

l'actualité juridique

de l'adu

n°5

Urbanisme

Commerce

Habitat

Environnement

Énergie

Mobilités

à la une

**Compatibilité
avec le SCoT**

du Pays de Montbéliard

**AGENCE
DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DU PAYS DE MONTBÉLIARD**

État d'avancement de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT du Pays de Montbéliard

Le SCoT du Pays de Montbéliard est exécutoire **depuis le 21 février 2022**.

En vertu de l'art. L. 131-4 du CU, les PLU et CC doivent être compatibles avec le SCoT.

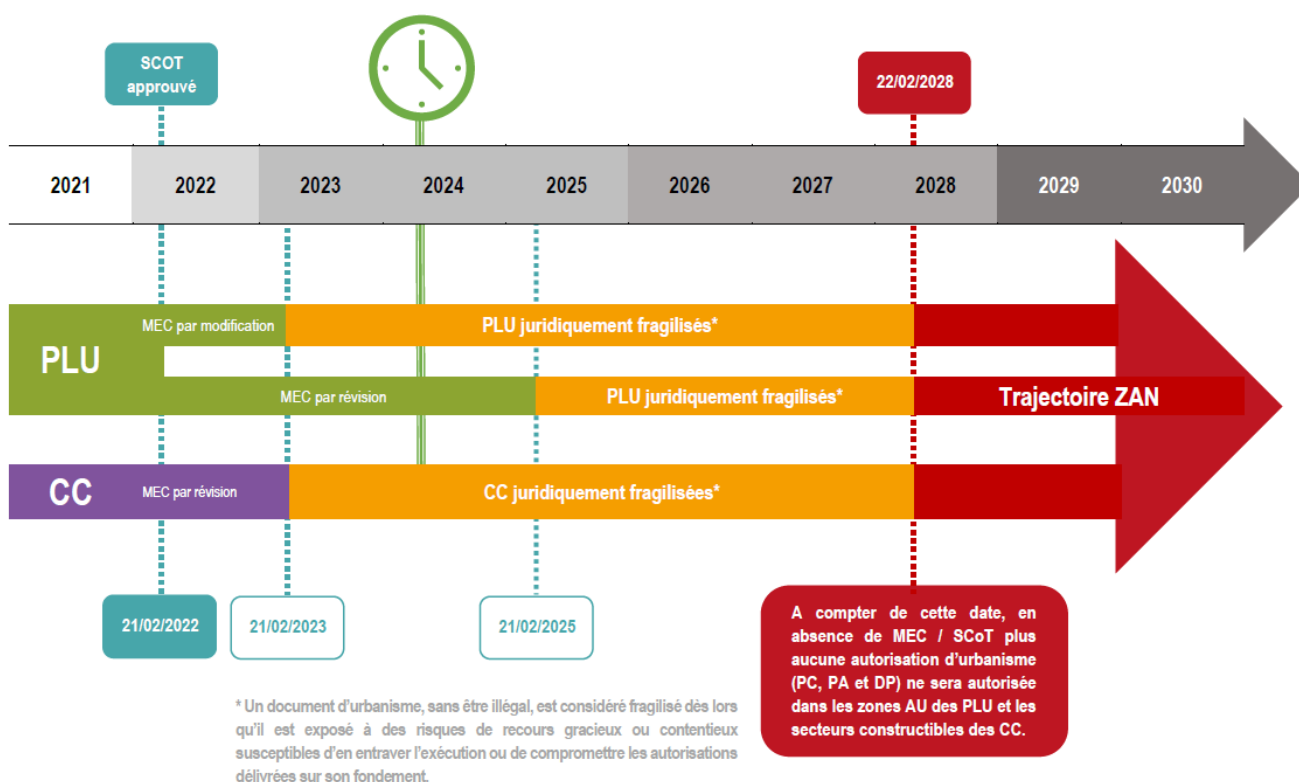
L'analyse de la compatibilité réalisée par l'ADU a établi que **48 documents d'urbanisme** révélaient une incompatibilité :

- **majeure pour 38 documents** (dont 26 à enjeu fort d'engagement / 14 étant des CC),
- **plus légère pour les 10 documents restants.**

Délais et procédures pour rendre un document d'urbanisme compatible

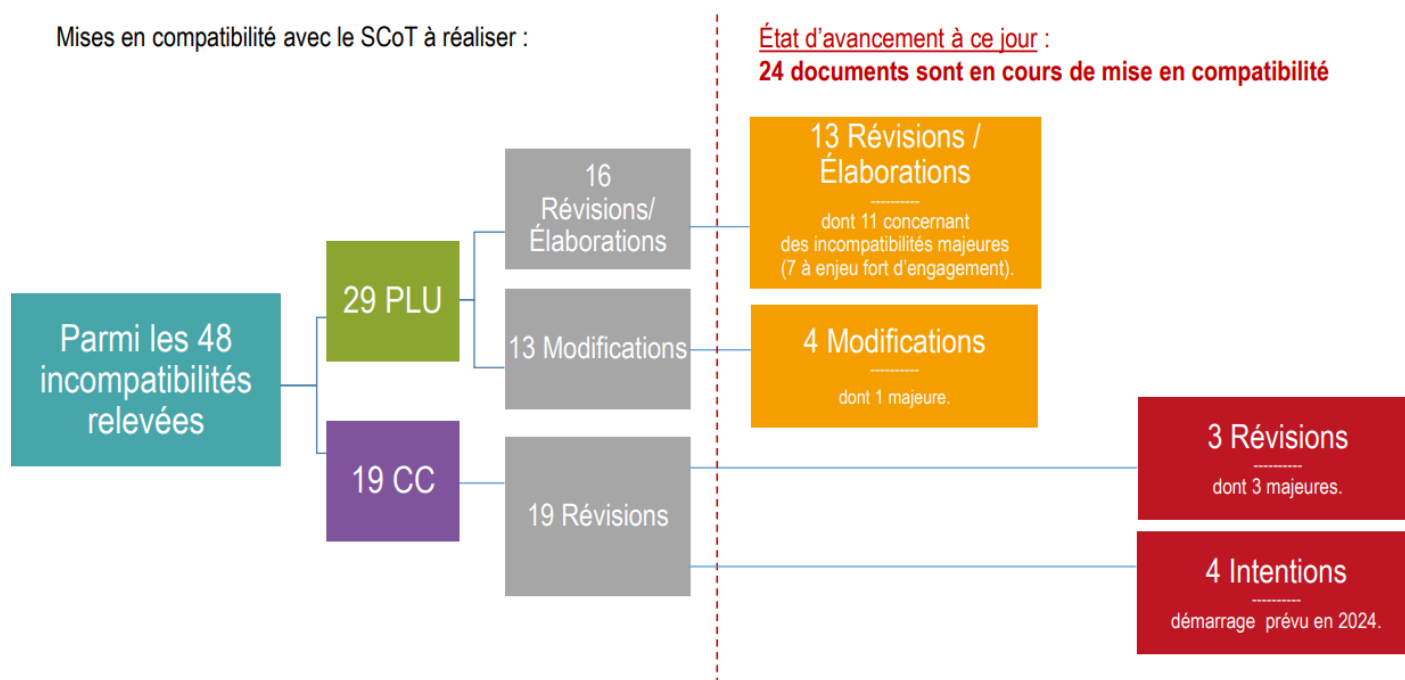
	Procédures de mise en compatibilité/SCoT du Pays de Montbéliard	Délais
PLU	Si les orientations du PADD ne sont pas remises en cause = modification	1 an
	Sinon = révision	3 ans
CC	Révision obligatoire	1 an

