



URBA-INFO

La lettre de la législation sur
l'urbanisme



Édito

Cette édition vous présente les actualités, notamment le Grand prix national des paysages et l'appel à projets Plan de paysage 2024. Par ailleurs, le dossier d'actualité de ce numéro est consacré à la décentralisation de la police de la publicité extérieure, ainsi qu'à l'application des nouvelles obligations de solarisation des parcs de stationnements dans les communes littorales. Les dernières jurisprudences sont présentées, accompagnées d'une nouvelle rubrique dédiée à la loi littoral et à la loi montagne.

n° 59 - JANVIER / FÉVRIER 2024

Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualités

Servitudes d'utilité publique

Mise à disposition des servitudes d'utilité publique (SUP) relatives à la protection du domaine public ferroviaire (T1) de la SNCF sur le Géoportail de l'urbanisme

Il existe 2 types de servitudes relatives à la protection du domaine ferroviaire (T1) :

- les SUP instituées le long de l'emprise des voies ferrées en application des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- les SUP de visibilité aux abords des passages à niveaux (PN).

Concernant les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée, SNCF Immobilier a fini de procéder en janvier au versement dans le géoportail de l'urbanisme (GPU) des actes et des périmètres de ces servitudes pour le compte de SNCF Réseau.

Cette opération représente un total de **95 actes** versés au niveau national. Les données disponibles, versées par département, comportent les coordonnées des services instructeurs de SNCF Immobilier et sont compatibles avec d'autres systèmes d'information géographique permettant ainsi aux collectivités territoriales d'intégrer le périmètre des SUP T1 dans leurs outils.

Le versement des SUP T1 relevant d'autres gestionnaires, notamment RATP, sera programmé ultérieurement en lien avec la DGITM.

Concernant les servitudes de visibilité aux abords des PN, le versement dans le GPU n'a pas à ce jour débuté.

Pour plus d'informations sur les SUP T1, vous pouvez consulter [la fiche](#) sur Géoinformations.

Rappel : pour suivre les actualités sur les SUP : <https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/actualites-r1111.html>

Sommaire

Edito 1

Actualités..... 1

Servitudes d'utilité publique.....1
 Loi n° 2023-1269 (SERM).....2
 Circulaire du 31 janvier 2024 (ZAN)2
 Formation Evaluation
 environnementale2
 Nouveau référentiel Paysage2
 Grand prix du paysage.....3
 L'appel à projets Plan de Paysage 2024..3
 La formation des élus au paysage3

Dossiers d'actualité... 4

Décentralisation de la police de la publicité
 extérieure.....4
 Application des nouvelles obligations de
 solarisation des parcs de
 stationnements.....5
 Installations agrivoltaïques au regard de la loi
 littoral.....7

Jurisprudence 8

Cette lettre a été réalisée
 avec les contributions des
 bureaux de la sous-
 direction qualité du cadre
 de vie

Actualités

Actualité juridique: Publication de [la loi n° 2023-1269](#) du 27 décembre 2023 relative aux services express régionaux métropolitains (SERM).

La loi pose le cadre nécessaire au développement d'ici dix ans d'un réseau multimodal incluant notamment RER, cars express, covoiturage et pistes cyclables, dans dix grandes agglomérations, hors Île-de-France. Il s'agit à la fois de désenclaver certains territoires et de décarboner les transports. La Société des grands projets (SGP, anciennement Société du Grand Paris) pilotera ce chantier.

Pour faciliter la réalisation de ces projets, ces derniers pourront faire l'objet d'une procédure intégrée pour accélérer la mise en compatibilité des documents sectoriels, de planification régionale ou d'urbanisme qui leur sont contraires ([article 13](#)). Il est, à cet effet, créé un article [L. 300-6-3](#) dans le code de l'urbanisme.

Certains travaux peuvent également être déclarés d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat. Ce décret emporte également la qualification des travaux de projet d'intérêt général (PIG) au sens de l'article [L. 102-1](#) du code de l'urbanisme ([article 16](#)).

[Circulaire du 31 janvier 2024](#) relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »

La France s'est fixée l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031. Cette trajectoire progressive est à territorialiser dans les schémas régionaux puis les documents d'urbanisme. L'édifice législatif et réglementaire étant stabilisé, les services de l'Etat sont invités à accompagner la mise en œuvre de la réforme. Les régions sont en particulier consultées sur le projet d'arrêté listant les projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) d'intérêt général majeur, dont la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sera mutualisée dans le cadre d'un forfait national.

