



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

LES CHRONIQUES de Paris Sud Aménagement

SOMMAIRE

Veille juridique

Actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme :
.....3 & 4

Savoirs-faire techniques

Conserver un arbre remarquable dans le cadre d'un projet
de réaménagement: l'exemple du cèdre de la Place du Grand
Ouest5

LES CHRONIQUES de Paris Sud Aménagement

Décembre 2017

Actualités jurisprudentielles du droit de l'urbanisme

Précisions sur la portée des orientations d'aménagement et de programmation du PLU

Dans le cadre d'un recours en annulation de la délibération qui a approuvé un plan local d'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent être contestées lorsqu'elles sont susceptibles de justifier un refus d'autorisation d'urbanisme.

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat était saisi d'un pourvoi contre un arrêt d'appel qui confirmait le rejet un recours tendant à l'annulation de la délibération d'un conseil municipal approuvant le PLU. Les requérants recherchaient en particulier l'annulation d'une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoyait que « *l'aménagement du secteur devra ménager la possibilité de réaliser une sortie sur la rue de Concrez* », l'emprise de cette liaison se situant sur leur propriété.

La haute juridiction rappelle les dispositions de l'article L. 123-5 (désormais L. 152-1) du code de l'urbanisme selon lesquelles travaux ou opérations sont compatibles lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. Sur ce fondement, elle estime ensuite que les OAP peuvent être contestées par un recours pour excès de pouvoir dirigé contre la délibération approuvant le PLU à condition que les OAP en cause puissent justifier un refus d'autorisation d'urbanisme. A l'inverse, les OAP ne sauraient être contestées.

Tel est d'ailleurs le cas en l'espèce puisque le Conseil d'Etat considère que l'OAP litigieuse ne pouvait justifier un refus de permis de construire. Il ne s'agissait que d'une prévision qui ne pouvait être assimilée à la création d'un emplacement réservé ou d'une servitude sur le terrain des requérants. Il souligne à cet égard que cette OAP n'était pas reportée sur les documents graphiques du PLU et ne créait par elle-même aucune obligation pour les propriétaires concernés. Si cette décision limite la possibilité de contester par la voie du recours pour excès de pouvoir les OAP, elle introduit une distinction qui pourra être subtile, en dépit des critères retenus dans sa décision, entre celles susceptibles de justifier ou non un refus d'autorisation.



**Conseil d'Etat,
8 novembre
2017 n°402511**

Sur l'obligation de cohérence entre le PADD et le règlement du PLU

Le Conseil d'Etat était notamment saisi par la commune de Lattes dont le maire avait refusé de faire droit à la demande du propriétaire d'un terrain situé sur la commune de convoquer le conseil municipal pour modifier le zonage du PLU applicable à son terrain. Ce refus avait été annulé en appel, la Cour ayant considéré que le classement du terrain en zone agricole tel qu'inscrit au PLU était incohérent avec les orientations du PADD et qu'une modification s'imposait.

L'article L. 151-8 du code de l'urbanisme (auparavant L. 121-3), dispose que le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Au cas présent, les terrains en cause se situaient en zone agricole du PLU alors que l'une des orientations du PADD prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation, et qu'aucune autre orientation ne justifiait le parti agricole du zonage. Le Conseil d'Etat a en conséquence confirmé l'arrêt d'appel en estimant que le zonage était incohérent avec le PADD. Il a ainsi écarté l'analyse de la commune qui soutenait que ces dispositions prévoyaient un simple rapport de compatibilité entre le PADD et le règlement, tout en soulignant que la Cour n'avait pas non plus exigé la conformité du règlement aux orientations du PADD.

