

Mots clés : patrimoine, photovoltaïque, autorisations d'urbanisme

Une circulaire veut concilier patrimoine et panneaux solaires

Une circulaire publiée le 13 janvier est signée par les ministres de la culture, de la transition écologique et de la cohésion des territoires, et de la transition énergétique.

Son objet : **contribuer au développement de l'énergie photovoltaïque tout en garantissant la préservation du patrimoine, en apportant une meilleure prévisibilité aux porteurs de projets dans l'instruction de leurs demandes d'autorisation et en assurant une instruction cohérente des demandes sur l'ensemble du territoire, conformément aux préconisations développées par les trois ministères.**

Voici ses préconisations :

- doit être encouragée l'implantation des panneaux solaires dans les zones logistiques, les zones d'activités et les zones industrielles, sur les parkings (au sol ou en toiture), hangars, grandes surfaces commerciales, bâtiments couverts en terrasse, délaissés et terrains abandonnés et infrastructures autoroutières.
- de même pour l'implantation de panneaux solaires sur les toitures des bâtiments construits après la Seconde Guerre mondiale (en particulier à partir de 1948) non protégés au titre des monuments historiques, en veillant à leur bonne intégration architecturale et paysagère.
- les projets d'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments anciens (construits avant 1948) pourront être acceptés dans les sites patrimoniaux remarquables et les abords de monuments historiques s'ils sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage et s'ils ne sont pas proscrits par le règlement du site patrimonial remarquable. Ces projets pourront faire l'objet de prescriptions pour garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère.

De plus, l'implantation des panneaux solaires devra être prévue et encadrée dans les nouveaux règlements des sites patrimoniaux remarquables : plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), lors de leur élaboration ou de leur révision.

Au titre des préconisations pour les monuments historiques, l'implantation de panneaux solaires (au sol ou en toiture) est, de manière générale, à éviter sur les monuments historiques classés ou inscrits. Cependant, le gouvernement a mis en place une prime spécifique pour favoriser le développement de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque qui peuvent s'intégrer au bâti de façon harmonieuse (en particulier des tuiles solaires) dans les dispositifs de soutien. La circulaire précise cependant que des exceptions sont possibles, justifiées par exemple par le caractère discret du lieu d'implantation ou par la nature technique des bâtiments considérés. Des implantations ne portant aucune atteinte au monument pourront également être proposées pour des installations au sol.

Cf. Instruction NOR : MICA2300974C du 9 décembre, publiée le 13 janvier

https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/45395?page=1&pageSize=10&query=*&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=PUBLI_DATE_DESC&tab_selection=circ&typePagination=DEFAULT

Mots clés : PLU, règlement

Dérogation aux règles du PLU pour végétaliser les toitures et façades

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a créé le « permis de végétaliser », inscrit à l'article L. 2125-1-1 du CGPPP, et inséré dans le code de l'urbanisme l'article L. 152-5-1 pour en faciliter la mise en œuvre. **Ce dernier ouvre la possibilité, en zone urbaine et en zone à urbaniser, de déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions définies dans le règlement du PLU.** Ce décret encadre les dérogations susceptibles d'être ainsi autorisées de manière à permettre techniquement d'installer des dispositifs de végétalisation tout en limitant les possibilités d'augmenter la hauteur des constructions, avec l'article R. 152-5-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser :

- **un dépassement dans la limite de 1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU, hors végétation ;**
- **une dérogation aux caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions fixées dans le règlement du PLU.**

Toutefois, ces dérogations sont possibles « *sans préjudice des dispositions de l'article R. 152-9* » du code de l'urbanisme. Autrement dit, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et **elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.**

Le pétitionnaire doit joindre au dossier d'autorisation d'urbanisme sa demande de dérogation accompagnée d'une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant pour chacune d'elles du respect des objectifs et conditions fixés à l'article R. 152-5-1.

Cf. décret n° 2022-1653, 23 déc. 2022 : JO, 27 déc.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046806977>

Mots clés : contentieux, autorisation d'urbanisme

Le maire peut ordonner la démolition d'une construction édifée de manière irrégulière

La question posée était la suivante : les dispositions des articles L. 481-1 à L. 481-3 du Code de l'urbanisme permettent-elles à un maire de prescrire la démolition de constructions ou d'aménagements édifés sans l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme ? Le ministère de la transition écologique y répond par l'affirmative.