Formation relative à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, réservée aux agents du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Les inscriptions pour la formation prise de poste "**Les fondamentaux de l'autorité environnementale**" sont ouvertes sur la plateforme OUPS. Elles seront clôturées le 29 mars 2024.

Pour rappel, cette formation est composée de trois modules dont l'un porte sur les « plans/programmes » et notamment l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Ce module sera dispensé en présentiel [-\[s'inscrire - plans/programmes\]](#) : les 29, 30 et 31 mai 2024 - Puteaux, Grande Arche de la Défense.

Un nouveau référentiel de la connaissance des paysages pour accompagner les collectivités et leurs partenaires à mener des projets de territoires de qualité

Le ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (MTECT) a lancé fin 2020 un chantier de transformation de l'action publique en faveur de la connaissance des paysages et de l'amélioration du cadre de vie.

Il se formalise par la refonte de la méthode d'élaboration des atlas de paysages, avec la collaboration de l'IGN et de l'Agence CAUDEX, en association avec les acteurs nationaux et locaux référents de l'aménagement et du paysage.

La parution du nouveau référentiel national en juin 2024 prévoit le Standard Paysages fondé sur les données issues des documents "atlas de paysages". Il servira de référence aux maîtres d'ouvrage qui élaborent et actualisent les atlas de paysages dans les départements ou régions, conjointement avec l'Etat et les collectivités territoriales. L'innovation porte sur l'objectivation de la connaissance des paysages pour une meilleure insertion des enjeux territoriaux (climat, énergie, biodiversité, santé, etc.) et par la création de données pour suivre et anticiper

l'évolution des paysages de sorte à prioriser les actions.

A terme, les données produites par les collectivités et les Parcs Naturels Régionaux ont vocation à être centralisées sur un GéoPortail national existant de sorte à partager librement la donnée géographique du paysage et la rendre accessible au grand public.

Grand prix national du paysage

Le 4 décembre dernier était ouvert l'appel à candidatures de la 9e édition du Grand Prix National du Paysage.

À destination des collectivités, des agences ou bureaux d'études œuvrant dans le domaine de l'aménagement, ce grand prix vise à **valoriser des démarches paysagères singulières et exemplaires à petite, moyenne ou grande échelle**. Il est décerné par le ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des territoires sur proposition d'un jury composé de professionnels reconnus, de représentants des collectivités territoriales et d'organisations professionnelles.

Ce Grand Prix récompense ainsi une collaboration étroite entre une maîtrise d'ouvrage porteuse d'une volonté territoriale ambitieuse et une équipe de maîtrise d'œuvre inventive et créative dans laquelle le rôle du paysagiste concepteur est central et prépondérant. Elle doit avoir donné lieu à des réalisations concrètes en France ou en zone transfrontalière, achevées au moment de la candidature.

À travers ce Grand Prix, le ministère a pour objectif de promouvoir la pertinence de l'approche et de la pensée paysagère pour accompagner les territoires dans la conduite de leurs transitions.

Les candidatures sont ouvertes jusqu'au 31 mars 2024 à minuit (pour candidater : <https://objectif-paysages.developpement-durable.gouv.fr/appele-candidatures-pour-le-grand-prix-national-du-paysage-2024-1036>).

L'appel à projets Plan de Paysage 2024

Le ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, en partenariat avec l'Agence de la transition écologique (ADEME) et l'Office français de la biodiversité (OFB), lance l'édition 2024 de l'appel à projets Plan de paysage. Cet appel à projets vise à récompenser des territoires qui se lancent dans une démarche de plan

de paysage. Des subventions, selon les thématiques choisies, sont attribuées par le MTECT, l'Ademe ou l'OFB. L'édition 2024 comporte une nouveauté : la création d'une catégorie "biodiversité".

Les territoires intéressés devront envoyer leur dossier de candidature en format dématérialisé à leur DREAL / DEAL / DRIEAT respective **avant le 20 juin 2024 à 12h00** (heure de Paris).

