Veille juridique (novembre 2023)
urba/construction/environnement

Mots clés : PLU, extension, permis de construire

Qu'est-ce qu'une extension de construction quand le PLU ne le précise pas ?

La cour administrative d'appel de Versailles a considéré comme une extension, en l'absence de limitation prévue par le PLU, des travaux ajoutant 297 m2 de surface de plancher supplémentaires à une maison existante de 63 m2 de surface de plancher, portant la surface de plancher totale, après démolitions, à 329 m2. L'extension et la surélévation étaient réalisées dans le prolongement et en continuité des murs de la construction existante.
La cour a tenu compte de la complémentarité du projet d'extension avec la maison existante et du lien de continuité physique et fonctionnelle entre celle-ci et la construction objet du permis. **Elle a donc considéré qu'en ne fixant pas de limite aux extensions de constructions, les auteurs du PLU avaient fait le choix de les autoriser sans limitation, et pouvait donc être 4,7 fois supérieure à la construction qu'elle étend.**

Mais le Conseil d'État n'adopte pas le même raisonnement et censure l'arrêt pour erreur de droit, au motif que « *Lorsque le règlement d'un plan local d'urbanisme ne précise pas, comme il lui est loisible de le faire, si la notion d'extension d'une construction existante, lorsqu'il s'y réfère, comporte une limitation quant aux dimensions d'une telle extension,* ***celle-ci doit,*** *en principe****, s'entendre d'un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci*** ».

L'arrêt rendu par le Conseil d'État ne vise pas le lexique d'urbanisme qui n'a toujours aucune valeur légale mais en reprend le contenu : **une extension est un agrandissement d'une construction existante, disposant d'un lien physique et fonctionnel avec cette première construction et dont les dimensions sont inférieures à cette première construction**.

Cf. CE 9 nov. 2023, n° 469300
https://www.legifrance.gouv.fr/

Mots clés : permis de construire, architecture

Permis de construire validé : la « cacophonie architecturale » s'insérait bien dans le paysage urbain

L'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dispose qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans cette affaire, le requérant demande au juge d'annuler l'arrêté du maire lui refusant la délivrance d'un permis de construire en vue de l'édification d'un immeuble collectif. Le maire s'était fondé sur l'article 7 du règlement du PLU, relatif à la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère, applicables en zone U : « *Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux portant sur les constructions existantes doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur participer à la préservation et à la mise en valeur du cadre bâti environnant et des paysages naturels et urbains locaux, sans exclure l'architecture contemporaine*. »

Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, l'autorité administrative doit

apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Cependant, souligne le juge, les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le PLU de la commune.

Dans un premier temps, **le juge relève que le projet ne prend pas place dans un quartier présentant un intérêt urbain particulier**. Mais pour s'opposer à la réalisation du projet, le maire a relevé que « *la multiplicité des effets (balcons, garde-corps, casquettes…) cumulés aux teintes multiples, aboutissent à une cacophonie architecturale notamment sur la façade sur rue, visible depuis l'espace public* ». Cependant, le projet en litige intègre des modifications par rapport aux deux premiers dossiers qui avaient auparavant été présentés, afin de tenir compte de précédentes recommandations émises par l'architecte des bâtiments de France, en vue de favoriser son insertion dans le paysage urbain existant. **Le juge en conclut que ce projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérêt du site d'implantation : le maire a commis une erreur d'appréciation, quand bien même l'architecte des bâtiments de France a émis, à titre consultatif, un avis défavorable au projet**.

Cf. CAA de Lyon, 5 octobre 2023, req. n°22LY00648
https://www.legifrance.gouv.fr/

Mots clés : autorisations d'urbanisme, règlementation

Suppression de l'obligation de transmettre au préfet certains certificats et autorisations d'urbanisme

Ce décret du 10 novembre supprime l'obligation de transmission au préfet du dossier de demande de certificat ou d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable dans la semaine qui suit son dépôt par le pétitionnaire.

