

#veilleplanification

AGURAM

Octobre 2019

CARNET D'ACTUALITÉS

URBANISME & AMÉNAGEMENT

Décryptage réglementaire

AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
3 rue Marconi / 57070 METZ / tél : 03 87 21 99 00 / mail: contact@aguram.org / www.aguram.org

SOMMAIRE

01 les déclinaisons de la loi Élan se précisent

L'externalisation de l'instruction des
autorisations d'urbanisme

04

Les évolutions de l'aménagement
commercial

05

Le régime du PLU valant création de ZAC

08

Les abords des monuments historiques

10

02 L'enquête publique en urbanisme

L'enquête publique du PLUi en question
12

Quelle différence entre concertation et enquête publique
15

L'enquête publique n'engage pas la responsabilité de l'État
16

Le prix de l'enquête publique en hausse
17

Les avis qui annoncent l'enquête publique
19

L'impartialité du commissaire-enquêteur
20

03 L'actualité juridique et les PLUi

Le bien-fondé de la préservation des terres agricoles
21

Des études obligatoires dès 2020 pour les sols argileux
23

Le photovoltaïque nécessaire à l'activité agricole ?
25

L'usage contraire à sa destination autorisée d'un bâtiment
26

Le refus d'un permis de construire doit être justifié
28

L'action autonome de la commune en démolition
30

La dématérialisation obligatoire ne rend pas inopposables les PLUi
31

LES DÉCLINAISONS DE LA LOI ÉLAN SE PRÉCISENT

La loi portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Élan, publiée au Journal officiel fin 2018, comprend de nombreux articles dont l'application était immédiate. D'autres nécessitaient la publication de décrets et d'ordonnances pour entrer en vigueur. Depuis le début de l'année 2019, certains de ces décrets d'application ont été publiés.

Les principales évolutions récentes sont décrites au sein des différents titres dans la continuité du carnet d'actualités d'avril 2019.

L'EXTERNALISATION DE L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le décret du 23/05/2019, pris en application de la Loi Élan, permet aux communes et EPCI **de recourir à un prestataire privé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

L'externalisation de l'instruction n'a rien d'obligatoire. **La collectivité peut confier l'instruction des demandes de permis de construire et de déclarations préalables à un privé, sous réserve du respect de quelques règles :**

- ◆ le maire ou le président de l'EPCI conserve **la signature des actes d'instruction** avec l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du prestataire. Ce dernier agit uniquement **sous la responsabilité de l'autorité compétente** ;
- ◆ le **prestataire** retenu ne peut se voir confier des missions qui l'exposent à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, **l'exercice indépendant, impartial et objectif de sa fonction** ;
- ◆ l'intervention du prestataire privé **ne peut entraîner aucun coût supplémentaire** pour le pétitionnaire.

The image shows a 'Déclaration préalable de construction' form for a house. The form is titled 'Déclaration préalable de construction' and 'Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes'. It includes fields for 'Coteur révisé à la mairie du lieu du projet', 'Commune', 'Arrondissement', and 'N° de dossier'. There is a section for 'Utiliser ce formulaire si : je suis propriétaire d'une maison individuelle ou ses annexes' and another for 'Je suis locataire d'une maison individuelle ou ses annexes'. The form also includes a section for 'Déclaration de l'usager' and a section for 'Déclaration de l'usager'.

Références :

Décret n°2019-505 du 23/05/2019
Articles R. 423-15 et L. 423-1 du Code de l'urbanisme
TA de Lyon, 4/05/2017 n°1409329





Cette nouvelle disposition est intéressante pour les collectivités. Depuis 2014, **la loi ALUR a limité l'instruction gratuite** des demandes d'autorisation d'urbanisme **par les services de l'État** « aux communes de moins de 10 000 habitants qui ne font pas partie d'un EPCI d'au moins 10 000 habitants, et aux structures intercommunales n'excédant pas ce seuil lorsqu'elles sont compétentes ».

Par le passé, le code de l'urbanisme dressait **une liste limitative des services ou organisme susceptibles d'instruire** les autorisations d'urbanisme. Pourtant, le tribunal administratif de Lyon avait déjà reconnu au maire la possibilité **de confier cette mission à un prestataire privé**. La loi précise désormais cette possibilité.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. En fonction du type de projet et du lieu, il faut déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager, etc.) ou une déclaration préalable de travaux, en tenant compte, le cas échéant, du document d'urbanisme en vigueur (PLUi, PLU ou carte communale).

LES ÉVOLUTIONS DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Les **deux premiers décrets** d'application de la loi Élan en matière **d'aménagement commercial** ont été signés le 17 avril et le 7 juin 2019. Sauf quelques exceptions, ces nouvelles dispositions s'appliquent aux équipements commerciaux **dont l'autorisation d'exploitation commerciale intervient à compter du 1^{er} Janvier 2020**, ou dont l'ouverture au public est prévue à partir de cette date.

Évolution de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

À partir du 01/10/2019, **l'arrêté préfectoral qui désigne ses membres** comprendra également **trois personnalités qualifiées qui représentent le tissu économique**, nom-

mées pour trois ans. Elles sont désignées par les trois chambres consulaires (agriculture, artisanat et commerce).



Composition de la CDAC - applicable au 1^{er} octobre 2019



MEMBRES NON VOTANTS

Désignation des trois personnalités qualifiées pour une durée de trois ans par arrêté préfectoral (représentants des consulaires)



ENTENDUS PAR LA CDAC

Le maire donne la liste des coordonnées

- ◆ commune d'implantation ;
- ◆ personne en charge de l'animation commerciale ;
- ◆ agence de commerce ;
- ◆ associations.

Communes limitrophes de la zone de chalandise :

- ◆ associations (maximum deux associations par commune).

Le décret précise qu'il incombe **au maire de la commune d'implantation du projet** d'établir la liste et les coordonnées des personnes entendues par la CDAC. Cette liste doit comprendre la personne en charge d'animer le commerce de centre-ville, les associations de commerçants, et, le cas échéant, l'agence du commerce compétente sur le territoire. **Les maires des communes limitrophes** situées dans la zone de chalandise de la commune d'implantation du projet, établissent eux aussi, **la liste des associations de commerçants de leur commune.**

Deux associations par commune peuvent être entendues en CDAC : il s'agit de celles qui regroupent le plus grand nombre de commerçants. Elles doivent être déclarées en préfecture depuis au moins un an révolu.

Toutefois, **ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables** à la procédure de saisine de la CDAC par le maire de la commune d'implantation ou par le président de l'établissement public de SCot **pour les projets de 300 à 1 000 m² de surface de vente** dans les communes **de moins de 20 000 habitants.**



La Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a pour rôle de statuer sur les nouveaux projets d'exploitation commerciale, dont la surface est supérieure ou égale à 1000 m². Elle est également sollicitée en cas de réouverture ou d'extension d'un commerce existant de 1000 m² ou plus. Cette commission est composée de sept élus dont le maire de la commune d'implantation du projet et de sept personnalités qualifiées, dont trois sont désignées par les chambres consulaires.



