

L'infraction aux règles du PLU peut résulter d'un changement d'affectation des bâtiments

Un changement d'affectation de constructions régulièrement édifiées, passant d'un usage industriel à une activité artisanale, peut constituer une infraction aux règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au sens de l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme.

Deux sociétés acquièrent des parcelles supportant des immeubles préexistants, situées dans l'enceinte d'un ancien site industriel et y développent une activité artisanale.

La commune constate une infraction aux règles du PLU, qui interdit l'exercice d'une telle activité dans la zone. Elle dresse des procès-verbaux d'infraction et poursuit les deux propriétaires. Le tribunal correctionnel les déclare coupables. Mais **la Cour d'Appel (CA) les relaxe au motif que selon les termes du PLU applicable, ce sont les constructions à usage artisanal ou industriel qui sont interdites et non toute activité artisanale ou industrielle.**

Or, les prévenus n'ont effectué aucune construction de ce type. Sauf qu'en se prononçant ainsi, la CA a méconnu les dispositions des articles L. 151-9, L. 480-4 et L. 610-1 du Code de l'urbanisme. **« Il se déduit de ces textes que le fait d'affecter à une utilisation contraire aux dispositions du plan local d'urbanisme des constructions régulièrement édifiées en vue d'une autre affectation constitue une violation de ce plan et le délit prévu à l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme ».**

Cf. Cour de cassation. criminelle, 27 février 2024, n° 23-82.639

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/>

Un PLU peut réglementer la Surface de Plancher (SP) des constructions en fonction de la taille des terrains

Dans cette commune, des propriétaires ont sollicité un Certificat d'Urbanisme (CU) opérationnel pour la construction d'une maison d'habitation. Mais le maire a délivré un CU négatif. Les pétitionnaires demandent au juge d'annuler cet arrêté et d'enjoindre au maire de statuer à nouveau sur leur demande de CU.

Ici, l'article UG 5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable à ce projet et relatif à la superficie minimale des terrains constructibles dispose que **« la superficie minimale des terrains est fixée à 1 200 m², portés à 2 000 m² en secteur UGa »**. Sauf que les dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sur lesquelles se fonde le règlement du PLU ont été abrogées par la loi du 24 mars 2014.

Mais l'article L. 151-20 du Code de l'urbanisme dispose que **« dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX^e siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le règlement peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie »**.

La zone UG où se situe le projet des requérants est une zone urbaine bâtie issue d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX^e siècle, ayant conservé son caractère remarquable de parc. En outre, d'après le rapport de présentation du PLU, cette règle est

justifiée par la nécessité de préserver l'intérêt paysager exceptionnel et unique de la ville-parc, c'est-à-dire ses boisements et espaces verts au sens de l'article L. 151-20 du Code de l'urbanisme. Le juge en conclut que le conseil municipal n'a pas besoin de réviser ou modifier le rapport de présentation sur ce point et de manifester ainsi sa volonté expresse de mettre en œuvre ces mesures facultatives : **la règle édictée à l'article UG 5 a conservé un fondement légal dans les dispositions de l'article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme devenu article L. 151-20 du Code de l'urbanisme.**

Cf. Cour Administrative d'Appel de Versailles, 8 février 2024, req. n°22VE00243

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/>

Devoir de conseil : le maître d'œuvre doit appeler l'attention sur la nécessité de formuler des réserves

Ici, une commune avait engagé des travaux de construction d'un ensemble immobilier d'équipements publics ayant notamment vocation à accueillir un cinéma. Des désordres sont apparus au niveau des transformateurs électriques installés dans chacune des deux salles de projection du cinéma.

Ces désordres étaient apparents à la date de réception. En sa qualité de cotraitant du groupement de maîtrise d'œuvre chargé d'assister le maître d'ouvrage lors des opérations de réception, **le bureau d'études avait l'obligation d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de formuler des réserves.**

En s'en abstenant, il a manqué aux obligations afférentes à cet élément de mission du marché de maîtrise d'œuvre et a ainsi privé le maître d'ouvrage du droit d'exiger de l'entreprise la mise en conformité de l'équipement avec les obligations du marché de travaux.

