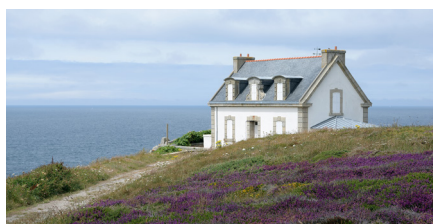


FOCUS

## Recul du trait de côte: ça avance pour le droit de préemption !



Le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC) a été créé par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2022, dite loi « Climat et résilience ». Celle-ci a été complétée par l'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 (articles L. 219-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Cet outil foncier vise à prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les

biens qui y sont exposés, dans les territoires figurant sur la liste des communes impactées. Il s'applique de plein droit (sans besoin de délibérer), pour les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans. Il peut également s'appliquer, sur délibération, pour les zones exposées au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

Les biens acquis par préemption en vue de leur renaturation peuvent faire l'objet, de façon transitoire avant leur renaturation, d'une convention ou d'un bail afin d'occuper, exploiter, aménager, construire ou réhabiliter des installations, ouvrages ou bâtiments en tenant compte de l'évolution prévisible du trait de côte.

Le décret, en vigueur le 30 juin 2024, précise le cadre réglementaire applicable: le formalisme à respecter lorsque le propriétaire d'un bien soumis à ce droit de préemption envisagera de le vendre, les documents à fournir en cas de demande de pièces complémentaires par le titulaire du droit de préemption, les conditions dans lesquelles le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien concerné...

**Décret n° 2024-638 du 27 juin 2024 relatif aux modalités d'application du droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte**

ÉTUDE

## La « clause-filet » dans l'évaluation environnementale: mode d'emploi

Le décret n°2022-422 du 25 mars 2022 instaure une procédure de « clause-filet » qui permet de soumettre des projets de faibles dimensions mais ayant une incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine à une évaluation environnementale bien qu'ils en aient été exonérés par l'application des seuils prévus au Code de l'environnement. La jurisprudence administrative a validé ce dispositif.

Le Conseil d'État a toutefois récemment clarifié les conséquences de l'activation de la « clause-filet » sur les délais d'instruction des déclarations préalables.

### Les projets concernés

Il existe trois catégories de projets soumis à évaluation environnementale:

**1/ les projets soumis de manière systématique**, énumérés à l'annexe de l'article R 122-2 du Code de l'environnement (1<sup>ère</sup> colonne);

**2/ les projets soumis à la suite d'un examen au cas par cas**, énumérés à l'annexe de l'article R 122-2 (2<sup>e</sup> colonne);

**3/ les projets soumis par application de la « clause-filet »**, c'est-à-dire non soumis à étude d'impact systématique ou à étude d'impact au cas par cas car situés en deçà des seuils de la nomenclature annexée à l'article R 122-2, s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine (article R 122-2-1 du Code de l'environnement).



### Comment activer la « clause-filet » ?

La clause-filet peut être activée de deux manières.

**1/ Par l'autorité compétente en matière d'urbanisme lors de la première demande d'autorisation ou de déclaration**, s'il lui apparaît que >>>

## La « clause-filet » dans l'évaluation environnementale: mode d'emploi (suite)



**La clause-filet  
peut être activée  
de plusieurs manières.**

le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Dans ce cas, le maître d'ouvrage est informé par l'autorité compétente dans un délai de 15 jours (décision motivée) à compter du dépôt de la demande. Le maître d'ouvrage saisit alors l'autorité environnementale (le préfet de région) d'une demande d'examen au cas par cas.

**2/ À l'initiative volontaire du maître d'ouvrage** qui saisit l'autorité compétente chargée de l'examen au cas par cas.

Il peut le faire : soit en amont de la procédure d'autorisation ou de déclaration ; soit à un stade ultérieur de l'élaboration du projet, y compris lorsque la première autorité compétente a décidé de ne pas activer la « clause-filet ».

### L'application de la « clause-filet » aux déclarations préalables

L'article R 424-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le silence gardé par l'autorité compétente au terme du délai d'instruction sur une déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme vaut décision tacite de non-opposition à cette déclaration, sans exception.

Or, le décret du 27 mars 2022 ne prévoit pas de modification ni de dérogation aux dispositions de cet article dans l'hypothèse où une déclaration préalable a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la mise en œuvre de la « clause-filet ».