Compléments au dossier de demande d'Autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Le dossier de demande d'Autorisation d'exploitation commerciale **est renforcé au niveau de l'analyse des coûts induits par le projet** pour la collectivité, ainsi que sur les volets énergétiques et émissions de gaz à effet de serre.

D'autres éléments importants, comme **les informations relatives à la zone de chalandise du projet** (population, transport, etc.), et la contribution du projet à **l'animation des espaces existants**, se situent désormais dans l'analyse d'impact.

Réalisée **par un organisme indépendant habilité par le préfet, l'analyse d'impact doit éclairer les membres de la CDAC** sur la plus-value apportée par le projet, notamment **en matière de développement économique et de revitalisation des centres-villes**.

L'analyse d'impact comprend notamment :

- ◆ la **carte de la zone de chalandise**, les contours de la commune d'implantation du projet et de l'EPCI ;
- ◆ **les Opérations de revitalisation de territoire (ORT)** et leurs périmètres d'intervention ;
- ◆ **les locaux commerciaux vacants** sur la commune du projet et sur les communes limitrophes qui font partie de sa zone de chalandise. **Les éventuelles friches susceptibles d'accueillir le projet** doivent aussi être mentionnées.

Opération de revitalisation du territoire (ORT) et exonération d'autorisation d'exploitation commerciale

Pour **les projets situés en périmètre d'intervention ORT, qui sont exonérés d'autorisation d'exploitation commerciale** en application de la loi Élan, le porteur de projet doit publier **un avis d'ouverture** de l'équipement au plus tard un mois avant sa date d'ouverture prévisionnelle. Celui-ci doit décrire les caractéristiques de l'équipement commercial, son adresse et la convention applicable.

Cette exonération est favorable aux centres-villes qui bénéficient d'un périmètre ORT. À l'intérieur, tous les projets, à l'exception des supermarchés drive, sont dispensés de demande d'autorisation, à condition qu'ils ne dépassent pas 5 000 m² de surface de vente non-alimentaire ou 2 500 m² pour les surfaces alimentaires. Au-delà de ces seuils de surfaces de vente, la convention d'ORT du territoire concerné précisera si les projets doivent faire l'objet ou non d'une demande d'AEC.



Une suspension de l'AEC par arrêté préfectoral est possible

Toute demande d'AEC déposée devant une CDAC **peut être suspendue par arrêté préfectoral pour trois ans**, renouvelable un an, lorsque celle-ci concerne **un projet situé sur le territoire** :

- ◆ d'une ou plusieurs communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), mais en dehors des périmètres d'intervention définis par la convention
- ◆ d'une commune non signataire d'une convention ORT mais membre d'un l'établissement public de coopération inter-communale (EPCI) signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, lorsque ce projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.

Contrôle de la conformité des équipements commerciaux autorisés

Un certificat attestant de la conformité de l'équipement à l'autorisation d'exploitation commerciale doit être établi par un organisme habilité puis transmis au préfet, au maire et au président de l'EPCI. **Il précise les éléments contrôlés, dont la surface de vente, le secteur d'activité de chaque magasin de plus de 300 m² et le nombre de places de stationnement.** Tous les éléments concernés sont récapitulés dans un tableau joint à l'avis.

Le préfet procède au contrôle de l'exploitation commerciale et dispose d'un délai de deux mois pour contester la conformité de l'équipement vis-à-vis de l'autorisation d'exploitation accordée. Enfin, la **loi Élan autorise les communes et EPCI à habiliter leurs agents à effectuer des contrôles** et à signaler au préfet toute exploitation illicite.

Références :

Décret n°2019-331 du 17/04/2019

Décret n°2019-795 du 26/07/2019

Décret n°2019-563 du 07/06/2019

Articles 163 à 166 de la loi Élan

LE RÉGIME DU PLU VALANT CRÉATION DE ZAC

La loi Élan du 23 novembre 2018 avait pour ambition **d'alléger les formalités à réaliser pour la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC)**. Un décret, publié en mai 2019, apporte les précisions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des **nouvelles dispositions**.

Les ZAC font l'objet **d'un observatoire réalisé par la DDT** de Moselle, consultable en ligne¹. Elles concernent par exemple le **renouvellement urbain** (ZAC Bon-Secours à Metz, etc.) ou le développement économique (ZAC du Linkling à Terville, etc.).

¹<http://www.moselle.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-Urbanisme/Observatoires-et-Prospectives/Observatoire-des-Zones-d-Amenagement-Concerte-ZAC>



Approbation de PLU valant création de ZAC

Une commune ou un EPCI compétent en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) et de ZAC, peut décider d'approuver un PLU valant acte de création de ZAC. **L'objectif visé était une simplification des procédures.**

Toutefois, rien n'empêchait précédemment la collectivité de prendre deux délibérations successives pour approuver le PLU et créer une ZAC. Dans la pratique, le dossier de PLU valant création de ZAC reprend quasiment

tous les éléments définis par l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme pour créer une ZAC.

L'allègement de procédure est très relatif, puisque le rapport de présentation du PLU doit être complété avec tous ces éléments.

Seule nouveauté, pour un PLU dont l'approbation vaut création de ZAC, un schéma d'aménagement doit préciser l'organisation spatiale de la future zone. Il remplace les plans de situation et de délimitation du périmètre.



Une Zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique. Une collectivité ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de construire.

L'évaluation environnementale est obligatoire

L'approbation du PLU valant création de ZAC concerne **un plan et un projet susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement**. À ce titre, la démarche doit comprendre **une évaluation environnementale commune au plan et au projet**.

Pour ce dernier, l'évaluation devra être actualisée au stade du dossier de réalisation de ZAC pour intégrer les éléments, qui n'étaient pas connus lors de sa création.

L'évaluation environnementale a pour objectif d'intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet dès les phases de réflexions. Elle sert à éclairer le porteur de projet et l'administration, sur les suites à donner au projet, au regard des enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés du projet et justifier les choix retenus.

Références :

Décret n° 2019-481 du 21/05/2019
Article R. 122-25 du Code de l'environnement
Articles R. 151-2-1 et R. 151-8-1 du Code de l'urbanisme



Les deux types de régimes de protection

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 6 juillet 2016 avait clarifié le régime de protection des monuments historiques.

Les abords protègent les immeubles qui forment un ensemble cohérent avec un monument historique, ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. La protection mise en œuvre est susceptible d'être de deux types :

- ♦ **champ de visibilité dans un rayon de 500 mètres** : à défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles depuis le monument historique ou visibles en même temps que lui et dans un rayon maximum de cinquante mètres. Il appartient à l'Architecte des bâtiments de France (ABF) d'apprécier la situation ou non de covisibilité ;
- ♦ **périmètre délimité des abords (PDA)** : la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

La protection par un périmètre de 500 mètres est effective dès lors qu'un monument est classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Une procédure est prévue pour le remplacer par un périmètre délimité des abords.

