

Mots clés : lotissement, recours à l'architecte

Le recours obligatoire à l'architecte pour l'aménagement d'un lotissement ne s'apprécie pas nécessairement au regard de la superficie totale de la parcelle

Depuis le 1^{er} mai 2017, le Code de l'urbanisme impose aux pétitionnaires de recourir à un architecte pour faire établir le Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE) à joindre au dossier de Permis d'Aménager (PA) portant sur un lotissement lorsque la surface de terrain à aménager excède 2 500 m². À défaut, la demande est irrecevable et ne peut être instruite.

Cependant, cette disposition issue de la loi LCAP du 7 juillet 2016 ne précise pas si la superficie à prendre en considération englobe ou non la totalité de la parcelle.

Ici, le maire d'une commune avait délivré un PA à un promoteur en vue de la réalisation d'un lotissement. Les propriétaires d'une parcelle limitrophe des terrains concernés par le projet ont formé un recours pour excès de pouvoir contre cette autorisation. Eu égard à la superficie totale du tènement du projet, qui dépasse le seuil de 2500 m² fixé par l'article R. 441-4-2 du Code de l'urbanisme, ils ont invoqué, à l'appui de leur requête, **l'irrégularité de la demande de permis en raison du défaut de recours à un architecte pour l'établissement du Projet Architectural, Paysager et Environnemental.**

Le Tribunal Administratif (TA) de Grenoble rejette ce moyen au motif que l'obligation de recours à l'architecte n'est pas applicable dans ce cas. Il estime, en effet, que **le calcul de la surface à retenir pour l'application des dispositions issues de l'article L. 441-4 du Code de l'urbanisme ne doit porter que sur la partie du terrain devant être véritablement aménagée, non sur l'ensemble de sa superficie.** Relevant qu'une partie de la parcelle est grevée de plusieurs servitudes d'utilité publique, ce qui fait obstacle à son aménagement, il considère qu'elle doit être exclue du calcul de la surface à aménager, qui s'en trouve réduite à une superficie inférieure au seuil réglementaire.

Cf. TA Grenoble, 30 sept. 2024, n°2206618

Mots clés : document d'urbanisme, PLU

Ouverture à l'urbanisation : quel est le point de départ du délai imposant le recours à la révision du PLU ?

Pour rappel, la loi ALUR du 24 mars 2014 a imposé aux collectivités de passer par une procédure de révision du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui ne l'a pas été dans les 9 ans suivant sa création ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'autorité compétente. Ce délai de 9 ans a été abaissé à 6 ans par la loi Climat et résilience. Cette réduction de délai n'est toutefois pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un PLU adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Pour ces dernières, le délai de 9 ans demeure.

Dans l'affaire, une commune avait approuvé en 2018 la modification de son PLU ouvrant à l'urbanisation un terrain de 10 hectares antérieurement classé en zone 2AU, en vue du développement d'un pôle commercial. Des requérants en demandaient l'annulation, au motif que les auteurs du PLU avaient commis une erreur de droit en recourant à une procédure de modification du PLU plutôt qu'à une procédure de révision. La question soulevée devant le Conseil d'État portait sur

le point de départ du délai avant l'expiration duquel une commune peut recourir à la procédure de modification pour ouvrir un secteur à l'urbanisation.

La Haute juridiction précise que le délai de 9 ans « **court, soit à compter du classement initial comme zone à urbaniser du secteur en cause, soit, le cas échéant, à compter d'une révision ultérieure du plan local d'urbanisme portant, notamment par l'adoption d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD), sur un projet d'aménagement pour ce secteur** ».

En l'espèce, la zone concernée par la modification contestée faisait l'objet d'un classement en zone 2AU depuis 2005. Ce classement avait été confirmé lors de la révision générale du PLU opérée en 2013, révision qui avait emporté l'élaboration d'un nouveau PADD et de nouveaux règlements écrit et graphique. Dans ces circonstances, le Conseil d'État valide la décision de la Cour Administrative d'Appel. Elle n'a pas commis d'erreur de droit en considérant qu'eu égard à l'ampleur des modifications du parti d'aménagement ainsi opérées (concernant l'ensemble du territoire communal) et de la refondation des documents du PLU, c'est à la date de l'approbation de cette révision générale qu'il convenait de fixer le point de départ du délai de 9 années alors prévu par la loi.

Cf. CE, 18 nov. 2024, n° 470716

Mots clés : document d'urbanisme, PLU

L'intérêt général attaché à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU

Lorsqu'une déclaration de projet de construction ou d'aménagement emporte mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), il revient à l'autorité compétente de justifier de l'intérêt général du projet, en application de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

La Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nantes confirme que le confortement de l'offre hôtelière de la commune (station balnéaire) au regard de son classement « station classée de tourisme » et « ville de congrès » et la création directe et indirecte d'emplois locaux revêtent un caractère d'intérêt général.