Ainsi, à l'article R. 423-7 du code de l'urbanisme, est supprimée la règle selon laquelle lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire au nom de la commune, celui-ci transmet un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable au préfet dans la semaine qui suit le dépôt.
De même, l'article R. 423-8 du même code est désormais rédigé ainsi : « *Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le maire, dans la semaine qui suit le dépôt, conserve un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable et transmet les autres exemplaires au président de cet établissement* ». De plus, la notification de la modification du délai d'instruction de droit commun des demandes de permis et de déclaration n'a plus à être transmise au préfet.

Toutefois, lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier de la demande ou de la déclaration préalable reste transmis par l'autorité compétente aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés en application du V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement dans la semaine qui suit le dépôt.
De même, d'après la nouvelle rédaction de l'article R.423-12 du même code, « *dans les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles, le maire transmet un exemplaire du dossier au préfet* ».

Ce décret s'applique aux demandes de certificat et d'autorisation d'urbanisme et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er janvier 2024.

Cette suppression ne remet pas en cause les règles de transmission au contrôle de légalité des actes des collectivités territoriales et de leurs groupements. Le dossier complet de demande sera transmis au préfet au titre du contrôle de légalité au moment de la naissance de la décision, qu'elle soit expresse ou tacite.

Cf. Décret n° 2023-1037 du 10 novembre 2023, JO du 14 novembre
https://www.legifrance.gouv.fr/

Mots clés : troubles de voisinage

Le droit à la vue n'est pas protégé en milieu urbanisé d'une commune en pleine expansion

Lors de la modification de son PLU, la commune a supprimé une bande d'inconstructibilité de 75 mètres le long d'une route départementale. Un lotissement de deux maisons y est réalisé. **Des voisins se plaignent de la perte de la vue dégagée sur la campagne dont ils disposaient jusqu'alors, de la création de vues sur leur fonds et de la dépréciation de leur bien**.

Ils assignent les nouveaux propriétaires et le constructeur pour trouble anormal de voisinage.

Mais le juge ne fait pas droit à leur demande. Confirmant la décision d'appel, le juge de cassation estime que le caractère anormal du trouble n'est pas caractérisé, **rien ne démontrant le caractère d'intérêt ou le caractère d'exception de la vue en cause**. Il indique que **le droit à la vue n'est « *pas protégé dans un milieu urbanisé à proximité immédiate d'une voie de déviation routière, dans une commune en pleine expansion et vouée à s'urbaniser* » et que nul n'est assuré, en milieu urbain ou en voie d'urbanisation, de conserver son environnement qu'un PLU peut toujours remettre en cause**.

Ainsi**, la perte d'une vue imputable à des constructions que la modification du PLU a rendu possible ne constitue pas un trouble anormal de voisinage.**

Cf. Cass. 3e civ., 9 nov. 2023, n° 22-15.403
https://www.legifrance.gouv.fr/

Mots clés : autorisations d'urbanisme, environnement

Le juge valide la coupe et l'abattage de 366 arbres le long d'une voie

Dans cette affaire, une association relève appel du jugement par lequel le tribunal administratif a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision par laquelle un maire ne s'est pas opposé à la déclaration préalable déposée par sa commune en vue de la coupe et l'abattage de 366 arbres le long d'une avenue.

D'après l'article L. 350-3 du code de l'environnement, le fait d'abattre ou de porter atteinte à un ou à plusieurs des arbres qui composent une allée ou un alignement d'arbres le long des voies de communication est interdit, **sauf si l'abattage ou l'atteinte est nécessaire pour des motifs sanitaires, mécaniques ou esthétiques ou s'il a été autorisé, à titre dérogatoire, pour la réalisation d'un projet de construction**. L'abattage ou l'atteinte portée à un ou plusieurs arbres composant une allée ou un alignement doit donner lieu à des mesures compensatoires locales.

Dans son arrêt, la Cour administrative d'appel de Versailles valide ce projet.