Voici la réponse ministérielle complète : « *Saisi récemment de cette question, le Conseil d'Etat a considéré que l'article L.481-1 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme de mettre en demeure l'intéressé, soit de régulariser une construction illégale soit de la mettre en conformité avec les dispositions méconnues, **y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires*** (CE, 23 décembre 2022, n° 463331). Cette décision confirme donc l'intérêt du mécanisme d'astreinte administratives mis en place par les articles L.481-1 à L.481-3 du code de l'urbanisme, issus de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019, dans la lutte contre les constructions illégales. **Ce mécanisme, qui peut être utilisé parallèlement à l'engagement des poursuites pénales, permet une action rapide du maire pour traiter les infractions en matière d'urbanisme.** »

Ainsi, dès qu'un PV d'infraction au Code de l'urbanisme a été dressé, le maire peut enjoindre au contrevenant de mettre en conformité la construction illégale, sous astreinte, en procédant le cas échéant à sa démolition. Le tribunal judiciaire n'est donc plus la seule autorité compétente pour ordonner la démolition de travaux en cas d'infraction au Code de l'urbanisme.

Cf. Rép. min. n°01748 : JO Sénat Q, 12 janv. 2023, p.231

<https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ221003563.html>

Mots clés : contentieux, lotissement, permis de construire

L'illégalité d'une autorisation de lotir ne peut être invoquée par voie d'exception dans le cadre d'un recours contre un permis de construire

Selon la jurisprudence du Conseil d'État, l'illégalité d'un acte administratif peut être utilement invoquée, par la voie de l'exception, à l'appui d'un recours dirigé contre un acte administratif ultérieur, **à condition qu'il en constitue la base légale ou que la seconde décision ait été prise pour l'application de la première.**

Question : ce lien existe-t-il entre une autorisation de lotir et les permis de construire ?

Non, selon le Conseil d'Etat, qui indique que **l'exception d'illégalité relative à une autorisation de lotir ne peut jouer dans le cadre d'un recours dirigé contre le permis de construire.**

En l'espèce, le maire avait pris un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable effectuée par une SCI et ayant pour objet la création de 2 lots à bâtir, avant de délivrer un permis de construire pour chacun de ces lots. Des tiers ont introduit une action en référé afin d'obtenir l'annulation de ces permis en invoquant, à l'appui de leur requête, l'illégalité de l'arrêté de non-opposition à la demande de lotir. Les requérants considéraient que le maire avait commis une erreur manifeste d'appréciation au motif qu'une procédure d'élaboration d'un PLUi était en cours et que le projet autorisé était de nature à en compromettre l'exécution.

Le Conseil d'État considère, d'une part, que **la décision de non-opposition à déclaration préalable de division ne constitue pas la base légale des permis de construire**, d'autre part, que **lesdits permis n'ont pas été pris pour l'application de cette même décision.** Le Conseil d'Etat déduit des règles issues de sa propre jurisprudence que **l'illégalité de l'autorisation de lotir ne peut être invoquée, par la voie de l'exception, à l'appui d'une requête en annulation dirigée contre un permis de construire ou toute autre autorisation d'occupation des sols.**

Cf. CE, 22 déc. 2022, n°458524

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2022-12-22/458524>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, énergies renouvelables

Assouplissement du régime d'autorisation pour le photovoltaïque au sol

Depuis le 30 décembre 2022, le seuil de soumission à permis de construire, hors secteurs protégés, est passé de 250 KWc à 1 MWc pour les centrales solaires au sol.

Ce décret réhausse le seuil de dispense de permis de construire pour les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol. Auparavant, en dehors des secteurs protégés, l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme soumettait à permis de construire l'implantation des ouvrages d'une puissance supérieure à 250 KWc. Le texte modifié ne l'exige désormais que pour les ouvrages d'une puissance égale ou supérieure à 1 MWc.

Une déclaration préalable donc est requise pour les ouvrages :

- dont la puissance est inférieure à 3 KWc et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1, 80 m ;
- ainsi que ceux dont la puissance est supérieure ou égale à 3 KWc et inférieure à 1 MWc, quelle que soit leur hauteur.

