

URBANISME & AMENAGEMENT : ACTUALITES LEGISLATIVES ET JURISPRUDENTIELLES

ACTUALITE REGLEMENTAIRE

Possibilité pour certaines communes de soumettre à autorisation la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme.

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

L'article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, codifié à l'article L. 324-1-1 et s. du code du tourisme, autorise les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme à soumettre à autorisation la location en tant que meublés de tourisme de locaux commerciaux, afin de protéger l'environnement urbain et de préserver l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services sur leur territoire.

Le décret précise quels sont les locaux commerciaux concernés par cette faculté. Il s'agit :

- (1) pour les communes dont le PLU relève du régime antérieur à la loi ALUR, des locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat ;
- (2) pour les communes dont le PLU relève du régime postérieur à la loi ALUR, des locaux inclus dans des constructions dont la destination est celle de commerce et activités de service.

Il indique également la manière dont les communes précisent les principes de mise en œuvre sur leur territoire des objectifs déterminés par la loi lorsqu'elles décident d'instaurer cette procédure d'autorisation.

L'article R. 324-1-5 du code du tourisme précise désormais :

« La délibération mentionnée au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 précise, sur le fondement d'une analyse de la situation particulière de la commune :

1° Les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services ;

2° Les critères utilisés pour délivrer l'autorisation prévue au même alinéa. Ces critères peuvent être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones »

Le décret distingue deux procédures alternatives, selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise, ou non, à une autre autorisation prévue par le code de l'urbanisme. L'objectif est d'inscrire, dès lors que cela est possible, la nouvelle demande dans le cadre de procédures existantes, afin de simplifier les démarches des demandeurs comme des collectivités territoriales.

Sauf disposition contraire, la procédure instaurée par l'article R. 324-1-6 du code du tourisme est soumise aux règles générales du code des relations entre le public et l'administration, et notamment à la règle du silence valant accord.

La presse a annoncé que cette réforme serait appliquée à Paris à compter de 2022.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

PLU

Légalité des dispositions du PLU interdisant les constructions au sein d'un cône de vue pour la protection du paysage

CE, 14 juin 2021, n° 439453, SCI des Sables, mentionné aux tables

La commune de Pornic a introduit dans son PLU au sein de la zone U « *l'interdiction, d'une part, de " toute construction à l'intérieur des cônes de vues figurant au plan de zonage " et, d'autre part, de " toute construction à l'intérieur des zones non aedificandi figurant au plan de zonage " ».*

Ces dispositions ont pour objet notamment de préserver une perspective sur le littoral depuis les rues perpendiculaires au rivage.

Une société dont les terrains ont été inclus au sein de ce cône de vue et de la zone *non aedificandi* a contesté la modification du PLU.

Son recours a été rejeté par le tribunal administratif, et la cour administrative d'appel a confirmé la décision de première instance.

En premier lieu, le Conseil d'Etat retient que les dispositions du code de l'urbanisme permettent au règlement d'un PLU d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, instituer un cône de vue ou identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières.

En second lieu, le Conseil d'Etat détermine les conditions de mise en place d'éventuelles prescriptions en précisant que :

- la localisation du cône de vue ou du secteur concerné, sa délimitation et les prescriptions doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Ainsi, « *une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi* »,

- et les prescriptions ainsi émises en application de ces deux articles ne peuvent avoir de portée au-delà du territoire couvert par le PLU.

Faisant application de ces principes, le Conseil d'Etat annule la décision de la cour administrative d'appel au motif qu'elle a commis une erreur de droit en ne recherchant pas si l'interdiction de construire ainsi imposée par le PLU de Pornic était le seul moyen d'atteindre l'objectif recherché par l'auteur du document d'urbanisme.

Vincent Villette, dans ses conclusions sur cette décision, précise que les prescriptions en cause ne font l'objet que d'un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation au regard des décisions *Société de Torres* (CE, 29 décembre 1993, n° 131613, B, à propos de dispositions du règlement d'un POS relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et *Epoux S...*, (CE, 6 octobre 1995, n° 151075, B à propos d'un emplacement réservé).

En conséquence, l'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Nantes.

EXPROPRIATION

Conformité à la constitution de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Cons. Const. n° 2021-915/916 QPC du 11 juin 2021, M. Abdul S. et autres

Par deux décisions, la Cour de cassation a renvoyé au Conseil constitutionnel une QPC portant sur l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui détermine les modalités d'évaluation devant le juge de l'indemnité d'expropriation.

Ce texte précise que les biens expropriés sont estimés à la date de la décision de première instance, mais il prévoit également que, sous réserve de certains cas, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers à une date de référence antérieure :

- un an avant l'ouverture de l'enquête publique relative à l'utilité publique de l'expropriation ; ou
- en l'absence d'enquête publique, un an avant la déclaration d'utilité publique ; ou
- au jour de la mise à disposition du public du dossier pour les projets ou programmes soumis à débat public ;
- lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une ZAC, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'article L. 322-2 du code de l'expropriation exclut également la prise en compte « *des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de*

travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble » pour déterminer l'indemnité judiciaire d'expropriation.

Les auteurs de la QPC soutenaient que ces dispositions méconnaissent l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen imposant, en cas d'expropriation, le versement d'une indemnité couvrant l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation.

Selon eux, elles ne permettent en effet pas d'accorder une juste et intégrale indemnité, notamment en écartant la prise en compte du prix auquel l'expropriant entend revendre le bien dans des conditions déjà connues en cas d'« expropriation pour revente ».

