

Mots clés : carte communale, droit de préemption

Précision sur le champ du DPU en carte communale

Il n'est pas possible d'instaurer un droit de préemption urbain sur un périmètre incluant les parties bâties d'une zone naturelle située en zone inconstructible d'une carte communale.

Le Ministère de la cohésion des territoires a été interrogé sur le champ d'application géographique du Droit de Préemption Urbain (DPU) et, plus précisément, sur la possibilité d'y inclure des périmètres bâtis situés en zone naturelle de la carte communale.

A cette question qui intéresse principalement les communes rurales situées dans des zones à faible densité, le ministre répond par la négative :

« *le DPU peut être institué, par délibération sur tout ou partie des zones U et AU délimitées dans le PLU. Sont donc exclues du champ d'application de ce dispositif les zones naturelles et les zones agricoles. Pour les communes qui sont régies par une carte communale, le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'instituer un droit de préemption dans un ou des périmètres délimités par la carte. Si la carte communale est un document d'urbanisme simplifié, qui permet principalement de délimiter, d'un côté, des secteurs constructibles et, de l'autre, des secteurs non constructibles, généralement des zones naturelles, en renvoyant, pour les règles de constructibilité au règlement national d'urbanisme, il ne saurait y avoir deux applications différenciées d'un droit de préemption, selon que la commune est régie par un PLU ou par une carte communale. **Dans ces conditions, il n'est pas possible d'instaurer un droit de préemption au titre de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme incluant les parties bâties d'une zone naturelle située en zone non constructible d'une carte communale.*** »

Cf. Rép. min. n° 19227 : JO Sénat Q, 23 sept. 2021, p. 5475

Mots clés : PLU, bâtiments agricoles

La règle des 100m entre les bâtiments à usage agricole et les habitations est-elle obligatoire ?

A cette question posée par madame la députée, voici ce que répond le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation :

L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime pose le principe de règles d'éloignement par rapport aux constructions agricoles, pour la construction d'habitations devant être occupées par des tiers.

Ces règles, appliquées lors de l'instruction des PC à l'exception des cas d'extension des constructions existantes, ont pour objectif de prévenir les conflits de voisinage, et plus largement les risques de remise en cause des activités agricoles, en raison de nuisances sonores, olfactives ou de prospect qui peuvent leur être imputées.

Point important, le Conseil d'Etat, dans une décision du 24 février 2016, confirme le principe de réciprocité, qui veut que les règles de distances imposées aux constructions agricoles par rapport aux habitations occupées par des tiers, s'appliquent également pour l'implantation d'habitations projetées à proximité d'exploitations agricoles existantes.

Il est à noter que **l'article L. 111-3 susvisé ne définit aucune distance d'éloignement devant être respectée, par principe, partout en France**. Au contraire, il ouvre d'une part, à l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, la possibilité de dispositions dérogatoires après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, et d'autre part, rend possible les accords entre les parties concernées.

Cf. Question écrite de Marie Tamarelle-Verhaeghe, n°37090, JO de l'Assemblée nationale du 4 mai.
<https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-37090QE.htm>

Mots clés : zone commerciale, emploi, urbanisme

Projet de grande zone commerciale : le juge relève les éventuelles destructions d'emploi induites

Une fédération de protection de la nature a demandé au Tribunal Administratif d'annuler l'arrêté par lequel le préfet a délivré à une société une autorisation unique (loi sur l'eau, dérogation espèces protégées) pour un projet de parc d'activités commerciales.

Le juge rappelle qu'un projet de travaux, d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leur habitat ne peut être autorisé, à titre dérogatoire, que s'il répond à une raison impérative d'intérêt public majeur. Cependant, **le projet ne peut être autorisé que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution alternative satisfaisante et, d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.**

Dans cette affaire, le projet est justifié par les besoins des consommateurs du territoire de la CdC et la nécessité d'éviter l'évasion commerciale vers les villes voisines ainsi que les difficultés de circulation qui y sont liées. Il doit aussi permettre le développement économique et social de la zone par la création d'environ 120 emplois.

Cependant, le juge souligne l'existence de deux zones commerciales principales qui ne sont éloignées que de seulement 10 à 15 minutes en voiture du site envisagé pour le projet en litige.

Surtout, le juge relève que si le projet aboutit à la création de 120 emplois, dans un département dont le taux de chômage est très largement inférieur à la moyenne nationale, **ce chiffre ne prend pas en compte les éventuelles destructions d'emploi induites au niveau local du fait de l'implantation d'une nouvelle structure dans une zone où existent déjà des commerces, notamment de proximité. Par conséquent, l'édification du centre commercial en litige ne répond pas à une raison impérative d'intérêt public majeur suffisante pour justifier l'atteinte portée par le projet au maintien dans un état de conservation favorable des populations d'espèces protégées dans leur aire de répartition naturelle.**

Cf. CAA de Lyon, 16 septembre 2021, req. n°19LY00268.

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000044078284?init=true&page=1&query=19LY00268&searchField=ALL&tab_selection=all

Mots clés : architectes, audits énergétiques

MaPrimeRénov' : les architectes peuvent réaliser des audits énergétiques

Pour rappel, MaPrimeRénov' est un dispositif gouvernemental qui aide les propriétaires et les copropriétaires à financer leurs travaux de rénovation énergétique de leurs habitations. Les audits énergétiques en dehors des cas où la réglementation les rend obligatoires ouvrent droit à la prime de transition énergétique.

Après plusieurs mois d'attente, les sociétés d'architecture ont obtenu le droit de réaliser des audits énergétiques financés par MaPrimeRénov' de maisons individuelles, à la condition qu'un des architectes associés ait suivi une formation Feebat 5a-5b ou DynaMOE 1. Le décret n° 2021-1227, relatif aux conditions de qualification des auditeurs de l'audit énergétique MaPrimeRénov', le permet en effet depuis sa parution le 23 septembre 2021 au Journal Officiel.

En logement collectif, les architectes libéraux et les sociétés d'architecture sont en capacité de réaliser l'audit énergétique des copropriétés de moins de cinquante lots, et de plus de cinquante lots avec des systèmes de chauffage ou de refroidissement individuels dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juin 2001. Le Code de la construction et de l'habitat empêche cependant les architectes d'intervenir dans des bâtiments d'habitation collectifs de cinquante lots ou plus, lorsqu'ils sont équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

Cf. Décret n° 2021-1227 du 23 septembre 2021, JO du 25 septembre.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044097895>