Des évolutions pour le régime PDA

Un récent décret d'application de la loi Élan apporte des précisions quant aux modalités d'intervention des ABF pour les périmètres délimités des abords de monuments historiques :

- ♦ la commune, ou l'EPCI compétent en matière de Plan local d'urbanisme, peut désormais proposer des périmètres délimités des abords à l'ABF. Auparavant, seul l'ABF pouvait réaliser une proposition de futur périmètre délimité ;
- ♦ il est désormais possible de faire appel à un médiateur dans le cadre d'un recours contre l'avis de l'ABF émanant de la collectivité.
- ♦ la collectivité peut proposer un périmètre délimité des abords, préalablement à l'inscription d'un bâtiment au titre des monuments historiques ;

Références :

Loi n° 2016-925 du 07/07/2016
Décret n° 2019-618 du 21/06/2019
Articles R. 621-92 et R. 621-92-1 du Code du patrimoine
Articles R. 423-11-1 et R. 424-14 du Code de l'urbanisme



**Metz Métropole et la commune de Rozérieulles travaillent
actuellement à l'élaboration d'un périmètre délimité des abords
pour l'église Saint-Rémy**

#monumentshistoriques
#patrimoine

L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN URBANISME

L'enquête publique constitue un temps fort pour assurer l'information du public dans le cadre d'un projet. La nomination d'un **commissaire-enquêteur** par le tribunal administratif permet à un **interlocuteur impartial** d'écouter les **différentes opinions et suggestions sur le projet** de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il rend **un avis et des conclusions motivées** sur le projet à l'issue de l'enquête en vue de l'approbation du PLUi.

Ce carnet d'actualités propose des **informations sur l'enquête et ses objectifs** avec une vision juridique :

L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLUi EN QUESTION

Une fois que le conseil communautaire a **arrêté le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal** (PLUi), celui-ci doit faire l'objet de diverses consultations puis **d'une enquête publique** conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'environnement.



L'enquête publique permet aux citoyens de prendre connaissance du dossier de PLUi et d'exprimer leurs doléances

À quoi sert l'enquête publique ?

- ◆ à **assurer l'information et la participation du public**, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ◆ à **recueillir des opinions et suggestions** sur le projet de PLUi avant qu'il ne soit définitivement adopté.

Comment être informé de l'enquête publique ?

- ◆ **par les annonces légales** dans deux journaux locaux : un avis paraît au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et il est ensuite rappelé dans les 8 premiers jours suivants son ouverture ;
- ◆ en consultant **l'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête publique** au siège de l'EPCI et sur son site Internet (obligatoire dès lors qu'il existe), ainsi que dans les mairies des communes concernées ;
- ◆ sur Internet si l'EPCI a fait le choix de procéder à **une enquête dématérialisée**.

La nécessité d'informer est collective et non individuelle. Le président n'a pas l'obligation de notifier individuellement les habitants de son territoire même s'ils sont directement concernés par le projet de PLU(i).

Qui peut venir aux permanences de l'enquête ?

- ◆ toute personne peut venir présenter ses observations et suggestions sur le dossier de PLUi (y compris les représentants des personnes qui auraient été consultées avant l'enquête publique, qu'elles aient exprimé ou non un avis lors des consultations...).

Qui anime l'enquête publique ?

Un **commissaire-enquêteur** est nommé par le président du Tribunal administratif dans un délai de 15 jours à partir de la réception de la demande formulée par le président de l'EPCI. Il s'agit **d'un citoyen** (figurant sur une liste départementale dressée par le tribunal administratif), sans lien avec l'EPCI, qui possède **un devoir d'impartialité**.

Une commission d'enquête peut être désignée par le président du Tribunal administratif, même si l'autorité qui organise l'enquête demandait simplement un commissaire-enquêteur. Cette solution est possible au regard de l'importance et des difficultés prévisibles de l'enquête.



Que comprend le dossier d'enquête du PLUi ?

Le **dossier de PLUi** est composé de **cinq éléments** qui peuvent comprendre un ou plusieurs documents graphiques :

- ◆ un rapport de présentation ;
- ◆ un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ◆ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- ◆ un règlement ;
- ◆ des annexes.

RAPPORT DE PRÉSENTATION & PADD

Le projet intercommunal et ses explications permettant de comprendre les choix réalisés par la collectivité.

OAP & RÈGLEMENT

Les documents opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme (déclarations préalables, permis, etc.).

À ces pièces **s'ajoutent les avis exprimés sur le projet de PLUi par les personnes publiques associées** prévues par le Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment de l'État, des chambres consulaires, du département, de la région, de l'établissement public en

charge du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), de l'établissement public de parc naturel régional, etc., ainsi que divers documents (note de présentation, bilan de la concertation, textes applicables, etc.).

Et après l'enquête publique, que se passe-t-il ?

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête rédige un rapport et rend des conclusions motivées ; le président de l'EPCI **peut tenir compte du rapport de l'enquête pour amender le projet de PLUi** en vue de son adoption définitive. Ce n'est toutefois pas obligatoire, mais fortement recommandé selon la nature des remarques : « Après l'enquête publique réalisée... le plan

local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération ».

L'EPCI doit publier **le rapport** et les conclusions du commissaire-enquêteur sur son site Internet et le tenir **à disposition du public pendant une année**.

Références :

Articles L. 123-10 et L. 132-7 du Code de l'urbanisme
Article R. 123-21 du Code de l'environnement



QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE CONCERTATION ET ENQUÊTE PUBLIQUE

La principale **différence** entre **l'enquête publique et la concertation est temporelle**. La concertation est engagée dès le démarrage des études pour assurer la réussite du projet. Ce n'est pas le cas de l'enquête publique, qui intervient une fois le dossier complet pour s'assurer qu'il est bien accepté par le public.

Les objectifs de la concertation dans le cadre d'un PLUi

L'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal fait l'objet d'une concertation associant, **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'EPCI. D'une durée suffisante et avec des moyens adaptés, **la concertation permet au public d'accéder aux informations relatives au projet**.

Quel contenu pour la concertation ?

Généralement, la concertation passe par **la mise à disposition de documents techniques intermédiaires** au fur et à mesure de leur production. L'objectif est de recueillir les observations des personnes intéressées **dans un registre ouvert au public** pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi. Le bulletin d'information intercommunal et le site Internet de la collectivité constituent

également des supports d'informations intéressants, au même titre que l'organisation de réunions publiques.

La collectivité **est tenue de respecter les modalités de concertation qu'elle a définies par délibération** au moment où elle a prescrit l'élaboration de son PLUi.

Une concertation, de la prescription à l'arrêt du PLUi

À l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'EPCI en arrête le bilan, qui est joint au futur dossier d'enquête publique. Cela signifie que **la concertation démarre avec la prescription du PLUi et prend fin au moment où le projet est arrêté, avant les consultations et l'organisation de l'enquête publique**.

Certains territoires décident de **mettre fin à la concertation avant l'arrêt de projet du PLUi**. Cette pratique, par délibération ou arrêté du président est **particulièrement risquée** d'un point de vue juridique. Elle va à l'encontre du Code de l'urbanisme qui impose une concertation : « pendant toute la durée de l'élaboration du projet ».