Remarque : le seuil d'un mégawatt est également celui retenu par le code de l'environnement, depuis le décret du 1er juillet 2022, pour la soumission à évaluation environnementale systématique.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 30 décembre 2022.

Cf. décret n° 2022-1688, 26 déc. 2022 : JO, 29 déc

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046829310>

Mots clés : PLU, SCoT

Identification des zones préférentielles de renaturation dans les SCOT et les PLU

L'article 197 de la loi Climat et résilience a prévu une identification des zones de renaturation par le SCOT et le PLU. Ce même article a également posé le principe que **les mesures de compensation soient mises en œuvre en priorité au sein des zones de renaturation préférentielle identifiées par le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU portant sur des secteurs à renaturer**, lorsque les orientations de renaturation de ces zones ou secteurs et la nature de la compensation prévue pour le projet le permettent.

Le décret introduit une nouvelle section au sein de la partie réglementaire du code de l'environnement composé d'un article unique, le R. 163-1-A. Celui-ci précise que **les mesures de compensation doivent être mises en œuvre en priorité sur le site endommagé**. Toutefois, en cas d'impossibilité, dans le respect du principe de proximité, **elles doivent être réalisées prioritairement dans les zones de renaturation préférentielle identifiées par les SCOT et les PLU**, pour autant qu'elles soient compatibles avec les orientations de renaturation de ces zones et que leurs conditions de mise en œuvre soient techniquement et économiquement acceptables.

Le décret du 27 décembre 2022 complète les dispositions du code de l'urbanisme concernant le contenu des DOO du SCOT et des OAP des PLU. Ainsi, **les documents graphiques du DOO du SCOT localisent, outre les espaces ou sites à protéger, le cas échéant, les zones préférentielles pour la renaturation**. De même, **les OAP des PLU peuvent identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs**. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques du règlement du PLU.

Cf. décret n° 2022-1673, 27 déc. 2022 : JO, 28 déc.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046820954>

Mots clés : fiscalité, taxes

LF 2023 : la taxe d'aménagement au service de la transition énergétique

La loi de finances pour 2023 renforce le rôle de la taxe d'aménagement dans la lutte contre l'artificialisation des sols par des mesures incitatives et dissuasives. A ce titre, elle retouche le régime de la taxe pour les besoins de la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

Instauration d'une exonération facultative de TA pour les opérations réalisées après dépollution ou renaturation

Les collectivités pourront ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2024, orienter les opérations d'aménagement dans un sens plus vertueux et inciter à la réhabilitation des sites. Ainsi, par délibération, les organes délibérants des communes ou des EPCI à fiscalité propre et les conseils départementaux pourront exonérer de TA, partiellement ou totalement, pour la part leur revenant, les constructions et aménagements réalisés sur des sites qui ont fait l'objet d'une opération de dépollution ou d'une renaturation effectuée dans des conditions permettant la réaffectation des sols à un usage conforme aux règles d'urbanisme applicables sur ces terrains.

Renforcement de l'imposition des parkings à ciel ouvert

Le législateur a augmenté le tarif actuel de la TA pour les parkings à ciel ouvert, qui n'avait pas été révisé depuis près de 12 ans, pour tenir compte de « *la forte consommation au sol de ces emplacements et de leur contribution à l'étalement urbain et à l'imperméabilisation accrue des sols* ». Il passe ainsi à 2 500 € par emplacement en 2023 au lieu de 2 000 € en 2022, et 3 000 € par emplacement en 2024.

A compter du 1^{er} janvier 2025, le montant sera actualisé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction, et arrondi, s'il y a lieu, à l'euro inférieur.

Rehaussement du plafond de la valeur forfaitaire majorée décidée par délibération

Les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU et les communes peuvent, par une délibération prise avant le 1er juillet pour être applicable à compter de l'année suivante, majorer la valeur forfaitaire applicable aux aires de stationnement extérieur, de la manière suivante :

- un relèvement du plafond dans la limite duquel les EPCI et les communes peuvent augmenter cette valeur. Ce plafond passera à 6 000 € en 2024 (au lieu des 5 000 € actuels). Cette mesure s'appliquera aux opérations pour lesquelles le fait générateur de la TA interviendra à compter du 1er janvier 2024 ;
- une indexation annuelle de ces montants forfaitaires sur le dernier indice du coût de la construction publié par l'INSEE. La mise en place de cette indexation interviendra à compter du 1er janvier 2025.

