

Mots clés : autorisation d'urbanisme, certificat d'urbanisme

Quelle est la portée de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur un certificat d'Urbanisme négatif ?

Un maire peut-il se fonder sur un avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour délivrer un Certificat d'Urbanisme négatif ?

La Cour Administrative d'Appel de Marseille répond par la négative, d'après une décision rendue le 8 janvier dernier.

Dans cette affaire, un maire d'Ollioules avait délivré à un pétitionnaire un certificat d'urbanisme négatif, dont la demande consistait en la réhabilitation et l'extension d'une construction existante. Le projet étant situé aux abords d'une église et d'une maison, tous deux monuments protégés au titre du code du patrimoine, le maire avait donc jugé utile de solliciter l'avis de l'ABF lors de l'instruction de la demande.

Dans leur décision, les juges précisent d'abord **qu'il est tout à fait possible de recueillir l'avis de l'ABF**, bien que cette consultation ne soit pas obligatoire dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel. Le certificat doit seulement mentionner si le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat.

Mais par la suite, les juges estiment que **le maire ne saurait fonder sa décision sur le sens de cet avis, et plus généralement sur l'atteinte portée par le futur projet aux deux bâtiments protégés, ce dernier n'étant pas suffisamment défini au stade d'un simple certificat d'urbanisme et des pièces contenues dedans.**

Cf. CAA Marseille, 8 janv. 2025, n°23MA02692

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

Mots clés : document d'urbanisme, PLU

La délibération arrêtant le projet de PLU : quelles conséquences d'une irrégularité ?

Pour rappel, la délibération d'arrêt d'un PLU est considérée comme une « *mesure préparatoire* » à la différence des délibérations de prescription et d'approbation. A ce titre, le Conseil d'Etat avait donc jugé **qu'elle n'est pas susceptible de recours devant le juge de l'excès de pouvoir.**

Dans cette affaire, il s'agissait d'évaluer la portée juridique du caractère insuffisant de l'information des conseillers municipaux de la délibération arrêtant le projet de PLU.

Dans leur décision, les juges considèrent que **le moyen, dirigé contre la délibération du conseil municipal approuvant la révision du PLU, tiré de ce que les membres du conseil municipal n'avaient pas été suffisamment informés pour voter son arrêt, est inopérant.**

Selon les conclusions de Frédéric Puigserver, rapporteur public dans l'affaire, « **par l'intervention de la troisième délibération, approuvant le PLU, [...], l'assemblée délibérante « purge » nécessairement le vice tenant à son insuffisante information lors de la deuxième délibération, arrêtant le PLU** ».

Cf. CE 27 janvier 2025, n°490508
<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, permis de construire

Un permis de construire obtenu par fraude ne peut pas être régularisé par un permis modificatif

Le Conseil d'Etat explique que lorsqu'un permis de construire initial a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que :

- celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause,
- répond aux exigences de forme
- ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises.

Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

Mais, rajoute le Conseil d'Etat, lorsqu'un permis de construire a été obtenu par fraude, l'illégalité qui en résulte n'est pas de nature à être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Donc cette illégalité peut être utilement invoquée à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial, alors même qu'un permis modificatif aurait été délivré.

Cf. CE 18 décembre 2024, req. n°490711
<https://www.legifrance.gouv.fr/>

Mots clés : document d'urbanisme, PLU, zone agricole, énergies renouvelables

Méthanisation : même éloignés, des silos de stockage de digestat autorisés en zone A

Dans cette affaire, un préfet a délivré à une société une autorisation environnementale en vue de l'exploitation d'une unité de méthanisation. Il lui a aussi délivré un permis de construire cette unité de méthanisation. Plus tard, la société a demandé la délivrance d'un permis de construire trois silos de stockage du digestat issu de cette unité de méthanisation, à une vingtaine de kilomètres de la commune d'implantation du projet.

Mais le maire a refusé de délivrer ce permis de construire : **le terrain d'assiette du projet était situé en zone agricole du plan local d'urbanisme, mais le projet n'était pas au nombre des constructions et installations autorisées dans cette zone.**

Le juge d'appel a confirmé que les trois silos litigieux ne sont pas des constructions nécessaires aux exploitations agricoles, autorisées en zone agricole.

Mais il indique alors que des silos de stockage de digestat, lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement à pleine capacité de l'unité de méthanisation dont proviennent les résidus, **doivent être regardés, eu égard au lien fonctionnel avec cette unité et alors même qu'ils en sont distants, comme relevant d'un service d'intérêt collectif** pour l'application des dispositions du document d'urbanisme régissant les constructions autorisées en zone agricole.

Cependant, **même si les silos litigieux sont des installations nécessaires à un service d'intérêt collectif, leur construction aurait, selon le juge, et comme le soutient la commune, pour effet de porter atteinte au caractère agricole de la zone, de sorte que leur construction ne pouvait pas être autorisée.**

Cf. CAA de Bordeaux, 19 décembre 2024, req. n°24BX00403.
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri>

Mots clés : arbre, végétation, risques

L'abattage d'arbres peut être motivé par des risques pour les piétons et les canalisations

Dans cette affaire, les requérants ont saisi le juge des référés d'une demande tendant à ce que soit ordonnée d'une part, la suspension de l'exécution d'un arrêté préfectoral autorisant l'abattage de trente-cinq arbres et, d'autre part, par voie de conséquence, la suspension par la métropole de toute action d'abattage de ces arbres.

L'article L. 350-3 du code de l'environnement dispose que « **le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit** », mais prévoit aussi dans quelle situation il est possible de passer outre cette interdiction.

Qu'en est-il ici ? L'autorisation accordée par l'arrêté attaqué s'inscrit dans le cadre d'une opération de requalification complète d'une rue, menée par la métropole. Cette opération, qui a pour objet de maintenir le double sens de circulation avec stationnement alternatif, **se traduit par la désimperméabilisation de 660 m² de sol entre les fosses d'arbres.**

Les 35 arbres dont l'abattage est autorisé ne présentent pas de risques phytosanitaires, mais **le juge souligne qu'ils présentent en revanche des risques avérés, compte tenu de leurs systèmes racinaires, pour la sécurité des personnes circulant sur les trottoirs et la voie publique ainsi que pour les réseaux de canalisation, ayant fait l'objet de signalements de la part de riverains et usagers de la rue.**

Le juge relève aussi que l'abattage prévu fait l'objet de mesures de réduction de ses conséquences, notamment sur la faune, et de mesures de compensation, **avec la replantation de 37 arbres d'essences diversifiées dans la rue en question et de 16 arbres dans la rue voisine, auxquels s'ajoute la plantation d'une strate arbustive sur l'espace désimperméabilisé.**

Il n'y a donc pas d'atteinte grave et manifestement illégale au droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé qui résulterait de l'exécution de l'arrêté attaqué.

Cf. Conseil d'État, 31 décembre 2024, req. n°500138.
<https://www.conseil-etat.fr/fr/>

Mots clés : eau, trame bleue, fossés

Comment corriger le classement des fossés et des cours d'eau ?

Réponse du Ministère de la transition écologique, de l'énergie, du climat et des risques :

L'article L. 215-7-1 du code de l'environnement définit ce qu'est un cours d'eau : « constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. ».

Sur la base de cette définition, les services déconcentrés de l'Etat élaborent une cartographie des cours d'eau présents sur leur département. Cette cartographie vise à porter à la connaissance des citoyens et des porteurs de projet les cours d'eau existants, afin de permettre à ces derniers d'identifier, le cas échéant, les obligations réglementaires leur incombant.

Elle peut faire l'objet d'échanges avec les parties prenantes, mais n'est pas soumise à une consultation du public au sens de la charte de l'environnement. **Sur certains secteurs, l'élaboration de cette cartographie se poursuit, car elle nécessite des expertises de terrain afin de conclure au statut de cours d'eau d'un écoulement.**

Si des erreurs manifestes sont identifiées dans une cartographie départementale, le préfet ou le directeur départemental des territoires peuvent être saisis d'une demande de correction, qui sera instruite dans les meilleurs délais afin d'actualiser la cartographie en ligne.

Cf. Question écrite d'Anne-Sophie Romagny, n°00792, JO du Sénat du 12 décembre
<https://www.senat.fr/questions/>

Mots clés : code civil, domaine public, plantations

Les règles de plantation fixées par le Code civil s'appliquent-elles au domaine public ?

Réponse du ministère de la Justice : Aux termes de l'article 673 du Code civil : « *Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible* ».

Cette disposition autorise celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres à contraindre le propriétaire voisin à les couper. Cet article se borne à régir les distances à respecter pour les plantations d'arbres et leur élagage par rapport à la ligne séparative de deux propriétés privées. Les relations de voisinage entre les parcelles du domaine public et les propriétés privées contigües sont quant à elles régies de manière résiduelle par le droit privé et sont plus généralement soumises à des règles exorbitantes du droit commun, **destinées à protéger l'affectation à l'utilité publique. Le domaine public échappe ainsi largement aux charges de droit commun du voisinage qui existent entre propriétés privées.**

Le Conseil d'État a toujours **refusé la constitution de servitudes légales sur le domaine public** telles que des servitudes de jour et de vue, des servitudes de dépôt, des servitudes de passage.