Une démarche amorcée en 2022



50% des documents incompatibles sont déjà engagés dans une procédure

Mises en compatibilité avec le SCoT à réaliser :



© ADU

Des directives afin « qu'aucune commune de PMA ne s'estime lésée dans le cadre de la mise en compatibilité » :

- **Courant 2023**, une grande majorité des 48 communes ayant un document incompatible a été rencontrée par l'ADU en binôme avec les services de PMA pour faire le point sur leur document et définir la procédure à engager. Ces rencontres se sont prolongées, dans certains cas, au sein des conseils municipaux.
- **À partir de 2024**, l'ADU s'est engagée sur plusieurs procédures de mise en compatibilité relevant de ses activités contractuelles (= MOE). Parallèlement, certaines communes bénéficient, dans ce cadre et sous réserve d'une adhésion, du service de conseil et d'expertise de l'agence (= AMO).

Références :

- Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme.
- Loi « Climat et Résilience » promulguée le 22 août 2021.

Pour aller plus loin : (Publications ADU)

- Loi « Climat et Résilience » - Effets sur les politiques d'aménagement et d'urbanisme.
- ZAN, une nouvelle loi pour préciser sa mise en œuvre.



URBANISME

Publication obligatoire des SCoT et PLU(i) sur le Géoportail de l'Urbanisme



Pour mémoire, le GPU a pour objectif de :

- rendre accessible à toute personne, l'information sur les règles d'urbanisme et les contraintes qui peuvent impacter un projet de construction, sur l'ensemble du territoire national.

Ainsi, en quelques clics, un particulier ou un professionnel peut connaître les règles encadrant l'acte de construire sur une parcelle : document d'urbanisme opposable et prescriptions qui y sont liées (règlement graphique et écrit, OAP, etc.) et servitudes d'utilité publique pouvant imposer des restrictions à l'acte de construire en complément des règles d'urbanisme (PPRi, par exemple).

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le GPU des élaborations ou évolutions des SCoT et PLU(i) est une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoire et donc opposable, ces documents.

- Le PLU deviendra donc exécutoire, sous réserve de la publication du document et de la délibération qui l'approuve sur le GPU :
 - > dès sa transmission au Préfet, si le territoire est couvert par un SCoT approuvé,
 - > en l'absence de SCoT ou si le PLU(i) tient lieu de PLH, un mois après sa transmission au Préfet.

Les autres formalités de publicité (prévues pour les SCoT, PLU(i) et CC), affichage pendant un mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département, restent inchangées.

Bon à savoir !

Les PLU rendus exécutoires avant le 31 décembre 2022, qui n'ont pas été publiés sur le GPU, restent opposables. En effet, aucune sanction n'est prévue pour cette absence de téléversement.

Reste que le document qui se trouve dans cette situation est **fragile juridiquement en cas de recours**, et par voie de conséquence, les autorisations d'urbanisme délivrées sur sa base, puisqu'il ne respecte pas la loi et sa traduction dans le CU. Il est donc probable qu'à terme un nouveau texte législatif ou réglementaire encadrera mieux cette obligation de publication sur le GPU.

Ces dispositions concernent uniquement les SCoT et les PLU(i), **les CC ne sont pas concernées**.

Pour rappel :

L'ADU a constitué depuis 2014, une base de données au format SIG sur les PLU ; ce qui lui permet de disposer d'une information géographique comportant les zonages, les prescriptions et les servitudes d'utilité publique des documents d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble des communes de PMA.

Compatibles avec les standards du CNIG, cette base de données facilite le versement du document d'urbanisme sur le Géoportail.

L'ADU assiste ses adhérents dans cette démarche de téléversement !

Référence :

- Ordonnance n°2021 du 7 octobre 2021 concernant la publication sur le portail national.

Pour aller plus loin :

- Site internet GPU : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Montant DGD 2023 pour les documents d'urbanisme

L'arrêté préfectoral du Doubs du 3 novembre porte sur le versement de la DGD de l'État sur la mise en œuvre des PLU(i), SCoT, CC, etc. pour l'année 2023.

Référence :

- Barème fixant la dotation – Exercice 2023 – Arrêté n°25-2023-11-03-00004 du 3 novembre 2023.



ZAN : Publication des décrets d'application du dispositif (1/2)

Artificialisation des sols : des précisions sur les critères d'exemption des installations photovoltaïques

La loi « Climat et Résilience » d'août 2021 stipule qu'« un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF » sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- « ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique »,
- « ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ».

Ces conditions ont été définies conjointement par un décret et un arrêté, publiés au JO du 31 décembre.

Le **décret** précise que ces installations doivent être construites de manière à être « réversibles » donc démontables et permettre le maintien de la couverture végétale et des habitats naturels préexistants.

Sur les espaces à vocation agricole, les installations doivent permettre la poursuite d'une « activité agricole ou pastorale significative » ou l'implantation d'une activité.

L'**arrêté** fixe la liste des caractéristiques techniques à respecter :

- hauteur des panneaux,
- espaces entre les rangées,
- types d'ancrages au sol,
- types de clôture, etc.

Il précise également la liste des données et informations à renseigner par les porteurs de projets dans **une base de données nationale (plate-forme en ligne)** qui servira de référentiel aux autorités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme pour le calcul de la consommation d'espaces de la 1^{ère} tranche de 10 années (2021-2030).

