

Mots clés : SCOT, évaluation environnementale

Mise à jour des dispositions réglementaires du SCOT pour une meilleure lisibilité du projet stratégique

Le décret n°2021-639 du 21 mai 2021 met à jour la partie réglementaire du code de l'urbanisme relative au contenu des Scot, à leur structure et à leur périmètre pour prendre en compte l'ordonnance relative à la modernisation des Scot prévue par la loi Elan. L'objectif est d'accroître la cohérence entre les thématiques traitées et de rendre plus lisible le projet stratégique.

Le PADD est remplacé par le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui coexiste avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Les éléments constituant le rapport de présentation – y compris le rapport environnemental qui fait état de la démarche d'évaluation environnementale - passent en annexe.

En cas de révision, de modification ou de mise en compatibilité du Scot, les annexes sont complétées par l'exposé des motifs des changements apportés.

Seuls les EPCI ou les groupements de collectivités territoriales compétents peuvent dorénavant initier l'élaboration d'un Scot. Si plusieurs départements sont concernés par un projet de SCOT commun, c'est un arrêté conjoint des préfets des départements intéressés qui délimite le périmètre.

Dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un SCOT, lorsqu'une réduction des espaces agricoles ou forestiers est prévue, la Chambre d'Agriculture, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et le Centre national de la Propriété Forestière disposent désormais de 3 mois pour formuler leur avis contre 2 mois précédemment.

Quand le périmètre du SCOT inclut des communes littorales, le diagnostic du territoire doit désormais décrire les conditions de l'utilisation de l'espace marin et terrestre du littoral, les perspectives d'évolution de ce milieu et la justification des orientations retenues, en matière de développement, de protection et d'équipement.

Cf. Décret n° 2021-639 du 21 mai 2021 modifiant diverses dispositions du code de l'urbanisme relatives au schéma de cohérence territoriale :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043523626>

Mots clés : règlement d'urbanisme, PLU

Quelles règles s'appliquent à la construction d'un mur d'ornement ?

Un maire ne s'est pas opposé à la déclaration préalable de travaux déposée pour la réalisation d'un mur d'ornement. Mais le propriétaire de la parcelle voisine de celle d'implantation de ce mur, demande l'annulation de cet arrêté.

Question : dans le cas d'un mur d'ornement, doit-on seulement appliquer les règles du plan local d'urbanisme relatives aux clôtures, ou bien les règles générales des constructions ?

Le juge explique que sont applicables aux clôtures, dont celles qui prennent la forme d'un mur, les seules dispositions du règlement d'un plan local d'urbanisme édictées spécifiquement pour régir leur situation. En effet, ces articles permettent au règlement du plan local d'urbanisme de prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. En revanche, **un mur qui est incorporé à une construction, alors même qu'il a la fonction de clore ou limiter l'accès à son terrain d'assiette, est soumis à l'ensemble des règles du règlement du plan local d'urbanisme applicables aux constructions.**

Le juge rajoute également **qu'un mur qui a pour fonction de fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture, même s'il n'est pas implanté en limite de propriété.** Ici, le mur d'une longueur de 6 mètres qui fait l'objet de la décision en litige est implanté à seulement quelques dizaines de centimètres en retrait de la limite séparative. Il a pour fonction de fermer l'accès à une partie de la propriété et constitue ainsi une clôture. Donc le service instructeur devait seulement y appliquer les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme édictées spécifiquement pour régir la situation des clôtures.

Cf. CAA de Douai, 12 janvier 2021, req. n°19DA02160.

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000042992687?dateDecision=12%2F01%2F2021+%3E+12%2F01%2F2021&dateVersement=&isAdvancedResult=&page=2&pageSize=10&query=commune&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_ASC&tab_selection=cetat

Mots clés : lotissement, règlement, PLU

Les lotissements doivent respecter toutes les règles d'urbanisme

La Cour administrative d'appel de Lyon rappelle que les lotissements doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le Code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour d'appel de Lyon du 16 mars 2021, une société s'est vu refuser une demande de permis d'aménager par le maire de la commune d'Albigny-sur-Saône. Pour le maire, en effet, les voies internes du lotissement présentaient une largeur de chaussée inférieure à 2,50 mètres alors que le PLU prévoyait que « *les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de la chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres* ». Dès lors que la voirie interne du lotissement présentait une largeur inférieure à

4,50 mètres, le maire a considéré que l'autorisation d'urbanisme sollicitée, en l'espèce un permis d'aménager, ne pouvait pas être délivrée.

La Cour Administrative d'Appel de Lyon censure le raisonnement du Tribunal Administratif ayant annulé le refus de permis et déclare : « **Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.** »

Et de conclure : « *la voie nouvelle créée en vue de desservir les différents lots envisagés présente une largeur de chaussée de seulement deux mètres cinquante. Ses caractéristiques ne sont ainsi pas conformes aux dispositions du point 3.2.2.2 de l'article 3UE du règlement du PLU métropolitain, lesquelles ont vocation à s'appliquer à la voie de desserte d'un projet de lotissement.* »

Cf. CAA de Lyon, 1ère chambre, 16/03/2021, 19LY01101

<https://www.doctrine.fr/d/CAA/Lyon/2021/CETATEXT000043279111>

Mots clés : PLU, zone agricole

Le classement au PLU d'une parcelle « officieusement » agricole

La requérante conteste le classement de ses parcelles en zone agricole par le plan local d'urbanisme de la commune.

Les auteurs d'un plan local d'urbanisme déterminent le parti d'aménagement à retenir en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et fixent en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif que si elle est entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

Le juge va se prononcer sur l'usage actuel des parcelles en question, leur situation, et le parti d'aménagement des auteurs du plan local d'urbanisme. Ici, une photographie et un constat d'huissier démontrent que les parcelles en cause forment une prairie d'une superficie d'1,2 hectare utilisée comme pâture ou pour produire du foin. **L'usage agricole de ces parcelles est ainsi établi, même si elles n'ont fait l'objet d'aucune déclaration au titre d'une telle activité et même si la requérante n'est pas enregistrée comme exploitante agricole et n'a accordé aucun bail sur ces terrains.** A l'ouest, seul un secteur triangulaire classé en zone U2 sépare les parcelles en litige d'une vaste zone agricole cultivée et au nord-ouest et au nord-est, ces parcelles sont voisines de parcelles classées en zone naturelle pour préserver l'entrée de bourg et le parc du château.

Enfin, les auteurs du PLU ont affirmé leur volonté de « *lutter contre la consommation d'espaces naturels* ». Ils ont classé en zone naturelle ou agricole de nombreux secteurs qui étaient classés en zone constructible dans la carte communale précédant l'adoption du plan local d'urbanisme. Ont été classés en zone agricole « l'ensemble des terrains qui

n'étaient pas urbanisés et directement en relation avec l'activité agricole », ce qui correspond à la situation des parcelles en question.

Il n'y avait pas d'erreur manifeste d'appréciation du classement.

Cf. CAA de Douai, 12 janvier 2021, req. n°19DA01239

https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000042992685?dateDecision=12%2F01%2F2021+%3E+12%2F01%2F2021&dateVersement=&isAdvancedResult=&page=2&pageSize=10&query=commune&searchField=ALL&searchProximity=&searchType=ALL&sortValue=DATE_ASC&tab_selection=cetat

Mots clés : démolition, mise en demeure

Une mise en demeure de démolir... peut parfois ne pas être à motiver

La Cour Administrative d'Appel de Marseille vient préciser qu'une décision par laquelle l'autorité gestionnaire du domaine public maritime met en demeure un occupant de ce domaine, à qui l'autorisation d'occupation temporaire n'a pas été renouvelée, de démolir tous les ouvrages qui y sont établis en application de la disposition expresse contenue dans la dernière autorisation délivrée faisant obligation à son bénéficiaire de remettre les lieux en l'état primitif si l'administration l'exige, n'impose par elle-même aucune obligation de motivation, la source des contraintes que l'occupant se voit obligé de respecter se trouvant dans le code général de la propriété des personnes publiques ainsi que dans l'autorisation d'occupation temporaire dont il a bénéficié.

Dès lors, la Cour en conclut que ladite mise en demeure, qui constitue une simple mesure visant à la préservation de l'intégrité du domaine public maritime, n'entre ainsi dans aucune des catégories mentionnées du code des relations entre le public et l'administration et n'avait donc pas à satisfaire aux exigences de motivation prévues par ces dispositions.

Cf. CAA Marseille, 28 mai 2021, n° 19MA00705

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CAA/decision/2021-05-28/19MA00705>