Pour rejeter la QPC, le Conseil constitutionnel retient que les dispositions légales contestées poursuivent un objectif d'intérêt général: éviter que la réalisation d'un projet d'utilité publique ne soit compromise par une hausse de la valeur vénale du bien exproprié résultant de l'annonce du projet au détriment du bon usage des deniers publics.

Il constate ensuite que le juge de l'expropriation peut prendre en compte les changements de valeur subis par le bien exproprié depuis la date de référence s'ils sont extérieurs à l'annonce du projet.

Le Conseil constitutionnel déclare ainsi conformes à la constitution les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ACTION EN DEMOLITION

Dans le cadre d'une action en démolition, le juge judiciaire doit poser une question préjudicielle au juge administratif pour statuer sur l'existence d'un permis tacite

Cass. civ. 3^{ème} 27 mai 2021, n° 20-23.287

Un propriétaire, après avoir obtenu l'annulation du refus de sa demande de permis de construire devant le tribunal administratif, a confirmé cette demande sur le fondement de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme.

La commune a fait appel de la décision du tribunal administratif et en a obtenu l'annulation.

Entretemps, le propriétaire a tout de même construit le bâtiment visé par demande de permis de construire, et la commune l'a assigné en démolition sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme.

Le propriétaire, pour faire échec à cette action, soutenait qu'il était titulaire d'un permis tacite en raison de l'absence de réponse à la confirmation de sa demande de permis de construire effectuée en application de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme. Celui-ci dispose notamment qu'en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire, un nouveau refus ne peut être fondé sur des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de la décision de refus annulée, sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande de permis de construire ait été effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.

La cour d'appel a cependant rejeté ce moyen sans poser de question préjudicielle au juge administratif pour statuer sur l'existence du permis tacite. En effet, elle a constaté que la confirmation de la demande de permis de construire était intervenue alors même que le jugement du tribunal n'était pas devenu définitif, et qu'en conséquence la confirmation de la demande de permis était irrecevable ce qui faisait obstacle à la naissance d'un permis tacite.

Le pétitionnaire s'est pourvu en cassation contre l'arrêt de la cour d'appel.

En premier lieu, la Cour de cassation quant à elle rappelle les termes de l'article R. 771-2 du code de justice administrative :

« lorsque la solution d'un litige dépend d'une question soulevant une difficulté sérieuse et relevant de la compétence de la juridiction administrative, la juridiction judiciaire initialement saisie la transmet à la juridiction administrative compétente en application du titre Ier du livre III du code de justice administrative. ».

En second lieu, elle retient que, *« s'il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de statuer sur l'action d'une commune tendant, sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, à la démolition d'une construction irrégulièrement édifiée sur une propriété privée, il appartient à la juridiction administrative de statuer sur l'existence d'un permis de construire tacite, conformément auquel la construction aurait été édifiée, né du silence gardé par l'administration à l'expiration du délai d'instruction de la confirmation de la demande de permis de construire formée par le pétitionnaire sur le fondement de l'article 600-2 du code de l'urbanisme, avant que le jugement d'annulation de la décision qui a refusé de délivrer le permis de construire ne soit définitif ».*

La Cour de cassation juge donc que la question de l'effet d'une confirmation d'une demande de permis de construire, en application de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, avant que la décision annulant le refus de permis de construire soit devenue définitive, constitue une question sérieuse s'opposant à ce que le juge judiciaire statue sans poser de question préjudicielle au juge administratif.

Elle casse et annule, en conséquence, la décision de la cour d'appel et lui renvoie l'affaire

FISCALITE

Lorsqu'un PC est délivré à plusieurs personnes, celles-ci sont solidairement redevables de la redevance d'archéologie préventive

CAA Nantes, 15 juin 2021, n° 19NT02405

Selon l'article L. 524-4 du code du patrimoine, le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est, pour les travaux soumis à autorisation en application du code de l'urbanisme, la délivrance de l'autorisation de construire. Lorsqu'un permis de construire a été délivré à plusieurs personnes physiques ou morales pour la construction de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux conformément à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme (permis valant division), les redevables de la redevance d'archéologie préventive dont ce permis est le fait générateur sont les titulaires de celui-ci, chacun d'entre eux étant redevable de l'intégralité de la redevance d'archéologie préventive due à raison de l'opération de construction autorisée.

Dans une telle hypothèse, l'administration peut mettre cette redevance à la charge, soit de l'un quelconque des bénéficiaires du permis, soit de chacun de ces bénéficiaires à la condition alors que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due à raison de la délivrance du permis.

Cette solution est identique à celle qui s'applique en matière de taxe d'aménagement lorsque l'autorisation d'urbanisme est délivrée à plusieurs personnes (CE 19 juin 2019, Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales c/ M. Liagre, n° 413967).



Les avocats de notre équipe Urbanisme & Aménagement sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions à ce sujet, notamment :



Alexandre Gauthier

Associé
Paris
T +33 (0)1 40 75 99 78
M +33 (0)6 63 74 42 38
gauthier@gide.com



Emmanuel Vital-Durand

Associé
Paris
T +33 (0)1 40 75 36 77
M +33 (0)6 07 49 81 50
vital-durand@gide.com



Lucie Pernet

Counsel
Paris
T +33 (0)1 40 75 29 09
M +33 (0)6 66 36 04 85
lucie.pernet@gide.com



Alice Le Neel

Collaboratrice
Paris
T +33 (0)1 40 75 99 78
M +33 (0)6 86 16 49 14
alice.leneel@gide.com



Caroline Pineau

Collaboratrice
Paris
T +33 (0)1 40 75 36 77
M +33 (0)6 98 41 68 45
caroline.pineau@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : [gide.com](https://www.gide.com)

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).