De manière transitoire, **ces mesures ne s'appliquent pas aux installations photovoltaïques** dont la date d'installation effective ou la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme est comprise **entre la promulgation de la loi « Climat et résilience » et la publication du décret.**



Nota Bene : un décret d'application de la loi d'Accélération de la Production des Énergies Renouvelables (APER) du 8 avril vient préciser les conditions de mise en place des installations agrivoltaïques et des installations photovoltaïques au sol sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. L'analyse par l'ADU de ce décret figurera dans le prochain bulletin d'actualité juridique.

Références :

- Décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace – Loi « Climat et Résilience ».
- Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF.

Pour aller plus loin :

- Publications ADU : ZAN, une nouvelle loi pour préciser sa mise en œuvre + Définir les zones d'accélération des énergies renouvelables – Guide utilisateur.

ZAN :

Publication des décrets d'application du dispositif (2/2)

Aménagement : une définition réglementaire de la friche

Un décret, publié au JO du 27 décembre, vient préciser la définition de la friche contenue dans la loi « Climat et Résilience » en fixant **2 critères cumulatifs** :

- *le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier,*
- *l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables.*

Pour identifier une friche selon ces deux critères cumulatifs, le décret précise qu'il doit être tenu compte de l'un ou plusieurs des 4 éléments suivants :

- *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.*

Les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme des friches au sens du CU. « Les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus concernés car ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi ».

Le décret précise, pour finir, que les inventaires de données et cartographies sur les friches, conduits par certains acteurs publics ou agences d'urbanisme, doivent être réalisés d'après **les standards CNIG** et contribuer à alimenter **un inventaire national**.



Référence :

- Décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le CU.





Jurisprudence

Après enquête publique, le PLU ne peut subir de modifications qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet et qu'elles découlent de l'enquête

Par délibération, le Conseil Communautaire d'une Communauté d'Agglomération a approuvé son PLUi-H.

Un propriétaire soutient que la délibération d'approbation est illégale car le PLUi-H finalement approuvé est différent de celui qui a été soumis à l'enquête publique. Il soutient que les nombreuses modifications apportées aux différents éléments du dossier révèlent l'existence d'un bouleversement de l'économie générale du projet.

La Cour Administrative d'Appel a rejeté cet argument en soulignant que l'essentiel des modifications découlant de l'enquête, consistaient à corriger des erreurs matérielles souvent minimes, à apporter une modification limitée et précisée dans le rapport de présentation, des surfaces des OAP à vocation d'habitat et à prendre en compte l'avis de l'Autorité Environnementale en apportant des précisions supplémentaires sans incidences sur le parti d'aménagement retenu par la Communauté d'Agglomération.

Dans ces conditions, le propriétaire n'a pas identifié des éléments qui bouleverseraient l'économie du projet ou une modification qui aurait une incidence sur les possibilités de construction et d'usage du sol sur le territoire de la Communauté d'Agglomération par rapport aux choix antérieurs.

Référence :

– CAA Lyon 14/02/2023, n°21LY03903.

Si la commune n'a pas un projet arrêté et précis au moment où elle préempte, la préemption est illégale

Le maire d'une commune a décidé de préempter une parcelle. L'acquéreur évincé a attaqué cette décision.

La Cour Administrative d'Appel lui a donné raison car la commune n'a pas motivé sa décision de préemption par un projet d'aménagement arrêté au moment où elle a statué. Il n'est pas nécessaire que les caractéristiques précises du projet aient été définies à cette date **mais la commune doit cependant faire apparaître la nature du projet dans la décision de préemption.**

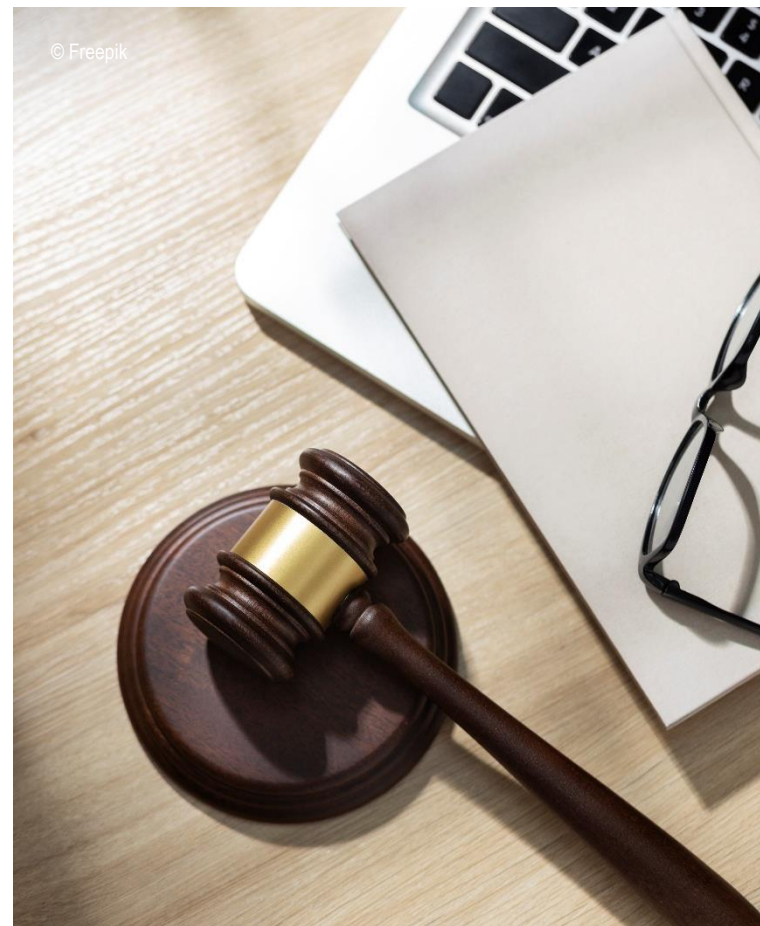
La commune a préempté le bien pour « créer un pôle sport et culture qui permettrait aux enfants du groupe scolaire, du centre de loisirs et des jeunes de la commune de pratiquer des activités sportives et ludiques et de profiter également d'un espace consacré à la culture qui serait créé à l'étage de la maison ».

Elle a fait valoir qu'elle a mis à disposition du centre de loisirs, en 2018, un terrain lui appartenant pour que les enfants puissent pique-niquer et pratiquer des activités telles que le tir à l'arc. Elle a également créé un ER sur une parcelle voisine, de grande taille et non construite afin d'y réaliser un équipement sportif. Toutefois, le projet visé par la décision de préemption ne porte pas sur la réalisation d'un équipement sportif mais sur l'acquisition d'une maison individuelle pour l'accueil de jeunes publics. De plus, le maire a déclaré à plusieurs reprises que la commune n'avait aucun projet précis pour le bien préempté.

