conseils des notaires

La lettre aux personnes publiques

Octobre 2020 - n° 54

Une publication de l'Institut notarial des personnes publiques

Notaires de France

FOCUS

Améliorer la production de logements avec les chartes partenariales

Les chartes partenariales sont des outils souples et facultatifs entre des partenaires publics (collectivités territoriales) et privés (professionnels de l'immobilier) dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières. On les dénomme aussi parfois « chartes des promoteurs » ou « chartes promoteurs » ou « chartes de la promotion immobilière ».

Les principaux objectifs poursuivis par ces chartes sont multiples : lutter contre la spéculation foncière, développer une offre de logements adaptée au marché local, mettre en place une stratégie foncière commune, préserver le patrimoine, rechercher une plus haute qualité environnementale dans les projets immobiliers, préserver la mixité sociale…

Ces chartes ne sont encadrées par aucun texte, ni dans leur élaboration, ni dans leurs effets. Elles constituent un complément aux documents d'urbanisme (SCoT, PLU…). Sans contrainte juridique, elles orientent

sans imposer. Ayant toutefois une réelle portée en pratique, il faut savoir que le Conseil d'État a, plusieurs fois, décidé qu'un recours pour excès de pouvoir pouvait être introduit à l'encontre de ce type d'actes non juridiques, dès lors que, d'un point de vue pratique, ils *« sont de nature à produire des effets notables, notamment de nature économique, ou ont pour objet d'influer de manière significative sur les comportements des personnes auxquels ils s'adressent »* (CE, ass., 21 mars 2016, n° 368082).

ÉTUDE

Documents d'urbanisme : vers plus de simplicité et de modernité

Deux ordonnances ont été publiées, le 17 juin 2020, en application de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 :

- l'ordonnance 2020-744 relative à la modernisation des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), qui allège le contenu et la structure du SCoT pour le rendre plus lisible ;

- l'ordonnance 2020-745 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes, qui allège les obligations imposant aux documents d'urbanisme transversaux (SCoT, Plans locaux d'urbanisme – PLU – et autres documents en tenant lieu), d'intégrer les enjeux d'autres documents de planification sectoriels.

Face au nombre et à la complexité des normes, l'application de ces ordonnances a pour objectif de faciliter l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme et la mise en œuvre du projet territorial.

Un SCoT pivot

Le SCoT est un document de planification stratégique à long terme qui vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles (espace et urbanisme, habitat, mobilités, aménagement commercial, environnement, etc.).

Le périmètre du SCoT est élargi à l'échelle du « bassin d'emploi » et non plus du « bassin de vie » (articles L 143-3 >>>

Documents d'urbanisme : vers plus de simplicité et de modernité (suite)

Le projet d'aménagement stratégique remplace le PADD et devient le cœur du SCoT

>>> du Code de l'urbanisme). Il est notamment prévu qu'un débat sur le périmètre ait lieu lors du bilan à six ans du SCoT, lorsque ce périmètre coïncide avec celui d'un PLU intercommunal (article L 143-28 du CU). En outre, le SCoT pourra tenir lieu de Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), ce qui renforce son rôle dans la transition énergétique.

Concernant les modifications du contenu du SCoT, le projet d'aménagement stratégique qui remplace le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) devient le cœur du schéma.
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique ne comporte plus que trois thèmes (développement économique, logement et transition écologique) et non plus onze. De plus, le rapport de présentation est supprimé mais ses différents éléments, obligatoires, sont reportés en annexe.

Enfin, l'initiative pour lancer la procédure d'élaboration d'un SCoT est désormais de la seule compétence des intercommunalités et groupements de collectivités compétents et non plus des communes.

Compatibilité des documents d'urbanisme

Le rôle du SCoT est renforcé (articles L131-1 et suivants du CU) : il doit intégrer les enjeux de toutes les politiques sectorielles ayant une incidence en urbanisme. Ainsi, si un territoire est couvert par un SCoT, c'est ce dernier qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels et non le PLU. Le PLU en cours d'élaboration devra être compatible avec le SCoT.
L'ordonnance prévoit le lien juridique de compatibilité via une liste de documents sectoriels avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles et une liste de documents qui doivent seulement être pris en compte. Les programmes d'équipement et les objectifs des Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) demeurent seulement pris en compte (pas de rapport de compatibilité).
Les collectivités devront examiner tous les trois ans la nécessité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec l'ensemble des documents sectoriels qui ont évolué sur cette même durée. Le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un SCoT est, quant à lui, d'un an.

