

Lotissement : la caducité de la mention du nombre maximal de lots

Le juge doit se demander si la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans un cahier des charges approuvé d'un lotissement constitue une règle d'urbanisme susceptible d'être frappée de caducité en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

Le cahier des charges d'un lotissement peut parfois contenir des clauses relatives, par exemple, aux caractéristiques ou à l'implantation des constructions. Ces prescriptions constituent des règles d'urbanisme et relèvent, en principe, de la compétence de l'autorité administrative. Afin de réintégrer la gestion des lotissements dans le giron des documents d'urbanisme, le législateur a défini un mécanisme de péremption, selon lequel les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement doivent être considérées comme caduques à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (ou de l'autorisation de lotir) si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

L'application de ce dispositif nécessite de distinguer, d'une part, les dispositions s'inscrivant dans le cadre de relations de droit privé entre colotis, d'autre part, celles qui ont trait à l'urbanisation du lotissement. Sur ce point, le Conseil d'État estime que la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement constitue bel et bien, eu égard à son objet et à ses effets, une règle d'urbanisme au sens des dispositions de l'article L. 442-9.

L'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut donc l'opposer à la personne qui sollicite un permis d'aménager, un permis de construire ou qui dépose une déclaration préalable.

Cf. Conseil d'État, 24 juillet 2019, req. n° 430362, 24 juillet 2019.

Le plan d'urbanisme peut imposer aux constructeurs l'emploi d'un matériau particulier

La cour administrative d'appel de Lyon affirme, à l'occasion d'un recours contre un refus d'autorisation de construire, que les plans locaux d'urbanisme peuvent imposer l'utilisation de certains matériaux pour les constructions y compris quand ces dernières ne sont pas incluses dans un périmètre protégé.

En l'occurrence, un maire s'était opposé à la pose de panneaux isolants sur la façade d'un chalet au vu des exigences du plan d'urbanisme qui imposait l'usage du bois sur au moins 25 % de la façade. La cour valide le refus après avoir confirmé la légalité des dispositions

du plan et prend ainsi à contre-pied la juridiction de première instance. Interrogé à plusieurs reprises sur la question des matériaux, les autorités gouvernementales ont, il est vrai, affirmé avec constance l'impossibilité pour un POS ou un PLU de prescrire ou d'interdire l'emploi de matériaux particuliers. La cour lyonnaise avait déjà retenu une solution inverse en 2011 sans toutefois que cette prise de position puisse faire jurisprudence : la solution, restée isolée, avait au surplus été rendue à propos d'un POS applicable dans le secteur d'une forteresse bénéficiant d'une protection architecturale (CAA Lyon, 10 mai 2011, n° 09LY00729). Cette dernière réserve est désormais levée, la juridiction lyonnaise fondant au surplus sa solution sur la version la plus récente du code de l'urbanisme, issue de l'ordonnance du 23 octobre 2015 (C. urb., art.L. 151-18).

Le volontarisme lyonnais devra cependant être corroboré par le Conseil d'État qui n'a jamais eu l'occasion de se prononcer sur ce point particulier du potentiel de réglementation des plans d'urbanisme.

Cf. CAA Lyon, 11 juill. 2019, n° 18LY00937

La possibilité de définir un emplacement réservé en zone naturelle ou agricole

Le juge rappelle que contrairement aux dispositions du b) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme qui ne sont plus applicables au litige et dont se prévaut le requérant, les dispositions de l'article L.151-41 ne limitent plus aux seules zones urbaines ou à urbaniser la faculté pour les auteurs du règlement local d'urbanisme d'instituer sur des terrains des emplacements réservés pour la création ou la modification d'espaces verts.

Ainsi, dans le cas d'espèce, la modification du plan local d'urbanisme de Nantes approuvée par la délibération contestée a pu légalement étendre le périmètre de l'emplacement réservé n° 89 sur la parcelle cadastrée section NY n° 620, sans qu'y fasse obstacle son classement en zone NL.

Un même emplacement réservé peut être défini à la fois pour une voie et un espace vert sans que cela constitue une erreur de droit. Enfin, aucune disposition législative ni réglementaire n'impose de justifier l'extension d'un emplacement réservé.

Cf. CAA de Nantes, 19 juillet 2019, req. n° 18NT02360.

Extension de l'urbanisation : un camping peut assurer la continuité avec une agglomération existante

Le Conseil d'Etat a accédé, dans une décision du 11 juillet dernier, à la demande du ministère de la cohésion des territoires relative à l'annulation d'un jugement du tribunal administratif de Pau par lequel ce dernier a rejeté une demande d'annulation d'un arrêté délivrant un permis de construire une maison individuelle à un particulier.

Une position justifiée principalement par le fait qu'un « projet de construction peut être regardé comme réalisé en continuité avec une agglomération existante pour l'application du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dès lors qu'il se situe à proximité immédiate

d'un camping ». A condition toutefois que « les constructions soumises à autorisation qui se trouvent dans ce camping assurent la continuité avec l'ensemble des constructions avoisinantes et que la construction projetée est elle-même dans la continuité des constructions du camping. »

Cf. Conseil d'Etat, 11 juillet 2018, req. n°410084

La seule circonstance qu'un terrain soit contigu à une parcelle bâtie ne suffit pas pour qualifier les lieux de partie urbanisée de la commune

La mairie de Loisin s'est opposée à une déclaration préalable qui avait été déposée en vue du détachement d'un lot à bâtir, motif pris de ce que le terrain d'assiette du projet se situait en dehors des espaces urbanisés de la commune. Le tribunal administratif de Grenoble ayant rejeté la requête aux termes de laquelle il sollicitait l'annulation de l'arrêté d'opposition ainsi édicté, le pétitionnaire a interjeté appel du jugement lui étant défavorable devant la Cour administrative d'appel de Lyon.

