

FOCUS

Que devient l'objectif de « zéro artificialisation nette » ?

La loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés en fixant un objectif de réduction de 50 % du rythme de l'artificialisation d'ici 2031 et l'atteinte de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050.

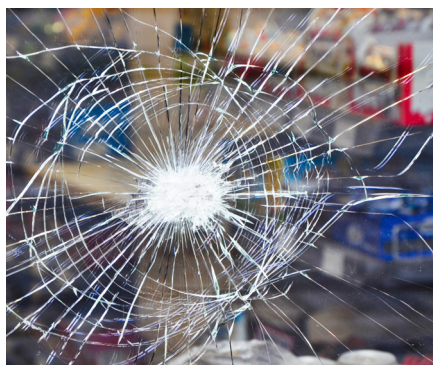
Le Gouvernement a défini les conditions de mise en œuvre de cette loi par deux décrets d'application du 29 avril 2022. Or, suite à un recours de l'AMF (Association des maires de France)

de 2022, le Conseil d'État a annulé le deuxième alinéa du II de l'article R 101-1 du Code de l'urbanisme, issu d'un décret du 29 avril 2022 (Conseil d'État - Décision n° 465341 du 4 octobre 2023). Pour le Conseil d'État, la définition de l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols devait être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme n'était pas assez précise. Désormais, le doute subsiste quant à savoir comment apprécier, dans un document d'urbanisme, « l'utilisation effective » d'une surface

pour déterminer si celle-ci est artificialisée ou pas. Toutefois, la censure partielle prononcée par le Conseil d'État ne remet pas en cause les objectifs du ZAN, qui a fait l'objet d'une nouvelle loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ainsi qu'à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Deux prochains décrets d'application sont attendus pour apporter des précisions.

ÉTUDE

Urbanisme : accélérer la reconstruction suite aux émeutes de l'été 2023



Suite aux émeutes urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023, le bilan matériel est lourd. C'est pourquoi la loi n° 2023-656 du 25 juillet 2023 et plusieurs ordonnances ont été mises en place, afin de faciliter et d'accélérer la reconstruction et la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des dites émeutes.

L'ordonnance n° 2023-870 du 13 septembre 2023 instaure un régime dérogatoire aux règles d'urbanisme. Le dispositif qu'elle met en place ne bénéficie pas uniquement aux personnes publiques mais également à tout pétitionnaire concerné qui peut donc s'en prévaloir.

Dérogations à la règle de la reconstruction à l'identique

La règle dite de la « reconstruction à l'identique » est énoncée à l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme et l'ordonnance prévoit la possibilité de reconstruire à l'identique les bâtiments détruits pendant les émeutes, y compris lorsqu'un plan local d'urbanisme, tout document en tenant lieu ou la carte communale, en dispose autrement.

L'ordonnance permet également des reconstructions différentes du bâtiment d'origine. Cette possibilité d'adapter ou d'améliorer est toutefois encadrée. Ainsi, les travaux, installations ou aménagements nécessaires à cette reconstruction ou à cette réfection peuvent comporter des adaptations de la construction initiale, mais dans une limite d'une diminution ou d'une augmentation de 5 % de son gabarit initial. La diminution ou l'augmentation peut dépasser 5 % du gabarit initial dès lors que le pétitionnaire justifie de dérogations fondées sur un motif d'amélioration des performances énergétiques, d'accessibilité ou de sécurité. Cependant, les adaptations et améliorations ne doivent pas avoir pour effet de modifier la destination ou la sous-destination initiale du bâtiment. >>>>

Urbanisme: accélérer la reconstruction suite aux émeutes de l'été 2023 (suite)



L'ordonnance accélère de plusieurs mois la procédure d'instruction de droit commun.

Le texte prévoit, en outre, que ce droit à reconstruction ou à réfection (avec ou sans adaptation ou amélioration) ne doit pas non plus contrevenir aux règles applicables aux risques naturels, technologiques ou miniers.

Les éventuelles prescriptions de sécurité dont pourrait être assorti le permis doivent, elles aussi, être respectées.

Dérogations en matière de délais d'instruction

L'ordonnance permet d'accélérer de plusieurs mois la procédure d'instruction de droit commun.

Concrètement, le délai d'instruction de la demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir est limité à 1 mois, à compter de la date de dépôt d'un dossier

complet en mairie (2 mois pour les maisons individuelles et 3 mois pour les autres projets en droit commun).

Le délai d'instruction de la demande de déclaration préalable est limité à 15 jours à partir de la date de dépôt en mairie (1 mois en droit commun).

Attention, la demande d'autorisation d'urbanisme doit préciser qu'elle est soumise au régime dérogatoire de l'ordonnance et comporter une motivation spécifique dès lors que le projet comporte des adaptations ou des améliorations.