Cf. L. fin. 2023, n° 2022-1726, 30 déc. 2022, art. 65 : JO, 31 déc.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046845631>

Mots clés : PLU, SCoT

Publicité et entrée en vigueur des PLU et des SCOT à compter du 1er janvier 2023

Le caractère exécutoire d'un PLU ou d'un SCOT est désormais conditionné par sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et sa transmission au préfet.

La réforme des règles de publicité et d'entrée en vigueur des documents d'urbanisme, opérée par l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021, entre en vigueur au 1er janvier 2023. A compter de cette date, le caractère exécutoire d'un PLU ou d'un SCOT est conditionné par sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et sa transmission au préfet.

Le PLU et la délibération qui l'approuve doivent être publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme. Le plan acquiert ainsi son caractère exécutoire :

- dès sa transmission au contrôle de légalité s'il porte sur un territoire couvert par un SCOT approuvé
- un mois après sa transmission au contrôle de légalité, en l'absence de SCOT approuvé ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de PLH, sauf si dans ce délai le préfet demande que des modifications soient apportées.

La plus tardive des deux dates, entre la publication et la transmission au préfet, détermine le caractère exécutoire.

De la même manière, le SCOT et la délibération qui l'approuve doivent être publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils sont exécutoires deux mois après leur transmission au contrôle de légalité, sauf si dans ce délai le préfet notifie à l'établissement public les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma, en application de l'article L. 143-25 du code de l'urbanisme.

Lorsque la publication du PLU ou du SCOT sur le Géoportail est empêchée pour des raisons liées à son fonctionnement ou des difficultés techniques avérées, le plan ou le schéma et la délibération qui l'approuve peuvent être rendus publics :

- par une publication sous forme électronique
- dans les communes de moins de 3 500 habitants, soit par affichage, soit par publication sur papier, soit par publication sous forme électronique.

La commune ou l'EPCI compétent informe le préfet des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

Cf. ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044177138>

RE2020 : les exigences alternatives de performance autorisées pour les constructions temporaires ou de petite surface

Alors que la nouvelle réglementation environnementale (RE2020) est applicable depuis le 1er janvier 2022 aux constructions neuves à usage d'habitation et le 1er juillet 2022 aux nouveaux immeubles de bureaux ou locaux d'enseignement primaire ou secondaire, les pouvoirs publics ont décidé de décaler son entrée en vigueur pour certaines constructions. **La RE2020 s'impose ainsi depuis le 1er janvier 2023 aux constructions de petite surface et au 1er juillet 2023 pour les constructions temporaires et les habitations légères de loisirs (HLL) dispensées de toute formalité** (surface de plancher inférieure ou égale à 35 m²).

Compte tenu de la particularité de ces constructions, la réglementation rend possible la dérogation aux exigences générales de performance énergétique et environnementale rendues obligatoires par la RE2020. **Les constructeurs peuvent décider de ne respecter que des exigences alternatives de performance pour certains résultats minimaux en besoins énergétiques et d'impact carbone.**

En matière de constructions et d'extensions de petite surface, **des distinctions sont faites selon que les exigences alternatives concernent les constructions et extensions de surface inférieure à 50 m², les extensions des maisons individuelles de surface de référence comprise entre 50 et 80 m², et les extensions à usage autre que de maison individuelle de surface comprise entre 50 et 150 m² et inférieure à 30 % de la surface de référence des locaux existants.** Par ailleurs, des modalités allégées de performance sont également prévues selon que les HLL ont une surface inférieure ou supérieure à 50 m².

L'arrêté du 22 décembre 2022 adapte, par ailleurs, pour les constructions de petite surface et les extensions, les dispositions relatives aux attestations de prise en compte de la RE2020 et de réalisation de l'étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie. **Dès lors que des exigences alternatives de performance sont décidées par le constructeur en lieu et place des exigences générales de la RE2020, le contenu des attestations est simplifié.** Certaines rubriques listées à l'article 3 de l'arrêté du 9 décembre 2021 relatif à ces attestations n'auront pas à être renseignées.

Cf. Arr. 22 déc. 2022, NOR : TREL2221080A : JO, 29 déc.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046829490>