Pour plus d'informations : <https://objectif-paysages.developpement-durable.gouv.fr/>

La formation des élus au paysage : 40 sessions proposées en 2024

Par lettre du 15 février 2021, la ministre Barbara Pompili a demandé à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) de mener une mission de conseil et d'expertise visant, d'une part, à mesurer le niveau actuel de connaissance des élus locaux dans le domaine du paysage, et leur sensibilité vis à vis de l'approche paysagère et, d'autre part à partir de cet état des lieux, à faire des propositions pour l'élaboration d'une politique à mener en direction de ce public. A cette fin, un questionnaire a été mis en ligne avec l'aide de l'AMF (Association des maires de France) et a recueilli près de 1400 réponses exploitables. C'est à partir de cette matière que l'IGEDD a bâti un plan d'action visant à améliorer la sensibilisation et la formation des élus au paysage. Parmi les recommandations du plan d'action figure la mise en place de formations organisées à l'échelle départementale par les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et relayées par les associations locales d'élus intéressées, sans aucun caractère obligatoire.

Le questionnaire a en effet mis en évidence le souhait des élus de bénéficier de formations de « terrain », afin d'avoir une vision opérationnelle de l'approche paysagère pour en faciliter et accélérer la mise en œuvre. En 2023, le MTECT, l'AMF et la FNCAUE ont travaillé à la conception et l'expérimentation d'un programme de formation clé en main.

En 2024, 40 formations auront lieu sur le territoire national. L'objectif est de favoriser les conditions d'une prise en compte optimale de la dimension paysagère dans les initiatives, les arbitrages que les élus sont amenés à rendre et qui touchent l'aménagement, le développement et la planification aux différentes échelles du territoire, et de leur permettre de monter en compétences dans la définition de leurs besoins et le choix de projets.

Dossiers d'actualité

Décentralisation de la police de la publicité extérieure

Depuis le 1er janvier 2024, la police de la publicité extérieure est décentralisée ([article 17](#) de la *loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*, dite loi "Climat et Résilience"), afin de renforcer le rôle des élus locaux dans la protection du cadre de vie de leurs administrés.

Exercer la police de la publicité consiste à contrôler le bon respect des règles de l'affichage et à faire cesser les infractions à la réglementation, qu'elle soit nationale ou fixée localement par un règlement local de publicité (RLP). Cette police recouvre aussi la compétence pour recevoir les déclarations préalables et les demandes d'autorisation préalable ainsi que pour instruire et délivrer les autorisations préalables à l'implantation, à la modification ou au remplacement de publicités, d'enseignes et de préenseignes. Cette police était auparavant de la compétence du préfet de département, sauf dans les communes couvertes par un RLP dans lesquelles elle incombait au maire.

Depuis le 1er janvier 2024, les maires sont compétents pour assurer ces missions, en vertu du nouvel [article L. 581-3-1](#) du code de l'environnement, que leur commune soit ou non couverte par un RLP. Le pouvoir de substitution du préfet est par ailleurs supprimé en cas de carence du maire dans l'exercice de son pouvoir de police afin de clarifier et de simplifier la compétence locale en la matière.

Pour permettre de mutualiser les moyens et les compétences, le législateur a également prévu le transfert automatique des pouvoirs de police de la publicité du maire vers le président d'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP) dans les conditions et selon les modalités prévues à [l'article L. 5211-9-2](#) du CGCT (apports cumulés de [l'article 17](#) de la loi Climat et Résilience et de [l'article 250 de la loi de finances pour 2024](#)). Ce transfert concerne les EPCI-FP lorsque ces établissements détiennent la compétence PLU et/ou la compétence RLP (quelle que soit la taille de la commune).

Lors de l'entrée en vigueur de la décentralisation, le maire peut toutefois s'opposer au transfert, dans un délai de six mois à compter du 1er janvier 2024. A l'issue de ce délai, soit le 1er juillet 2024, le président d'EPCI-FP dispose d'un mois pour renoncer au transfert à condition qu'un ou

plusieurs maires des communes concernées se soient opposés au transfert. Le transfert entre le maire et le président d'EPCI-FP compétent en matière de PLU ou de RLP prendra donc effet, selon les cas, au 1er juillet 2024 ou au 1er août 2024. Durant la période transitoire allant du 1er janvier au 1er juillet 2024 (ou au 1er août 2024 en cas d'opposition d'un ou plusieurs maires de l'EPCI), les maires demeurent l'autorité de police compétente.

En revanche, dans les EPCI-FP qui ne détiennent ni la compétence PLU ni celle RLP, la police de la publicité relève des maires (quelle que soit la taille de la commune), sans transfert possible au président de l'EPCI-FP.