Références :

Articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme
Délibération d'arrêt de projet de la CC de Rumilly 23/03/2015
Arrêté du Président de la CA Pau Béarn Pyrénées du 18/12/2018



L'ENQUÊTE PUBLIQUE N'ENGAGE PAS LA RESPONSABILITÉ DE L'ÉTAT

Lors de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU), l'enquête publique préalable à l'adoption du document est conduite sous la responsabilité de la commune ou de l'EPCI. Les éventuelles fautes commises par le commissaire-enquêteur, qui entacheraient d'illégalité le PLU, n'engagent pas la responsabilité de l'État.

Un document d'urbanisme annulé à cause de l'enquête publique

En 2013, le Tribunal administratif de Melun **annule la délibération d'approbation du PLU** de Villeneuve-le-Comte **en raison d'irrégularités commises par le commissaire-enquêteur** lors de l'enquête publique. L'examen des observations recueillies et la motivation de ses conclusions étaient insuffisants au regard des dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement.

L'annulation du PLU ne tenant pas à son contenu mais au déroulement de l'enquête publique, la commune cherche à faire établir la responsabilité de l'État dans cette affaire. En cassation, le Conseil d'État définit le principe de l'absence de responsabilité de l'État en cas d'irrégularités commises par le commissaire-enquêteur dans la procédure d'enquête publique.

La commune ou l'EPCI responsable de l'enquête publique

Dans une récente décision, la plus haute juridiction rappelle que **le PLU** soumis à enquête publique est élaboré à l'initiative et **sous la responsabilité de la commune**. Pour cette raison, c'est le maire qui est destinataire du rapport du commissaire-enquêteur. Il comprend une analyse des observations recueillies et relate le déroulement de l'enquête.

La démarche est identique pour un **PLU intercommunal**, **l'EPCI est responsable de l'enquête publique** et le rapport est adressé à son président. Le commissaire-enquêteur

exerce sa mission au titre d'une procédure conduite par la commune ou l'EPCI.

Le fait que **la commune ne décide pas de la rémunération** du commissaire-enquêteur, et qu'elle ne le désigne pas, constitue pour le Conseil d'État, un gage d'impartialité. Ces éléments, qui **garantissent l'indépendance du commissaire-enquêteur** ne sauraient en faire quelqu'un agissant au nom de l'État.

Références :

Article R. 123-20 du Code de l'environnement
CE 13/03/2019 n°418170



Quels moyens d'actions en cas d'irrégularités ?

L'autorité organisatrice de l'enquête **peut saisir le président du Tribunal administratif** si elle constate **des irrégularités** dans le travail du commissaire-enquêteur dès lors qu'elles sont susceptibles d'entraîner **l'annulation de l'enquête**.

Dans l'exemple de Villeneuve-le-Comte, cette démarche applicable depuis le 1^{er} juin 2012 n'existait pas. Le maire aurait, à l'époque, dû demander lui-même au commissaire-enquêteur de corriger son rapport, et à défaut, organiser une nouvelle enquête.

Si une insuffisance ou un **défaut de motivation des conclusions** du rapport d'enquête publique est avéré, le président du Tribunal administratif demande au commissaire-enquêteur **de modifier ou de compléter ses conclusions**.

LE PRIX DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN HAUSSE

Un arrêté du 29/07/2019 procède à **une mise à jour des règles d'indemnisation des commissaires-enquêteurs**, en abrogeant les deux arrêtés qui étaient applicables. **Les textes, relatifs aux frais et indemnités des commissaires-enquêteurs changent dès le 03/08/2019**. Sont concernées les enquêtes prévues par les codes de l'environnement, de l'expropriation et des relations entre le public et l'administration.

Le montant de la vacation horaire revalorisé

Les **commissaires-enquêteurs** font partie de la catégorie des **collaborateurs occasionnels du service public**, car ils contribuent à l'exécution d'une mission de service public à caractère administratif **pour le compte d'une personne publique ou privée**, de manière non récurrente. C'est au titre de cette activité qu'ils perçoivent une indemnisation, fixée par des dispositions législatives ou réglementaires.

Le montant hors TVA de la vacation horaire des commissaires-enquêteurs a été revalorisé. Il passe à 48 € nets contre 38,10 € précédemment. Ce montant n'avait pas connu d'évolution depuis 2003.



Un montant de l'indemnité déterminé par le Tribunal administratif

Pour les enquêtes publiques qui relèvent du Code de l'environnement (comme celle qui concerne le Plan local d'urbanisme), **le montant de l'indemnité est déterminé par le président du Tribunal administratif**. Pour cela, il se base sur le nombre d'heures que le commissaire-enquêteur déclare avoir consacré à l'enquête depuis sa nomination jusqu'au rendu du rapport et de ses conclusions motivées. Le **calcul tient compte des éventuelles difficultés** de l'enquête ainsi que de **la nature et de la qualité du travail réalisé**.

Enfin, **le commissaire-enquêteur peut se faire rembourser les frais (déplacements et autres dépenses)** qu'il engage **pour les besoins de l'enquête** (reprographie, etc.), sur présentation de justificatifs.

Pour toutes ces raisons, **le prix d'une enquête publique pour la collectivité peut s'avérer très variable** selon la nature du dossier et la participation du public.

Références :

Arrêté du 29/07/2019 NOR : TRED1906521A

Article L. 123-18 du Code de l'environnement

Article R. 123-25 du Code de l'environnement



Des précisions sur le contenu de l'affiche

Le contenu de l'avis qui annonce l'enquête publique est précisé dans l'article L. 123-10 du Code de l'environnement. Il doit notamment contenir :

- ◆ **l'objet de l'enquête ;**
- ◆ **la ou les décisions pouvant être adoptées** au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour statuer ;
- ◆ **le nom et les qualités du commissaire-enquêteur** ou des membres de la commission d'enquête ;
- ◆ **la date d'ouverture de l'enquête**, sa durée et ses modalités ;
- ◆ l'adresse du site Internet sur lequel **le dossier d'enquête peut être consulté ;**
- ◆ **le ou les lieux** ainsi que les horaires où **le dossier et le registre de l'enquête sont accessibles** au public sur support papier ;
- ◆ le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- ◆ **la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions** pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site Internet à laquelle il est accessible.

Une affiche importante pour sécuriser l'enquête publique

La publication, sous format d'affiche, de l'avis d'enquête publique doit être réalisée au moins **15 jours avant son démarrage**. Il faut indiquer les lieux où se situent les différentes affiches. Les entrées et sorties de la commune constituent des endroits intéressants.

Si un lieu est particulièrement concerné, **une zone à urbaniser** par exemple, il convient de placer une affiche sur le site.

Son affichage est aussi obligatoire sur le site Internet de la collectivité, dès lors qu'elle en possède un. Les communes qui ne disposent pas de site peuvent utiliser celui de l'État en formulant une demande au moins un mois avant.

Le format des affiches doit respecter un arrêté ministériel. Pour les projets, l'affiche doit prendre cette forme : « Les affiches mentionnées au III de l'article R123-11 **mesurent au moins 42 x 59,4 cm** (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » **en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur** et les informations visées à l'article R123-9 du Code de l'environnement **en caractères noirs sur fond jaune** ».