La responsabilité du maître d'œuvre pour manquement à son devoir de conseil peut être engagée, dès lors qu'il s'est abstenu d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur des désordres affectant l'ouvrage et dont il pouvait avoir connaissance, en sorte que la personne publique soit mise à même de ne pas réceptionner l'ouvrage ou d'assortir la réception de réserves.

Cf. Cour Administrative d'Appel de Lyon, 18 janvier 2024, req. n°22LY00584

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri>

De la dégustation à la restauration, un changement de destination que le PLU n'autorise pas

Une société a progressivement transformé son bâtiment principal, initialement destiné à stocker et conditionner des crustacés, en une poissonnerie au rez-de-chaussée avec une terrasse extérieure de 180 m², et une salle de restaurant à l'étage de 160 m².

La DDTM constate la non-conformité des travaux aux PC délivrés sur le fondement d'une activité d'ostréiculture, des surfaces nouvelles ayant également été édifiées sans PC en vue de transformer l'étage en restaurant et d'implanter une terrasse sur le domaine public maritime.

En l'espèce, le PLU autorisait en zone Ao et Ac les constructions et installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau ainsi que les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Il ne permettait, en revanche, le changement de destination des bâtiments existants que s'ils étaient nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

Le tribunal correctionnel, dont le jugement est confirmé en appel, condamne la société à une peine d'amende et à la remise en état des lieux sous astreinte. La chambre criminelle de la Cour de cassation rejette le pourvoi et valide la condamnation, **la Cour d'Appel (CA) ayant caractérisé un**

changement de destination des bâtiments existants, dont l'utilisation n'était pas conforme aux activités autorisées par le PLU.

Le juge relève que la société proposait à la clientèle des produits comprenant un apport substantiel de denrées alimentaires d'une provenance extérieure à sa production. **L'activité était ainsi passée de la dégustation des produits aquacoles issus de l'exploitation à la restauration.** Au vu de la prédominance économique des prestations de restauration sur l'activité de production ostréicole, elles ne pouvaient être regardées comme le prolongement de cette activité.

Cf. Cour de cassation criminelle, 6 février 2024, n° 23-81.748 FS-B

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri>

Mise en compatibilité du PLU : l'absence d'évaluation environnementale n'a pas d'incidence sur le projet éolien

Une commune procède à la mise en compatibilité de son PLU avec une déclaration de projet pour un parc éolien dans les zones A et N. Le projet fait l'objet d'une autorisation unique valant PC. Mais des associations et riverains la contestent et soulèvent, par la voie de l'exception, l'illégalité de la mise en compatibilité du PLU au motif qu'elle aurait dû être précédée d'une évaluation environnementale. **L'autorité environnementale avait considéré, après examen au cas par cas, qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la mise en compatibilité du PLU à une évaluation environnementale dans la mesure où le projet de parc éolien avait lui-même fait l'objet d'une telle évaluation.**

Mais la Cour Administrative d'Appel (CAA) a jugé que cette mise en compatibilité conduisait à modifier la réglementation des zones A et N dépassant le périmètre du seul projet éolien en cause. Selon elle, cette procédure aurait dû être précédée d'une évaluation environnementale et ainsi le vice dont elle était entachée avait privé les requérants d'une garantie et exercé une influence directe sur les règles d'urbanisme applicables au projet.

Cependant, le Conseil d'État relève que l'information du public avait pu être assurée pour le périmètre du projet dans la mesure où le parc éolien avait lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale et que celle-ci avait été jointe au dossier d'enquête publique.