La Cour de cassation a également tiré du principe d'inaliénabilité du domaine public, l'impossibilité de le grever de servitudes légales de droit privé.

En revanche, **le domaine public bénéficie de ces charges à l'égard de ses voisins, propriétaires privés.** Cette conception a été mise en exergue par la Cour de cassation qui considère par exemple qu'une personne publique peut contraindre le voisin du domaine public à une cession de mitoyenneté instituée par l'article 661 du Code civil.

Il peut donc s'en déduire, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions saisies d'une telle question, que **les dispositions de l'article 673 du Code civil pourraient s'appliquer au bénéfice des parcelles du domaine public.**

Cf. Question écrite de Denise Saint-Pé, n°01796, JO du Sénat du 12 décembre.
<https://www.senat.fr/questions/>

Une proposition de loi pour améliorer les missions des Architectes des Bâtiments de France (ABF)

Parmi les vingt-quatre pistes préconisées pour améliorer les rapports entre les ABF, les élus locaux et les porteurs de projets, le sénateur de l'Aisne a choisi de mettre l'accent sur six recommandations requérant l'intervention du législateur mais n'ayant pas de portée financière.

Encourager les « Périmètres Délimités des Abords »

L'article 1^{er} vise à encourager la généralisation des Périmètres Délimités des Abords (PDA). Créés par la loi LCAP du 7 juillet 2016, les PDA permettent de tenir compte des besoins de protection de chaque territoire en adaptant le périmètre protégé à une zone dans laquelle la covisibilité entre la construction envisagée et le monument à protéger fait consensus, **au lieu d'appliquer une protection automatique dans un rayon de 500 m autour du monument**.

Il est proposé que **les PDA**, qui peuvent être mis en place à l'initiative des élus locaux, **ne fassent l'objet que d'une seule consultation des communes concernées**. Autrement dit, **il est envisagé de supprimer l'enquête publique et la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique**.

Mieux prévoir les avis des ABF

La proposition de loi prévoit par ailleurs de reconnaître aux élus la possibilité d'assortir le PDA d'un règlement permettant de définir « *de manière consensuelle* » les règles applicables dans la zone protégée. Ce document permettrait de mieux prévoir les avis des ABF, par exemple en **fixant les attendus touchant aux matériaux privilégiés pour les menuiseries, aux techniques d'isolation autorisées ou encore à l'aspect général des bâtiments**. Un tel règlement devrait, cette fois, être adopté au terme d'une enquête publique, laquelle pourrait avoir lieu au moment de la mise en place ou de la révision des documents d'urbanisme.

Toujours afin de renforcer la prévisibilité des avis rendus par les ABF, la proposition de loi prévoit d'en assurer la publicité. En l'état actuel du droit, ces avis ne sont pas rendus publics. L'article 2 demande donc que **les avis rendus par les ABF** dans le cadre d'une procédure d'autorisation préalable de travaux dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable **soient publiés sur un registre national mis gratuitement à la disposition du public au format numérique**.

« Exposer sereinement ses préoccupations »

L'article 3 tend à instaurer, dans le cas d'un avis de l'ABF défavorable ou favorable mais assorti de prescriptions coûteuses ou techniquement difficiles à mettre en œuvre, **le règlement des dossiers litigieux en amont d'une procédure de recours**. Ce règlement serait confié à une **commission départementale, composée notamment des maires concernés, de l'ABF, du préfet de région et d'élus départementaux membre de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture**. Il permettrait à chacune des parties prenantes « *d'exposer sereinement ses préoccupations* ».

Enfin, considérant que les opérations de rénovation énergétique « *donnent fréquemment lieu à des pratiques délétères pour le bâti patrimonial* », Pierre-Jean Verzellen propose dans l'article 4 d'ajouter « **la réhabilitation des constructions existantes** » **au champ de l'intérêt public associé à l'architecture**. Un tel ajout permettrait à ses yeux d'« *affirmer que la rénovation respectueuse des spécificités du bâti ancien relève d'un objectif partagé entre tous les professionnels de l'architecture* », mais aussi de « *renforcer l'assise juridique des messages diffusés sur ce point* » dans les avis des ABF, voire même de « *mobiliser de nouveaux médiateurs pour ces enjeux auprès des pétitionnaires et des élus locaux* ».

Cf. Proposition parlementaire de loi, Sénat, 9 décembre 2024

<https://www.senat.fr/leg/pp124-195.pdf>