Le règlement du PLU doit donc être cohérent avec les orientations du PADD sous peine d'annulation



**Conseil d'Etat,
2 octobre 2017
n° 398322**

Focus

Exception à l'effet de cristallisation des certificats d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme a en principe pour effet de cristalliser les règles applicables à une demande d'autorisation déposée dans les dix-huit mois à compter de sa délivrance, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. Cela signifie que les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le Conseil d'Etat énonce toutefois une exception à ce principe. Dans l'affaire en cause, une commune a en effet sursis à statuer sur une demande de permis de construire qui avait pourtant été déposée moins de dix-huit mois après l'obtention d'un certificat d'urbanisme. Le sursis était motivé par le fait que le projet de construction serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreux l'exécution du plan local d'urbanisme alors en cours d'élaboration. Le maire a ensuite refusé de délivrer le permis qui portait sur un projet contraire au PLU qui venait d'entrer en vigueur et c'est ce refus qui était contesté par les requérants.

Le Conseil d'Etat juge alors que lorsqu'un certificat d'urbanisme a été délivré sur le fondement du a) de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme et qu'un sursis à statuer est opposé à la demande de permis de construire présentée par le bénéficiaire de ce certificat au motif que cette demande serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan local d'urbanisme dont l'élaboration est en cours, l'autorité compétente pour statuer sur la demande est fondée à faire application du nouveau plan local d'urbanisme si, à l'expiration du délai de sursis à statuer, ce nouveau plan est entré en vigueur. Il n'est de surcroît pas requis que le certificat d'urbanisme mentionne l'existence d'une procédure d'évolution du PLU, contrairement à ce que le Conseil d'Etat avait pu juger auparavant (CE 10 juillet 1987, n° 63010), rendant ainsi cette décision relativement sévère pour le pétitionnaire. Elle n'en est pas moins cohérente puisqu'une solution différente aurait limité l'effet du sursis à statuer qui est précisément conçu pour éviter les obstacles à l'effet du futur plan.



**Conseil d'Etat,
11 octobre
2017
n° 401878**

Le recours à l'expropriation doit être nécessaire ainsi que le rappelle fermement le Conseil d'Etat

S'il est acquis depuis de nombreuses années que le contrôle par le juge administratif de l'utilité publique d'une procédure d'expropriation s'effectue en trois temps, la vigueur de ce contrôle ne faiblit pas. Il appartient ainsi obligatoirement au juge administratif saisi d'un recours contre une déclaration d'utilité publique, lorsqu'un tel moyen est invoqué, de vérifier que l'autorité expropriante ne disposait pas dans son patrimoine de biens permettant la réalisation de l'opération dans des conditions équivalentes, sans recourir à l'expropriation.

Il appartient en outre au juge administratif de vérifier que le projet est d'intérêt général et que les atteintes à la propriété privée, le coût financier de l'opération et ses inconvénients ne sont pas excessifs au regard de son intérêt.

Au cas présent, l'expropriation d'un terrain privé en vue de la réalisation d'un parking public avec aire de retournement avait été déclarée d'utilité publique. Les propriétaires visés contestaient la DUP en arguant notamment du défaut de nécessité de recourir à l'expropriation, dès lors que la commune expropriante possédait plusieurs terrains situés à proximité des leurs permettant de réaliser des places de stationnement dans des conditions équivalentes, sans recourir à l'expropriation.

La Cour administrative d'appel, qui n'a pas examiné ce moyen, est alors censurée.



**Conseil d'Etat,
9 novembre
2017 n°
394998**

Conserver un arbre remarquable dans le cadre d'un projet de réaménagement : l'exemple du Cèdre de la Place du Grand Ouest

L'îlot du Cèdre accueille aujourd'hui 283 logements dont une résidence seniors, des commerces en rez-de-chaussée et un parking. Au sud-ouest de l'îlot, un Cèdre remarquable planté il y a une centaine d'années. Dès l'origine de l'opération, Paris Sud Aménagement a pris le parti de préserver cet arbre, et d'en faire un élément fort de la future identité de la place. Quels dispositifs ont été mis en place pour conserver ce Cèdre qui a depuis donné son nom à l'îlot?

