

URBANISME / ENVIRONNEMENT

RÉGLEMENTATION

- **Urbanisme et patrimoine : Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine**

Cette loi se subdivise en quatre titres et les aspects qui concernent l'urbanisme se trouvent essentiellement dans son titre II (Dispositions relatives au patrimoine culturel et à la promotion de l'architecture). Les principales innovations sont les suivantes :

Un nouveau régime de protection : les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

L'article 75 de la loi réforme le dispositif actuel de protection et de valorisation du patrimoine, en créant ce nouveau régime de protection. Le nouvel article L. 631-1 du code du patrimoine énonce ainsi que : « *Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur [...]* ». Ce nouveau classement, auquel est attaché un dispositif d'autorisation similaire à celui qui existe aujourd'hui (autorisation ABF ou permis de construire valant autorisation après accord de l'ABF) se substitue aux dispositifs existants que sont les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP). Les protections existantes au 8 juillet 2016 deviennent toutefois de plein droit des SPR, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) éventuellement applicable continuant à s'appliquer (art 112 II de la loi). Des dispositions transitoires sont prévues à l'article 114 de la loi pour les projets qui étaient encore à l'étude à cette date. Le principe est que la procédure peut être poursuivie sur le fondement des règles antérieures à la loi, étant entendu qu'au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviendront de plein droit des SPR, au sens de la loi nouvelle.

URBANISME / ENVIRONNEMENT

Urbanisme et patrimoine : Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (suite)

Le classement des nouveaux SPR relèvera d'une décision du ministre de la Culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture - qui remplace la Commission nationale des monuments historiques - et une enquête publique conduite par l'autorité administrative, qui sera désignée par décret (probablement le préfet). Celle-ci sera organisée *"sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de PLU, de document en tenant lieu ou de carte communale et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées"*. En cas de désaccord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, le classement sera prononcé par décret en Conseil d'Etat.

Un PSMV pourra être établi sur tout ou partie d'un SPR, dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme. A défaut, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sera établi dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du code du patrimoine. Chacun de ces plans sera élaboré, révisé ou modifié avec l'ABF et une commission locale du site patrimonial remarquable. Le nouveau PVAP qui a le caractère de servitude d'utilité publique, comportera notamment un règlement et sera adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, enquête publique et accord de l'autorité administrative ci-dessus. Il pourra en outre être élaboré, révisé ou modifié en même temps que le plan local d'urbanisme et lui sera annexé. Les règlements des ZPPAUP et AMVAP applicables au 8 juillet 2016 continuent de produire leurs effets jusqu'à ce que s'y substitue un PSMV ou un PVAP et peuvent être modifiés dans l'intervalle « lorsqu'il n'est pas porté atteinte à leurs dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces » (art. 112 III).

Une autre innovation : l'assouplissement de la zone des 500 mètres aux abords des monuments historiques

L'article 75 de la loi remet aussi en cause un dispositif qui semblait jusqu'alors intangible : le périmètre de protection de 500 mètres autour d'un monument classé ou inscrit. Le texte généralise les possibilités actuelles de dérogation (élargissement ou réduction du périmètre) : le périmètre de protection doit être délimité par « par décision de l'autorité administrative », sur proposition de l'ABF. C'est à défaut d'une telle délimitation que la règle des 500 mètres s'appliquera. Ainsi, le nouvel article L 621-30 II prévoit que « En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci »,

La procédure prévoit une enquête publique, la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de PLU, de document en tenant lieu ou de carte communale. En l'absence d'accord de cette dernière autorité, le périmètre sera créé par décision de l'autorité administrative après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, s'il ne dépasse pas 500 m, ou par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, dans le cas contraire. Le périmètre des abords pourra être instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du document d'urbanisme, avec alors enquête publique unique.

URBANISME / ENVIRONNEMENT

Urbanisme et patrimoine : Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (suite)

A compter du 8 juillet 2016, les périmètres actuels de protection adaptés et modifiés deviennent de plein droit des périmètres délimités des abords (art. 112 II de la loi).

