

Mots clés : aménagement, autorisation d'urbanisme, réseaux

Raccordement au réseau public d'électricité d'une opération soumise à autorisation d'urbanisme : qui doit payer l'extension de réseau ?

A la question de savoir qui doit assurer le coût des travaux d'extension du réseau public d'électricité nécessaire au raccordement d'une opération de construction/aménagement soumise à une autorisation d'urbanisme, la réponse ministérielle indique : **le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme**.

Il s'agit d'une réelle bascule opérée par les articles 26 et 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, qui modifie la prise en charge de la part de contribution correspondant à l'extension du réseau électrique située en dehors du terrain d'assiette de l'opération. Ainsi, depuis le 10 septembre 2023 (date d'entrée en vigueur des dispositions précitées), **il revient au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme de s'acquitter désormais de la contribution prévue dans le code de l'énergie pour tous les travaux d'extension rendus nécessaires par un raccordement**.

Les communes et EPCI n'auraient donc plus à contribuer financièrement à ces travaux d'extension.

Sauf que la réponse ministérielle souligne également que les dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, notamment son alinéa 3, n'ont pu être modifiées par l'ordonnance et ne sont plus en cohérence avec les dispositions du code de l'énergie, l'article d'habilitation ne permettant que des modifications visant le code de l'énergie.

Dans l'attente d'une modification législative du code de l'urbanisme dont l'élaboration serait en cours, le Ministère indique que **le critère des 100 mètres prévu à l'alinéa 4 de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme n'est plus à prendre en compte, dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, pour déterminer la personne qui doit assurer le financement de l'extension du réseau électrique en dehors du terrain d'assiette du projet**.

Il est par ailleurs précisé que cette suppression ne concerne en revanche que les raccordements électriques, et pas les réseaux d'eau.

Cf. Rép. Min. du Ministère auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement publiée au JO du Sénat le 4 janvier 2024

<https://www.senat.fr/basile/>

Mots clés : artificialisation, documents d'urbanisme, plan local d'urbanisme

ZAN : le ministère mobilise les services pour accompagner la mise en œuvre de la réforme

L'édifice législatif et réglementaire étant stabilisé, la circulaire du 31 janvier 2024 invite les services de l'État à accompagner la mise en œuvre de la réforme. Elle rappelle que la trajectoire de sobriété foncière est progressive et qu'elle doit être déclinée dans les schémas régionaux avant le 22 novembre 2024. Les SCoT doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2027 et les PLU(i) et cartes communales avant le 22 février 2028.

La circulaire précise que les documents d'urbanisme qui ont été élaborés ou modifiés antérieurement à l'entrée en vigueur des schémas régionaux prévoyant la territorialisation, et qui seraient néanmoins compatibles avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace prévue par le document de rang supérieur (schéma régional ou SCoT) n'ont pas à être modifiés. Tel pourra être le cas, notamment, de documents révisés ou modifiés entre 2021 et 2024, qui auraient anticipé cette réduction.

Elle indique également que « *la trajectoire de sobriété foncière doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements, d'équipements publics et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.* »

Le ministre rappelle la priorité : transformer la ville existante, en revitalisant les cœurs des petites et moyennes centralités, en remobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés et artificialisés, notamment les friches et les logements vacants, et en révélant le potentiel des périphéries urbaines déqualifiées.

Mais « *aucune forme urbaine n'est stigmatisée a priori : en particulier, la construction de maisons individuelles reste possible. A titre d'exemple, avec la production de maisons individuelles d'une densité à 16 logements/ha, l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF serait tenu.* »

Par ailleurs, la circulaire invite les directions régionales et départementales à désigner, avant le 9 février 2024, **un référent territorial**. Outre la communication autour de la réforme, **il sera chargé d'assurer le déploiement des outils d'observation foncière, le suivi de l'évolution des documents de planification et d'urbanisme, ainsi que la mobilisation des aides financières et des aides à l'ingénierie.**

Le ministre invite les référents à se positionner en facilitateurs de projets des élus locaux et à accompagner les collectivités dans la comptabilisation de la consommation d'espaces.

Enfin, concernant l'appréciation du rapport de compatibilité avec le document supérieur, notamment sur la réduction de la consommation d'ENAF, la circulaire demande aux agents de l'Etat de **porter une appréciation globale sur le rapport de compatibilité incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte des objectifs fixés**. Il est rappelé que « *jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20 %.* »

Cf. Circ. 31 janv. 2024 : min. Transition écologique et cohésion des territoires

<https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/>

Mots clés : plan locale d'urbanisme, zone agricole, énergies renouvelables

Une unité de méthanisation est-elle une activité agricole pour l'application des règles du PLU ?