Le maire s'est fondé sur deux expertises qui concluaient toutes les deux que de nombreux arbres devenaient dangereux et des accidents étaient à craindre. Certains de ces arbres nécessitaient d'être abattus urgemment. Ainsi, le juge a relevé que s'il n'apparaît pas que l'état sanitaire ou mécanique de l'ensemble des quelques 366 arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres, c'est à tout le moins, l'état sanitaire ou mécanique de deux tiers des tilleuls qui présente ce caractère de dangerosité. **Cela justifie que ceux-ci soient abattus, le tiers restant devant être remplacé afin d'assurer une croissance homogène et d'ensemble des nouveaux alignements, « *l'esthétique de la composition ne pouvant plus être assurée* » autrement**.

Enfin, le dossier d'autorisation précise que l'abattage des arbres contesté doit être suivi d'une replantation ainsi que le plan de financement pour l'entretien des arbres. L'autorisation accordée étant conditionnée au respect des mesures compensatoires prévues par le dossier de déclaration, l'absence de mention des mesures compensatoires obligatoires dans l'arrêté lui-même est sans incidence sur sa légalité.

Cf. CAA de Versailles, 26 octobre 2023, req. n°22VE00537
https://juricaf.org/arret/

Mots clés : autorisations d'urbanisme, environnement

Un éclairage bienvenu sur la "clause filet" appliquée aux autorisations d'urbanisme

Le décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 a mis fin à la dispense d'évaluation environnementale systématique dont bénéficiaient les projets situés en deçà des seuils de la nomenclature figurant en annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Le nouveau dispositif, en vigueur depuis le 27 mars 2022, repose sur le mécanisme de la « clause filet » prévu par l'article R. 122-2-1 du code de l'environnement. Ces dispositions imposent à l'autorité compétente pour statuer sur la première demande d'autorisation ou de déclaration relative à ces « petits » projets de s'interroger sur les incidences notables qu'ils sont susceptibles d'avoir sur l'environnement et la santé humaine au regard notamment de leurs caractéristiques ou de leur localisation pour les ramener, le cas échéant, dans le champ de l'examen au cas par cas.

L'article R. 122-2-1 crée une nouvelle phase d'instruction au terme de laquelle l'autorité en charge de statuer sur la demande d'autorisation d'urbanisme ou sur la déclaration du projet doit décider d'activer ou pas la « clause filet ».

Dans cette décision, le Conseil d'État précise que **cet examen s'impose, y compris dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage aurait pris l'initiative de saisir préalablement l'autorité en charge de l'examen au cas par cas et présenterait, dans le cadre de son autorisation de construire, une décision de dispense d'évaluation environnementale**. Il ajoute que la décision de ne pas soumettre le projet à examen au cas par cas n'a pas à être motivée et l'activation de la « clause filet » impose une double formalité à l'autorité compétente :
- d'une part, **la notification au maître de l'ouvrage de la décision motivée de soumettre le projet à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas, dans les 15 jours au plus tard du dépôt du dossier**
- d'autre part, **l'envoi d'une lettre d'incomplétude dans le mois suivant la réception du dossier** : l'instruction de la demande d'autorisation est ainsi suspendue dans l'attente que le dossier soit complété, soit par la décision de dispense émanant de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, soit par l'étude d'impact. Le délai d'instruction ne commencera à courir qu'à compter de la réception des pièces en cause.

Saisie par le pétitionnaire, **l'autorité en charge de l'examen au cas par cas dispose d'un délai de 35 jours à compter de la réception d'un formulaire complet, pour apprécier si le projet concerné doit ou non être soumis à une évaluation environnementale**.

Dans l'hypothèse où elle décide de ne pas la prescrire, le pétitionnaire doit adresser cette dispense à l'autorité en charge de statuer sur sa demande d'autorisation dans les 3 mois suivant la réception de la notification de pièces manquantes, sous peine du rejet de sa demande.

Si, au contraire, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas prescrit une évaluation environnementale impliquant qu'une étude d'impact soit établie, le pétitionnaire transmet cette décision à l'autorité compétente, toujours dans le délai réglementaire de 3 mois. En application de l'article R. 423-37-3 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction de sa demande est alors suspendu jusqu'à la date de réception par l'autorité compétente en matière d'urbanisme du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ou, le cas échéant, de la synthèse des observations du public.

Cf. CE, 4 oct. 2023, n° 465921
https://www.legifrance.gouv.fr/