

FOCUS

Empreinte environnementale : un nouveau rôle pour les maires !



La loi visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique en France prévoit que les communes de plus de 50 000 habitants devront notamment définir une stratégie numérique responsable, au plus tard le 1^{er} janvier 2025.

De plus, ce texte renforce les pouvoirs du maire face à l'aménagement numérique des territoires par les opérateurs.

Ainsi, dans les zones rurales et à faible densité d'habitation et de population (définies par un décret pris après avis de l'Arcep*), le dossier établissant l'état des lieux des installations radioélectriques transmis par l'exploitant doit comprendre, à titre informatif et à la demande du maire, la justification du choix de ne pas recourir à une solution de partage de site ou de pylône.

De plus, tout acquéreur ou preneur d'un contrat de bail ou de réservation d'un terrain qui destine ce dernier à l'édification de poteaux, de pylônes ou de toute autre construction supportant des antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques aux fins de fournir au public un service de communications électroniques doit informer par écrit le maire de la commune où se situe ce terrain ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

** Autorité de régulation
des communications électroniques,
des postes et de la distribution de la presse*

**Loi n° 2021-1485 du 15 novembre 2021
visant à réduire l'empreinte environnementale
du numérique en France**

ÉTUDE

La loi Climat et résilience : une vraie boîte à outils contre l'artificialisation des sols

La loi du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », entrée en vigueur le 25 août 2021, pose l'objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (art. 191). Cette réduction doit notamment être mise en œuvre en favorisant les constructions sur des friches ou encore en végétalisant les façades. L'artificialisation y est définie comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (nouvel article L101-2-1 du Code de l'urbanisme ou CU).

Modification des documents d'urbanisme

La réduction de l'artificialisation des sols doit être mise en œuvre en fonction de chaque territoire. Ainsi, les objectifs de réduction devront être intégrés, en premier lieu, aux documents de planification régionaux (Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou SRADDET) puis, en second lieu dans un souci de compatibilité, aux documents locaux : ScoT, PLU (i), SDRIF...

À chaque stade, les modifications pour se conformer à la loi sont soumises à des délais. Ainsi, par exemple, la révision du SRADDET doit être engagée dans >>>



La loi Climat et résilience: une vraie boîte à outils contre l'artificialisation des sols (suite)

un délai d'un an pour une adoption au plus tard dans les deux ans à compter de la promulgation de la loi. Les documents locaux doivent, quant à eux, se mettre en compatibilité avec le nouveau SRADDET dès leur première révision ou modification, et au plus tard dans un délai de six ans.

Autorisations d'urbanisme: de nouvelles dérogations possibles

Cette loi ouvre de nouvelles possibilités, pour les autorités compétentes qui délivrent les autorisations d'urbanisme, d'octroyer, sur décision motivée, des dérogations limitées au PLU ou PLUi, dans l'objectif de faciliter ou d'encourager certaines opérations. Ainsi, lors de la délivrance d'un permis de construire, le maire peut déroger au règlement du PLU en réduisant la construction d'aires de stationnement.

De plus, l'autorité compétente pourra également déroger, par décision motivée, aux règles des PLU relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser (nouvel article L 152-5-1 du CU).

Les dérogations prévues doivent entrer dans un cadre spécifique qui sera fixé par décrets en Conseil d'État.

Recul du trait de côte: de nouveaux moyens urbanistiques adaptés

Le recul du trait de côte est défini, en règle générale, comme un déplacement, vers



La loi Climat et résilience introduit de nouveaux outils notamment pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

l'intérieur des terres, de la limite du domaine maritime en raison soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer.

À cette fin, la loi Climat et résilience introduit de nouveaux outils, notamment en instituant, dans les communes mentionnées à l'article L 121-22-1 du CU, un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (nouvel article 219-1 du CU), au bénéfice de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, lorsque celui-ci est compétent.

