

URBANISME

Les modalités d'exercice du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles

Pris en application de la loi n° 2021-1 104 dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, le décret rétablit la possibilité, pour les titulaires du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, de faire usage de ce droit dans les zones de préemption situées au sein d'anciens périmètres sensibles institués par l'État, avant la création de la compétence des départements en matière d'espaces naturels sensibles par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985.

Désormais, les départements ainsi que le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, les parcs nationaux et régionaux, les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) susceptibles de se voir déléguer un droit de préemption au sein des espaces naturels sensibles, sont compétents pour faire usage de ce droit dans les anciens périmètres sensibles qui sont encore en vigueur.

Décret n° 2023-1 174 du 12 décembre 2023 définissant les modalités d'exercice du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles à l'intérieur des zones mentionnées à l'article L. 215-4-1 du Code de l'urbanisme

URBANISME

Simplification des modalités d'instruction des dossiers de demande en matière d'urbanisme



Le décret supprime l'obligation, pour le maire (ou le président de l'EPCI s'il est compétent), de transmettre au préfet le dossier de demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation d'urbanisme ou de la déclaration préalable dans la semaine qui suit

son dépôt par le pétitionnaire.

Pour les projets situés dans un site classé ou en instance de classement et les réserves naturelles, le maire n'a plus à transmettre un exemplaire supplémentaire du dossier de la demande de permis ou de la déclaration.

Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisations d'urbanisme et de certificats d'urbanisme, ainsi qu'aux déclarations préalables déposées depuis le 1^{er} janvier 2024.

Décret n° 2023-1 037 du 10 novembre 2023 modifiant les modalités de transmission au préfet de certaines demandes relatives aux certificats et autorisations d'urbanisme

ENVIRONNEMENT

Les modalités de notification des recours en matière d'autorisation environnementale

L'obligation de notification des recours exercés contre des autorisations environnementales à l'auteur et au bénéficiaire de ces actes a été créée par l'article 23 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (article L 181-17 du Code de l'environnement).

Le décret précise les conditions dans lesquelles cette notification doit être réalisée (articles R 181-50 et suivants du même code).

L'affichage et la publication doivent mentionner l'obligation de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision, à peine, selon le cas, de non-prorogation du délai de recours contentieux ou d'irrecevabilité du recours contentieux.

La notification doit être effectuée dans les mêmes conditions, en cas de recours à l'encontre d'une décision refusant de retirer ou d'abroger une autorisation environnementale ou un arrêté complémentaire; ou encore en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle autorisation ou un tel arrêté.

La notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours contentieux ou de la date d'envoi du recours administratif.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux recours relatifs aux autorisations environnementales et aux arrêtés complémentaires pris depuis le 1^{er} janvier 2024.

Décret n° 2023-1 103 du 27 novembre 2023 relatif à la notification des recours en matière d'autorisations environnementales



Validité d'un arrêté de permis de construire comportant des mentions erronées

Un permis de construire, sous réserve des prescriptions dont il peut être assorti, n'a pour effet que d'autoriser une construction conforme aux plans déposés et aux caractéristiques indiquées dans le dossier de demande de permis.

Ainsi, les éventuelles erreurs figurant sur l'arrêté délivrant le permis n'enclenchent aucun droit à construire dans des conditions différentes de celles résultant de la demande et sont sans incidence sur la portée et sur la légalité du permis.

Conseil d'État, 20 décembre 2023, n° 461552

Commande publique responsable : le guide

Le guide *Commande publique responsable : s'approprier les enjeux et déployer la démarche* (Janvier 2024) a pour objectif d'aider les collectivités à identifier les grands objectifs de la commande publique responsable, appréhender les modes de gouvernance et proposer des outils concrets.

www.economie.gouv.fr/cedef/commande-publique

Permis tacite et dépôt de pièces complémentaires en cours d'instruction

Par un arrêté du 26 décembre 2016, une société s'est vue refuser une demande de permis de construire déposée le 22 juillet 2016. Estimant être bénéficiaire d'un permis de construire tacite en raison de l'absence de décision expresse dans le délai de deux mois d'instruction de sa demande, la société a décidé de contester ce refus.

Selon le Conseil d'État, les modifications des pièces apportées à la demande de permis en cours d'instruction n'affectent pas la date de naissance du permis tacite.

Toutefois, si les modifications du projet, du fait de leur objet, de leur importance ou de la date à laquelle elles sont présentées, exigent un nouveau délai d'instruction, il appartient au service instructeur d'informer le pétitionnaire avant la date à laquelle serait normalement intervenue une décision tacite du nouveau délai d'instruction.

Conseil d'État, 1^{er} décembre 2023, n° 448905

Les conditions pour indemniser un candidat irrégulièrement évincé

Une commune avait attribué le lot n° 7 d'une sous-concession de plage à la société M. La société L, candidate évincée, a contesté la validité du contrat public.

Le juge estime qu'il ne faut pas se fonder sur la seule circonstance que l'offre finale de la requérante n'aurait pas eu une valeur inférieure à celles des trois autres candidats admis à négocier. Il faut apprécier « *si, en l'absence de faute de la commune, la société L aurait eu des chances sérieuses d'emporter le contrat au contraire de tous les autres candidats* ».

Si les chances d'emporter le contrat étaient sérieuses, le candidat évincé a droit à l'indemnisation de son manque à gagner dont les frais de présentation de l'offre.

Conseil d'État, 28 novembre 2023, n° 468867

Précisions sur la dimension des extensions

Un maire avait délivré un permis de construire autorisant l'extension d'une maison d'habitation existante d'une surface de plancher de 63 m², qui portait celle-ci à 329 m².