Le Conseil d'État rappelle, de plus, l'article R 423-37-3 du Code de l'urbanisme :

*« Lorsqu'il apparaît que le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et que, par conséquent, le dossier doit être complété par une étude d'impact, le délai d'instruction de la demande ou de la déclaration est suspendu jusqu'à la date de réception par l'autorité compétente en matière d'urbanisme du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ou, le cas échéant, de la synthèse des observations du public ».*

Ainsi, se basant sur ledit article, le Conseil d'État précise que lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale à la suite d'une décision de l'autorité environnementale saisie après activation de la « clause-filet », la décision de non-opposition à cette déclaration ne peut être qu'explicite.

Ainsi, faute de prévoir une exception au principe d'autorisation tacite prévu à l'article R 424-1 du Code de l'urbanisme pour les déclarations préalables devant donner lieu à évaluation environnementale par le jeu de la clause filet, le Conseil d'État a annulé l'article 8 du décret du 25 mars 2022 (Conseil d'État, 4 octobre 2023, n° 465921).

C'est pourquoi, dans cette situation et dans l'attente de la modification du texte réglementaire, les porteurs de projets concernés devront s'assurer que leurs projets font l'objet d'une décision de non-opposition expresse.

**Nathalie Quiblier**

### Obligation de réduction des consommations d'énergie des bâtiments à usage tertiaire

Le texte, en vigueur, s'inscrit dans le cadre du décret tertiaire ou dispositif Éco Énergie tertiaire (EET). Il apporte des modifications importantes quant aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire. Il accorde notamment un délai supplémentaire, s'étendant jusqu'au 30 septembre 2027, pour la désignation de l'année de référence.

Son annexe définit les niveaux de consommation d'énergie finale fixés en valeurs absolues pour la première décennie de plusieurs catégories d'activités : la blanchisserie dite « industrielle », les centres hospitaliers, les établissements médico-sociaux, le stationnement, le sport, etc.

**Arrêté du 20 février 2024 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire**

### Retrait-gonflement des sols argileux : assouplissement du régime d'indemnisation

Le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles est complété en assouplissant les critères de reconnaissance des phénomènes de sécheresse et en renforçant les mesures de prévention.

**Instruction NOR :  
IOME2322937C  
du 29 avril 2024**

ÉNERGIE

## Le DPE petite surface évolue



La réglementation du Diagnostic de performance énergétique (DPE) a évolué concernant les logements d'une surface inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>. Ces derniers bénéficient en effet, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024, d'une nouvelle méthode de calcul du DPE requis pour la vente ou location d'un logement.

Ainsi, pour un logement d'une telle surface, un DPE réalisé entre le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et le 30 juin 2024

peut faire l'objet d'une attestation remplaçant l'étiquette initiale. L'attestation est générée sur le site internet de l'Observatoire des DPE de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe).

La nouvelle étiquette peut être consultée en rentrant le numéro du DPE dans la rubrique « *Moins de 40 m<sup>2</sup>: Obtenir ma nouvelle étiquette* ». Sa validité sera alignée sur la période de validité du DPE initial.

**Arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie**

EXPÉRIMENTATION

## Le certificat de projet sur les friches

Le décret instaure, jusqu'au 31 mai 2027, l'expérimentation d'un certificat de projet sur les friches (application de l'article 212 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat et résilience »).

Ce certificat a pour objectif de clarifier les procédures applicables sur un site intégralement situé sur une friche (au sens de l'article L 111-26 du Code de l'urbanisme) et dès lors que ce projet est soumis à diverses autorisations. Le certificat de projet délivré au demandeur comporte : « 1° L'indication, au regard des informations fournies par le demandeur, des régimes, décisions et procédures applicables au projet à la date de cette demande, y compris des obligations de participation du public, des conditions de recevabilité et de régularité du dossier et des autorités compétentes pour prendre les décisions ou délivrer les autorisations nécessaires; 2° Le rappel des délais réglementairement prévus pour l'intervention de ces décisions ou la fourniture d'un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substitue aux délais réglementairement prévus ».

Le décret précise les modalités de dépôt de la demande de certificat de projet dans les friches, adressée au préfet de département, et le contenu de celle-ci ainsi que les modalités d'instruction et de délivrance de ce certificat. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2024.

**Décret n° 2024-452 du 21 mai 2024 relatif à l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches**

URBANISME

## Objectif « Zéro artificialisation nette des sols » : les modalités de sa mise en œuvre

Le texte précise les modalités selon lesquelles les services déconcentrés de l'État (préfets) accompagneront les collectivités dans la mise en œuvre de l'objectif « Zéro artificialisation nette des sols » (ZAN).

La loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » a fixé l'objectif d'atteindre le ZAN en 2050. La circulaire se divise en trois parties: un rappel des principes de progressivité et de territorialité, une déclinaison des mesures d'accompagnement des territoires par les préfets, des précisions quant aux Projets d'envergure nationale et européenne (PENE) d'intérêt général majeur et à la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Les objectifs de territorialisation de la réforme devront être actés dans les schémas régionaux (SRADETT, SDRIF, SAR, PADDUC) d'ici le 22 novembre 2024. Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU) devront être mis en compatibilité d'ici 2028.

**Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »**



## Mise en conformité des PLU et évaluation environnementale

Une autorisation environnementale unique pour exploiter un parc éolien a été délivrée par le préfet du département à une société. Le Plan local d'urbanisme (PLU) sur le fondement duquel avait été délivrée l'autorisation contestée avait fait l'objet, un mois avant la délivrance de cette autorisation, d'une mise en compatibilité en vue de permettre la réalisation du projet.

Conformément à l'article L 600-12-1 alinéa 1 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'État a jugé que l'absence d'évaluation environnementale préalable à la mise en conformité du PLU devait être regardée comme un vice de légalité externe étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet, sans incidence sur la légalité de l'autorisation contestée.

**Conseil d'État, 5 février 2024, n° 463620**

## La pose de panneaux solaires et l'aspect extérieur des constructions

Les propriétaires d'une maison ont déposé une déclaration préalable de travaux pour l'installation de panneaux solaires thermiques sur le toit de leur maison d'habitation.

Se fondant sur l'article UC11.2.2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, le maire n'a pas refusé la déclaration mais l'a assortie d'une prescription relative à l'insertion de ces panneaux dans la pente du toit. Conformément à l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme, le maire de la commune pouvait légalement se fonder sur ces dispositions pour imposer la prescription contestée.

**Conseil d'État, 4 octobre 2023, n° 467962**

## État des risques et obligation légale de débroussaillage

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les vendeurs et bailleurs d'un bien immobilier situé dans une zone assujettie à une obligation légale de débroussaillage devront informer obligatoirement l'acquéreur ou le locataire sur l'état des risques.

**Décret n° 2024-405 du 29 avril 2024 pris pour l'application des articles 23 et 26 de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie**

## Le refus de permis de construire fondé sur un manque d'eau

Un promoteur immobilier a sollicité un permis de construire pour la réalisation d'un immeuble de 5 logements d'une surface de plancher de 322 m<sup>2</sup>.

Se fondant sur l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, le maire refuse le permis car le projet de construction aura des effets sur la ressource en eau dont la faible capacité était de nature à générer un risque pour la santé et la salubrité publique.

Le refus de permis de construire était fondé car le risque d'insuffisance en eau exposait autant les futurs occupants de la construction que les tiers à l'opération.

**Tribunal administratif de Toulon, 23 février 2024, n° 2302433**

## Les communes littorales et la limite à la possibilité d'extension des constructions existantes

Le Conseil d'État confirme que le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être considéré comme une extension de l'urbanisation selon l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme. Il souligne, en outre, que le « caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement ».

**Conseil d'État, avis, 30 avril 2024, n° 490405**

## Précision relative à la notion de « seuil de 50 unités de stationnement ouvertes au public »

Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à la procédure d'examen au cas par cas lorsqu'est atteint ou dépassé le seuil de « 50 unités et plus » conformément à la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'environnement.

Ce seuil doit être apprécié de manière globale dès lors que l'aire de stationnement a, au moins en partie, vocation à être ouverte au public. Ainsi, même si une partie de l'aire de stationnement est réservée, comme en l'espèce, au personnel de la déchetterie, le projet n'est pas exonéré de la procédure au cas par cas dès lors qu'il comporte 50 unités ou plus.

**Conseil d'État, 16 février 2024, n° 472788**