Pour l'instruction des permis ou des déclarations préalables de travaux au titre du code de l'urbanisme et les demandes d'autorisation de travaux au titre du code du patrimoine déposées avant le 8 juillet 2016, le principe est qu'elles restent instruites conformément aux dispositions des mêmes codes dans leur rédaction antérieure à cette date. Pour les demandes de permis ou déclarations préalables déposées après le 8 juillet, l'article 112 IV de la loi prévoit que les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme relatives aux travaux dans un secteur sauvegardé sont applicables aux travaux à réaliser aux abords de monuments historiques et dans les SPR (auxquels sont assimilées par ailleurs les ZPPAUP et AVAP existantes) jusqu'à l'entrée en vigueur du décret prévu par l'article L 632-2 IV qui portera notamment sur les SPR et les modalités d'application de la loi nouvelle, ainsi que sur l'instruction des permis et déclarations aux abords des monuments historiques protégés.

Promotion et intervention des architectes

En matière d'architecture, la principale disposition qui figure à l'article 82 de la loi – et qui a été très discutée – prévoit un abaissement de la surface de plancher à partir de laquelle le recours à un architecte est obligatoire pour les personnes physiques (hors le cas des bâtiments agricoles). Le seuil sera fixé par un décret, mais il ne pourra pas être supérieur à 150 m² (le seuil est aujourd'hui de 170 m²). Par ailleurs, l'intervention d'un architecte sera également obligatoire pour les projets de lotissements soumis à permis d'aménager, si la surface du terrain à aménager excède un seuil qui sera également fixé par décret (art. 81).

Au titre des dispositions diverses

La loi comporte de nombreuses dispositions sur l'urbanisme, dont l'intérêt est variable. L'article 105 de la loi introduit notamment une possibilité de dépassement des droits à construire pour "les projets dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales". Ce dispositif, soumis à l'avis préalable de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, s'applique aux projets qui bénéficient des dérogations prévues par les 2°, 3° et 4° de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme (logements locatifs sociaux ; projets exemplaires sur le plan énergétique ou environnemental ou à énergie positive ; logements intermédiaires) et à celles prévues par l'article L 152-6 du même Code dans certaines agglomérations (pour les projets de logements essentiellement et les règles de hauteur, stationnement, distances). Ce dépassement supplémentaire des règles auxquelles il peut être dérogé (qui ne sont pas les mêmes selon les différents dispositifs) est toutefois plafonné à 5%.

URBANISME / ENVIRONNEMENT

- **Urbanisme, Environnement et Energie : Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016 fixant les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévues au 3° de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.**

Ce décret était très attendu. Il modifie d'abord (article 1) l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation pour préciser les exigences techniques requises pour que l'exemplarité énergétique ou environnementale soit caractérisée ou que les bâtiments puissent avoir le label « à énergie positive », pour bénéficier du bonus de constructibilité prévu par le Code de l'urbanisme, lorsque le PLU le permet. Ce bonus peut aller, rappelons-le, jusqu'à 30 %, en application de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme. Bien entendu, le maître d'ouvrage doit joindre à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte ces exigences. Toutefois, un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie est encore attendu pour rendre le dispositif tout à fait opérationnel. Le décret revoit en second lieu les conditions dans lesquelles est attestée, après la réalisation des travaux, la conformité à ces exigences techniques (article 4). S'il s'agit d'un organisme certifié, la signature d'une convention avec le ministre chargé de la construction est imposée.

- **Urbanisme, Environnement et Energie : Décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire**

Ce décret définit les conditions dans lesquelles il peut être dérogé aux règles du PLU relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions, lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions ou une surélévation des toitures. Pour bénéficier d'une dérogation, les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date du dépôt de la demande de dérogation. Le dépassement doit être au maximum de trente centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions, lorsqu'il s'agit d'une isolation en saillie des façades. L'emprise au sol en résultant pourra dépasser l'emprise maximale fixée le cas échéant par le PLU. Pour la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures, le dépassement ne peut être que de trente centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU. Le décret prévoit toutefois que la surépaisseur ou la surélévation doivent être adaptées au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Au stade du permis, il appartient au pétitionnaire de produire une note précisant la nature de la ou des dérogation(s) demandée(s) et justifiant pour chacune d'entre elles du respect des objectifs et de ces conditions.

URBANISME / ENVIRONNEMENT

• Environnement : Adoption de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Le Parlement a définitivement adopté le 20 juillet 2016 la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Cette loi fera l'objet d'un commentaire dans une prochaine lettre d'information.