Dans cette affaire, aucune disposition du règlement du plan local d'urbanisme ne définissait la notion d'extension d'une construction existante.

Pour pouvoir être qualifié d'extension d'une construction existante, il faut que l'agrandissement présente un lien physique et fonctionnel avec la construction existante et il doit avoir des dimensions inférieures à la construction existante.

Conseil d'État, 9 novembre 2023, n° 469300

Occupation du domaine public : quelles sont les compétences du maire ?

Le maire est compétent, mais uniquement sur délégation du conseil municipal, pour décider la conclusion de conventions d'occupation du domaine public et pour les conventions dont la durée n'excède pas douze ans.

Cependant, le Conseil d'État précise que le maire est seul compétent pour la délivrance et le retrait des autorisations unilatérales d'occuper temporairement ce domaine.

Conseil d'État, 21 décembre 2023, n° 471189



Nouveau droit de préemption ouvert aux communes

Issu de la loi, en vigueur, du 23 octobre 2023, l'article L 214-2-1 du Code de l'urbanisme introduit la possibilité pour les communes, par délibération motivée, d'instituer le droit de préemption permettant de se substituer à l'acquéreur sur les fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial à l'intérieur du périmètre d'une Grande opération

d'urbanisme (GOU) visant la transformation d'une Zone d'activité économique (ZAE).

Auparavant, le droit de préemption n'avait vocation à s'appliquer que dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par les communes.

La GOU est une opération d'aménagement prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement dont la réalisation, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public.

En principe, la préemption commerciale vise des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente située entre 300 et 1000 m² (article L 214-1 du Code de l'urbanisme).

À titre dérogatoire, l'article L 214-2-1 précité prévoit que, dans le périmètre d'une GOU, la préemption commerciale peut porter sur des terrains d'une surface de vente comprise entre 1000 et 4000 m².

Article 22 de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte

ÉTUDE

La friche: définition et identification



La loi n° 2021-1 104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » a introduit une définition de la friche: « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables » (article L 111-26 du

Code de l'urbanisme). Cette définition réunit ainsi deux critères cumulatifs: le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier, d'une part, et l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables, d'autre part.

Le décret n° 2023-1 259 du 26 décembre 2023 vise à préciser les modalités d'application de cette définition, en détaillant les deux critères afin de faciliter l'identification des friches et de mettre en œuvre des inventaires destinés à les recenser.

Définir et identifier les friches: les intérêts

La définition des friches intéresse plusieurs dispositifs dont:

- **l'objectif de zéro artificialisation nette**

(ZAN) des sols en 2050. Un bonus de constructibilité de l'ordre de 30 % par dérogation aux règles d'un PLU est notamment possible pour les projets de construction ou de travaux sur une friche (article L 152-6-2 du Code de l'urbanisme).

- **la dérogation à la règle de la constructibilité limitée.** La dérogation prévue par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 permet la faculté de déroger, sous certaines conditions, au principe de continuité de la loi Littoral pour l'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches (article L 121-12-1 du Code de l'urbanisme).

La liste des friches, sur lesquelles peuvent être installés et exploités ces ouvrages, figure à l'article 1^{er} du décret n° 2023-1 311 du 27 décembre 2023. >>>

La friche: définition et identification (suite)



Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche

Identification d'une friche

Pour identifier une friche selon les deux critères cumulatifs, le décret apporte des précisions (article D 111-54 du Code de l'urbanisme).

Concernant le caractère inutilisé (1^{er} critère), le décret précise qu'il doit être tenu compte de l'un ou plusieurs des quatre éléments suivants pour identifier une friche :

- une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
- un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés, en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;

- un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part, et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

Au regard de la rédaction du texte, ces éléments ne semblent ni cumulatifs ni exhaustifs. Ce qui signifie qu'une friche peut être qualifiée comme telle même si elle ne correspond pas exactement à tous les termes de chacun de ces éléments.

Concernant l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables (2^e critère) : l'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien désignent les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Le texte précise également qu'une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

Exclusion des terrains agricoles et naturels

Les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier ne sont pas considérés comme des friches. L'objectif est de ne pas aller à l'encontre de l'objectif de non-artificialisation des sols : en zone agricole, les friches existantes doivent donc rester agricoles ou forestières.

Sont également exclus de cette catégorie « les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation [...] car ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi », souligne la notice de présentation du décret.

Inventorier les friches

Les inventaires comprenant des données et cartographies sur les friches, conduits par des autorités publiques (État, collectivité territoriale, établissement public) ou les agences d'urbanisme, sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée (CNIG). Ils permettront ensuite d'alimenter un inventaire national (article D 111-55 du Code de l'urbanisme).

Nathalie Quiblier

Les obligations liées aux toitures végétalisées

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a instauré une obligation de végétaliser (ou d'installer un procédé de production d'énergie renouvelable).

Le décret d'application du 18 décembre 2023 rend opérationnel ce dispositif notamment en précisant quels sont les bâtiments concernés et en détaillant les cas et conditions d'exemption pour les maîtres d'ouvrage de l'obligation de végétalisation des toitures.

Le décret a été suivi de deux arrêtés du 19 décembre 2023. Le premier fixe les caractéristiques que doivent respecter les toitures végétalisées. Le second détaille le pourcentage de toiture devant être couvert par des systèmes de végétalisation et précise les conditions d'exemption.

En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024.

Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 et les deux arrêtés du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation

La dotation globale de fonctionnement en 2024

La loi de finances pour 2024 prévoit quelques mesures importantes pour les collectivités dont la nouvelle hausse de la dotation globale de fonctionnement pour 2024, à hauteur de 320 millions €.



Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024