Comme pour toute police spéciale, le III de [l'article L. 5211-9-2](#) du CGCT prévoit en outre que l'exercice de la police de la publicité pourra changer d'exécutif local compétent (maire ou président d'EPCI-FP) à chaque nouvelle élection du président de l'EPCI-FP (droit d'opposition des maires dans les six mois qui suivent l'élection, et droit de renonciation du président d'EPCI-FP pour un mois supplémentaire). De même, dans toutes les communes membres d'un EPCI-FP jusqu'à présent non compétent en matière de PLU ou en matière de RLP, l'exercice de la police de la publicité pourra être transféré au président d'EPCI-FP après transfert de la compétence PLU et/ou RLP à l'EPCI-FP (là encore, droit d'opposition des maires dans les six mois qui suivent le transfert de la compétence, et droit de renonciation du président d'EPCI-FP pour un mois supplémentaire).

Afin d'accompagner les collectivités et leurs agents dans cette prise de compétence, le **CNFPT a mis en place un programme de formations** sur la police de la publicité extérieure. En complément, les collectivités peuvent également s'inscrire aux formations délivrées par les CVRH en 2024 dans ce domaine.

Par ailleurs l'ensemble de la réglementation est présenté et expliqué dans le nouveau **Guide pratique sur la réglementation de la publicité extérieure** de la DHUP qui prend en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires, disponible sur le site du ministère : www.ecologie.gouv.fr/reglementation-publicite-enseignes-et-preenseignes

Le site contient également des articles et documents pratiques présentant la réglementation de la publicité extérieure et les modifications induites par la décentralisation de sa police.

Précisions sur l'application des nouvelles obligations de solarisation des parcs de stationnements découlant de la loi Climat et résilience et de la loi APER dans les communes littorales

Le présent article a pour objet de préciser les conditions d'application, dans les communes littorales, des nouvelles obligations d'installer des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïques pour l'essentiel) des parcs de stationnement. Ces obligations découlent pour rappel de [l'article 101](#) de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et résilience) et de [l'article 40](#) de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER).

A. Rappel des nouvelles obligations issues de [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience et de [l'article 40](#) de la loi APER pour les parcs de stationnement extérieurs

- **Les dispositions de [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience, codifiées à l'article [L. 111-19-1](#) du code de l'urbanisme**, imposent l'intégration de dispositifs favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales sur les parcs de stationnement ainsi que l'intégration de dispositifs d'ombrage, soit par la plantation d'arbres, soit par l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Les parcs concernés sont les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² :

- neufs, associés à un des bâtiments visés à l'article [L. 171-4](#) du code de la construction et de l'habitation ;
- existants, associés à un des bâtiments visés à l'article [L. 171-4](#) du code de la construction et de l'habitation, et faisant l'objet de rénovations lourdes, de la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial ;
- neufs et ouverts au public ;
- existants, ouverts au public, faisant l'objet de rénovations lourdes, de la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial.

Ces obligations s'appliquent aux parcs de stationnement et aux rénovations lourdes liées à ces parcs dont les autorisations d'urbanisme sont déposées à compter du 1^{er} janvier 2024, ainsi qu'aux parcs de stationnement faisant l'objet de la conclusion ou d'un renouvellement de contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial à compter du 1^{er} janvier 2024.

Le [décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023](#), pris pour l'application de [l'article 101](#), précise les cas d'exemption et les modalités de calcul de la superficie des parcs de stationnements concernés.

- Dans la continuité de [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience, [l'article 40](#) de la loi APER vise à mobiliser le gisement que représente les parcs de stationnement extérieurs existants pour la production d'énergies renouvelables.

Dans cette perspective, il impose aux parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1500 m² d'intégrer sur au moins 50 % de leur superficie des ombrières photovoltaïques.

Cette mesure s'applique aux parcs extérieurs existants au 1^{er} juillet 2023 et aux parcs extérieurs neufs.

B. Articulation avec les dispositions de la loi littoral

Il convient de distinguer plusieurs cas de figure.

1° En ce qui concerne les parkings extérieurs neufs, leur implantation et les équipements qu'ils sont susceptibles d'accueillir devront, dans tous les cas, être conformes aux dispositions de la loi littoral.

Cela signifie que :

- **leur localisation devra respecter le principe de continuité de la loi littoral posé par l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme**, qui s'oppose à l'aménagement d'un nouveau parking en discontinuité des zones déjà urbanisées.

Sous cette réserve, l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à la mise en œuvre des obligations requises par [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience ou [l'article 40](#) de la loi APER sur les parkings neufs.