Afin de déterminer si une unité de méthanisation peut bénéficier des règles de retrait prévues par le PLU pour les activités agricoles, il convient de s'interroger sur la nature d'activité agricole du projet.

Un préfet a délivré un permis de construire pour une unité de méthanisation. Des riverains saisissent le juge des référés et en obtiennent la suspension, dans l'attente du jugement au fond, en application de l'article L. 521-1 du code de justice administrative. Le pétitionnaire et le ministère de la transition écologique ont fait appel de la décision.

En l'espèce, le règlement du PLU imposait pour les bâtiments nouveaux une marge de recul par rapport à la voie de 100 m pour les habitations et de 50 m pour les autres usages, mais prévoyait des exceptions pour les bâtiments d'exploitation agricole. **La question se posait de savoir si l'unité de méthanisation pouvait bénéficier de l'exception aux règles de retrait.** Le règlement du PLU et le lexique définissaient la sous-destination « *exploitation agricole* » en se référant à la définition de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour le juge des référés du tribunal administratif, la circonstance que la méthanisation puisse être assimilée à une activité agricole, au sens des dispositions des articles L. 311-1 et D. 311-18 du code rural et de la pêche maritime, était sans incidence sur la légalité du permis de construire litigieux, délivré en application de la législation sur l'urbanisme.

Le Conseil d'État censure l'ordonnance pour erreur de droit. **Il précise que pour déterminer si le projet litigieux pouvait bénéficier de l'exception aux règles de recul prévue par le règlement du PLU, il appartenait au juge de rechercher si le projet d'unité de méthanisation en cause pouvait être regardé comme une activité agricole au regard de la définition qu'en donne le lexique du règlement du PLU, éclairée par les dispositions du code rural et de la pêche maritime.**

Selon les termes de la loi du 10 mars 2023 relative au développement des énergies renouvelables, les installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole, en l'absence de document d'urbanisme, sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime. **En présence d'un PLU, ces installations sont assimilées à des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, constituant le prolongement de l'acte de production. Dès lors que ces dernières sont autorisées, les installations de méthanisation le sont aussi.** Ces projets d'installations demeurent bien évidemment soumis à l'avis préalable de la CDPENAF.

Cf. CE, 17 janv. 2024, n° 467572
<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/>

Mots clés : plan local d'urbanisme, zone agricole

Projet de PLU réduisant les surfaces bénéficiant d'une AOP et avis conforme de la CDPENAF

Pour calculer la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée, **seules sont prises en compte les surfaces recensées comme étant effectivement exploitées à ce titre et non celles susceptibles de l'être au regard des prescriptions d'urbanisme applicables.**

Une commune adopte un PLU reclassant en zone d'urbanisation 1 AU des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP). Le préfet défère l'acte au tribunal administratif, qui fait droit à sa demande. La commune fait appel et obtient l'annulation du jugement par la cour administrative d'appel de Lyon. Le ministre de la transition écologique se pourvoit en cassation.

Dans le cadre d'une procédure d'élaboration, de modification ou de révision d'un PLU, **la loi impose la consultation de la CDPENAF lorsque le projet a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.** Dans ce cas, le préfet est tenu de saisir la commission du projet et le PLU ne peut être adopté qu'après avis conforme de la commission.

En l'espèce, lors de l'adoption de son PLU, la commune, intégralement située dans l'aire géographique d'appellations d'origine protégées, n'était pas couverte par un SCOT. Le préfet avait saisi la CDPENAF et celle-ci avait émis un avis favorable sur le projet de plan, sous réserve du reclassement en zone agricole d'une partie du secteur litigieux et de parcelles en extension urbaine signalées par le représentant de la chambre d'agriculture. La commune avait accepté de resserrer l'enveloppe urbaine, mais elle avait maintenu son classement en zone à urbaniser.

Pour rappel, **une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus de 1% de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de 2% de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un EPCI.**

La commune, ainsi que la cour administrative d'appel, estimait que pour calculer ce pourcentage, il n'y avait pas lieu de tenir compte de l'usage effectif des terres, il fallait également englober des surfaces non agricoles, par exemple certaines zones naturelles, compatibles avec les activités agricoles de productions AOP. Ce qui permettait, malgré le classement en zones à urbaniser d'une proportion importante de terres utilisées pour la production AOP, d'écarter l'avis conforme de la CDPENAF, du fait du classement en zone A ou N d'autres terres.

Le Conseil d'État n'a pas suivi ce raisonnement. Il indique que « **doivent être regardées comme des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP, les surfaces qui sont recensées comme étant effectivement exploitées à ce titre et non celles qui seraient susceptibles de l'être au regard des prescriptions d'urbanisme applicables** ». Il annule l'arrêt d'appel et renvoie l'affaire à la cour administrative d'appel.

Cf. CE, 29 janv. 2024, n° 470379

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

Mots clés : énergies renouvelables, photovoltaïque, végétalisation

Obligation de végétaliser ou d'installer du photovoltaïque en toiture : le décret est paru

Le décret précise en particulier la nature des travaux de rénovation lourde déclenchant l'obligation d'intégrer des procédés de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation aux toitures de certains bâtiments non résidentiels, ainsi que les critères relatifs aux exonérations et justificatifs requis qui permettront au maître d'ouvrage de s'en affranchir.

Un nouvel article R.171-32 du CCH indique au préalable le seuil à partir duquel un bâtiment est soumis à l'obligation liée à l'article L.171-4.

Un nouvel art. R.171-33 précise que sont considérés comme des **travaux de rénovation lourde** visés par l'obligation "**ceux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment**".

La majeure partie du texte s'emploie à détailler les conditions d'application des dérogations en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniale (monuments historiques, sites classés, etc.). L'existence de coûts disproportionnés est établie lorsque le rapport entre le coût de l'installation (végétalisation ou ENR) et le coût global des travaux (construction, extension ou rénovation) dépasse un taux fixé par arrêté.

Le dispositif s'articule avec la procédure de demande d'autorisation d'urbanisme. Afin que les instructeurs puissent vérifier la conformité des demandes d'exonération, le maître d'ouvrage devra indiquer dans sa demande d'autorisation d'urbanisme s'il est soumis au L.171-4 du CCH, et s'il y a lieu l'exonération dont il se prévaut. Dans ce dernier cas, les documents justificatifs listés par le décret devront également être joints à son attestation.

Le second arrêté se focalise sur les caractéristiques techniques, à savoir l'épaisseur de substrat (minimum 8 cm pour les rénovations et 10 cm pour les bâtiments neufs), la capacité de rétention en eau (minimum de 35% en volume), le nombre et les types de végétaux (au minimum 10 espèces végétales), l'alimentation en eau et le contrat d'entretien (a minima une fois par an).

Concernant l'obligation d'équipement des parcs de stationnement, sont visés ceux qui "**ne sont pas intégrés à un bâtiment**", et qui sont assujettis, à l'obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Ces mêmes parkings doivent également intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration ou l'évaporation des eaux.

Le décret définit la superficie des parcs de stationnement assujettis aux obligations : **celle-ci comprend les emplacements de stationnement ainsi que les voies et cheminements de circulation.** Une distinction entre les éléments pris en compte pour la superficie est opérée selon la nature de l'obligation faite au parc. Ainsi, s'agissant des dispositifs de gestion des eaux, les espaces ou aménagements compris au sein du périmètre du parc de stationnement seront pris en compte dans la détermination de la superficie du parc assujettie à cette obligation.

Calcul de l'ombrage - Il est considéré qu'un arbre à canopée large par tranche de trois emplacements de stationnement permet de satisfaire l'obligation fixée par l'article L.111-19-1 du CU. Les arbres doivent en outre être "disséminés sur l'ensemble du parc".

L'autre objet du décret est de détailler les critères d'exonération de ces obligations, que le propriétaire devra justifier lors du dépôt de son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Le texte évoque notamment les contraintes économiques en prévoyant des possibilités d'exonération en cas d'atteinte à la "**viabilité économique du propriétaire du parc de stationnement**" ou en cas de "**coût excessif des travaux**" générés par le dépassement de la contrainte technique. De surcroît, une exonération temporaire peut être accordée par le préfet pour les parcs de stationnement ayant vocation à être supprimés ou transformés dans le cadre d'une opération d'aménagement s'inscrivant dans un périmètre particulier (Papag, ORT, OIN, OAP).

Afin de tenir compte des contraintes que le propriétaire peut rencontrer, la durée d'interruption des travaux au-delà de laquelle l'autorisation d'urbanisme est périmée, jusqu'alors jurisprudentielle, est allongée et sécurisée à deux ans.

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 et à la conclusion ou au renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de services ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Cf. décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 / arrêtés du 19 décembre 2023

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/>