A ce stade, on peut rapidement souligner, parmi ses principaux apports :

- qu'elle modifie le code civil en y intégrant un nouveau titre relatif à la réparation du préjudice écologique ;
- qu'elle instaure également un régime juridique relatif à la compensation des atteintes à la biodiversité ;
- qu'elle crée l'Agence française pour la biodiversité et permet la constitution d'« établissements publics de coopération environnementale » visant à accroître et améliorer les connaissances sur l'environnement, à assurer la conservation des espèces ou à mettre en place des actions visant à préserver la biodiversité et à restaurer les milieux naturels.

Sur le plan du droit de l'urbanisme, on relèvera qu'elle ratifie l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Elle ouvre également la possibilité aux PLU de classer en espaces de continuités écologiques des éléments des trames verte et bleue nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités. Leur protection sera assurée soit par le règlement du PLU (art. L. 151-22, L. 151-23 ou L. 151-241 du code de l'urbanisme) ou par des orientations d'aménagement et de programmation.

Enfin, l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme est modifié pour prévoir qu'à compter du 1^{er} mars 2017, pour les projets mentionnés à l'article L.752-1 du code de commerce, n'est autorisée la construction de nouveaux bâtiments que s'ils intègrent, sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

URBANISME / ENVIRONNEMENT

- **Projet d'ordonnance portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de projets, plans et programmes et de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement dite de « Démocratisation du dialogue environnemental »**

La loi Macron avait annoncé cette ordonnance, dont le projet est soumis (lui-même) à la consultation du public sur le site du ministère de l'écologie. Ce projet d'ordonnance intéresse le débat public, qui donnera lieu à la création d'une haute autorité de la « participation citoyenne », susceptible d'être également saisie par des citoyens, des parlementaires, une association agréée au niveau national et une collectivité. L'ordonnance concernera également la concertation préalable et les enquêtes publiques régies par le Code de l'environnement, pour lesquelles il sera fait une large place aux procédures dématérialisées (mise en ligne des dossiers, participation du public par voie électronique). Le projet d'ordonnance indique qu'elle entrera en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2017.

A suivre...

- **Projets d'ordonnance et de décret relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation des projets, plans et programmes**

Ce projet d'ordonnance procède également de l'habilitation législative figurant dans la loi Macron et trouve sa source principale dans le rapport de Jacques Vernier intitulé « Moderniser l'évaluation environnementale ».

En substance, ces projets d'ordonnance et de décret visent notamment à mieux assurer la conformité de notre droit interne au droit de l'Union européenne, en transposant la directive 2011/92/UE telle que modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014. A ce titre, le droit interne reprend les définitions des notions employées par les directives, abandonne la délicate notion de « programme de travaux » et ne fera plus de l'étude d'impact qu'un élément de la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

Du point de vue du champ d'application, il est notamment privilégié une entrée par projet, et non plus par procédure ou autorisation. A ce titre, les ZAC, permis d'aménager, permis de construire et lotissements ne devraient plus servir à définir directement le champ de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale ; il ne devrait plus exister qu'une seule rubrique « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire ou à une procédure de ZAC* ». Il serait précisé que les composantes d'un projet donnant lieu à permis d'aménager, permis de construire ou à une procédure de ZAC ne relèveront pas de cette rubrique si le projet dont elles font partie a fait l'objet d'une évaluation ou en a été dispensé. En outre, l'éventuelle obligation de réaliser une évaluation environnementale pour ces travaux, constructions et opérations d'aménagement ne devrait plus être fonction de l'existence d'un PLU, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale.

URBANISME / ENVIRONNEMENT

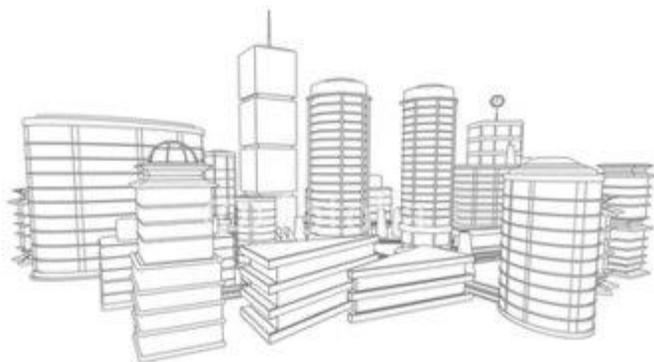
Projets d'ordonnance et de décret relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation des projets, plans et programmes (suite)

Le contenu de l'évaluation environnementale doit aussi être enrichi à travers, notamment, la présentation d'un état actuel de l'environnement dans le cadre d'un « scénario de référence » et de son évolution en l'absence de mise en œuvre du projet ou encore la description des « incidences négatives du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs ».

Par ailleurs, les textes prévoient une meilleure articulation entre les évaluations environnementales des projets et celles des plans et programmes en disposant que lorsqu'un plan ou un programme a envisagé de manière suffisamment précise la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale, l'évaluation environnementale du plan ou programme vaudra alors évaluation environnementale du projet. Cette procédure pourra être commune ou coordonnée, selon que la procédure d'autorisation du projet sera menée concomitamment ou non à l'élaboration du plan ou programme.

La version du projet de décret disponible au 14 juin prévoit une application du nouveau dispositif aux projets soumis à évaluation environnementale et dont le dossier serait déposé auprès de l'autorité concernée à compter du premier jour du deuxième mois suivant la publication dudit décret. En toute hypothèse, à ce jour, l'habilitation législative issue de la loi Macron expirant le 6 août prochain, et six mois plus tard en tant qu'il s'agit de transposer le droit de l'Union, l'ordonnance et son décret d'application pourraient donner lieu à une publication rapide.

A suivre également...



JURISPRUDENCE

PLU et permis de construire – emplacements réservés : Conseil d'Etat, 20 juin 2016, n° 386.978 (mentionné aux Tables du Recueil Lebon)

Depuis un arrêt ancien du Conseil d'Etat (14 octobre 1991, *Association cadre de vie des résidents de Courbevoie-Bécon*, n° 92532), il est traditionnellement considéré que ne peuvent être autorisées sur un emplacement réservé que des constructions conformes à la vocation de celui-ci. L'arrêt commenté rompt partiellement avec cette position. Dans cette affaire, un maire avait autorisé la réalisation d'un immeuble de 20 logements et les équipements techniques liés à un tramway, à savoir un poste de redressement électrique de la RATP. Le Plan d'Occupation des Sols applicable grevait précisément le terrain d'un emplacement réservé pour la réalisation du poste de redressement. Le Conseil d'Etat juge que si l'autorité administrative est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé tant qu'aucune modification du Plan Local d'Urbanisme emportant changement de la destination n'est intervenue, un permis de construire peut être délivré s'il porte **à la fois** sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet si ce dernier projet est bien entendu compatible avec la destination de l'emplacement réservé, ce qui était le cas en l'espèce.

PLU : zones agricoles - Cour administrative d'appel de Lyon, 26 avril 2016, n° 16LY00307, inédit

Cet arrêt intéresse l'application des articles qui réglementent en zone agricole les occupations du sol et qui exigent que les constructions à usage d'habitation soient nécessaires à l'exploitation pour pouvoir être autorisées. L'autorité administrative qui délivre l'autorisation d'urbanisme, puis le juge, procèdent à un examen *in concreto*, c'est-à-dire au cas par cas, afin de déterminer si la présence de l'exploitant sur place est nécessaire. En l'occurrence, la Cour examine très précisément les sujétions qui pèsent sur l'activité de production de kiwis et juge que l'exploitant devait être présent sur place durant au moins une partie de l'année, en particulier pendant la saison de ramassage et au moment des risques de gelées. Elle considère donc que la maison projetée dans la zone agricole est nécessaire à son exploitation. Cette décision s'inscrit dans la lignée de l'arrêt du Conseil d'Etat rendu pour la culture du safran (7 nov. 2012, n°334424),

PLU – recours gracieux : Conseil d'Etat, 8 juin 2016, n° 387.547 mentionné aux Tables du Recueil Lebon

Une jurisprudence isolée avait posé le principe qu'un maire ne pouvait pas lui-même rejeter un recours gracieux dirigé à l'encontre d'une délibération approuvant un PLU au motif que seul le Conseil Municipal pouvait retirer sa propre délibération. De ce fait, beaucoup de collectivités ont pris l'habitude de faire délibérer le conseil lorsqu'elles sont saisies de recours gracieux... Le Conseil d'Etat se démarque de cette solution : si le Conseil municipal est compétent pour retirer ses délibérations, il appartient bien au maire d'inscrire les questions à l'ordre du jour du conseil. Il peut donc décider de ne pas convoquer le Conseil municipal et de rejeter lui-même le recours gracieux.

JURISPRUDENCE

Participations d'urbanisme – PAE : Conseil d'Etat, 20 janvier 2016, n°371.685, mentionné dans les tables du recueil Lebon

Depuis le 1^{er} janvier 2015, il n'est plus possible d'instituer un PAE et les dispositions du Code de l'urbanisme les concernant ont été abrogés, mais les PAE existants, jusqu'à leur clôture, restent notamment régis notamment par l'article L 332-11 du Code de l'urbanisme qui prévoit le remboursement des participations perçues en cas de non réalisation des équipements publics dans le délai imparti (sous déduction de la taxe locale d'équipement ou de la taxe d'aménagement qui aurait été applicable à défaut de PAE). Le Conseil d'Etat apporte dans cet arrêt d'utiles précisions sur ce dispositif. D'abord, il indique que l'absence de réalisation de l'intégralité des équipements publics annoncés à la date prévue par la délibération du conseil municipal approuvant le PAE doit entraîner soit la restitution des sommes versées antérieurement à cette date, si elle est demandée, soit l'impossibilité de percevoir la participation lorsque cette dernière est établie postérieurement à cette date. Enfin, le Juge saisi d'une action en remboursement doit rechercher d'office si le rétablissement de plein droit de la taxe est susceptible de limiter le montant de la restitution ou de la décharge qu'il prononce.

Contentieux des permis – intérêt à agir : Conseil d'Etat, 20 juin 2016, n°386.932, inédit

La jurisprudence du Conseil d'Etat sur l'appréciation de l'intérêt à agir au regard de l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme commence à devenir très difficile à manier. Alors que le Conseil d'Etat exige que les requérants fassent état d'éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que le projet est susceptible de constituer une atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens (cf. CE 10 juin 2015, n° 38612), il se contente, dans cette affaire, de la simple preuve de la qualité de propriétaire voisin et d'un extrait de plan cadastral faisant apparaître la localisation du terrain d'assiette du projet par rapport à la parcelle du requérant et la proximité de sa maison d'habitation avec ce lotissement et la voie d'accès à ce dernier. Il considère que le rejet de la requête par le Tribunal administratif, qui avait estimé que l'intéressé aurait dû expliquer en quoi l'aménagement autorisé était de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien, est entaché d'une erreur de droit au regard des dispositions de l'article L.600-1-2.

JURISPRUDENCE

Permis de construire – cristallisation des règles applicables : Cour administrative d'appel de Paris, 16 juin 2016, n° 13PA04513, inédit

L'article L. 442-14 du code de l'urbanisme (ancien article L. 315-8 du même code) prévoit que dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Ces dispositions visent, en cas d'évolution défavorable de la règle d'urbanisme, à faire bénéficier le lotisseur de la garantie de la constructibilité des lots de son lotissement pendant cinq ans. Cet arrêt précise les modalités d'application de cet article en cas d'annulation du document d'urbanisme applicable au moment de l'autorisation de lotir. En l'occurrence, en février 2009, le maire ne s'était pas opposé à la déclaration préalable de division du terrain, puis, en février 2011, avait délivré, au regard du PLU, un permis de construire sur un terrain issu de cette division. Les requérants soutenaient toutefois que le permis aurait dû être refusé par application du POS remis en vigueur du fait de l'annulation du PLU prononcée le 5 juin 2009. La Cour accueille leur argument en jugeant que l'annulation du PLU implique de regarder ce document comme n'étant jamais intervenu, de sorte que les règles du POS remises en vigueur ne peuvent être regardées comme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Ainsi, le droit prévu à l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme au maintien des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir ne peut avoir pour effet de maintenir des dispositions qui ont été annulées rétroactivement.

Permis de construire – délai de validité et contentieux : Cour administrative d'appel de Lyon, 17 mai 2016, n° 15LY01285, inédit

Cet arrêt est intéressant à un double titre. D'une part, il fait le point sur les conditions d'application de l'article L.600-2 du Code de l'urbanisme qui protège les personnes auxquelles un refus de permis a été illégalement opposé et rappelle que cet article ne joue que si la demande de permis est confirmée dans les formes qu'il prévoit. D'autre part, la Cour juge que le délai de validité d'un permis de construire devenu définitif et non mis en œuvre dans le délai initialement imparti échappe à la caducité si, pendant sa durée de validité, un permis modificatif a été sollicité, refusé et attaqué. Elle considère que le délai de validité du permis de construire initial a été suspendu pendant le temps du contentieux sur le modificatif, dans les conditions prévues par l'article R.424-19 du Code de l'urbanisme. Ce raisonnement a conduit la Cour à constater en l'espèce que lorsque le pétitionnaire a confirmé sa demande de permis de construire modificatif au titre de l'article L.600-2 du Code de l'urbanisme après l'annulation du refus, le permis de construire initial n'était pas devenu caduc.

JURISPRUDENCE

Permis de construire : incidence du caractère définitif : Tribunal administratif de Lille, 23 février 2016, n° 13.02958

Dans cette affaire, des riverains avaient demandé au maire de retirer un permis de construire mais cette demande avait été reçue par la commune après l'expiration du délai de recours contentieux. Soutenant que le permis de construire avait été obtenu par fraude, ils avaient saisi le Tribunal Administratif pour lui demander d'annuler la décision du maire refusant de retirer le permis de construire. Le Tribunal a rejeté cette demande après avoir considéré qu'en réalité les riverains devaient être regardés comme demandant l'annulation d'un permis de construire définitif et que l'existence d'une fraude permet seulement au maire de retirer le permis, de sa propre initiative, même après l'expiration du délai de trois mois fixé par l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme. Sur ce point, la jurisprudence du Conseil d'Etat est effectivement constante : la fraude ne proroge pas le délai de recours au bénéfice des tiers (Conseil d'Etat, 6 mai 1981, n° 11234).

Le Tribunal a donc jugé que la requête était irrecevable même en ce qu'elle demandait l'annulation de la décision du maire de ne pas retirer le permis.

Servitude d'urbanisme - conditions d'indemnisation : Conseil d'Etat, 29 juin 2016, n° 375.020

Cet arrêt revient sur les conditions d'indemnisation des servitudes d'urbanisme. Il rappelle qu'il existe un régime spécial d'indemnisation exclusif de l'application du régime de droit commun de la responsabilité sans faute de l'administration pour rupture de l'égalité devant les charges publiques.

Il s'agit des dispositions de l'article L. 105-1 du code de l'urbanisme (anciennement L 160-5) qui pose un principe de non indemnisation des servitudes d'urbanisme et une exception pour celles qui portent atteinte à des droits acquis ou modifie l'état antérieur des lieux sous certaines conditions (dommage direct, matériel et certain). Toutefois, la jurisprudence refuse, sur le fondement de ce texte, l'indemnisation des préjudices consécutifs à une modification des règles locales d'urbanisme, et notamment lorsqu'elle aboutit à classer le terrain en zone inconstructible (CE 13 juill. 1965, *Dame Veuve Baude et Dame Lachat*, 62621).

C'est ainsi que la Haute juridiction applique la jurisprudence *Bitouzet* (CE, 3 juillet 1998, n° 158592) selon laquelle ces dispositions « *ne font pas obstacle à ce que le propriétaire dont le bien est frappé d'une servitude obtienne une indemnisation dans le cas exceptionnel où il résulte de l'ensemble des conditions et circonstances dans lesquelles la servitude a été instituée et mise en œuvre, ainsi que son contenu, que ce propriétaire supporte une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi* ».

En l'espèce, les terrains qu'une société d'aménagement avait achetés sous l'empire d'un POS favorable s'étaient retrouvés classés en zone inconstructible par une carte communale adoptée après l'abrogation du POS et la réalisation d'investissements importants par la société. Dans les circonstances particulières de l'espèce, le Conseil d'Etat considère que ces dispositions de la carte communale ont bien fait peser sur la société une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi. Il décide donc que son préjudice résultant, d'une part, du montant des dépenses exposées en pure perte pour la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée et, d'autre part, de la perte de valeur vénale des terrains, est indemnisable (en partie, puisque le Conseil d'Etat a estimé par ailleurs que la Société avait fait preuve de négligence vis-à-vis de la Commune).

JURISPRUDENCE

Expropriation : cessibilité et règles opposables à une DUP : Cour administrative d'appel de Lyon, 28 avril 2016, n° 15LY01826, inédit

Cet arrêt est intéressant à plusieurs titres. En premier lieu, la Cour admet expressément que rien n'impose que l'ensemble des immeubles à exproprier pour la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique fasse l'objet d'un seul arrêté de cessibilité. En deuxième lieu, elle juge qu'une DUP portant sur un projet prévoyant la réalisation de constructions ou d'installations doit respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (« *amendement Dupont* », actuels articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme). Si ce n'est pas le cas, il faut alors mettre en compatibilité le PLU ou modifier préalablement le PLU pour intégrer au document d'urbanisme les règles permettant de lever l'inconstructibilité de ces entrées de ville. Elle précise à ce titre que la notion d'espace urbanisé d'une Commune, qui permet d'échapper à l'inconstructibilité, doit s'apprécier objectivement et « *indépendamment des règles d'urbanisme qui s'y appliquent* ». Aussi, le secteur peut être considéré comme un espace urbanisé parce qu'il comporte déjà des constructions en nombre suffisant, même s'il est classé en zone naturelle ou à urbaniser.

Expropriation et environnement : Tribunal administratif de Bordeaux, 4 mai 2016, n° 1402012, inédit

Ce jugement porte sur la déclaration d'utilité publique des travaux d'extension de la ligne C du tramway de l'agglomération bordelaise, qui est l'une des composantes au projet d'ensemble qualifié de « *troisième phase du tramway* » de Bordeaux.

Dans ce jugement, le Tribunal valide la composition du dossier et notamment l'évaluation socio-économique du projet au vu du programme général. Par ailleurs, ce projet avait fait l'objet d'une saisine au cas par cas de l'autorité environnementale au titre des rubriques « *transports guidés de voyageurs* » et « *aires de stationnement ouvertes au public* » du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement. Toutefois, la réalisation d'un pont, concernée par la rubrique 7 du même tableau relative aux « *ouvrages d'art* », n'avait pas été visée.

Le Tribunal n'annule pas pour autant la DUP. Il relève, d'une part, qu'une étude d'impact n'était pas obligatoire puisque le pont projeté avait une longueur inférieure à 100 m et, d'autre part, que l'omission de cette information auprès de l'autorité environnementale n'avait pas eu, en l'espèce, d'influence sur le sens de l'arrêté de DUP et n'a pas privé les intéressés d'une garantie dès lors que les requérants « *n'exposent pas en quoi, au regard de la procédure d'examen au cas-par-cas, le projet en litige aurait dû faire malgré tout l'objet d'une étude d'impact* ».

Il s'agit là d'une application du principe dégagé par la célèbre jurisprudence Danthony selon lequel un vice de procédure n'entache la décision prise que s'il a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise ou s'il a privé les intéressés d'une garantie (Conseil d'Etat, 23 décembre 2011, n° 335033).

...



CONTACTS



Jean-Marc PETIT

jean-marc.petit@adamas-lawfirm.com



Guillaume CHAINEAU

Guillaume.chaineau@adamas-lawfirm.com



Xavier HEYMANS

Xavier.heyman@adamas-lawfirm.com

A également participé à la rédaction :



Anne-Claire LOUIS



Lyon : + 33 (0) 4 72 41 15 75

Paris : +33 (0) 1 53 45 92 22

Bordeaux : +33 (0) 5 57 83 73 16

Pour recevoir nos lettres d'information, faites-en la demande sur : infocom@adamas-lawfirm.com

Pour consulter toutes nos lettres d'informations, rendez-vous sur : www.adamas-lawfirm.com

Les articles contenus dans cette newsletter sont fournis à des fins d'information uniquement et ne peuvent en aucun cas constituer une consultation ou un avis juridique. De ce fait, la responsabilité de leurs auteurs ou du cabinet ADAMAS ne saurait en aucun cas être engagée au titre de l'utilisation faite par les lecteurs des informations contenues dans cette lettre.

Toute personne qui souhaiterait utiliser les informations contenues dans la présente lettre à des fins autres que d'information personnelle devra au préalable avoir recours aux conseils d'un professionnel du droit dûment habilité à fournir des conseils juridiques.

L'intégralité des contenus de cette lettre, ainsi que le logo et la marque ADAMAS sont protégés par des droits de propriété intellectuelle qui sont la propriété exclusive du cabinet ADAMAS ou des auteurs qui lui sont liés. Ces contenus, logo et marque ne peuvent être reproduits, même partiellement, sans leur autorisation.

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Vous disposez également du droit de vous désabonner de la liste de diffusion de cette lettre. Vous pouvez exercer ces droits en vous adressant à : infocom@adamas-lawfirm.com