

Mots clés : PLU, lotissement

Appréciation des règles d'urbanismes et périmètre de lotissement

Pour rappel, en application des dispositions de l'article R. 441-1 du code de l'urbanisme en ce qui concerne les demandes de permis d'aménager, et de l'article R. 441-9 du même code s'agissant des déclarations préalables de division, le pétitionnaire a la possibilité de déterminer le périmètre du lotissement à une partie seulement de l'unité foncière.

Compte tenu de ces dispositions, la cour administrative d'appel de Marseille estime que les dispositions d'urbanisme ne peuvent s'opposer au reliquat de l'unité foncière non intégré dans le lotissement, quand bien même elles seraient méconnues.

Ainsi : « ***Dans l'hypothèse où la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable porte sur la création d'un lotissement dont le périmètre n'inclut pas les parties déjà bâties de l'unité foncière concernée, le respect des règles d'urbanisme doit être apprécié au regard de la seule partie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du lotissement projeté.*** »

Dans cette affaire, le requérant estimait qu'après la division sollicitée dans le cadre de la déclaration préalable, la construction existante sur le reliquat non compris dans le périmètre du lotissement méconnaîtrait la règle de l'article UC7 concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Appliquant le raisonnement précité, la cour juge inopérant le moyen et rejette le recours.

Cf. CAA Marseille, 29 juin 2021, n° 19MA00260

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CAA/decision/2021-06-29/19MA00260>

Mots clés : autorisation d'urbanisme, protection environnementale, arbres

Les projets d'aménagement doivent intégrer la protection des arbres

Le Conseil d'Etat a rendu un avis à la demande du tribunal administratif de Rennes, saisi par deux associations de protection de l'environnement. Celles-ci demandaient l'annulation d'un arrêté municipal qui accordait à la métropole de Rennes un permis d'aménager la voirie d'une avenue qui prévoyait l'abattage de quatre arbres dans le cadre du projet.

Le code de l'environnement interdit d'abattre ou même de porter atteinte aux allées d'arbres en bordure de voies. Une donnée à ne surtout pas oublier lorsque l'on instruit une autorisation d'urbanisme.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité a introduit dans le code de l'environnement un nouvel article L.350-3 qui interdit justement d'abattre ou de porter atteinte à un ou plusieurs arbres composant une allée le long des voies de communication. Cet article reconnaît en particulier la nécessité de protéger certaines allées d'arbres, tout en prévoyant des dérogations, dont font notamment partie les besoins de projets de construction. Dans tous les cas, l'abattage ou l'atteinte portée à un ou plusieurs de ces arbres devra donner lieu à des mesures compensatoires locales.

Le tribunal se demandait comment le service instructeur devait articuler ces dispositions avec l'instruction de la demande de permis d'aménager.

Pour le Conseil d'Etat, ce permis vaut bien octroi de cette dérogation. Cela implique qu'au niveau de l'instruction, il faudra veiller à ce que cette atteinte soit effectivement nécessaire au projet et que le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage ait bien prévu des mesures de compensation appropriées et suffisantes. Le juge y veillera, même s'il ne s'agit que de quatre arbres.

Cf. CE, 21 juin 2021, avis n° 446662.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043712358#:~:text=Ils%20sont%20prot%C3%A9g%C3%A9s%2C%20appelant%20ainsi,ou%20d'un%20alignement%20d'>

Mots clés : PLU, consommation foncière

Annulation totale du PLUi-H de Toulouse Métropole

Une méthode mal calibrée pour calculer la consommation foncière conduit à faire tomber un document d'urbanisme couvrant un territoire de près de 800 000 habitants

Le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé dans son ensemble par le tribunal administratif de Toulouse, sans modulation dans le temps, en raison notamment de la méthode de calcul mise en œuvre pour apprécier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix années précédant son approbation, qui aurait conduit à la surestimer. Quant aux objectifs de consommation foncière prévus par le PADD, ils auraient été, d'une part, « mal calibrés » en raison de l'utilisation de données obsolètes et, d'autre part, insuffisamment justifiés.

Lors du diagnostic initial, et faute d'éléments d'information suffisants sur la consommation foncière entre 2014/2018, une projection sur cette période a été réalisée à partir des données de 2007/2013 pour satisfaire aux exigences de l'art. L. 151-4 du c. de l'urb. Certains requérants ont cependant reproché aux auteurs du PLUi-H de ne pas avoir ajusté la projection établie pour 2014/2018 à l'analyse de la consommation réalisée en 2016 dans le cadre de la révision du SCoT, dont les résultats auraient été publiés avant l'arrêt du projet du PLUi-H, alors même qu'elle faisait ressortir « *une consommation moyenne inférieure de plus de 38% à celle qui avait été retenue pour l'extrapolation initiale* ».

En dépit des difficultés auxquelles sont confrontés les auteurs de PLUi-H dans la collecte et le traitement des données relatives à la consommation foncière, le juge administratif a estimé que l'analyse du SCoT de 2016 aurait dû être prise en considération dans la version arrêtée du PLUi.