Elle valide donc la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un complexe hôtelier comprenant un hôtel de 4 chambres, une résidence hôtelière de 13 appartements-hôtel, un restaurant gastronomique de 60 couverts, une brasserie d'environ 100 couverts, un spa, une piscine couverte, un parking souterrain d'une centaine de places et un logement de gardien.

Les inconvénients environnementaux (proximité des falaises et présence de radon dans le sous-sol) que pourraient causer la réalisation de l'opération de construction ne font pas obstacle à la reconnaissance de l'intérêt général de ladite opération.

Cf. CAA Nantes, 7 nov. 2024, 22NT03961

Mots clés : consommation, foncier, ZAN

Calcul de la consommation d'ENAF : faut-il prendre en compte les autorisations d'urbanisme délivrées ?

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) s'entend de la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Il convient donc de distinguer la consommation « effective », c'est-à-dire à compter du démarrage des travaux et la consommation « projetée ». En particulier, les projets dont les autorisations d'urbanisme sont délivrées à date mais dont les travaux n'ont pas encore commencé ne sont pas considérés comme des surfaces effectivement consommées au sens de la définition légale.

Elles sont donc à comptabiliser dans la consommation « projetée » et non dans le bilan de consommation effective d'ENAF. Le calcul des surfaces effectivement consommées par rapport à l'objectif fixé par le PLU doit se faire au moment de son évaluation, 6 ans après son approbation.

Enfin, il faut distinguer le bilan de la consommation, réalisé au titre de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme et la déclinaison des objectifs de consommation projetés pour l'atteinte du « ZAN », prévue à l'article L. 151-5 du même code, dans sa rédaction issue de la loi Climat et résilience. Le bilan au titre du L. 151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Cf. Rép. min. n° 1793 : JO Sénat Q, 28 nov. 2024, p. 4571

Mots clés : retrait gonflement des argiles, sinistres, assurance, construction

Maisons fissurées : de nouvelles règles fixées pour les experts en assurance

La reconnaissance du sinistre et le montant de l'indemnisation dépendent des conclusions des experts en assurance qui sont chargés d'évaluer les dégâts. Un nouveau décret, publié ce 4 décembre au Journal Officiel (JO), prévoit plusieurs mesures pour mieux encadrer les pratiques de ces derniers. **Ce texte entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Les dispositions de ce décret s'appliqueront, à compter de cette date, aux sinistres résultant des causes reconnues dans les arrêtés de catastrophe naturelle.** Ce décret vise ainsi à encadrer les activités d'expertise en matière d'indépendance, de compétences, de délais de réalisation, mais aussi à harmoniser et à renforcer les exigences du contenu du rapport d'expertise. Les experts devront donc accomplir leur mission « avec conscience, objectivité et impartialité », stipule le texte. À cette fin, **ils ne pourront pas être salariés ou avoir un lien capitalistique avec une entreprise d'assurances intéressée. Leur rémunération sera notamment fixée « en fonction du temps d'expertise requis et du niveau de complexité de chaque sinistre ».**

Le décret définit aussi les qualifications des experts, **qui devront justifier de la possession d'un diplôme post-secondaire, ainsi que d'une expérience professionnelle dans le domaine du bâtiment, de la construction, du génie civil ou de la géotechnique.** Un arrêté des ministres chargés de l'Économie et de la Construction précisera, en outre, le modèle du rapport d'expertise. Par ailleurs, les experts disposeront d'un délai de quatre mois pour transmettre à l'assureur un rapport intermédiaire « donnant sa conclusion définitive sur la cause déterminante des désordres constatés, la qualification des dommages matériels et, le cas échéant, l'ouverture du droit à la garantie ». À compter de la date de l'envoi du rapport définitif par l'expert, l'assureur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre ce rapport à l'assuré victime d'un sinistre lié au RGA.

Cf. Décret n° 2024-1101 du 3 décembre 2024 relatif à la conduite des expertises réalisées en vue de l'indemnisation des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Mots clés : PLU, servitude

Le PLU peut désormais prévoir une « servitude de résidence principale » dans les communes à forte tension touristique

L'article 5, II de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi « Le Meur », crée **une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024, à l'autorité compétente en matière de PLU de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au**

titre de résidence principale (C. urb., art. L. 151-14-1). L'élu local bénéficie de moyens lui permettant de sanctionner le propriétaire ou le locataire du logement qui ne respecterait pas cette obligation.

Cette nouvelle servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants :

- le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ;
- la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du CGI (zone tendue).

Dans les communes concernées, le maire peut désormais délimiter des secteurs au sein des zones U et AU du règlement du PLU dans lesquels toutes les constructions nouvelles à destination d'habitation devront être à usage exclusif de résidence principale, c'est-à-dire occupées au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (Loi n° 89-462, 6 juil. 1989, art 2 ; C. urb., art. L. 151-14-1, al. 1er). La « *servitude de résidence principale* » s'applique uniquement aux constructions neuves et ne concerne pas le parc de logements existants. Afin de cantonner le préjudice, le législateur permet au propriétaire de louer son logement neuf en tant que « *location temporaire de la résidence principale* » pourvu que cela reste dans la limite de 120 jours fixés par année civile (ou 90 jours quand la commune a délibéré en ce sens) (C. urb. art. L. 151-14-1, al. 4).