Références :

Arrêté du 24/04/2012 NOR : DEVD1221800A
Article L. 123-10 du Code de l'environnement
Article R. 123-11 du Code de l'urbanisme



L'IMPARTIALITÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Dans le cadre d'une enquête publique, **le commissaire-enquêteur a un devoir de réserve avant et pendant l'enquête**. Il doit s'abstenir de manifester une quelconque opinion personnelle sur le projet soumis à enquête pendant cette durée. Cette obligation est inscrite dans le **Code d'éthique et de déontologie** de la Compagnie nationale des commissaires enquêteurs depuis 2015 sans avoir de valeur juridique.

Les conclusions doivent être dépourvues d'intérêts personnels

Si la partialité du commissaire-enquêteur peut viciar la procédure d'enquête et entraîner son annulation, cette solution est peu souvent retenue par les juges. Selon le Conseil d'État, **les conclusions du commissaire-enquêteur « ne sauraient être dictées par un intérêt personnel**, ni par un parti pris initial » au regard de son devoir d'impartialité.

Selon une Cour administrative d'appel, le commissaire-enquêteur n'a pas à répondre à chacune des observations présentées lors de l'enquête. **Il doit indiquer, au moins sommairement, en donnant son avis personnel, les raisons qui déterminent le sens de ses conclusions motivées**. Le seul fait que le commissaire-enquêteur rende un avis favorable au projet n'est pas suffisant pour établir un manque d'impartialité.

L'annulation de l'enquête reste possible

Dans le cadre d'une enquête menée pour une Déclaration d'utilité publique (DUP), un commissaire-enquêteur s'était exprimé dans un journal local le lendemain de l'ouverture de l'enquête. Il avait expliqué que : « sauf énormité, il ne voyait pas d'anomalie à l'utilité publique du projet ».

Le juge de la Cour administrative d'appel de Marseille a récemment estimé que **ce propos constituait un parti pris initial de nature à entacher l'enquête d'un vice ayant privé le public d'une garantie**. Même si les conclusions rendues par le commissaire-enquêteur étaient motivées, **le juge a prononcé l'annulation de la DUP** au regard de ces faits.

Références :

Décret n° 2019-618 du 21/06/2019

CE 11/05/2016 n° 387908

CAA Marseille 06/06/2017 n° 15MA03552

CAA Marseille 08/07/2019 n° 17MA01570

Article R. 123-19 du Code de l'environnement



L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET LES PLUi

L'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal nécessite de nombreuses connaissances et mobilise l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Au-delà du Code de l'urbanisme, les actualités jurisprudentielles constituent un éclairage intéressant pour adapter **les pratiques des élus et techniciens**.

Le troisième volet de ce carnet porte sur **la construction des projets et leur application** lors de l'autorisation d'urbanisme :

LE BIEN FONDÉ DE LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

Dans le cadre de la révision générale de son document d'urbanisme, la commune de La Clusaz inscrit un secteur naturel dévolu au golf d'une superficie de 17,9 hectares. Cela comprend **une extension de l'équipement existant à hauteur de 11,3 hectares, principalement sur des terres agricoles**. L'objectif affiché est de créer une liaison entre le golf de La Clusaz et celui de la commune voisine du Grand-Bornand.

Sur une requête du préfet de Haute-Savoie et d'un habitant de la commune, **le tribunal administratif de Grenoble a annulé le classement du secteur** dévolu à l'extension du golf.

Une incompatibilité avec le SCoT

Le document d'orientation et d'objectif (DOO) des schémas de cohérence territoriale (SCoT) ne comprend pas de normes prescriptives sauf exceptions. Le juge rappelle que le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs du SCoT. **Pour apprécier cette compatibilité, il cherche à savoir si le PLU ne contrarie pas les objectifs fixés dans le SCoT, en procédant à une analyse globale.**

Le juge a bien relevé la volonté de diversifier l'offre touristique de La Clusaz, hors ski, dans son projet communal. Mais les terrains visés par l'extension du golf sont identifiés dans une orientation du SCoT comme « espaces

agricoles stratégiques », à protéger pour garantir le devenir du territoire agricole Fier Aravis. Pour cette raison, le juge annule le classement du secteur d'extension du golf.

Ne trouvant pas d'autres orientations dans le SCoT permettant de justifier la consommation des terres agricoles visées par l'extension du golf, **le juge estime que l'artificialisation induite par le projet est incompatible avec le SCoT.**



Des terres agricoles essentielles aux AOP et IGP

Le juge s'est aussi intéressé à la nature pré-cise des terres visées par l'extension du golf. En l'occurrence, il s'agissait principalement de zones de pâtures, essentielles à la production des appellations d'origines protégées (AOP) et des indications géographiques protégées (IGP), Laitières reblochon, Abondance et Chevrotin.

Pour le Tribunal administratif, **l'artificialisation de ces terres n'est pas compatible avec le**

maintien et le développement des activités agricoles liées à la production des fromages AOP et IGP. Elle **méconnaît également les dispositions de la loi Montagne** incluse dans le Code de l'urbanisme.