Observation : la préemption doit être justifiée par la nécessité de réaliser un projet d'aménagement précis dont la définition est donnée à l'art. L. 300-1 du CU.

Référence :

– CAA Marseille 8/02/2023, n°22MA01627.



La commune ne peut recourir à la procédure de révision allégée du PLU que si les évolutions envisagées ne remettent pas en cause les orientations du PADD

Par délibération, le Conseil Municipal d'une commune a prescrit la révision allégée du PLU.

Cette procédure de révision allégée est prévue au CU (art. L. 153-34). Elle ne doit pas porter atteinte aux orientations du PADD.

Or, la révision allégée du PLU avait pour objet de permettre l'implantation d'un parc éolien remettant en cause ces orientations.

Le PADD comprend 2 axes consistant à poursuivre un processus de développement maîtrisé et à assurer la protection des espaces naturels et des paysages. Cet axe a pour objet, dans une logique de préservation du patrimoine et de la qualité du cadre de vie « *de ne pas laisser se disperser l'habitat* » et de réduire les risques d'une banalisation des points de vue et d'une perte d'attrait de la commune.

Or, l'implantation d'éoliennes sur ces secteurs viennent nécessairement modifier les perspectives paysagères notamment depuis certains monuments historiques et influera sur le cadre de vie des habitants du bourg et des hameaux les plus proches. Le projet porte atteinte à l'orientation du PADD tendant à la préservation des espaces naturels, des paysages, du patrimoine et de la qualité du cadre de vie : la commune ne pouvait donc pas recourir à la procédure de révision allégée.

Observation : l'affaire démontre que **le PADD n'est pas un élément du PLU sans portée juridique**. Dans le même ordre d'idée, le règlement du PLU doit être en cohérence avec le PADD.

Référence :

– CAA Bordeaux 7/07/2022, n°21BW00173.

Le PLU peut être annulé si la commune n'a pas respecté les modalités de la concertation qu'elle avait arrêtées

À l'occasion d'un recours contre un refus de permis, le pétitionnaire soutient que le PLU, sur lequel se fonde le maire d'une commune pour refuser le permis, est illégal. Il soulève donc l'exception d'illégalité du PLU.

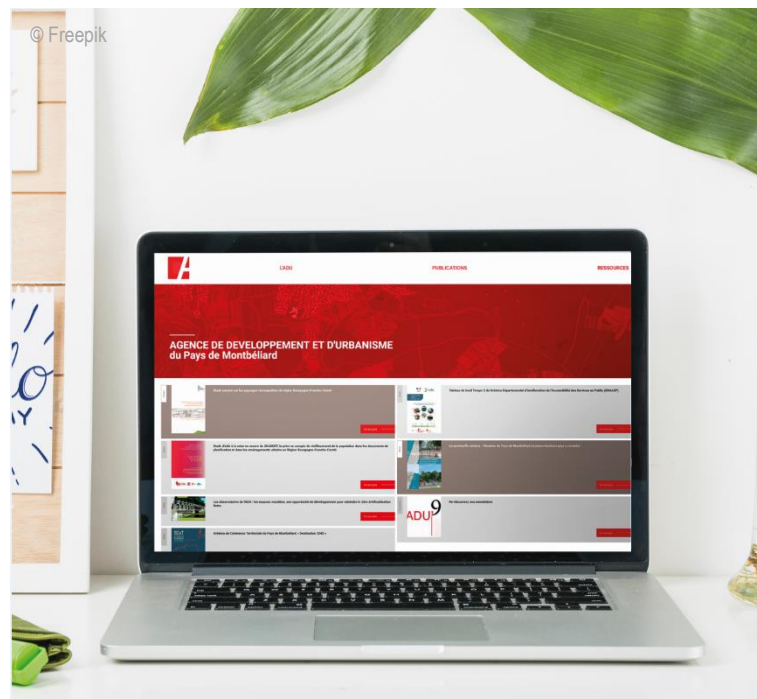
Rappelons qu'il est impossible de soutenir que le PLU est illégal au motif que les modalités de concertation étaient insuffisantes. En revanche, **il est possible d'obtenir l'annulation si la commune n'a pas respecté les modalités de la concertation qu'elle avait arrêtée dans la délibération de prescription.**

Dans cette affaire, elle avait arrêté les modalités de concertation et, notamment, une réunion des PPA incluant les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Or, dans les faits, la commune n'a pas organisé cette réunion de concertation ce qui a privé le pétitionnaire d'une garantie car il aurait pu, à cette occasion, faire valoir ses préoccupations. La Cour Administrative d'Appel juge donc que le vice de procédure doit entraîner l'illégalité du PLU bien que le pétitionnaire fût le seul propriétaire concerné par le classement qu'il conteste.

Référence :

– CAA Nancy 17/07/2023, N°21C02524.



Un accord entre la commune et le propriétaire peut réduire l'ER. Mais une modification du PLU devra formaliser cet accord

L'emprise d'un ER est réduite après accord entre le propriétaire du terrain grevé par l'ER et la collectivité bénéficiaire de celui-ci.

Le règlement du PLU qui l'a institué comme le document graphique qui l'a délimité devront évoluer pour rendre opposable la nouvelle délimitation.

La simple mention du protocole d'accord entre les parties est insuffisante pour créer des effets. La commune peut utiliser la procédure de modification simplifiée du PLU (art. L. 153-36 du CU).

Référence :

- Réponse à la QE n°01832 de J-L. Masson, JO Sénat 6/10/2022, p.4833.

Glissements de terrain : la cartographie des aléas peut faire l'objet d'un recours

Un particulier a demandé au Préfet la modification de la carte d'aléa « glissement de terrain » sur le territoire d'une commune.

Il fait cette demande car le maire de la commune concernée lui a refusé un certificat d'urbanisme en se fondant sur ce classement.

La Cour Administrative d'Appel donne raison au propriétaire car le classement était affecté d'une erreur manifeste d'appréciation.

Une expertise géotechnique, réalisée par un bureau d'études pour la Communauté d'Agglomération en question a mis en cause la méthodologie retenue par le CEREMA pour son classement des zones d'aléa fort.

Le Préfet s'est fondé sur cette étude du CEREMA. Un expert désigné par le Tribunal Administratif conclut que, compte-tenu de la faible prédisposition des lieux au glissement de terrain et faute d'élément aggravant, une partie de ces parcelles devrait être classée en aléa moyen, les autres en aléa faible.

Référence :

- CE 13/07/2023, n°455803.



Évolution de la loi SRU : un sujet de discordance entre les élus locaux

Les élus des collectivités locales ont réagi par différentes prises de parole et tribunes, à la suite de l'annonce du premier Ministre le 30 janvier, d'une réflexion « *pour intégrer pour une part le logement intermédiaire (*) dans le quota de 20 à 25% de logements sociaux de la loi SRU à atteindre pour les communes concernées* ».

Pour rappel, adoptée en 2000 pour répondre à la pénurie de logements sociaux et favoriser la mixité sociale, la loi SRU contraint les communes de + de 3 500 habitants à produire 20 à 25% de logements sociaux, selon leurs profils, sous peine de se voir notamment infliger des sanctions financières.

L'évolution de la loi serait prévue par le gouvernement avant l'été.

Certains maires (essentiellement issus du Sud-Est de la France) veulent « **reprendre la main** » sur le logement social et l'adapter aux spécificités de leurs territoires, d'autres maires, souhaitent au contraire **préserver cette loi en l'état** sans l'aménagement annoncé par le premier Ministre.

En effet, des maires de grandes villes ont réagi en pointant « *un renoncement majeur à la politique de production du logement social* » et en souhaitant travailler à « *préserver la mixité sociale de l'habitat* ».

Dans un contexte de crise du logement, certains redoutent un **double effet pervers** si la mesure se concrétise : la baisse de la production de logements les plus sociaux (PLAI et PLUS), pour lesquels l'équilibre des opérations est plus complexe à atteindre pour les promoteurs, sans rendre plus accessibles les logements à la classe moyenne basse.

La Fondation Abbé Pierre, dans **son palmarès 2020-2022** d'application de l'article 55 de la loi SRU sur les objectifs de production de logements sociaux publié fin 2023, indiquait que 64% des 1 031 communes soumises à la loi SRU n'ont pas atteint leurs objectifs triennaux.

Lors de la présentation du **rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement**, le 1er février, son délégué général Christophe Robert, a lancé à Christophe Béchu : « *Ne faites pas ça !* ». Invité à débattre, celui-ci a appelé à accompagner l'intégration du logement intermédiaire dans la loi SRU « *de garde-fous* ».

Bon à savoir !

Dans un rapport publié en mars, la FNH et la Fondation Abbé Pierre ont formulé une 40aine de propositions pour le logement, avec pour objectif commun de **concilier ambition écologique et réduction des inégalités sociales**. Lien pour accéder au rapport intitulé : **Réussir le ZAN tout en réduisant le mal-logement : c'est possible !**

Sur le territoire de PMA, l'impact des évolutions de la loi SRU devrait être **très mesuré**.

En effet, au titre du PLH de PMA pour la période 2021 – 2026, approuvé en décembre 2020, parmi les demandeurs inscrits, 55% sont déjà logés dans le parc social, plus de la moitié des demandes enregistrées sont donc des demandes de mutation. La tension au sein du parc social y est mesurée selon le rapport entre le nombre de demandes enregistrées sur le SNE (hors mutation) et le nombre d'attributions réalisées.

En conséquence, l'Agglomération de Montbéliard affiche sur ce critère une **très faible tension** (parmi les 6 agglomérations de France où la tension est la plus faible).

La situation est identique au niveau du **Pôle Métropolitain Nord Franche-Comté**. Les communes concernées par la loi remplissent toutes les conditions. Certaines sont même **exemptées**, à l'image de la ville d'Héricourt, **faute d'attractivité du territoire**.

(*) **Définition des Logements intermédiaires** : la solution pour les personnes à revenus médians

Les logements intermédiaires sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché (environ 15%). Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social.

Références :

- Article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2020 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- Palmarès de la loi SRU 2020-2022 des centaines de communes hors-la-loi – Fondation Abbé Pierre.

Pour aller plus loin :

- Programme Local de l'Habitat de PMA adopté pour la période 2021-2026.

Crise du logement : un texte voté unanimement par l'Assemblée pour simplifier la transformation de bureaux en logements



Début mars, les députés ont adopté un texte visant à faciliter la conversion de bureaux vides en logements. Selon le Ministre délégué au Logement, ce texte « fait œuvre utile en rajoutant de l'offre dans un contexte où le marché est bloqué ».

« Petite pierre » à l'édifice

Depuis la crise sanitaire et l'essor du télétravail, de plus en plus de bureaux sont vacants. Les transformer en habitations pourrait être une solution face à la pénurie. En sachant que « cette vacance ne touche pas que l'Île-de-France » et que les mesures doivent donc « pouvoir s'appliquer partout ».

Sans s'opposer à ce texte, les élus conviennent qu'il n'est toutefois qu'un petit pas face à la profonde crise que traverse le secteur et semblent toutefois divisés sur ce sujet. En effet, transformer des bureaux vacants en logements revient à **troquer une source potentielle de ressources fiscales** (cotisation foncière des entreprises, etc.). Mais, c'est aussi créer du logement, **sans artificialiser des sols**, et de **manière plus écologique** qu'une démolition/reconstruction.

Zoom sur le texte adopté

Il prévoit de :

- créer « une dérogation au PLU » afin que l'autorité compétente en matière de PC puisse autoriser la transformation de bureaux en logements lorsque le PLU ne le permet pas. En tenant compte, toutefois, de la

nature du projet et de la zone d'implantation (présence de services publics, de transports en commun, de commerces, etc.),

- créer un « **PC réversible** », qui permet de changer la « destination » d'un bâtiment sans qu'une nouvelle autorisation d'urbanisme soit nécessaire. Cette mesure s'inspire du PC à « double état » imaginé pour les Jeux Olympiques de Paris 2024, qui rend possible la reconversion des logements des athlètes en appartements. Il sera possible de prévoir en amont qu'un bâtiment puisse évoluer au fil du temps vers différentes activités. Il s'agira de « laisser cet outil à la main des élus locaux qui pourront choisir de l'utiliser ou non »,
- faciliter la conversion de bureaux en logements pour les étudiants en octroyant aux CROUS les 2 avantages actuellement réservés aux bailleurs sociaux (= le recours aux marchés de conception-réalisation et l'application de bonus de constructibilité prévus par les documents d'urbanisme),
- faciliter la transformation de locaux professionnels en logements au sein des copropriétés : les décisions concernant un changement d'usage seraient soumises à un vote à la majorité,
- permettre aux maires d'assujettir ces opérations de transformation de bureaux à la taxe d'aménagement apportant un soutien financier à la collectivité.

Ce texte doit maintenant être débattu au Sénat, afin de poursuivre son parcours législatif.

Localement, sur la question des logements étudiants, une étude réalisée en 2023 par des bureaux d'études privés pour le Pôle Métropolitain Nord Franche-Comté a montré que le CROUS est en capacité de loger l'ensemble des étudiants boursiers et accueille même quelques non boursiers dans ses résidences. Il ne semble donc pas y avoir de tension particulière dans ce domaine.

Et concernant les bureaux vacants, on estime, sur le territoire de PMA, leur nombre à 650 dont environ 500 sont situés dans des zones résidentielles ou mixtes.

Référence :

- Le dossier législatif.



Jurisprudence

A Bordeaux, la justice valide le principe de la « compensation » pour les logements de type Airbnb

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a rejeté le recours de l'association des Hôtes de Bordeaux Nouvelle-Aquitaine, fédérant une centaine de propriétaires de biens loués sur Airbnb et autres plateformes, qui contestent l'encadrement des locations saisonnières en vigueur depuis 2017 à Bordeaux.

À Bordeaux comme dans les villes de + de 200 000 habitants, la location de locaux meublés pour de courtes durées est soumise à une autorisation préalable qui peut être subordonnée à une « **compensation** » destinée à lutter contre la pénurie de logements.

Cette compensation consiste, pour le propriétaire qui propose une location de courte durée de type Airbnb, à transformer par ailleurs un autre bien ayant un autre usage en local d'habitation.

Par une délibération en juillet 2017, Bordeaux Métropole a prévu que les locaux à transformer, appelés locaux de compensation, « **devaient présenter une surface équivalente à celle des logements loués et se trouver**

dans la même zone que ces derniers ou dans une zone davantage touchée par la pénurie de logements ».

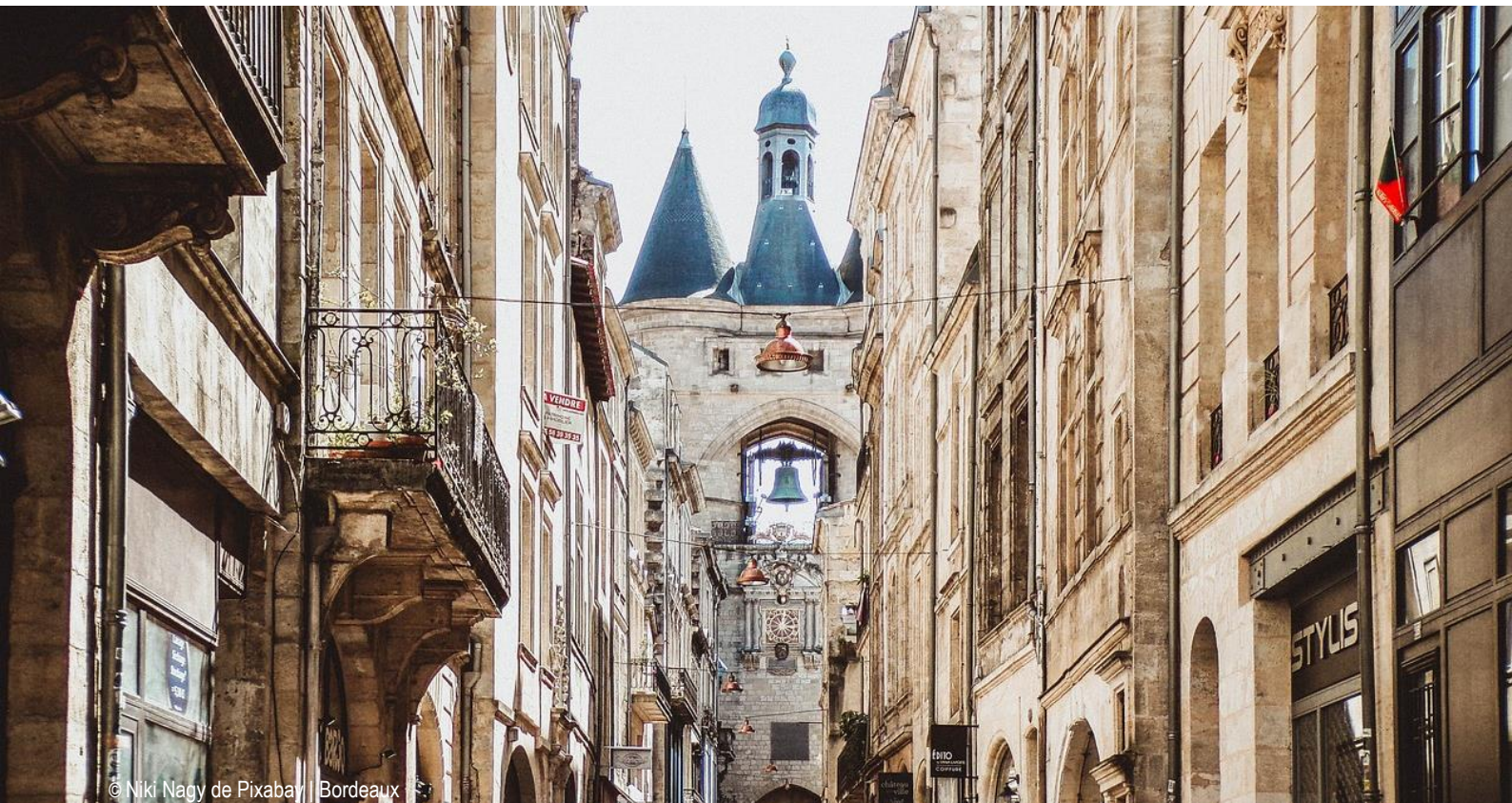
La Cour Administrative d'Appel a confirmé l'annulation de la délibération de la métropole pour vice de forme, considérant que cette décision émanait d'une « *autorité incompétente* ». Mais elle a « *validé le principe du dispositif institué par Bordeaux Métropole* », estimant que ce dispositif « ne porte pas une atteinte excessive au droit de propriété » en raison du « motif d'intérêt général » poursuivi.

Elle trouve aussi « *justifié que ce mécanisme s'applique seulement aux propriétaires qui louent pour de courtes durées leurs résidences principales plus de 120 jours par an ou leurs résidences secondaires, ceux-ci participant davantage à l'assèchement du marché locatif que les propriétaires de résidences principales qui les louent moins de 120 jours par an* ». Ainsi, le dispositif ne violerait pas le principe d'égalité devant la loi.

Cette décision confirme sans doute définitivement le bien-fondé de la réglementation locale visant les locations Airbnb, au moment où l'Assemblée nationale a durci les règles en vigueur en France.

Référence :

– CAA de Bordeaux 30/01/2024, n°21BX04629.



© Niki Nagy de Pixabay | Bordeaux



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 Écologique et de la Cohésion des Territoires 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**.

L'atlas de paysages, en tant que pilier de la politique « paysage », est au centre de cette réflexion. La connaissance qu'il délivre aux collectivités vise à éclairer les choix qualitatifs en matière d'aménagement durable du territoire.

Ce chantier se formalise par la refonte de la méthode d'élaboration des atlas de paysages et de transmission grâce aux outils numériques, 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 de ce nouveau référentiel 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'État et les collectivités territoriales.

L'innovation porte sur la matérialisation 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.

Lancement inédit de formations des élus au paysage : 40 sessions en 2024

Suite au rapport de l'IGEDD en 2021, le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, la Fédération Nationale des CAUE et l'AMF se sont associés pour mettre en place un plan d'action visant à améliorer la sensibilisation et la formation des élus au paysage.

Le plan d'action recommande la mise en place de formations organisées à l'échelle départementale par les CAUE et relayées par les associations locales d'élus intéressées, sans aucun caractère obligatoire.

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.

Ces formations sont actuellement expérimentées en Côte-d'Or, dans l'Ain et prochainement dans le Var, **avant d'être généralisées sur tout le territoire.**

Nous vous informerons dans le prochain bulletin des dates de formations des futurs territoires retenus.

Référence :

- Lancement inédit de formations des élus au paysage : 40 sessions en 2024.

Pour aller plus loin :

- Rapport annuel IGEDD 2021.

Appel à projets Plans de paysage 2024 : Dépôt des candidatures jusqu'au 20 juin



Le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, en partenariat avec l'ADEME et l'OFB, lance l'édition 2024 de l'appel à projets Plans de paysage.

Cet appel à projets vise à récompenser les territoires qui se lancent dans une démarche de plan de paysage.

En devenant lauréat, vous bénéficiez d'un soutien financier, d'un accompagnement des services de l'État tout au long de votre projet et vous rejoindrez une communauté d'acteurs engagés pour la préservation et la reconquête des paysages.

L'édition 2024 comporte une nouveauté : la création d'une catégorie « biodiversité ».

Qui peut participer ?

Sont concernés les collectivités locales ou leurs groupements, les associations, ou autres structures telles que les parcs naturels régionaux ou les Grands Sites de France.

Pour candidater

Il est vivement recommandé de signaler votre intention de candidater à cet appel à projets auprès du référent paysage de votre DREAL qui pourra vous aider dans la préparation de votre candidature.

Vous pourrez ensuite lui adresser votre dossier en format dématérialisé **avant le 20 juin 2024 à 12h00**.

La qualité des paysages nous concerne tous. Elle est un élément important de la qualité de vie des populations et un enjeu d'attractivité pour les territoires. **Alors, n'attendez pas un appel à projets ou une loi pour vous engager !**

Référence :

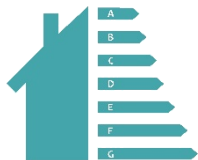
- Modalités de l'appel à projets, dossier de candidature et liste des référents.

Pour aller plus loin :

- Résultats de l'appel à projets plans de paysage 2023.
- Explorez la carte interactive des plans de paysage.



© ADUI Vue sur le Doubs depuis le pont routier de Pont-de-Roide-Vermondans



ÉNERGIE

MaPrimeRénov : les aides prévues en 2024 seront amputées d'1 milliard d'euros



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



Pour mémoire, MaPrimeRénov est destinée à aider les ménages à engager la rénovation énergétique de leurs logements.

Dans le cadre du plan d'économies de 10 milliards d'euros, le Ministère de l'Économie et des Finances a annoncé en février que l'enveloppe dédiée à MaPrimeRénov pour 2024 serait réduite de 4 à 3 milliards d'euros.

Dans ces conditions, sera-t-il possible d'atteindre l'objectif de 200 000 logements rénovés cette année ?

Ce nouveau montant tient compte du fait qu'il existe une forme de « sous-exécution » du dispositif. « En 2023, + de 300 millions d'euros n'ont pas été dépensés. Parce qu'il y a beaucoup de chantiers, il faut trouver des artisans et il y a des carnets de commandes qui sont pleins » a justifié Bruno Le Maire.

De plus, le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires a annoncé en février [un ajustement du calcul du Diagnostic de Performance Énergétique \(DPE\) pour les logements de moins de 40 m²](#).

L'objectif est de rendre **les seuils des DPE plus équitables** face à **une surreprésentation des passoires énergétiques** (étiquettes « F et G ») dans ces petites surfaces.

Cette révision du DPE permettra aux propriétaires de gagner du temps pour rénover leur logement, en sachant que **les biens classés « G »** ne pourront plus être mis en location à **partir de 2025. 140 000 logements** devraient ainsi sortir de la catégorie des passoires thermiques. **Un arrêté modifiant les étiquettes DPE sera bientôt publié et figurera dans le prochain bulletin d'actualité juridique.**

Certains réseaux de professionnels pour la transition énergétique regrettent, cependant, que les objectifs de rénovation énergétique soient « mis à mal dans un contexte de hausse des prix de l'électricité ».

Référence :

- MaPrimeRénov' : la prime de transition énergétique.

L'enveloppe du Fonds vert réduite de 400 millions d'euros pour 2024



FONDS VERT !

Dans sa quête d'économie, le gouvernement a également annoncé que le Fonds vert, mis en place pour aider les collectivités locales à financer leur transition écologique, dont l'enveloppe avait été portée à 2,5 milliards d'euros en début d'année, sera, lui aussi, amputé de 400 millions d'euros.

Ainsi, la hausse du Fonds vert, initialement prévue à 500 millions d'euros sera limitée à 100 millions d'euros.

Surprise et incompréhension

Le Fonds vert connaît, depuis son lancement en début d'année dernière, un véritable succès auprès des collectivités locales et autres acteurs territoriaux.

Selon le bilan communiqué en février par le Ministère de l'Écologie, il a permis d'apporter un soutien financier à près de 6 000 communes en 2023 pour plus de 10 000 projets.