Le Conseil d'État avait posé le principe selon lequel un vice de légalité externe doit être regardé comme étranger aux règles applicables à l'autorisation d'urbanisme, **sauf s'il a été de nature à exercer une influence directe sur des règles d'urbanisme applicables au projet.** Ici, le projet avait fait l'objet d'une évaluation environnementale ayant le même objet que celle qui aurait dû être réalisée au titre de la mise en compatibilité pour correspondant au projet. D'autant que les règles du PLU régissant les autres parcelles ne lui étaient pas applicables. **L'absence d'évaluation environnementale préalable à la modification des règles du PLU constituait donc un vice de légalité externe étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet, sans incidence sur la légalité de l'autorisation en litige.**

Cf. Conseil d'État, 5 février 2024, n° 463620

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

Illégalité d'une décision de préemption à raison d'une mention de prix incohérente

Dans cette décision, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Paris confirme l'illégalité d'une décision de préemption mentionnant deux prix différents, l'un exprimé en chiffres de « 290 000 euros » et l'autre écrit en toutes lettres de « cent quatre-vingt-dix mille euros ».

En défense, l'établissement public territorial préempteur plaidait l'erreur de plume, couverte selon lui par les dispositions de l'article 1376 du Code civil selon lesquelles « l'acte sous signature privée par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien fongible ne fait preuve que s'il comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la

mention, écrite par lui-même, de la somme ou de la quantité en toutes lettres et en chiffres. **En cas de différence, l'acte sous signature privée vaut preuve pour la somme écrite en toutes lettres** ».

L'argument, déjà écarté en première instance, n'a pas convaincu les juges parisiens qui retiennent **l'inapplicabilité de ces dispositions aux décisions de préemption, lesquelles n'ont pas le même objet**. Par suite, la cour refuse de regarder la mention de prix contradictoires comme une erreur de pure forme : **il s'agit d'une incohérence affectant un élément essentiel dès lors en particulier que ces mentions du prix sont les seules figurant dans la décision attaquée**. Incertaine s'agissant du prix proposé, cette décision doit être regardée comme ne comportant aucun prix et donc prise en méconnaissance des prescriptions de l'article R. 213-8 du Code de l'urbanisme.

Cf. Cour Administrative d'Appel Paris, 29 février 2024, n° 22PA0360

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

Exonération de TA pour la construction de bâtiments abritant des chevaux pris en pension

Dans une décision du 25 janvier 2023, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Douai avait jugé que la simple prise en pension de chevaux ne constituait pas une activité agricole permettant d'exonérer de Taxe d'Aménagement (TA) les locaux construits à cet effet. Mais le Conseil d'État a tranché et prend le contrepied de l'interprétation du 3° de l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil d'État énonce que « **les bâtiments destinés à héberger les animaux [...] s'entendent de ceux hébergeant les animaux de l'exploitation agricole, ainsi que, le cas échéant, ceux pris en pension à titre d'activité complémentaire** ». Au vu de ce principe, il reproche aux premiers juges de n'avoir pas recherché si la prise en pension de chevaux était exercée à titre complémentaire de l'activité agricole du requérant et pouvait donc, à ce titre, donner lieu à exonération.

En l'espèce, il résultait de l'instruction que le requérant, maraîcher de profession qui exerçait également à titre complémentaire une activité de prise en pension de chevaux, avait obtenu l'autorisation de construire sur son exploitation agricole un bâtiment destiné à l'hébergement de ces chevaux. **Le Conseil d'État a jugé que l'écurie en cause devait être regardée comme « hébergeant les animaux », au sens et pour l'application des dispositions du 3° de l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme, dès lors que l'activité de prise en pension des chevaux qu'elle était destinée à accueillir était exercée en complément de l'activité agricole.**

Il en a déduit que cette écurie bénéficiait de l'exonération de la TA, ainsi que, par voie de conséquence, de l'exonération de la redevance d'archéologie préventive.

Cf. Conseil d'État, 19 février 2024, n° 471114

<https://www.legifrance.gouv.fr/>