Il est très important de signaler que toute commune dont le territoire est situé dans la zone de recul du trait de côte doit être soumise à un document d'urbanisme local (PLU, carte communale) prenant en compte le recul du trait de côte. À défaut, elle a l'obligation d'en établir un.

Par ailleurs, la loi adapte le dispositif d'information des acquéreurs et locataires pour les biens exposés à l'aléa de l'érosion côtière.

La réhabilitation des friches

Cette loi, enfin, définit une friche comme étant « 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 une intervention préalable » (article 222 de la loi).

Des dérogations aux règles du PLU sont, dans ce domaine, également possibles afin de faciliter les projets de constructions ou de travaux en vue du réemploi de friches. Ces dérogations portent sur le gabarit (emprise au sol, hauteur) dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, ainsi que sur les obligations en matière de stationnement (nouvel article L 152-6-2 du CU).

Nathalie Quiblier

Obligation de fixer un montant maximum dans un accord-cadre

Ce texte modifie le Code de la commande publique pour mettre fin à la possibilité de conclure des accords-cadres sans maximum (articles R 2121-8 et R 2162-4).

Il est ainsi conforme à la position de la Cour de justice de l'Union européenne imposant aux acheteurs d'indiquer, dans les avis d'appel à la concurrence relatifs aux accords-cadres, la quantité et/ou la valeur maximale des prestations qui pourront être commandées sur le fondement de l'accord-cadre.

Les accords-cadres sans minimum restent ainsi toujours possibles.

Ces nouvelles dispositions concernent les accords-cadres pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication à compter du 1^{er} janvier 2022.

Décret n° 2021-1111 du 23 août 2021 modifiant les dispositions du Code de la commande publique relatives aux accords-cadres et aux marchés publics de défense ou de sécurité

Demande de permis de construire et RE2020

Cet arrêté définit les modalités de production, le contenu et les modalités de transmission des documents attestant de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale (RE2020) qui doivent être joints à la demande de permis de construire.

Arrêté du 9 décembre 2021 relatif aux attestations de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale

TOURISME

Location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme : le décret enfin publié !

Les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme peuvent soumettre à autorisation la location de locaux commerciaux en tant que meublés de tourisme (articles L 324-1-1 et suivants du Code du tourisme).

Le décret précise quels sont les locaux commerciaux concernés par cette faculté :

- pour les communes dont le PLU relève du régime antérieur à la loi Alur (loi du 24 mars 2014), il s'agit des locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat ;
- pour les communes dont le PLU relève du régime postérieur à la loi Alur, il s'agit des locaux inclus dans des constructions dont la destination est celle de commerce et activités de service (3° de l'article R 151-27 du Code de l'urbanisme).

Le décret définit les conditions d'application de cette procédure d'autorisation, précise le contenu de la délibération instaurant une autorisation de louer un meublé touristique (article R 324-1-5 du Code du tourisme) ainsi que la procédure et le contenu de la demande d'autorisation qui varient selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise, ou non, à une autre autorisation prévue par le Code de l'urbanisme (articles R 324-1-6 et R 324-1-7 du Code de tourisme).



Décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme

URBANISME

Nouvelles règles de publicité des documents d'urbanisme

À compter du 1^{er} janvier 2023, le Schéma de cohérence territoriale (ScoT), les Plans locaux d'urbanisme (PLU) ainsi que les délibérations qui les approuvent devront être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme www.geoportail-urbanisme.gouv.fr pour entrer en vigueur. La publication sur ce portail (et la transmission au préfet) constituera la condition de leur caractère exécutoire en remplacement du respect des obligations d'affichage actuellement en vigueur. En cas de difficultés techniques avérées de ce portail, les collectivités concernées pourront toutefois procéder à la publication dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire à la publicité des actes par voie d'affichage.

Ordonnance n° 2021-1 310 et Décret n° 2021-1 311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements

ENVIRONNEMENT

Évolution des documents d'urbanisme : l'évaluation environnementale obligatoire

Depuis le 16 octobre 2021, un plus grand nombre de procédures d'évolution est obligatoirement soumis à évaluation environnementale.