Le plus grand nombre de dossiers acceptés relevant de :

- la rénovation énergétique des bâtiments publics locaux (3 276 dossiers),
- la modernisation de l'éclairage public (2 475 dossiers).

Mais parallèlement, l'accompagnement de la stratégie nationale biodiversité 2030, la renaturation en ville et le recyclage foncier ont également fait l'objet de nombreux dépôts de dossiers.

Les réactions ne se sont pas faites attendre du côté des associations notant « qu'en supprimant 400 millions d'euros au Fonds vert qui finance, par le biais des collectivités territoriales, la transition écologique des territoires, l'État met en péril la capacité d'investissement local, pourtant l'un des leviers les plus efficaces pour la transition écologique ».

Référence :

- Fonds vert – Édition 2024.



MOBILITÉS

Le Grand Lyon propose de tester gratuitement les alternatives à la voiture individuelle

Afin de favoriser l'abandon de la voiture individuelle, dans le cadre de l'amplification à venir de la ZFE à Lyon, la métropole encourage ses habitants à privilégier les modalités douces et les transports en commun en finançant une offre « *Découverte Mobilités* » permettant de tester ces autres moyens de déplacement.

Depuis le mois d'avril, ce pack permet ainsi de tester gratuitement durant 3 mois une offre de solutions de déplacement autres que la voiture (métro, tram, bus, vélo, covoiturage et autopartage).

Dans quels buts ?

La métropole de Lyon précise que ce dispositif a été pensé pour « *préserver la qualité de l'air* » et « *limiter l'émission de polluants générés par la circulation automobile, en complément du dispositif d'aides existant (aides à l'acquisition d'une voiture moins polluante ou d'un vélo)* ».

Cette offre nécessite un budget de 2 millions d'euros pour l'année 2024, dont 960 000 euros sont couverts par l'État via le Fonds vert.

Découverte Mobilités permet de s'abonner gratuitement aux 4 services publics de mobilités alternatives à la voiture :

- réseau TCL pendant 3 mois,
- service d'autopartage Citiz avec 75 euros de crédits par foyer offerts pendant 3 mois,
- Vélo'v durant 1 an,
- service de covoiturage En Covoit pendant 3 mois.

Attention, cette offre est soumise à plusieurs conditions :

« *Ouvertes à tous les Grands-lyonnais de + de 18 ans, Découvertes Mobilités s'adresse en particulier aux propriétaires de véhicules Crit'Air 5, 4 ou non classé, ainsi qu'aux nouveaux arrivants.*

2 conditions doivent être respectées : résider sur le territoire métropolitain et ne pas être déjà abonné au service (ni l'avoir été durant les 36 derniers mois). Chaque proposition est indépendante : si le demandeur est ou a été abonné à l'un des services, il peut toutefois profiter de l'offre pour les autres services », précise la Métropole de Lyon dans un communiqué.

Bon à savoir !

Depuis plusieurs années, des villes comme Calais, Dunkerque, Chantilly et récemment Montpellier ont instauré la gratuité des transports en commun.

La gratuité est devenue l'un des sujets majeurs des débats portant sur les politiques publiques de mobilité à l'échelle locale. Elle se trouve aujourd'hui au cœur de controverses très vives arguant « *qu'il ne s'agit pas seulement d'une question de prix des transports en commun mais d'offre* ».

À Montpellier, certains signaux sont au rouge. « L'offre de transport a [...] été réduite sur plusieurs lignes postérieurement à la crise sanitaire pour compenser le développement de la gratuité », souligne la Chambre Régionale des Comptes.

La question est également de savoir qui sont celles et ceux qui constituent la hausse de fréquentation généralement constatée après une mesure de gratuité. S'agit-il d'automobilistes ? De cyclistes ? De piétons ? Ou de nouveaux déplacements qui n'étaient jusque-là pas réalisés ?

Réseau, population, territoire, part de la billetterie dans le financement, etc. : les éléments à prendre en compte avant de se lancer restent multiples. Et la généralisation à toutes les villes de France encore bien lointaine....

Référence :

- Mes Infos Tout Lyon : Trois mois pour tester gratuitement les transports en commun lyonnais.



A

ADEME

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

AMF

Association des Maires de France

AMO

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

AU

À Urbaniser

C

CAUE

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CC

Carte Communale

CEREMA

Centre d'études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CNIG

Conseil National de l'Information Géolocalisée

CROUS

Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

CU

Code de l'Urbanisme

D

DGD

Dotation Générale de Décentralisation

DP

Déclaration Préalable de Travaux

DPE

Diagnostic de Performance Énergétique

DREAL

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

E

ENAF

Espace Naturel, Agricole et Forestier

ER

Emplacement Réservé

F

FNH

Fondation pour la Nature et l'Homme

G

GPU

Géoportail de l'Urbanisme

I

IGEDD

Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable

IGN

Institut National de l'Information Géographique et Forestière

J _____

JO

Journal Officiel

O _____

OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation

OFB

Office Français de la Biodiversité

P _____

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PC / PA

Permis de Construire / Permis d'Aménager

PLAI

Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH

Programme Local de l'Habitat

PLU

Plan Local d'Urbanisme

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat

PLUS

Prêt Locatif à Usage Social

PPA

Personne Publique Associée

PPRi

Plan de Prévention des Risques d'inondation

S _____

SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale

SIG

Système d'Information Géographique

SNE

Système Informatique National d'Enregistrement des Demandes de Logement Locatif Social

SRU

Solidarité et Renouvellement Urbain

T _____

TCL

Transports en Commun à Lyon

Z _____

ZAN

Zéro Artificialisation Nette

ZFE

Zone à Faibles Émissions

Président de l'ADU : **Philippe GAUTIER**
Directeur de publication : **Philippe BOZON**
Réalisation : **Raphaëlle Dembowiak, Aymeric Godéré,**
Frédéric Monin-Guenot, Magali Stanojevic,
Sandrine Watel

L'actualité juridique de l'ADU n°5
ISSN (imprimé) : 3003-3179
ISSN (en ligne) : 3003-8294

Coordonnées
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8 avenue des Alliés – BP 98407
25208 MONTBELIARD Cedex
03 81 31 86 00

contact@adu-montbeliard.fr
www.adu-montbeliard.fr

L'actualité juridique de l'ADU n°5

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8 avenue des Alliés – BP 98407
25208 MONTBÉLIARD cedex
Tél. +33 (0)3 81 31 86 00



**AGENCE
DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DU PAYS DE MONTBÉLIARD**