C'est la procédure de modification simplifiée qui permettra au maire ou à l'EPCI compétent de définir des secteurs, dans les zones U ou AU de son PLU, dans lesquels les constructions nouvelles devront être utilisées en tant que résidence principale (L. 153-31, III du Code de l'urbanisme).

Dans le cas où le propriétaire d'un logement contrevient à l'obligation de l'utiliser ou de le louer en tant que résidence principale, le nouvel article L. 481-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le maire de la commune peut faire relever l'infraction par un agent commissionné. En l'absence de régularisation de la situation, le maire peut prononcer une astreinte journalière à tout moment après l'expiration du délai de mise en demeure, le cas échéant prolongé, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations. Le montant de l'astreinte pourra atteindre 1 000 € par jour de retard (dans la limite d'un plafond de 100 000 € au total).

Cf. Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Mots clés : PLU, OAP

Appréciation de la compatibilité d'un projet avec une OAP du PLU : l'analyse doit être globale

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, plus souple que le rapport de conformité qui s'applique pour les règles dites « dures » du règlement. Ce rapport de compatibilité n'est pas une obligation de conformité ou d'adéquation totale.

Une autorisation d'urbanisme ne peut donc être légalement délivrée si les travaux qu'elle prévoit sont incompatibles avec les OAP du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en particulier si elle en contrarie les objectifs. Toutefois, le Conseil d'État précise dans cet arrêt que **l'appréciation de la compatibilité s'effectue « en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une OAP, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent ».**

En l'espèce, le maire avait délivré à une société HLM un PC un ensemble immobilier de 17 logements répartis dans trois bâtiments. Des voisins en avaient obtenu l'annulation partielle en raison notamment de l'incompatibilité de l'autorisation avec l'OAP n° 1 du PLU, prévoyant qu'une part importante des surfaces de plancher aménagées dans le cadre du renouvellement des parcelles du secteur doit permettre l'accueil d'activités de services. Or, tel n'était pas le cas en l'espèce. Pour

autant, le Conseil d'État censure le jugement du Tribunal Administratif qui a commis une erreur de droit en ne recherchant pas si les effets du projet contesté devaient être regardés comme suffisants pour contrarier, par eux-mêmes, les objectifs de l'OAP à l'échelle de la zone couverte par l'orientation.

La notion d'analyse globale de la compatibilité n'est pas nouvelle. Le Conseil d'État l'applique déjà pour apprécier la compatibilité d'un PLU avec un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le juge administratif doit opérer une analyse globale portant sur l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur. Il vérifie que le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

Cf. CE, 18 nov. 2024, n° 489066

Mots clés : photovoltaïque, ombrière

Ombrières photovoltaïques : report d'échéance concernant les grands parkings

Le millefeuille réglementaire relatif à l'obligation d'équiper certains parcs de stationnement en ombrières photovoltaïques vient de s'enrichir d'un nouveau texte issu cette fois de la loi Industrie verte.

Ce décret acte ainsi un report d'échéance pour les grands parkings d'une superficie égale ou supérieure à 10.000 m². Concrètement, **il s'agit d'ajuster le calendrier en leur offrant la possibilité de démontrer le respect de l'obligation à la même date que les parkings de moindre taille, soit juillet 2028 et non plus forcément juillet 2026. L'objectif de ce délai supplémentaire est de permettre aux gestionnaires d'acheter des panneaux d'origine européenne plus performants.**

Pour bénéficier de ce report, **les gestionnaires de parking doivent démontrer qu'ils disposent d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 31 décembre 2024 et d'un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2025 portant sur des panneaux photovoltaïques respectant les caractéristiques fixées par le décret en termes de performance (efficacité énergétique supérieure à 22 %), de soutenabilité (empreinte carbone inférieure à 740 kg CO₂ eq./kWc) et de résilience (assemblage dans un État représentant moins de 50 % des importations européennes de modules PV).**

Le texte impose par ailleurs aux exploitants de parcs de stationnement d'obtenir des garanties de produit et de performance de respectivement 12 ans et 30 ans afin d'assurer des standards d'approvisionnement « élevés ».

Il indique également qu'un arrêté viendra ultérieurement préciser les conditions d'affichage de la provenance des panneaux installés.

Cf. décret n°2024-1104 du 3 décembre 2024 relatif aux caractéristiques des panneaux solaires photovoltaïques permettant un report de l'échéance de l'obligation faite aux parcs de stationnement extérieurs d'une superficie égale ou supérieure à 10.000 mètres carrés