Dérogations en matière de délais de consultation préalable

Afin d'accélérer les délais de délivrance des autorisations d'urbanisme, une réduction

des délais de consultation est prévue. Ainsi, quand la délivrance de l'autorisation d'urbanisme est subordonnée au recueil préalable de l'avis, de l'accord ou de l'autorisation d'un organisme ou d'une autorité administrative, l'autorité compétente lui transmet un exemplaire du dossier, dans les cinq jours suivant sa réception. À compter de la réception du dossier par l'autorité administrative (ou l'organisme) concernée, celle-ci doit délivrer l'avis, l'accord ou l'autorisation dans le délai de 15 jours. Selon le cas, le silence gardé vaut alors avis favorable ou acceptation tacite. Si la réalisation des travaux est subordonnée à une procédure préalable de participation du public (article L 123-19 du Code de l'environnement), la majoration du délai d'instruction qui en découle ne peut excéder 45 jours.

La possibilité de débiter les travaux sans attendre l'autorisation

Autre dérogation, et non des moindres, le maître d'ouvrage peut débiter les travaux dès le dépôt de la demande ou de la déclaration préalable. Attention, seuls les opérations et travaux préliminaires sont concernés : démolition, terrassement, fondation, etc.

Ce régime dérogatoire est applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 15 septembre 2023 et avant le 15 mars 2025.

Nathalie Quiblier

Certificats d'économies d'énergie : modification des fiches d'opérations standardisées

L'arrêté modifie des fiches d'opérations standardisées figurant en annexe de l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie. L'arrêté supprime deux fiches d'opérations standardisées existantes BAR-TH-104 « Pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau » et BAR-TH-106 « Chaudière individuelle à haute performance énergétique ». Il crée les fiches BAR-TH-171 « Pompe à chaleur de type air/eau » et BAR-TH-172 « Pompe à chaleur de type eau/eau ou sol/eau ».

Ainsi, le texte exclut les chaudières individuelles à haute performance énergétique du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Arrêté du 4 octobre 2023 modifiant et créant des fiches d'opérations standardisées d'économies d'énergie dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie

Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et TLV : nouvelle liste des communes

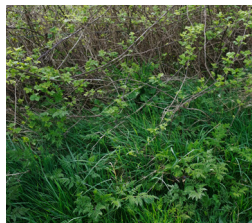
La liste des communes pouvant instaurer la TLV (Taxe annuelle sur les logements vacants) et une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est modifiée (3 697 communes).

En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024.

Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013

URBANISME

Renforcement des obligations légales de débroussaillage



La loi du 10 juillet 2023 renforce les OLD (Obligations légales de débroussaillage) et met en place des mesures pour favoriser la connaissance des OLD.

Ainsi, elle impose aux propriétaires de terrains concernés par l'OLD ou par le maintien en état débroussaillé

d'en informer les acquéreurs et preneurs à bail.

Elle ajoute à ces obligations une nouvelle mesure qui, désormais, subordonne la mutation d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation au respect de ces OLD. À compter du 1^{er} janvier 2025, l'information sera intégrée dans l'état des risques et pollutions (nouvel article L 125-5, al. 1 du Code de l'environnement en vigueur au 1^{er} janvier 2025).

La loi oblige aussi à annexer aux documents d'urbanisme l'ensemble des OLD prévues par le nouvel article L 131-16-1 du Code forestier.

Loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie

ENVIRONNEMENT

Coordination de l'action publique contre les atteintes environnementales

Le décret crée, dans chaque département, deux structures ayant pour objet de coordonner les actions menées en matière de politique de l'eau, de la nature et de lutte contre les atteintes à l'environnement :

1 - la Mission inter-services de l'eau et de la nature (MISEN).

Présidée par le préfet de département, elle détermine les priorités en matière de politique de l'eau, des milieux aquatiques et de la nature et organise l'action des services et établissements publics en conséquence ;

2 - le Comité opérationnel de lutte contre la délinquance environnementale (COLDEN).

Présidé par le ou les procureurs de la République territorialement compétents, il assure la coordination de l'action judiciaire avec l'action administrative ainsi que des réponses administratives et pénales qui sont apportées aux atteintes à l'environnement.

L'instruction précise les modalités de mise en œuvre de ces instances, notamment en énumérant tous les domaines d'intervention de celles-ci, leur composition et les objectifs à atteindre.

Décret du n°2023-876 du 13 septembre 2023 et Instruction NOR : TREL2316338J du 16 septembre 2023

TOURISME

Classement en communes touristiques : changement de critères

L'arrêté indique de nouveaux critères à remplir pour un classement en station de tourisme.

Par exemple, il est désormais demandé la mise à disposition, à titre gratuit ou payant, d'au moins un mode actif ou alternatif à la voiture individuelle permettant la mobilité sur le territoire de la commune et l'accès aux principaux lieux touristiques.

Le changement important se trouve dans la fin de l'obligation de la présence d'une pharmacie sur le territoire communal, remplacée par celle d'une offre pharmaceutique sur le territoire de la commune ou d'une officine de pharmacie dans un rayon de vingt minutes de trajet automobile.

De plus, est prévue l'implantation, dans au moins deux espaces publics distincts, d'un accès gratuit et permanent à un réseau wifi, assorti d'une communication incitant à la sobriété numérique.

La qualité de l'eau potable de la commune fait également désormais partie des critères. L'arrêté propose, en annexe, un modèle de demande de classement en station de tourisme et précise les éléments justificatifs à verser au dossier.

Un guide méthodologique doit prochainement paraître pour aider communes et préfetures dans l'application des critères.

L'ensemble de ces nouveaux critères sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2024 (sauf celui relatif à l'offre pharmaceutique applicable depuis le 1^{er} juillet 2023).

Arrêté du 16 juin 2023 modifiant l'article 3 et l'annexe II de l'arrêté du 2 septembre 2008 relatif aux communes touristiques et aux stations classées de tourisme



Appréciation du caractère « limité » des annexes à construire

Une société a sollicité un permis modificatif visant, sur son terrain, à déplacer et à agrandir le local technique et l'abri de la piscine, à agrandir le garage et à supprimer une serre potagère.

Le permis a été refusé au motif que l'extension du garage demandée n'était pas une annexe de taille limitée (article L 122-5 du Code de l'urbanisme).

La taille limitée des annexes doit s'apprécier de façon globale et non annexe par annexe. En outre, la dimension de l'ensemble des annexes doit s'apprécier par rapport aux constructions principales existantes. En l'espèce, le permis devait donc bien être refusé.

Conseil d'État, 12 juin 2023, n° 466725

Projet de réalisation de logements mixtes : libre exercice du droit de préemption urbain

Le projet consistait en la réalisation d'une quarantaine de logements, dont la moitié à caractère social. Le droit de préemption urbain en vue d'acquérir le foncier pour y édifier des logements sociaux a été exercé.

La collectivité peut librement exercer son droit de préemption urbain même si elle a déjà atteint les objectifs de logements locatifs sociaux fixés par l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, lesquels constituent des seuils à atteindre et non des plafonds.

Conseil d'État, 30 juin 2023, n° 468543

Objet en état d'abandon sur un terrain privé = déchet ?

Un maire met en demeure, sous astreinte, un particulier de mettre fin au dépôt sauvage de déchets sur un terrain lui appartenant. Selon le propriétaire du terrain, les objets situés sur sa propriété n'étaient pas destinés à l'abandon et ne constituaient donc pas des déchets.

Le Conseil d'État précise notamment que le critère tiré de l'utilisation ultérieure ne dépend pas des affirmations du propriétaire du terrain (article L541-1-1 du Code de l'environnement).

Ainsi, les biens étaient des déchets et le maire était donc compétent pour prendre les mesures nécessaires permettant leur évacuation.

Conseil d'État, 26 juin 2023, n° 457040

Permis de construire sur un emplacement réservé

Un maire a accordé à une société un permis de construire portant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial.

L'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire 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.

L'emplacement concerné ayant été réservé pour la réalisation de voies de circulation, le permis de construire est annulé.

Conseil d'État, 19 juillet 2023, n° 456409

Action en démolition d'un ouvrage public mal implanté : aucun délai de prescription

Un requérant saisit le juge administratif pour qu'il ordonne la démolition d'un ouvrage public (pylône électrique) en invoquant le fait qu'il est irrégulièrement implanté.

Le recours pour demander la démolition d'un ouvrage public irrégulièrement implanté peut être intenté sans limite de temps. Toutefois, le juge administratif doit prendre en compte l'écoulement du temps depuis la construction de l'ouvrage avant de prononcer sa destruction.

Or, dans cette affaire, les particuliers ont demandé la démolition du pylône électrique de façon très tardive (plusieurs décennies). Ainsi, l'ouvrage public ne peut pas être démolé.

Conseil d'État, 27 septembre 2023, n° 466321

Places de stationnement équipées de recharge électrique

L'arrêté indique les règles à appliquer pour les places de stationnement équipées de bornes de recharge (pourcentages minimaux de places, places plus longues...).

Arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'accessibilité des places de stationnement en voirie communale équipées ou pré-équipées de dispositif de recharge pris en application de l'article L 2224-37 du Code général des collectivités territoriales