

servitude (arrêt du Conseil d'État, 28 décembre 2012, n° 34-9059).

### Les maisons antérieures à 1976 préservées

Le sentier des douaniers peut être interrompu par endroits du fait d'une habitation. En effet, les maisons bâties avant le 1<sup>er</sup> janvier 1976 et dont les terrains ont été clos avant cette date ne sont pas concernées par cette servitude de passage. Si la maison a été bâtie avant 1976 mais qu'elle n'est pas clôturée (ou si la clôture a été bâtie après cette date), en revanche, le

## BON À SAVOIR

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 et sur des domaines publics appartenant à l'État, aux collectivités territoriales, ou encore au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages des lacs (réponse ministérielle, JO Sénat, 25 avril 2013, n° 04279).

## AVIS D'EXPERT

### PIERRE JEAN-MEIRE

AVOCAT AU BARREAU DE NANTES (44)

Si la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan, a ouvert une brèche dans le dispositif de protection du littoral, elle a aussi clarifié une situation longtemps confuse. Dans les zones littorales, en effet, il était jusqu'à présent possible de construire en extension d'une agglomération ou d'un village existant. Selon la jurisprudence, une cinquantaine au moins de constructions très proches les unes des autres permettaient d'obtenir un permis de construire. À l'inverse, dans un secteur d'urbanisation diffuse, toute construction était interdite. Entre les deux, rien n'existait. Toute construction était ainsi interdite dans un hameau de 30 ou 40 maisons – parfois assez éloignées du rivage – mais qui ne constituait pas pour autant une agglomération. Parfois, des élus qui avaient tout de même accordé des permis ont dû indemniser les propriétaires dont le permis de construire avait été attaqué en justice par des

riverains, des associations de défense de l'environnement ou les préfets. Aujourd'hui, les cartes sont rebattues. Plus de souplesse leur est accordée grâce à la création d'une catégorie intermédiaire, les « secteurs déjà urbanisés ». SCOT (schéma de cohérence territoriale) et PLU (plan local d'urbanisme) peuvent maintenant définir et délimiter ces nouveaux secteurs constructibles dès lors que le projet de construction reste dans le périmètre du bâti. Afin d'accélérer la prise en compte de cette réforme, le législateur a autorisé l'utilisation de la procédure de révision simplifiée. Pour l'heure, il est impossible de mesurer l'impact de ces dispositions sur le bétonnage de nos côtes et le nombre de parcelles concernées par la nouvelle catégorie. Mais une chose est certaine : le littoral est plus que jamais soumis à une importante pression foncière, et tous les acteurs concernés devront être particulièrement vigilants.

