

## Construction et urbanisme

**Documents et règles d'urbanisme** 30 avril 2020

### Les extensions de constructions existantes sur le littoral sont facilitées

**Agrandir l'existant ne constitue pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral.**

La décision rendue le 3 avril 2020 par le Conseil d'État permet de dresser un panorama assez précis des possibilités d'extension pour les constructions existantes dans les communes soumises à la loi Littoral.

Dans cette affaire au long cours, se posait notamment la question de la légalité d'un permis de construire autorisant, sur la commune de l'Île-de-Batz, l'extension de 42 m<sup>2</sup> d'une habitation de 105 m<sup>2</sup>. Le premier argument du requérant était fondé sur la méconnaissance du dispositif anti-mitage prévu par l'ancien article L. 146-4, I du code de l'urbanisme, aujourd'hui recodifié sous l'article L. 121-8. Celui-ci s'applique sur tout le territoire communal et prévoit que l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et des villages existants ou, depuis la loi ELAN et sous certaines conditions, des secteurs déjà urbanisés. Sur cette question, la jurisprudence des juges du fond semblait considérer que les adjonctions de surface n'étaient pas soumises à ce principe de continuité (pour une extension portant la surface initiale de 64 à 297 m<sup>2</sup> : CAA Nantes, 28 mars 2006, n° 05NT00824). Le Conseil d'État tranche sans ambiguïté en ce sens en indiquant que "le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions".

Pour le même motif, la loi Littoral ne fait pas non plus obstacle aux agrandissements projetés dans les espaces proches du rivage, soumis à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (C. urb., art. L. 121-13, ancien L. 146-4, II). Cette conception relativement souple n'est pas nouvelle dans la jurisprudence du Conseil d'État qui a déjà établi une distinction entre la notion d'extension d'urbanisation et une simple opération de construction dans une zone déjà urbanisée (CE, 7 févr. 2005, n° 264315 ; CAA Nantes, 30 mars 2020, n° 19NT01840).

Aucune restriction tenant à l'ampleur de l'agrandissement ou à la nature des constructions existantes concernées ne vient tempérer cette solution. Demeure toutefois le risque de voir une demande d'agrandissement requalifiée en demande portant sur la réalisation d'une construction nouvelle, si le projet, par ses caractéristiques, remet en cause la conception générale du bâti.

Le terrain d'assiette du projet ne se situant pas, en l'espèce, dans la bande littorale de 100 m, le Conseil d'État en reste là de son analyse et, réglant l'affaire au fond, confirme la légalité du permis en litige. Néanmoins il n'est pas inutile de rappeler l'accueil réservé aux demandes d'agrandissement dans ces secteurs où prévaut le principe d'interdiction des constructions en dehors des espaces urbanisés (C. urb., art. L. 121-16, ancien L. 146-4, III). Ici, il n'y a pas lieu de faire une distinction entre construction nouvelle et extension d'une construction existante. Toutes deux entrent dans les prévisions de l'article L. 121-16, de sorte que l'extension même modeste de l'existant sera impossible, par exemple, en zone d'habitat diffus (CE, 21 mai 2008, n° 297744 ; CAA Marseille, 25 févr. 2019, n° 17MA03628), et ce quel que soit le zonage retenu par le PLU (CAA Nantes, 5 avr. 2019, n° 18NT01132). Échappent, en revanche, à ce principe d'interdiction les projets d'agrandissement envisagés dans les espaces urbanisés de la bande littorale. A pu être autorisée à ce titre, l'extension d'une habitation dont la surface a été portée de 84 à 362 m<sup>2</sup>, extension importante qui, selon les juges, n'entraînait pas pour autant une densification significative de l'espace urbanisé dans lequel elle s'insérait (CAA Nantes, 5 févr. 2019, n° 17NT03879, rejet du pourvoi, CE, 4 oct. 2019, n° 429525).

Sophie Aubert, Dictionnaire permanent Construction et urbanisme

► [CE, 3 avr. 2020, n° 419139](#)

### Études concernées

► [Permis de construire](#)

► [Littoral](#)

© Editions Législatives 2020 - Tout droit de reproduction réservé