Introduction de la note d'enjeux

La note d'enjeux est mise en place par l'ordonnance mais elle existait déjà en pratique (nouvel article L 132-4-1 du CU). Elle consiste à permettre aux collectivités élaborant des documents d'urbanisme de solliciter du représentant de l'État dans le département un exposé stratégique faisant état des enjeux qu'il identifie sur leur territoire et que le document d'urbanisme doit retranscrire.

Application dans le temps

Les dispositions de ces ordonnances sont applicables aux SCoT, aux PLU, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. Des mesures transitoires sont prévues pour les SCoT en cours d'élaboration ou de révision, afin de permettre aux collectivités d'effectuer la révision ou l'élaboration d'un SCoT sous le nouveau format dès aujourd'hui.

Nathalie Quiblier

Nuisances sonores

La liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de lutte contre les nuisances sonores ayant l'obligation d'élaborer une carte de bruit et un plan de prévention du bruit dans l'environnement est mise à jour (article L 572-2 du Code de l'environnement).

Arrêté du 10 juin 2020 modifiant l'arrêté du 14 avril 2017 établissant les listes d'agglomérations de plus de 100 000 habitants

Débroussaillement : les obligations du maire

Le maire doit imposer des mesures nécessaires en matière de prévention des incendies de forêt et sa responsabilité concernant l'application des obligations légales de débroussaillement peut être engagée (article L 134-7 du Code forestier).

Un guide est consultable sur le site Internet du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, *agriculture.gouv.fr.*

Rappel :
« On entend par débroussaillement pour l'application du présent titre les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.
Le représentant de l'État dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillement selon la nature des risques. »
(article L. 131-10 du Code forestier)

Rép. min. JOAN 3 mars 2020 n° 25197

CONTRAT PUBLIC

Les obligations pour confier une délégation de service public à une SPL

Des collectivités territoriales et leurs groupements peuvent créer, dans le cadre de l'exercice de leurs compétences, des Sociétés publiques locales (SPL) dont ils détiennent la totalité du capital (article L 1531-1 du Code général des collectivités territoriales).

La signature du contrat avec la SPL n'est pas soumise aux obligations de mise en concurrence applicables aux concessions (sans publicité ni mise en concurrence préalables) si la SPL exerce ses missions pour le compte de leurs actionnaires et que les collectivités territoriales exercent sur elle un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

Toutefois, les contrats de concession dont relèvent les délégations de service public doivent respecter les critères de la quasi-régie conjointe de l'article L 3211-3 du Code de la commande publique.

Rép. min. JOAN du 10 mars 2020, p. 1929

ADMINISTRATION

Présentation d'un justificatif de domicile : procédé allégé

Lors d'une demande initiale ou d'un renouvellement d'une carte nationale d'identité, d'un passeport, d'un permis de conduire ou d'un certificat d'immatriculation d'un véhicule, l'usager demandeur doit présenter un justificatif de domicile (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone fixe ou mobile).

Depuis le 18 juin 2020, le demandeur peut présenter une information qui permet de l'identifier auprès d'un fournisseur d'un bien ou d'un service attaché à son domicile (nouvel article R113-8-1 Code des relations entre le public et l'administration).

Ce nouveau procédé automatisé est facultatif. Ainsi, il est toujours possible de fournir un justificatif de domicile classique.

Décret n° 2020-732 du 15 juin 2020 relatif à la dématérialisation des justificatifs de domicile pour la délivrance des cartes nationales d'identité, passeports, permis de conduire et certificats d'immatriculation

ÉTAT CIVIL

Livret de famille : nouvelle version

L'arrêté précise les informations qui doivent être mentionnées relatives à l'état-civil, aux droits de la famille, aux époux.

En outre, sont détaillés les cas dans lesquels un second livret de famille peut être délivré (sous réserve de la restitution du premier livret sauf en cas de perte, vol ou destruction du premier) ainsi que les modalités et les conditions de délivrance de copies et extraits des actes d'état civil.

La demande peut être réalisée auprès de la mairie, par voie postale ou par téléservice. Seuls les actes authentiques sont obligatoirement délivrés au format papier et remis au demandeur comparant ou adressés par voie postale directement à son domicile.
Les officiers de l'état civil peuvent toutefois continuer à délivrer les anciens modèles de livret jusqu'à épuisement des stocks.

Arrêté du 10 janvier 2020 modifiant l'arrêté du 1er juin 2006 fixant le modèle de livret de famille

Un droit administratif de plus en plus souple

Cette décision s'inscrit dans la jurisprudence administrative vers le « droit souple » qui a pour effet d'étendre le contrôle de légalité du juge administratif à un nombre croissant d'actes administratifs.

Le Conseil d'État crée une nouvelle catégorie d'actes administratifs susceptibles de faire l'objet d'un recours en annulation : *« Les documents de portée générale émanant d'autorités publiques, matérialisés ou non, tels que les circulaires, instructions, recommandations, notes, présentations ou interprétations du droit positif »*.

Ces documents doivent être susceptibles d'avoir des effets notables sur les droits ou la situation d'autres personnes que les agents sont chargés, le cas échéant, de mettre en œuvre.

En outre, le Conseil d'État précise les modalités de contrôle de ces actes par le juge : *« il appartient au juge d'examiner les vices susceptibles d'affecter la légalité du document en tenant compte de la nature et des caractéristiques de celui-ci ainsi que du pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité dont il émane. »*

CE, 12 juin 2020, n° 418142

Question prioritaire de constitutionnalité : démolition d'une construction illégale

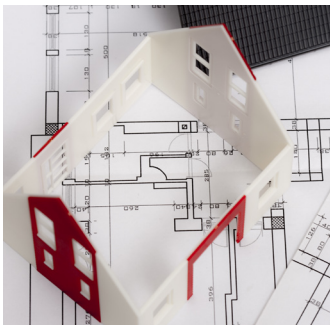
En application de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme, une commune (ou un EPCI) peut ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée.

Dans ce cadre, le Conseil d'État a saisi le Conseil constitutionnel d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) : est-ce que l'action civile en démolition d'une construction illégale porte atteinte au droit de propriété ?

Le Conseil constitutionnel doit rendre sa décision dans un délai de trois mois.

CE, 29 mai 2020, n° 436834

Régularisation d'un permis de construire devant le juge



Le Conseil d'État précise comment un permis de construire entaché de vices de fond peut être régularisé devant le juge administratif en application des dispositions de l'article L 600-5-1 du Code de l'urbanisme.

Selon le Conseil d'État, le juge doit se prononcer sur le caractère régularisable d'un permis de construire au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue. Il doit donc constater que le permis est régularisé si l'illégalité existante a la date du permis a disparu notamment du fait de la modification de la règle d'urbanisme.

CE, 3 juin 2020, n° 420736

Parcelles non agricoles classées en zone A

D'après l'article R 151-22 du Code de l'urbanisme, sont classées en Zone A du PLU : les parcelles équipées ou non *« à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »*. Or, le Conseil d'État précise qu'il n'est pas nécessaire que tous les terrains classés en zone A disposent, par leurs caractéristiques propres, d'un tel potentiel pour pouvoir être classés dans cette zone.

CE, 3 juin 2020, n° 429515

Permis de construire subordonné à la création d'une servitude de passage

En l'espèce, une maire a accordé un permis de construire sous la condition de *« la production, par le bénéficiaire, de l'acte authentique de servitude de passage [...] au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier »* afin de garantir un accès à la voie publique.

Le Conseil d'État déclare un tel permis valable en considérant que la création d'une servitude de passage entraîne seulement une modification portant sur un point précis et limité, et ne nécessite pas la présentation d'un nouveau projet.

CE, 3 juin 2020, n° 427781

conseils des notaires La lettre aux **personnes publiques**

Supplément au trimestriel *Conseils des notaires n° 477* • Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach • Comité éditorial : Bernard Delorme, notaire et président de l'INPP ; Caroline Le Cabec, notaire ; Caroline Gaffet • Rédaction : Nathalie Quiblier • Maquette : Florence Ganivet • Crédits photos : Istock • Trimestriel - ISBN n° 978-2-35 151-364-4 • Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec l'Institut notarial des personnes publiques - 60 boulevard de la Tour Maubourg - 75 007 Paris.