Dans le cadre de l'affaire sur laquelle la Cour était amenée à se prononcer, le pétitionnaire se prévalait de ce que le terrain était desservi par les réseaux et la voie publique, qu'il se trouvait dans le prolongement immédiat du chef-lieu, et qu'il était situé à proximité de plusieurs parcelles bâties dont certaines étaient implantées du même côté que lui de la voie publique. Le pétitionnaire se prévalait plus spécifiquement de la contiguïté du terrain d'assiette du projet avec une parcelle bâtie.

La Cour, s'appuyant notamment sur les plans et documents photographiques produits à l'instance, souligne toutefois que la parcelle d'assiette du projet, qui n'était pas bâtie, relève d'un vaste espace agricole et qu'elle est située « au-delà des quelques parcelles bâties », et notamment de la parcelle qui lui était contiguë, « dont la présence ne suffit pas pour qualifier les lieux de partie urbanisée de la commune au sens des dispositions (...) du code de l'urbanisme ».

La Cour conclut donc à la parfaite légalité de l'arrêté d'opposition et rejette la requête du pétitionnaire.

Cf. CAA de Lyon, 6 août 2019, M. B c/ Commune de Loisin, req. n° 18LY02230

La qualification d'une unité de méthanisation nécessaire à l'exploitation agricole

Dans cette affaire, un recours est formé contre un permis de construire une usine de méthanisation dans une commune non couverte par un document d'urbanisme, et en dehors des parties urbanisées.

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme dispose qu'« en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ». Mais l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime dispose quant à lui que la production, par un ou plusieurs exploitants agricoles, d'électricité par la méthanisation,

lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles, est réputée être une activité agricole.

Si l'usine de méthanisation répond à ce critère, elle peut alors être regardée comme nécessaire à l'exploitation agricole et autorisée en dehors des parties urbanisées de la commune.

En l'espèce, le projet d'usine est destiné à valoriser des intrants majoritairement d'origine agricole et les digestats issus du processus de méthanisation seront épandus sur six exploitations agricoles. Le projet permet aussi la revente de la majeure partie de l'électricité produite et le chauffage des serres de production de spiruline. En plus de ça, plus de 50% des parts de la société pétitionnaire sont détenues par un exploitant agricole.

Cf. CAA de Nantes, req. n° 18NT02791, 19 juillet 2019.

Les grandes surfaces commerciales confrontées au critère de leurs effets sur l'animation de la vie urbaine

En l'espèce, plusieurs associations de commerçants et d'artisans se sont réunis pour demander au juge l'annulation d'une décision de la Commission nationale d'aménagement commercial qui avait autorisé la création d'un grand ensemble commercial dans l'agglomération caennaise.

Le juge relève que la commission ne s'est pas prononcée sur le respect, par le projet qui lui était soumis, du critère de l'effet sur l'animation de la vie urbaine alors que les requérants qui l'avaient saisie faisaient notamment valoir que l'opération était contraire aux objectifs d'un aménagement équilibré du territoire et qu'elle aurait des conséquences négatives pour le commerce du centre-ville de Caen. Le juge insiste sur le fait que ce critère est essentiel, surtout dans ce dossier, qui contenait les avis défavorables des ministres en charge du commerce, de l'urbanisme et de l'environnement d'une part, et de la direction départementale des territoires et de la mer de l'autre.

Le juge estime donc que la commission a commis une erreur en ne se prononçant pas sur le critère de l'animation de la vie urbaine, même si le projet était compatible avec les orientations du SCoT. La décision de la commission nationale d'aménagement commercial autorisant la création de l'ensemble commercial est donc annulée.

Cf. CAA de Nantes, req. n° 17NT03201, 19 juillet 2019.

Marchés publics : vers un relèvement du seuil de déclenchement à 40 000 euros en 2020

Dans le cadre de la seconde version du texte Proximité et engagement, le gouvernement souhaiterait remonter de 25 000 à 40 000 euros le seuil de déclenchement d'une procédure de marché public. Un seuil qui était en place depuis 2015 mais qui n'aurait pas eu les effets escomptés. Pour Sébastien Lecornu, il s'agit notamment d'alléger des procédures administratives jugées lourdes pour les collectivités, notamment les plus petites.

Ce relèvement se ferait par décret en 2020, mais le texte devra d'abord être examiné par le Conseil national d'évaluation des normes puis par le Conseil d'Etat.

Par ailleurs, le projet de loi sur le statut de l'élu prévoit plusieurs dispositions liant marchés publics et intercommunalité. Ainsi, l'exécutif veut permettre aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de constituer des groupements de commandes avec leurs communes membres. L'EPCI pourrait ainsi intervenir « à titre gratuit en qualité de mandataire de ses communes membres, réunies entre elles seules ou avec lui dans le cadre d'un groupement de commandes, afin de passer un ou plusieurs marchés publics répondant aux seuls besoins de ces communes ».

Ce mandat s'exercerait « indépendamment, d'une part, des fonctions de coordonnateur du groupement que cet établissement public ou l'une de ses communes membres pourrait exercer par ailleurs, et, d'autre part, des compétences transférées par les communes à l'EPCI ». « Cette possibilité devra cependant être prévue dans les statuts de EPCI afin de pouvoir être mise en œuvre, et se traduira par la passation d'une convention entre l'établissement public et ses communes membres ».