Pour aboutir à l'annulation du PLUi-H, le tribunal administratif de Toulouse a retenu les éléments suivants :

- PADD : la modération de la consommation foncière sur le territoire a été fixée à 10 % par rapport à la consommation analysée sur la seule période observée (allant de 2007 à 2013), sans prendre en compte les données récentes de la période 2014 à 2018, ni même le justifier. De plus, la méthode de calcul des besoins en foncier est fondée sur des indicateurs obsolètes et est insuffisamment expliquée
- Rapport de présentation : une insuffisance dans l'explication de la méthode utilisée pour réaliser l'extrapolation de la consommation foncière estimée entre 2014 et 2018 sur le territoire, alors même que des données plus récentes et contradictoires étaient disponibles
- Compatibilité avec le SCoT : si le tribunal relève en première analyse que la consommation foncière retenue dans le PLUi-H apparaît compatible avec le SCOT, il considère en définitive que tel n'est pas le cas dès lors que les méthodes de calcul pour chacun des deux documents n'étaient pas les mêmes
- Comptabilisation des zones U : le PLU aurait dû comptabiliser les espaces libres en zone U dans les projections de consommation en sus des zones UA, ce qui n'a pas été fait.

Cf. TA de Toulouse, jugements des 30 mars 2021 et 20 mai 2021 (req. n° 1902329)
<http://toulouse.tribunaladministratif.fr/content/download/181950/1773057/version/1/file/jugement%20PLUIH%202020anonymis%C3%A9.docx.pdf>

Mots clés : autorisation environnementale, sursis à statuer

Les demandes d'autorisation environnementale échappent au sursis à statuer dans l'attente du futur PLU

Une société dépose en préfecture un dossier d'autorisation unique pour l'implantation et l'exploitation d'un parc éolien composé de six aérogénérateurs et deux postes de livraison. La demande, effectuée en application de l'ordonnance n° 2014-355 du 20 mars 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique en matière d'installations classées, est dans un premier temps implicitement rejetée. Mais dans un second temps, le préfet retire cette décision et sursoit à statuer au regard du PLU en cours d'élaboration, en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme. La société demande alors à la cour administrative d'appel d'annuler la décision de sursis, suspendue par le juge des référés.

Le préfet pouvait-il surseoir à statuer lors de l'élaboration d'un PLU sur une demande d'autorisation portant sur un projet soumis à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ?

Interrogé par la cour administrative d'appel de Bordeaux, le Conseil d'État répond par la négative, dans un avis du 9 juillet 2021.

Le Conseil d'État précise qu'il ne peut être opposé « *qu'aux demandes d'autorisations relevant du livre IV du code de l'urbanisme, auxquelles renvoie expressément l'article L.153-11 du même code. Il n'est, par suite, pas possible d'opposer un sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 153-11 à une demande d'autorisation environnementale, laquelle n'est pas régie par le livre IV du code de l'urbanisme. En revanche, si la réalisation de l'activité autorisée par cette autorisation suppose également la délivrance d'un permis de construire, l'autorité compétente pourra, sur le fondement de l'article L. 153-11, opposer un sursis à statuer sur la demande de permis de construire lorsque le projet objet de la demande est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme* ».

Il n'est donc pas possible d'opposer un sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme à une demande d'autorisation environnementale, qui n'est pas régie par le titre IV du code de l'urbanisme.

Cf. Avis CE, 9 juill. 2021, n° 450859

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043850937>

Mots clés : PLU, contentieux, procédure

Que doit faire la commune lorsque son PLU est partiellement annulé ?

Lorsque le juge administratif procède à l'annulation partielle d'un Plan local d'urbanisme, l'article L.153-7 du Code de l'urbanisme précise que « *l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* ». Se pose alors la question de la procédure devant être utilisée par la collectivité pour définir les nouvelles dispositions du PLU.

Le Conseil d'Etat précise que, même si l'annulation partielle du PLU a pour effet de remettre en vigueur les dispositions d'urbanisme antérieurement applicables, cette circonstance ne dispense pas la collectivité de définir de nouvelles dispositions ayant vocation à se substituer à celles sanctionnées par le juge. Et **l'élaboration de ces nouvelles dispositions doit être effectuée conformément aux règles de procédure gouvernant l'évolution des PLU, telles qu'elles sont prévues par les articles L. 153-31 et s. du Code de l'urbanisme.**

Pour définir les nouvelles règles du PLU qui viendront remplacer celles annulées par le juge, **la collectivité doit donc recourir aux procédures « classiques » qui permettent de faire évoluer son document d'urbanisme, à savoir soit la procédure de modification, soit la procédure de révision.**

Mais comme le précise le Conseil d'Etat, la collectivité pourra utiliser certains éléments de la procédure précédemment menée si ces derniers n'ont pas été censurés par la décision ayant procédé à l'annulation partielle du document d'urbanisme.

Cf. CE, 16 juillet 2021, Commune de La Londe-les-Maures, req., n° 437562

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2021-07-16/437562>