisée. Il est sur le point d'être assoupli puisque la **loi ELAN prévoit la possibilité de construire dans les hameaux**, alors que ces derniers ne pouvaient jusqu'alors accueillir une quelconque extension. En effet, désormais au sein du a) de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme les mots : "*soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement*" sont remplacés par les mots : "*en continuité avec les agglomérations et villages existants*".

- la possibilité pour le juge administratif, à la suite d'un recours, d'**annuler toute autorisation** si celle-ci porte une "*atteinte à l'environnement ou aux paysages*" - en application du b) de l'article L.121-8 du Code l'urbanisme. Le texte ne fixe pas les critères d'atteinte à l'environnement qui pourraient justifier l'introduction d'une telle action. Il reviendra au juge administratif d'interpréter cette notion.

Il convient néanmoins de rappeler que d'autres principes essentiels n'ont pas vocation à être modifiés par la loi ELAN, comme le maintien du régime stricte de la bande des 100 mètres (b) de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme) ou encore que les constructions devront être réalisées "*à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics*" (b) de l'article L121-8 du code de l'urbanisme).