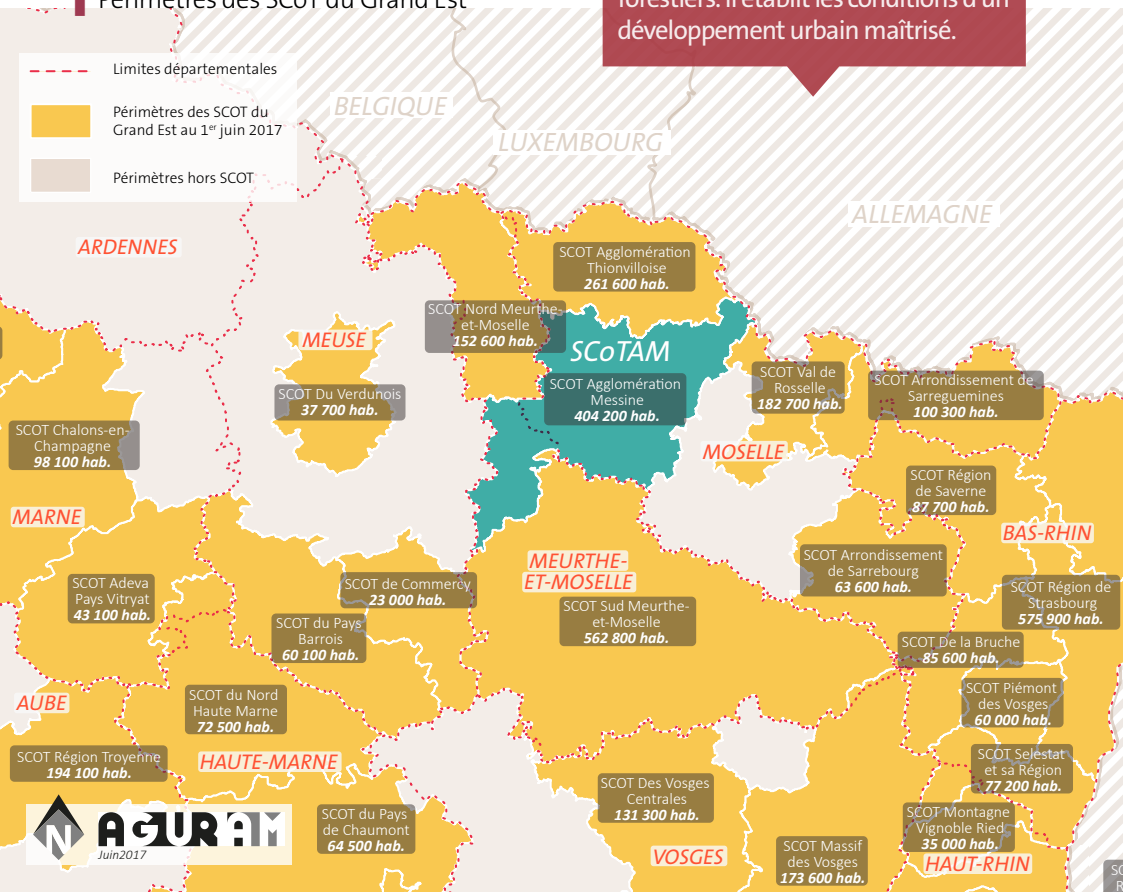


Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) d'un SCoT détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace. Il définit les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il établit les conditions d'un développement urbain maîtrisé.

Références :

Articles L. 122-10 et L141-5 du Code de l'urbanisme
TA de Grenoble, 7/03/2019 n° 1703063

Périmètres des SCoT du Grand Est



DES ÉTUDES OBLIGATOIRES DÈS 2020 POUR LES SOLS ARGILEUX

Dès le 1^{er} Janvier 2020, **les constructions d'immeubles d'habitation sur des terrains soumis au phénomène de retrait-gonflement des argiles seront mieux encadrées**. La loi Élan de 2018 impose au propriétaire d'un terrain non bâti constructible de produire une étude géotechnique du sol au moment de la vente, et préalablement à la construction.

À qui s'applique cette nouvelle obligation ?

Le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a dressé, pour l'ensemble du territoire métropolitain, des cartes d'aléas du retrait-gonflement des argiles. Trois types de zones d'exposition aux risques sont répertoriées :

- ♦ **aléa fort** : formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont majoritaires ;
- ♦ **aléa moyen** : formations argileuses minces et discontinues avec un matériau argileux non prédominant mais où les minéraux argileux gonflants sont présents de manière équilibrée ;
- ♦ **aléa faible** : formations non-argileuses contenant localement de l'argile ou des poches argileuses avec des minéraux gonflants minoritaires.

Le nouveau dispositif de la loi Élan **s'applique aux terrains constructibles, classés dans les zones d'aléa fort ou moyen** au retrait-gonflement des argiles, lors de la construction de maison individuelle (immeuble d'habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

L'étude géotechnique doit permettre **d'adapter les fondations de la construction à la nature du sol** pour éviter des dégâts consécutifs à la sécheresse puis à la réhydratation des argiles.



L'obligation de fournir deux études géotechniques, une à la cession du terrain à bâtir et l'autre à la conception du projet, est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2020 pour les immeubles d'habitation ne comprenant pas plus de deux logements, dès lors que le sol est concerné par un aléa fort ou moyen de retrait-gonflement des argiles.



Les différences entre l'étude préalable et celle de conception

Deux types d'études sont imposés pour la construction de maisons individuelles sur des terrains concernés par des aléas forts ou moyens de retrait-gonflement des argiles :

◆ **l'étude préalable annexée à l'acte de vente** : elle doit identifier les risques géotechniques et définir les principes généraux de construction pour prévenir le risque. Selon les pouvoirs publics, son coût serait de l'ordre de 400 à 600 € TTC. À partir du 1^{er} janvier 2020, elle **doit être fournie par le vendeur préalablement à la cession du terrain à bâtir**, sauf si celui-ci se situe dans un secteur où le document

d'urbanisme en vigueur ne permet pas la réalisation de maisons individuelles. Cette étude doit être annexée à l'acte de propriété du terrain et suivre les mutations successives. Elle est valable 30 ans si aucun remaniement de sol n'est effectué.

◆ **l'étude de conception du projet** : plus approfondie, cette étude tient compte des caractéristiques du bâtiment à implanter. Son contenu sera précisé par arrêté. Le coût de cette étude est estimé à environ 1 000 € TTC. Elle n'est valable que pour le projet en vue duquel elle est réalisée.

Références :

Décret n° 2019-483 du 22/05/2019

Articles R. 112-5 à 9 du Code de la construction et de l'habitation

Articles L. 112-20 à 25 du Code de la construction et de l'habitation

| Panneaux solaires sur la toiture d'une ferme dans la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois



LA PHOTOVOLTAÏQUE NÉCESSAIRE À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les règlements de PLU(i) autorisent généralement dans la zone agricole les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives » conformément à l'article R. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Des panneaux photovoltaïques en toiture constituent-ils une installation nécessaire à l'activité agricole ?

Une serre maraîchère avec panneaux photovoltaïques

Dans le cadre d'un contentieux, une Cour d'appel administrative a annulé l'autorisation d'urbanisme accordée à une serre maraîchère comprenant des panneaux photovoltaïques en toiture. Le juge estime que l'unité de production solaire n'était pas nécessaire à l'activité agricole et que l'autorisation accordée ne respectait pas le Plan local d'urbanisme (PLU).

Le 12 juillet 2019, le Conseil d'État a annulé cette décision en estimant que « la circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent aussi servir à d'autres activités, notamment la

production d'énergie, n'est pas de nature à retirer le caractère des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que ces autres activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations ».

En d'autres termes, une serre maraîchère est bien une construction agricole, et la présence de panneaux photovoltaïques sur sa toiture ne remet pas en cause sa destination. Par ailleurs, pour la Cour administrative d'appel de Nantes, une unité de méthanisation peut quant à elle constituer une activité agricole.

Des terres agricoles toujours préservées

Il semble pertinent d'envisager aujourd'hui que des installations ou bâtiments ne peuvent pas s'installer en zone agricole s'il s'agit uniquement d'accueillir des panneaux photovoltaïques. Ceci est une approche classique en faveur de la préservation des terres agricoles.

En revanche, **le couplage de l'activité agricole avec la production d'énergie solaire est possible dès lors que la pose de module ne dénature pas la destination agricole du bâtiment.** Ainsi, l'administration ne peut s'opposer à ce type de projet, sauf si elle estime que la production d'énergie envisagée vient modifier concrètement l'usage agricole du bâtiment.

Références :

Article R. 151-23 du Code de l'urbanisme
CAA Bordeaux 25/05/2018 n° 16BX00192
CAA Nantes 19/07/2019 n° 18NT02791
CE 12/07/2019 n° 422542



L'USAGE CONTRAIRE À SA DESTINATION AUTORISÉE D'UN BÂTIMENT

Les règlements de Plans locaux d'urbanisme (PLU) permettent d'autoriser sous condition et d'interdire cinq destinations et 25 sous-destinations de constructions dans différentes zones du document d'urbanisme.

Généralement, une zone agricole autorise uniquement les logements qui sont nécessaires à l'exercice des activités agricoles puisque cette zone est à protéger, notamment en raison de son potentiel agronomique.

Une construction agricole détournée de sa fonction

Jean-Louis Masson, sénateur de la Moselle demande à la ministre de la cohésion des territoires, ce qu'il convient de faire si un agriculteur obtient **un permis de construire en zone agricole du PLU pour loger un employé agricole** et qu'il ne respecte pas

cette intention. Si, après l'achèvement des travaux, la maison construite vient par exemple, à être **mise en location sur des sites touristiques**.

Quels recours pourrait entamer la collectivité ?

Un procès-verbal d'infraction à établir

Si la destination de la construction n'est pas autorisée par le règlement du PLU, un agent habilité doit dresser un procès-verbal d'infraction sur le fondement de l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme. Il est ensuite transmis au procureur de la République, qui décide de l'opportunité ou non de poursuivre l'auteur des faits devant le Tribunal correctionnel.

Le tribunal peut condamner le contrevenant à une amende, voire des mesures de restitution. Derrière ce terme abscons se cache l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit notamment la possibilité de mettre en conformité la construction ou de prévoir sa démolition.

Une possibilité de retrait de l'autorisation accordée

Dans un récent arrêt, la Cour Administrative d'appel de Marseille a **validé le retrait par le maire d'un permis de construire** pour un logement qui n'était **pas nécessaire à l'activité agricole**. L'exploitant justifiait ce logement par un besoin de surveillance contre les vols et de lutte contre les sangliers.

Il est aussi possible, dans certains cas, de constater que la demande d'autorisation

avait sciemment cherché à induire l'administration en erreur pour obtenir l'autorisation. Si c'est le cas, elle a été obtenue par fraude et peut, moyennant procédure contradictoire, être retirée à tout moment, y compris des années plus tard. La collectivité constate alors **une construction sans autorisation** et peut transmettre un procès-verbal au juge pénal pour que la démolition soit ordonnée.



Le règlement des PLU et PLUi permet d'édicter des règles différentes selon les zones pour 5 destinations et 25 sous-destinations.

5 destinations (R.151-27) + 20 sous-destinations (R.151-28)	
1  HABITATION ◆ logement ◆ hébergement	2  COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE ◆ artisanat et commerce de détail ◆ restauration ◆ commerce de gros ◆ activités de services (avec accueil de la clientèle) ◆ hébergement hôtelier et touristique ◆ cinéma
3  ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ◆ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ◆ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ◆ établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ◆ salles d'art et de spectacles ◆ équipements sportifs ◆ autres équipements recevant du public	
4  EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE ◆ exploitation agricole ◆ exploitation forestière	5  AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE ◆ industrie ◆ entrepôt ◆ bureau ◆ centre de congrès et d'exposition

Références :

Article R. 151-22 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme
Articles L. 480-5 et L. 610-1 du Code de l'urbanisme
CAA Marseille 12/07/2019 n° 17MA00876



LE REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DOIT ÊTRE JUSTIFIÉ

Le **Règlement national d'urbanisme (RNU)** stipule que « **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». **La marge d'interprétation semble haute**, notamment en ce qui concerne l'importance du projet et ses caractéristiques.

Un usage de l'outil bien encadré

Le maire d'une commune a refusé de délivrer le permis de construire d'une maison individuelle avec piscine, car il estimait que le secteur concerné par le projet était trop exposé au risque de feux de forêt. Le Tribunal administratif, puis la Cour administrative d'appel donnent raison à la commune.

Le pétitionnaire forme un pourvoi en cassation. Le Conseil d'État confirme l'arrêt de la Cour d'appel et rappelle que l'usage de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme n'est possible

que si « l'autorité compétente estime sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet de modification substantielle nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect ».

Une absence de prescriptions spéciales à justifier

Un refus de permis, fondé sur les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, est envisageable uniquement s'il n'est pas possible de délivrer le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales pour assurer la conformité du projet avec les dispositions législatives et réglementaires.

Pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, la collectivité doit instruire la demande de permis en prenant le soin de :

- 1. déterminer, s'il est possible, de délivrer le permis avec des prescriptions spéciales** pour éviter le risque sans modifier substantiellement le projet ;
- 2. si cette première démarche n'est pas réalisable, il est alors possible de refuser la demande de permis au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme en justifiant de l'impossibilité d'édicter des prescriptions spéciales.**



Un risque important et un arrêt suffisamment motivé

Après avoir rappelé les fondements de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, le **Conseil d'État rejette la demande d'annulation du jugement de la Cour d'appel.**

La plus haute juridiction estime « *eu égard aux risques particulièrement élevés que présentait le projet, du fait de sa situation au bord d'un plateau dominant, un très important massif forestier, tant en ce qui concerne son exposition aux incendies, que pour assurer sa défense en cas de sinistre, ni l'existence d'une bouche d'incendie à 80 mètres du projet, ni la réalisation de l'aire de manœuvre prévue dans le dossier de demande, ni même la réalisation complémentaire d'autres équipements envisagés pour renforcer la*

défense contre l'incendie dont se prévalait le requérant, n'étaient de nature à conduire à regarder le refus opposé par le maire de Tanneron à la demande de permis comme ayant méconnu les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. En statuant ainsi par un arrêt qui est suffisamment motivé, la cour a souverainement apprécié les faits de l'espèce sans les dénaturer et n'a pas commis d'erreur de droit ».

Dans cette affaire, **le maire de la commune a fait bon usage de l'article R. 111-2, puisque son arrêt de refus était suffisamment motivé.** La décision du Conseil d'État aurait pu être tout autre dans le cas inverse.

Références :

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme
CE 26/06/2019 n° 412429

| Pavillon en cours de construction dans la métropole messine



L'ACTION AUTONOME DE LA COMMUNE EN DÉMOLITION

Que faire lorsqu'une construction est édifiée illégalement sans autorisation d'urbanisme ?

La collectivité peut utiliser l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme pour « **saisir le Tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans l'autorisation exigée** par le présent livre ou en méconnaissance de cette autorisation dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles. **L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux** ».

Une démolition ordonnée par la Cour d'appel

Dans l'affaire jugée récemment par la Cour de cassation, une société immobilière construit une maison d'habitation, une piscine, un mobil-home, un cabanon et des boxes pour chevaux sur une parcelle réservée aux activités agricoles dans le document d'urbanisme. La commune décide de l'assigner en vue d'obtenir la démolition des ouvrages irrégulièrement construits.

La Cour d'appel donne raison à la commune.

Se pourvoyant en cassation, la société immobilière reproche l'absence de préjudice personnel directement causé à la commune par les constructions réalisées sans permis de construire.