- **dans les espaces remarquables du littoral, le principe de préservation de ces espaces prime** : seuls les aménagements légers limitativement énumérés à l'article [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme peuvent y être autorisés.

En application du 2° de l'article [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme, l'aménagement d'aires de stationnement non cimentées et non bitumées peut être autorisé. En revanche, les dispositifs d'ombrage par ombrières photovoltaïques prévus par [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience et [l'article 40](#) de la loi APER ne se rattachent à aucun des aménagements légers limitativement autorisés dans ces espaces et n'ont pas vocation à s'implanter dans les espaces remarquables du littoral.

Il en résulte que **les nouvelles obligations découlant de [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience et de [l'article 40](#) de la loi APER ne s'appliquent pas aux nouvelles aires de stationnement autorisées au titre du 2° de l'article [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme.**

2° En ce qui concerne les parkings existants :

- **Les parkings existants situés en discontinuité de l'urbanisation** :

Les parkings constituent des surfaces déjà artificialisées et équipées qui s'analysent comme des extensions de l'urbanisation au sens de la loi littoral (CE, 14 janvier 1994, n° [127025](#); CAA de Nantes, 26 septembre 2006, n° [05NT01025](#)).

De nouveaux équipements peuvent donc s'implanter sur l'emprise foncière de ces parkings sans créer une nouvelle extension de l'urbanisation. **La loi littoral ne fait donc pas obstacle à la mise en œuvre des nouvelles obligations** découlant de [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience et de [l'article 40](#) de la loi APER sur les parkings existants situés en discontinuité de l'urbanisation.

- **Les parkings existants situés dans les espaces remarquables du littoral ou en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale de cent mètres** :

La situation est différente dans les espaces remarquables du littoral et dans les espaces naturels de la bande de cent mètres, qui correspondent aux espaces les plus sensibles des communes littorales.

Dans les espaces remarquables du littoral, aucun aménagement autres que ceux limitativement énumérés à l'article [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme ne peut être autorisé. Comme indiqué ci-avant, les dispositifs d'ombrage et leurs éventuels équipements connexes ne figurent pas dans cette liste et par conséquent, **les nouvelles obligations [101](#) de la loi Climat et résilience et de [l'article 40](#) de la loi APER ne peuvent pas être mis en œuvre dans ces espaces.**

Il en est de même dans la bande littorale de cent mètres qui est soumise à un principe d'interdiction de construire qui s'oppose à l'implantation de toute construction ou installation en dehors des cas dérogatoires limitativement énumérés à l'article [L. 121-17](#) du code de l'urbanisme.

Cette solution est conforme à l'intention du législateur d'exonérer du respect de ces obligations les espaces à enjeux environnementaux, patrimoniaux ou paysagers.

En effet, [l'article 101](#) de la loi Climat et résilience prévoit également une exonération notamment en cas d'incompatibilité « avec la nature du projet ou du secteur d'implantation » et lorsque le dispositif d'ombrage porte « atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager » ; [l'article 40](#) de la loi APER exonère quant à lui les parcs de stationnement en cas de contraintes « environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ».

Précisions sur le statut des installations agrivoltaïques au regard de la loi littoral

La question porte sur l'articulation entre l'article [L. 111-27](#) du code de l'urbanisme (CU), issu de l'[article 54](#) de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) et l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme, issu de la loi littoral.

A l'instar de la solution retenue pour la loi montagne ([Urba-info n° 58 - décembre 2023](#), p. 10 et 11), il convient de considérer que les deux articles s'appliquent conjointement :

- l'article [L. 111-27](#) du code de l'urbanisme qualifie de nécessaire à l'exploitation agricole pour l'application des articles [L. 111-4](#), [L. 151-11](#) et [L. 161-4](#) du code de l'urbanisme les installations photovoltaïques au sens de l'article [L. 314-36](#) du code de l'énergie ;

- l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme prévoit une dérogation au principe de continuité de la loi littoral (article [L. 121-8](#) du CU) au profit « des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines ».

La lecture combinée de ces articles amène à considérer que l'implantation des installations

agrivoltaïques peut être autorisée, sous conditions (voir infra), en discontinuité de l'urbanisation.

Il n'y a en effet pas de contradiction entre les deux textes et les installations agrivoltaïques entrent donc désormais dans le champ d'application de l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme.

Il convient de noter que l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme permet uniquement de déroger au principe d'urbanisation en continuité de la loi littoral dans les conditions strictes qu'il prévoit (accord du préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ; absence d'atteinte à l'environnement ou aux paysages du projet ; application du dispositif en dehors des espaces proches du rivages sauf pour les cultures marines). Il ne permet pas de déroger au régime strict de préservation des espaces remarquables du littoral ou de la bande littorale des cent mètres ni de remettre en cause le caractère naturel d'une coupure d'urbanisation identifiée dans les documents d'urbanisme.



Crédit : Laurent Mignaux/Terra

Jurisprudence

Extension de l'urbanisation (L. 121-8 du CU) – notion de simple agrandissement –

Un projet d'extension de maison individuelle, équivalent à une augmentation de 65 % de l'existant, assorti de la construction d'une piscine de 30 m² à proximité immédiate du bâti existant ne peut être regardé comme un simple agrandissement d'une construction existante en raison de son ampleur et de la modification apportée à la construction existante. Il doit être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme (CE, 29/11/2023, n° [470858](#)).

L'auteur d'une demande de permis de construire peut apporter à son projet, pendant la phase d'instruction de sa demande, des modifications qui n'en changent pas la nature.

L'auteur d'une demande de permis de construire peut apporter à son projet, pendant la phase d'instruction de sa demande et avant l'intervention d'une décision expresse ou tacite, des modifications qui n'en changent pas la nature en adressant une demande accompagnée de pièces nouvelles qui sont intégrées au dossier afin que la décision finale porte sur le projet ainsi modifié. Cette demande est en principe sans incidence sur la date de naissance d'un permis tacite. Toutefois, lorsque du fait de leur objet, de leur importance ou de la date à laquelle ces modifications sont présentées, leur examen ne peut être mené à bien dans le délai d'instruction, compte tenu notamment des nouvelles vérifications ou consultations qu'elles impliquent, l'autorité compétente en informe par tout moyen le pétitionnaire avant la date à laquelle serait normalement intervenue une décision tacite, en lui indiquant la date à compter de laquelle, à défaut de décision expresse, la demande modifiée sera réputée acceptée. L'administration est alors regardée comme saisie d'une nouvelle demande se substituant à la demande initiale à compter de la date de la réception par l'autorité compétente des pièces nouvelles et intégrant les modifications introduites par le pétitionnaire. Il appartient le cas échéant à l'administration d'indiquer au demandeur dans le délai d'un mois prévu par l'article R. 423-38 du code de l'urbanisme les pièces manquantes nécessaires à l'examen du projet ainsi modifié ([CE, 1er décembre 2023, n° 448905](#)).

Les inexactitudes ou omissions en ce qui concerne la destination de la construction ou la surface de plancher créée contenues dans un arrêté délivrant un permis de construire n'ont pas d'incidence sur la portée et la légalité de celui-ci.

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. D'éventuelles erreurs susceptibles d'affecter les mentions, prévues par l'article [R. 424-9](#) du code de l'urbanisme, devant figurer sur l'arrêté délivrant le permis ne sauraient donner aucun droit à construire dans des conditions différentes de celles résultant de la demande.

Par suite, la seule circonstance que l'arrêté délivrant un permis de construire comporte des inexactitudes ou des omissions en ce qui concerne la ou les destinations de la construction qu'il autorise, ou la surface de plancher créée, est sans incidence sur la portée et sur la légalité du permis. ([CE, 20 décembre 2023, 461552](#)).

La qualification d'activité agricole au sens du code de l'urbanisme d'une unité de méthanisation doit s'apprécier au regard des dispositions du PLU et de celles du code rural

Pour déterminer si un projet d'unité de méthanisation peut être regardé comme une activité agricole et se voir appliquer les dispositions du PLU correspondantes, il convient de rechercher si le projet en cause pouvait être regardé comme une activité agricole au regard de la définition qu'en donne le lexique du règlement du plan local d'urbanisme de la commune, éclairée par les dispositions du code rural et de la pêche maritime à savoir ses articles [L. 311-1](#) et [D. 311-18](#) ([CE, 17 janvier 2024, n° 467572](#)).

L'article L. 122-9 du code de l'urbanisme n'a pas pour objet de prévenir les risques qu'un projet serait susceptible de causer à une espèce animale caractéristique de la montagne.

Les dispositions de l'article [L. 122-9](#) du code de l'urbanisme prévoient que dans les espaces, milieux et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols doivent être compatibles avec les exigences de préservation de ces espaces. Pour satisfaire à cette exigence de compatibilité, ces documents et décisions doivent comporter des dispositions de nature à concilier l'occupation du sol projetée et les aménagements s'y rapportant avec l'exigence de préservation de l'environnement montagnard prévue par la loi. Si ces dispositions permettent, à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir contre les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols en zone de montagne, de contester utilement l'atteinte que causerait l'un

des projets énumérés à l'article [L. 122-2](#) du code de l'urbanisme aux milieux montagnards et, par suite, aux habitats naturels qui s'y trouvent situés, elles n'ont en revanche pas pour objet de prévenir les risques que le projet serait susceptible de causer à une espèce animale caractéristique de la montagne (CE, 17 janvier 2024, n°[462638](#)).

Pour savoir si elle doit recueillir un avis conforme de la CDPENAF au titre de la réduction d'une surface couverte par une AOP, la collectivité doit s'attacher à la réalité du terrain et non aux surfaces susceptibles d'être utilisées au titre de cette appellation.

L'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime prévoit que lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'État saisit la CDPENAF pour avis conforme. Le calcul de la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée, ne doit pas se fonder sur l'évolution des superficies des zones agricoles et naturelles du plan local d'urbanisme susceptibles d'être affectées à de telles productions, mais sur celle des surfaces agricoles utiles déclarées correspondant aux surfaces effectivement exploitées pour ces productions ([CE, 29 janv. 2024, n°470379](#)).

Validité, en l'absence d'évaluation environnementale préalable portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec le projet contesté, de l'autorisation ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le Conseil d'Etat confirme la validité d'une autorisation unique délivrée pour exploiter un parc éolien alors qu'était soulevé, par la voie de l'exception, le moyen tiré de ce que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) serait irrégulière faute d'avoir été précédée d'une évaluation environnementale. Au soutien de sa décision, le Conseil d'Etat relève que d'une part, le projet éolien en cause avait fait l'objet d'une évaluation environnementale ayant le même objet que celle qui aurait dû être réalisée au titre de la mise en compatibilité du PLU pour ce qui concerne le périmètre correspondant à l'assiette du projet et que cette évaluation avait été jointe au dossier de l'enquête publique, ce qui avait permis d'assurer l'information du public. Il considère en conséquence le moyen infondé en ce qui concerne les parcelles d'assiette du projet. Il relève d'autre part que, les règles du PLU régissant les parcelles autres que celles correspondant à l'assiette du projet ne sont pas applicables à celui-ci. L'absence d'évaluation environnementale préalable à la modification de ces règles constitue ainsi un vice de légalité externe étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet, sans incidence sur la légalité de l'autorisation en litige. ([CE, 5 février 2024, n° 463620](#)).

Rubrique loi littoral/loi montagne

Cette rubrique présente des décisions juridictionnelles qui n'ont pas la même valeur que celles du Conseil d'Etat, mais qui permettent néanmoins d'apporter un éclairage sur l'appréciation d'éléments d'espèce

1. Espace proche du rivage ([L. 121-13](#) du CU) – notion d'extension de l'urbanisation – Le projet d'extension de l'aéroport de Nice, consistant en la création d'une surface de plancher de 25 211 m² portant la surface du terminal 2 de l'aéroport de Nice à 97 765 m², n'est pas considéré comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article [L. 121-13](#) du code de l'urbanisme eu égard à l'emprise déjà existante des infrastructures de l'aéroport et au contexte urbain dans lequel il s'insère. En effet, l'emprise déjà construite de l'aéroport de Nice avant ce projet est de 224 867 m² et celui-ci s'insère dans un espace très urbanisé, caractérisé par une forte densité des constructions, desservies par un important réseau

vinaire, avec de l'autre côté de la berge un centre commercial (CAA de MARSEILLE, 14/12/2023, n° [22MA02967](#)).

2. Bande des cent mètres ([L. 121-16](#) du CU) – notion d'espace urbanisé – Bien que la parcelle en cause s'ouvre à l'ouest sur des espaces naturels s'étendant jusqu'au rivage, la parcelle d'implantation d'un projet de construction de deux maisons individuelles en remplacement de deux bâtiments existants fait partie intégrante d'un espace urbanisé de la bande des 100 mètres (CAA de NANTES, 16/01/2024, n° [22NT00191](#)).

Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *URBA-Info* :
qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr