

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

### **Catégorie : Urbanisme**

**Illustration de la notion d'espace urbanisé et précision sur les servitudes de passage longitudinale au sens de la loi littorale**

**(CE 21 juin 2018, req n°416654)**

Par arrêtés en date des 30 novembre 2012 et 18 décembre 2013, le maire de l'île de Houat a délivré à la SCI Immo 1 un permis de construire et un permis modificatif en vue de l'édification de trois logements, puis de deux logements sur une parcelle située dans une commune littorale et proche du rivage. Deux voisins du projet ont demandé l'annulation pour excès de pouvoir des permis de construire.

Cette affaire est l'occasion pour le Conseil d'Etat de rappeler la **définition de la notion d'espace urbanisé** pour l'interdiction des constructions sur la bande des 100 mètres sur le littoral et de **préciser la nature de l'utilisation de la servitude de passage** de trois mètres sur les propriétés riveraines du domaine public.

Sur le premier point, il convient de rappeler **qu'en principe, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations 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<sup>1</sup>.

En application de cette disposition, le Conseil d'Etat rappelle que :

*"sous réserve des exceptions qu'elles prévoient, notamment pour les activités agricoles, que, dans les communes littorales, ne peuvent être autorisées, dans les zones situées en dehors des espaces déjà urbanisés, que les constructions réalisées en continuité soit avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, et, s'agissant des espaces proches du rivage, à la condition qu'elles n'entraînent qu'une extension limitée de l'urbanisation spécialement justifiée et motivée et qu'elles soient situées en dehors de la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces"* (considérant 8).

Pour autant, en l'espèce, le Conseil d'Etat, après avoir considéré que le terrain litigieux n'est pas dans un espace déjà urbanisé eu égard au nombre et à la faible densité d'habitations, **valide les constructions litigieuses** dès lors que le terrain se trouve:

- en continuité d'un ensemble d'habitations qui doit être regardé comme constituant une agglomération ;
- à l'extérieur de la bande littorale des 100 mètres.

Sur le second point, le Conseil d'Etat précise qu'en application de l'article L.160-6 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>, si la **servitude de passage longitudinale** de trois mètres sur les propriétés riveraines du domaine public maritime a pour objet d'instaurer un droit de passage réservé aux piétons, elle peut également avoir pour effet, dans certaines circonstances, **d'assurer la desserte d'une parcelle permettant de rendre conforme le projet litigieux au regard des exigences de l'article UB 3 du plan d'occupation des sols**. En l'espèce, aucun autre accès n'était possible.

<sup>1</sup> Article L.121-16 du code de l'urbanisme, ancien article L.146-4 III.

<sup>2</sup> Article devenu l'article L.121-31 du code de l'urbanisme.