1. Un diagnostic précis de l'arbre et des premières interventions en phase pré-travaux

Un premier diagnostic du Cèdre a été réalisé en 2011 par le bureau d'études spécialisé PHYTOCONSEIL. Le diagnostic révélait alors un sujet sain, avec cependant des fourches à écorce incluses et des inclusions de fils de fer dans le bois.

Un second diagnostic a été effectué 2 ans plus tard sur la frondaison de l'arbre : des grimpeurs sont intervenus pour examiner de plus près l'état des branches du Cèdre. Il a été décidé à la suite de ce second diagnostic de réaliser un haubanage de l'arbre afin de limiter le risque de rupture des branches, d'entretenir sa partie haute (suppression des fils de fer, reprise des branches cassées, etc.)

En 2014 enfin, un dernier diagnostic a porté sur le système racinaire de l'arbre. Dans un premier temps, les racines ont été repérées manuellement. Une tranchée a ensuite été creusée sur un rayon de 10m autour du tronc. Les racines et radicelles rencontrées lors de la fouille ont été soigneusement coupées sous la direction de PHYTOCONSEIL, afin d'éviter tout risque d'arrachage en phase travaux.

Suite à cette intervention, il a été confirmé que le parking souterrain n'aurait pas d'impact sur la solidité de l'ancrage du Cèdre.

2. Un suivi rigoureux de l'arbre durant les travaux

Pendant la phase travaux, PHYTOCONSEIL a été missionné par COGEDIM, le promoteur de l'opération immobilière, pour assurer un suivi régulier du Cèdre :

- Dès le démarrage des travaux, la zone à ses abords a été clôturée pour éviter les piétinements; A intervalles réguliers, des rendez-vous sur site ont été planifiés pour mettre en œuvre les préconisations de PHYTOCONSEIL correspondant aux différents types de travaux aux abords (terrassement, élévation des façades...) Citons parmi ces mesures l'élagage de l'arbre avant la pose de barrières, la suppression régulière des bois morts, l'arrosage au goutte-à-goutte en l'absence de précipitations, l'apport de lombricompost...
- Enfin, PHYTOCONSEIL a conduit des inspections sur site tous les 6 mois environ



Tranchée autour de l'arbre visant à intervenir au niveau des racines et radicelles de l'arbre



Racine de 6cm de diamètre sectionnée afin d'éviter les risques d'arrachage ultérieurs



Lexique

Caractéristiques technique du Cèdre

- Espèce : Cedrus libani atlantica
- Diamètre : 120cm
- Hauteur totale : 18m
- Hauteur de tronc : 2m

La place du Cèdre - Place du Grand Ouest

3. Un aménagement de la Place respectueux du Cèdre

PHYTOCONSEIL a également dressé une liste de préconisations quant à l'aménagement de la Place du Cèdre.

La Place a ainsi été dessinée avec un espace entièrement piéton.

Un patelage en bois perméable a également été mis en place sous l'arbre. Implantés sur de petits plots pour éviter les tassements du sol au-dessus du système racinaire de l'arbre, il permet également de maintenir une hydratation convenable des racines.

4. L'appropriation du Cèdre par les habitants du quartier

Massif et vigoureux, le Cèdre risquait à terme de gêner les riverains, notamment du fait de l'ombre qu'il projetait.

Face à ce constat, PHYTOCONSEIL a recommandé de faire signer aux résidents une « charte » actant du caractère remarquable de cet arbre et de la nécessaire limitation de ses élagages dans le temps. Les occupants des appartements devront la signer lors de la signature de leurs baux.



Vue sur la Place du Cèdre livrée en 2017





Olivier Toubiana et Julia Mas ont participé à la rédaction de cette édition des Chroniques de Paris Sud Aménagement.

Olivier est chargé d'opération et particulièrement sensible aux questions juridiques. Quant à Julia, elle est également chargée d'opérations au sein de l'équipe responsable de l'aménagement du quartier Atlantis.

Vous pouvez prendre directement contact avec eux :
contact@paris-sud-amenagement.fr