Puis confirmée par la Cour de Cassation

La Cour de cassation confirme le raisonnement de la Cour d'appel en expliquant qu'en « *l'absence de toute précision du législateur, la commune dispose d'une action autonome en démolition ne nécessitant pas la démonstration d'un préjudice causé par les constructions édifiées sans permis de construire* ».

Lorsqu'elle saisit le Tribunal de grande instance pour une demande de démolition d'une construction illégale, **la collectivité n'a pas à rapporter la preuve d'un préjudice direct et personnel** causé par la construction irrégulière visée, dans la mesure où **elle agit pour faire cesser une situation illégale**.

Références :

Article L. 480-14 du Code de l'urbanisme
Cour de Cassation 16/05/2019 n° 17-31757



LA DÉMATÉRIALISATION OBLIGATOIRE NE REND PAS INOPPOSABLES LES PLUI

L'ordonnance du 19/12/2013, qui créait le **Géoportail de l'urbanisme**, laissait penser que dès le **1^{er} janvier 2020**, le **caractère exécutoire** des documents d'urbanisme **était conditionné à leur publication en ligne** : « À compter du 1^{er} janvier 2020, la publication prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du CGCT s'effectue sur le portail national de l'urbanisme. Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et dans les mairies des communes membres concernées ».



Le Géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) a pour mission de rendre accessibles en ligne les documents d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique. Il permet de consulter la réglementation d'urbanisme qui s'applique pour l'ensemble du territoire national.



LE GÉOPORTAIL DE L'URBANISME A PASSÉ LA BARRÈRE DES 7 000 DOCUMENTS D'URBANISME PUBLIÉS.

13.06.2020 17 heures 07:11 (GMT+01:00)

Statut de l'ordonnance : 19/12/2013 (N° 1033)

Le Géoportail de l'urbanisme a passé cette semaine le barre des 7 000 documents d'urbanisme publiés. Cela signifie donc que plus d'un tiers des documents opposables sur tiers sont aujourd'hui librement accessibles aux citoyens et professionnels intéressés.

Pour rappel, la barre des 5 000 avait été passée en mai de cette année. Il y a seulement quatre mois ! Nous remercions toutes les collectivités qui ont passé le cap, celles qui se préparent pour y arriver et les services de l'État pour leur suivi et application.

PUBLICATION DE PLUI PARTIEL

13.06.2020 17 heures 07:11 (GMT+01:00)

Statut de l'ordonnance : 19/12/2013 (N° 1033)

Une erreur de configuration fait qu'actuellement, la publication d'un PLUI partiel entraîne la dépublication automatique des documents d'urbanisme publiés sur les communes qui le composent. Cet automatique va être supprimé et sera corrigé pour les PLUI et la correction sera appliquée dès la prochaine version du GPTU à paraître prochainement. Dans l'intervalle, nous vous conseillons de suspendre temporairement la publication des PLUI partiels, ou de republier manuellement les documents communaux qui ont ainsi été dépubliés. Nous nous excusons pour la gêne occasionnée.

A VOS AGENDAS

13.06.2020 17 heures 07:11 (GMT+01:00)

Statut de l'ordonnance : 19/12/2013 (N° 1033)

Le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et le Centre National de Fonction Publique Territoriale s'associent pour vous proposer une série de webinaires (séminaires en ligne) dédiés au Géoportail de l'urbanisme (GPTU).

Sur le temps du midi, assister par un simple clic à des présentations du GPTU suivies de temps pour poser vos questions aux intervenants. N'hésitez pas à nous y rejoindre !

Vendredi 24 mai : [Présentation du GPTU et des principaux fonctionnements](#)

Rejoignez la vidéo du webinaire : <https://cloudfr.transmission.audioconferencet.com/j/8gm2m9g7n/>

Vendredi 21 juin : [Le fonctionnement du GPTU et la mise à disposition des documents d'urbanisme](#)

Rejoignez la vidéo du webinaire : <https://cloudfr.transmission.audioconferencet.com/j/28075ad0w6/>

Vendredi 27 septembre : [Le GPTU permet de publier les servitudes d'utilité publique](#)

<https://cloudfr.transmission.audioconferencet.com/j/gw6/>

Vendredi 16 octobre : [Retour d'expérience du GPTU](#)

<https://cloudfr.transmission.audioconferencet.com/j/gw6/>

Vendredi 26 novembre : [Le GPTU permet de publier les servitudes d'utilité publique](#)

<https://cloudfr.transmission.audioconferencet.com/j/gw6/>

Quelles conséquences si le PLUi n'est pas en ligne ?

La date du 1^{er} janvier 2020 était mentionnée à l'article L. 123-12 du Code de l'urbanisme. Mais depuis l'entrée en vigueur de sa version

modernisée au 01/01/2016, **cette notion n'est plus présente.**

Le 30/08/2018, **Jean-Louis Masson**, sénateur de Moselle, a posé une question au Sénat : « **quelles sont les conséquences ou les sanctions** du non-respect de l'ordonnance précitée sur la communication au public de la version numérique des documents d'urbanisme ? ».

Une réponse a été apportée le 10/01/2019 :
« L'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 a été codifiée dans le Code de l'urbanisme. Ses dispositions actuelles **imposent aux communes et aux groupements compétents de transmettre à l'État, sous format électronique, la version en vigueur des schémas de cohérence territoriaux (SCoT), des plans locaux d'urbanisme**

(PLU) et des documents tenant lieu de carte communale (article L. 133-2 du code de l'urbanisme). **La circonstance que ces documents soient publiés sur le portail national de l'urbanisme est toutefois sans incidence sur leur caractère exécutoire** qui demeure conditionné à leur publication et à leur transmission au contrôle de légalité pour les SCoT ainsi que pour les PLU ».

Références :

Articles L. 123-12 et L133. -2 du Code de l'urbanisme



NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



ZAC BON-SECOURS À M

L'ancien Centre hospitalier régional Bon-Secours de Metz a fait place à une ZAC en renouvellement urbain pour créer un nouveau quartier : le Coeur Impérial de Nouvelle Ville.

Début des travaux : janvier 2018

Date de livraison des premiers bâtiments : printemps 2019

Programme : 450 logements

Maître d'ouvrage : Ville de Metz

Maître d'œuvre : Ateliers Lion et Associés



ETZ





Ce **Carnet d'Actualité** proposé par votre agence d'urbanisme **est disponible en téléchargement** sur notre site www.aguram.org rubrique PUBLICATIONS > PLANIFICATION ou avec le #veilleplanification.

Retrouvez également dans cette rubrique les Flash Planification (format court dédié à un sujet d'actualité de la planification, décrypté par nos experts) :

- ◆ PLUi : un processus d'élaboration à construire sur-mesure, avril 2019
- ◆ Le PLUi : un enjeu de gouvernance, septembre 2018
- ◆ Modernisation du contenu du PLU, janvier 2018
- ◆ Caducité des POS et retour au RNU, décembre 2017

 Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org

   @agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Publication réalisée par : Amaury KRID

Réalisation graphique et cartographique : Atelier graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM, freepik.com

Date de parution : Octobre 2019

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi | 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |