

Mots clés : aménagement commercial, environnement

Quand l'extension d'un centre commercial se heurte à la problématique de l'îlot de chaleur

Deux associations ont demandé l'annulation de PC autorisant l'extension d'un centre commercial, ainsi que l'annulation de la décision implicite par laquelle le maire a rejeté leur recours gracieux. Le projet d'extension en cause inclut la réalisation d'un parking « silo », la création d'une zone de restauration et d'un drive pour l'hypermarché situé dans ce centre commercial, ainsi que l'édification d'un immeuble de bureaux.

Le tribunal administratif sursoit à statuer et donne un an aux porteurs du projet pour obtenir des PC régularisant les vices constatés.

En l'espèce, **les PC sont illégaux car l'étude d'impact jointe aux demandes ne décrit pas suffisamment l'état initial de l'environnement aux abords du site et les incidences du projet en ce qui concerne la qualité de l'air et le phénomène d'îlot de chaleur urbain.** En outre, l'étude d'impact ne comprend pas une analyse suffisante du cumul de ses effets avec ceux d'autres opérations situées à proximité, et ne comporte pas la description de mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les incidences du projet en matière de pollution atmosphérique. Enfin, l'opération autorisée méconnaît le principe de prévention en tant que les mesures qu'elle prévoit ne sont pas suffisantes pour éviter, réduire ou compenser ses effets négatifs s'agissant de l'émission de polluants dans l'air et de la contribution au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Les illégalités dont les permis attaqués sont entachés étant susceptibles d'être régularisées par la délivrance de permis de régularisation, le tribunal sursoit à statuer afin de permettre aux sociétés bénéficiaires ainsi qu'à la commune de régulariser ces vices.

Cf. TA Montreuil, 2 déc. 2021, n° 2009343

Mots clés : carte communale, annexe

Conditions d'implantation d'annexes en carte communale

La loi ELAN a assoupli le régime des travaux en carte communale en autorisant l'édification d'« annexes à proximité d'un bâtiment existant » dans les secteurs définis comme étant inconstructibles. En pratique, certains services instructeurs exigent, pour autoriser ce type de projet, que l'annexe se situe dans la même zone de la carte communale que l'habitation principale et refusent à ce titre des demandes d'autorisation, alors même qu'il s'agit de la même unité foncière.

Alerté sur ce point, le Ministère de la cohésion des territoires écarte cette interprétation. Dans sa réponse, **il transpose aux cartes communales la solution retenue en matière de PLU dans l'hypothèse où le terrain d'assiette d'un projet se situe à cheval sur deux zones : dans ce cas, les règles d'urbanisme propres à chaque secteur s'appliquent à la partie du terrain d'assiette couverte par ledit secteur.**

Le Ministère en déduit qu'il est possible d'autoriser, en secteur inconstructible de la carte communale, l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment principal, sans se soucier de la question de savoir si ce bâtiment est situé en secteur inconstructible ou constructible. Par ailleurs, lorsque l'annexe projetée a vocation à se situer en secteur constructible de la carte communale, la circonstance que le bâtiment principal auquel elle se rattache se situe en secteur constructible ou inconstructible n'a pas d'incidence juridique, la condition de proximité n'étant, quant à elle, pas exigée dans ce cas par l'article L. 161-4 du Code de l'urbanisme.

Cf. Rép. min. n° 32218 : JOAN Q, 7 déc. 2021, p. 8695

<https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-32218QE.htm>

Mots clés : loi Climat et Résilience, SCoT

Conférence des SCoT : vers un report du délai pour la territorialisation des objectifs de la loi Climat

Dans le cadre de la discussion du projet de loi dit « 3 DS » (pour Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), l'Assemblée Nationale a adopté un amendement gouvernemental visant à reporter à fin octobre 2022 le délai imparti à la conférence des SCoT pour transmettre une proposition de déclinaison et de différenciation des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, soit un bonus de 6 mois (les collectivités réclament un an).

L'amendement voté prévoit également le report de 6 mois de l'entrée en vigueur des schémas régionaux (SRADDET, PADDUC, SAR et SDRIF) après intégration des objectifs de réduction de la consommation d'espaces.

En revanche, aucun délai supplémentaire n'est actuellement prévu pour la déclinaison des objectifs dans les SCoT, PLU et cartes communales.

Le texte en cours de discussion devrait passer en commission mixte paritaire début janvier.

Cf. Projet de loi 3DS en cours de discussion au Parlement

Mots clés : PLU, mixité, résidence sénior

Une résidence senior ne constitue pas un logement pour l'application des règles de mixité du PLU

Une résidence uniquement destinée à des personnes âgées et leur assurant des services communs relève de la catégorie hébergement et non logement.

Des requérants sollicitaient l'annulation d'un PC pour la réalisation d'un EHPAD et d'une résidence services seniors de 15 appartements, dont une partie transformable en une unité de vie rattachée à l'EHPAD mitoyen.

La question soulevée devant le juge suprême était de savoir si les appartements de la résidence senior entraient dans la catégorie logement pour l'application des objectifs de mixité sociale.

Le juge répond par la négative et précise qu'une telle résidence, uniquement destinée à des personnes âgées et assurant des services communs destinés à répondre aux besoins de cette catégorie de population, relève d'une vocation d'hébergement et non de logement au sens des dispositions du PLU.

Le Conseil d'État vient ici préciser la notion de logement pour l'application des règles du PLU relatives à la mixité sociale. Aux termes de l'ancien article L.123-2, d, du Code de l'urbanisme, applicable dans l'affaire commentée, le PLU peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de

logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cf. CE, 13 déc. 2021, n° 443815

<https://juricaf.org/arret/FRANCE-CONSEILDETAT-20211213-443815>

Mots clés : certificat d'urbanisme, loi littoral

Certificat d'Urbanisme (CU) erroné : la seule mention de la loi Littoral ne suffit pas

Une commune a délivré un CU positif à un particulier, qui a donc acheté la parcelle concernée. Par la suite, le maire lui a fourni un PC pour sa maison d'habitation. Mais ce permis a été annulé par le juge. Le propriétaire demande alors au juge de condamner la commune pour l'indemniser des préjudices qu'il estime liés aux illégalités fautives entachant le CU.

En première instance, la commune a été condamnée. Elle relève appel de ce jugement.

L'illégalité d'une décision administrative est constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de l'administration à l'égard de son destinataire s'il en est résulté pour lui un préjudice direct et certain. Ainsi, **la délivrance de certificats d'urbanisme est susceptible d'engager la responsabilité de la commune, même s'ils ont été adressés non pas à l'acquéreur mais au notaire chargé de l'opération.**

Le problème, c'était que ce terrain se trouve en zone d'urbanisation diffuse d'une commune littorale, alors qu'aucune construction ne peut y être autorisée. Ce CU a été sollicité par le notaire en charge de la vente du terrain.

Il y était mentionné que « les dispositions de la loi littoral sont applicables sur le territoire de la commune », mais ce certificat, dont l'objet était de fournir une assurance sur la constructibilité du terrain, indiquait bien que le terrain en cause pouvait être utilisé pour la construction de la maison. Il méconnaissant ainsi les dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Cela constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.

Le propriétaire n'est pas un professionnel de l'immobilier et n'a pas commis de faute en pensant se prévaloir valablement de ce CU erroné délivré par la commune, attestant de la faisabilité de son projet, et sur la base duquel il a acquis en tant que terrain constructible sa parcelle en vue d'y construire une maison d'habitation. En outre, **la mention du certificat d'urbanisme selon laquelle « les dispositions de la loi littoral sont applicables sur le territoire de la commune » n'est pas de nature à exonérer, même partiellement, la commune de sa responsabilité, dès lors que le certificat mentionnait également, et sans équivoque, que « le terrain objet de la demande peut être utilisée pour la réalisation de l'opération envisagée ».**

Cf. CAA de Bordeaux, 30 novembre 2021, req. n°20BX00238.

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000044407653>

Mots clés : recours des tiers, voisinage, intérêt à agir

Le nouveau voisin n'a pas toujours un intérêt à contester le PC délivré à côté de chez lui

En principe, le voisin immédiat d'une construction autorisée par un PC dispose d'un intérêt suffisant pour contester celui-ci devant les juridictions administratives. De son côté, l'article L. 600-1-3 du Code de l'urbanisme précise que cet intérêt à agir s'apprécie à la date à laquelle la demande de permis a été affichée en mairie : « *Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières,*

l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire ».

Du coup, cet intérêt à agir peut-il être invoqué par celui qui a acquis une parcelle voisine du projet contesté après l'affichage de la demande de permis en mairie ?

Le Conseil d'Etat a refusé cette possibilité à une société devenue propriétaire d'un terrain sur l'île de Saint-Barthélémy après que son voisin soit devenu titulaire d'un PC. Pour le Conseil d'Etat, l'article L. 600-1-3 du Code de l'urbanisme s'oppose à ce que ce nouveau voisin puisse se voir reconnaître un intérêt à agir à l'encontre d'un permis délivré antérieurement à la naissance de son droit de propriété, sauf circonstances particulières.

Avant d'acheter un bien immobilier, il n'est donc pas inutile d'aller faire un tour en mairie pour voir si une demande de permis portant sur le terrain voisin n'a pas déjà été déposée car, si tel est le cas, il faudra garder à l'esprit qu'il sera très difficile de pouvoir contester le permis si celui-ci est délivré.

Cf. CE, 13 décembre 2021, Société Océan's Dream Resort, req., n° 450241

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000044487245?juridiction=CONSEIL_ETAT&juridiction=COURS_APPEL&juridiction=TRIBUNAL_ADMINISTRATIF&juridiction=TRIBUNAL_CONFLIT&page=1&pageSize=10&query=450241&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=cetat

Mots clés : lotissement, permis de construire, division de terrain

Délivrance de permis de construire postérieure à une déclaration préalable de division

L'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme dispose que « *lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.* (...) » Il en va de même s'agissant du permis d'aménager un lotissement.

Ainsi, si la DP de division permet de cristalliser les règles d'urbanisme pendant 5 ans à compter de sa délivrance, **elle n'empêche pas le pétitionnaire de se prévaloir** (lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme pendant ce délai de 5 ans) **d'un projet conforme aux règles d'urbanismes entrées en vigueur postérieurement et qui lui sont plus favorables. Elle n'empêche pas non plus la commune de délivrer une telle autorisation.**

Ainsi, **ces dispositions de l'article L.442-14 ont uniquement pour objet de faire obstacle à ce que l'autorité administrative, instruisant un PC qui serait déposé durant le délai de validité de la déclaration préalable de lotissement, le refuse ou l'assortisse de prescriptions spéciales sur le fondement soit d'un nouveau document d'urbanisme, soit d'un document d'urbanisme ayant fait l'objet d'une procédure d'évolution.**

Cf. TA Grenoble, juge des référés, 14 décembre 2021, n° 2107711

<https://veille.riviereavocats.com/wp-content/uploads/2021/12/TAGrenoble-ordonnance-refere-2107711.pdf>