Parmi elles, les élaborations, révisions, modifications et mises en compatibilité des Schémas de cohérence territoriale (ScoT) et des Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Décret n° 2021-1 345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles

Opposabilité d'une servitude non annexée au PLU mais notifiée au propriétaire concerné

La juridiction précise que lorsque le propriétaire d'un immeuble classé ou inscrit aux monuments historiques s'est vu notifier cette inscription, cette servitude lui est opposable bien qu'elle ne soit pas annexée au PLU.

Par conséquent, le silence gardé par l'administration à l'issue du délai d'instruction du permis de construire fait naître une décision implicite de rejet de la demande de celui-ci (article R 424-2 c) du Code de l'urbanisme).

CE, 23 septembre 2021, n° 432650

Solidarité entre les assujettis à la redevance d'archéologie préventive

Une personne qui demande et reçoit un permis de construire est redevable de la redevance d'archéologie préventive.



En l'espèce, il s'agissait d'un permis de construire délivré à plusieurs personnes pour la construction de bâtiments dont le terrain d'assiette devait faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux.

Les juges, reprenant la solution du Conseil d'État en la matière (CE, 19 juin 2019, n° 413967), décident que chaque personne titulaire du permis est redevable de l'intégralité de la redevance d'archéologie préventive due à raison de l'opération de construction autorisée.

CAA Nantes, 15 juin 2021, n° 19NT02405

Nouvelles modifications des cahiers des clauses administratives générales des marchés publics

Cet arrêté corrige les coquilles et les erreurs de numérotation qui se sont glissées dans les nouveaux Cahiers des clauses administratives générales (CCAG) issus des arrêtés du 30 mars 2021.

Arrêté du 30 septembre 2021 modifiant les cahiers des clauses administratives générales des marchés publics

Le permis modificatif, seule possibilité pour une construction sans autorisation

Une société achète une maison construite plusieurs dizaines d'années auparavant. Or, l'ancien propriétaire avait, sans autorisation, fait construire un garage, transformé un toit et modifié les ouvertures de la façade nord du bâtiment. Un permis est délivré pour de nouveaux travaux à la société qui a déposé la demande sans y intégrer les anciennes constructions irrégulières.

Conformément à la requête des voisins, le Conseil d'État annule le permis de construire. Il se fonde ainsi sur sa jurisprudence *Thalamy* (CE, 9 juillet 1986, n° 51172) : le pétitionnaire est tenu de présenter une demande portant non seulement sur les nouveaux travaux envisagés, mais également sur la régularisation de la construction initiale afin de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé. Si tel n'est pas le cas, l'autorité compétente doit refuser la nouvelle demande et se borner à inviter le pétitionnaire à en présenter une autre portant sur l'ensemble desdits éléments.

CE, 6 octobre 2021, n° 442182

Procédure de modification simplifiée du PLU : un champ d'application très strict

Le Conseil d'État rappelle qu'une procédure de modification simplifiée du PLU peut notamment être mise en œuvre lorsqu'il s'agit de rectifier une erreur matérielle contenue dans le document d'urbanisme (articles L 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme). Toutefois, il affirme que cette procédure ne peut pas être mise en œuvre pour autoriser une nouvelle activité incompatible avec la vocation du secteur ou de la zone défini(e) par le PLU applicable.

CE, 21 juillet 2021, n° 434130

Proportionnalité des restrictions au droit de construire

Tout en validant la possibilité, pour un PLU, d'instituer un cône de vue et de prévoir une limitation de construire dans la zone concernée afin de protéger un élément du paysage, le Conseil d'État affirme que ces restrictions doivent être « *proportionnées* » et ne pas excéder « *ce qui est nécessaire à l'objectif recherché* ». Ainsi, l'interdiction de toute construction en zone urbaine ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi.

CE, 14 juin 2021, n° 439453