

Urbanisme

Commerce

Habitat

Environnement

Énergie

Mobilités

# **l'actualité** juridique de l'adu

## **À LA UNE**

Agrivoltaïsme et  
photovoltaïque sur sols  
agricoles, naturels et  
forestiers.

Enfin le décret !

---

n°6 - avril - juin 2024



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



# Faire cohabiter agriculture et production d'énergie solaire : tout comprendre au décret !

Pas si simple de faire se rencontrer deux mondes qui n'ont pas l'habitude de travailler ensemble. Aprement discuté entre l'administration, les énergéticiens et le monde agricole, **le décret** relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers a été publié au **JO du 9 avril 2024**.

Ce décret, particulièrement attendu, vient compléter la **Loi APER de mars 2023**.

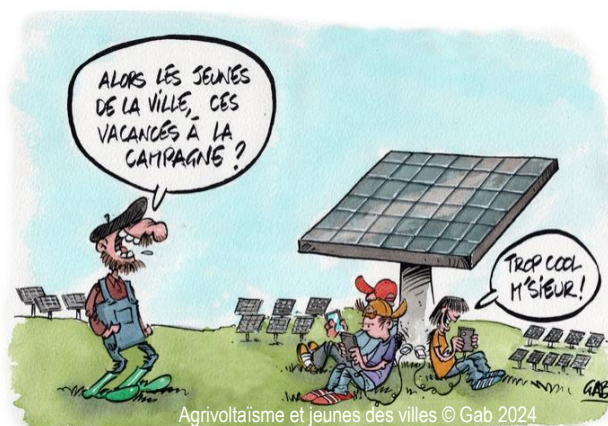
La transition écologique est au cœur des préoccupations des territoires qui mesurent désormais, par la constatation des coûts économiques et sociaux, les effets des crises climatiques et énergétiques.

Dans ce contexte de promotion des EnR sur les territoires, les collectivités ont donc un rôle majeur à jouer dans le cadre de leurs compétences en aménagement du territoire et en urbanisme.

Le décret pose le cadre de 2 types d'installations :

- **L'agrivoltaïsme** (désormais codifié aux art. R. 314-108 et suivants du Code de l'Énergie) ;
- **Le développement de projets photovoltaïques au sol sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers** (art. R. 111-56 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Il vient, à ce titre, énoncer une définition de l'agrivoltaïsme et encadrer la pratique pour faire coïncider de manière intelligente production agricole et production d'énergie solaire.



Ce texte n'est « pas figé », un 1<sup>er</sup> bilan est prévu dans **1 an** car il reste notamment à traiter **la question du partage de la valeur** engendrée par la production d'énergie, entre le propriétaire foncier, l'agriculteur qui exploite le champ et le porteur de projet agrivoltaïque.

**De nombreux arrêtés** restent également à venir pour préciser les conditions d'application du décret, indispensables pour **assurer le développement et consolider le financement de ces projets**.





# Critères de qualification pour les projets d'agrivoltaïsme

## AGRIVOLTAÏSME

### Définition

Pour être reconnue agrivoltaïque, une installation photovoltaïque (hors élevage) doit :

- Permettre à la **production agricole** d'être l'**activité principale** de la parcelle agricole.
- Préserver au moins **90%** du taux de rendement de la parcelle agricole.
- Être **réversible**.
- Garantir à un agriculteur actif une **production agricole significative** et un **revenu durable** (= taux de couverture maximale de la surface agricole par les panneaux photovoltaïques fixé à **40%** + hauteur de l'installation agrivoltaïque et espacement inter-rangées adaptés).
- Apporter directement à la parcelle agricole au moins **l'un des 4 services suivants** :
  - 1 – L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ;
  - 2 – L'adaptation au changement climatique ;
  - 3 – La protection contre les aléas ;
  - 4 – L'amélioration du bien-être animal.
- + Mesure de l'impact du projet agrivoltaïque sur la production agricole via une « **zone témoin** » ou un **référentiel équivalent** (sous couvert de la DDT).
- + Avis **conforme** CDPENAF.
- + **Contrôles périodiques** et **sanctions** en cas de manquement.

### Objectifs poursuivis par le décret



- **Protéger l'activité agricole.**
- Garantir à un **agriculteur actif**, une **production agricole significative** et un **revenu prévisible et durable** issu de l'activité photovoltaïque.



L'exploitant devra régulièrement vérifier la cohérence entre les résultats agronomiques de la parcelle et de la « zone témoin ».

Cette « **zone témoin** » doit :

- Représenter une superficie d'au moins 5% de la surface agrivoltaïque installée dans la limite d'1 ha ;
- Être située à proximité de l'installation agrivoltaïque ;
- Ne comporter ni installation équipée de modules photovoltaïques, ni installation ou arbre apportant de l'ombre ;
- Connaître les conditions climatiques équivalentes ;
- Être cultivée dans les mêmes conditions que la parcelle agrivoltaïque.

Pour les installations agrivoltaïques sur élevage, c'est la biomasse fourragère qui sera prise en compte.

#### Nota Bene :

Selon le cabinet de la ministre déléguée à l'Agriculture Agnès Pannier-Runacher, certains projets agrivoltaïques peuvent même permettre un rendement jusqu'à **30%** supérieur à celui de la « zone témoin ».

L'agrivoltaïsme peut aussi favoriser un phénomène de **reprise agricole dans des terrains jusque-là délaissés** parce que les conditions agronomiques ne permettaient pas de les exploiter de façon rentable à long terme.



© SunAgri\_Boris\_Yvan\_DASSIE

# Critères dédiés au photovoltaïque sur sols agricoles, naturels ou forestiers

## PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL

### Contenu du décret

- Hors agrivoltaïsme, les installations photovoltaïques au sol sont interdites sur tous les ENAF qui n'ont pas été identifiés dans un « document-cadre » établi par la Chambre d'Agriculture.
  - Ce « document-cadre » identifie notamment les terrains suivants :
    - Les anciennes carrières ;
    - Les délaissés routiers, fluvial et portuaire ;
    - Les anciens aérodromes ;
    - Les friches industrielles ;
    - Les terrains réputés incultes ;
    - Les terrains non exploités depuis 10 ans ou plus ;
    - Etc.
  - Ne pourront pas être intégrés au « document-cadre » : les ZAP et les secteurs faisant l'objet d'un aménagement foncier.
  - Les terrains identifiés dans le « document-cadre » seront intégrés en tout ou partie dans les ZAEnR.
  - Ce « document-cadre » devra être livré au + tard le 9 janvier 2025.
- + Avis simple de la CDPENAF.  
+ Révision du « document-cadre » a minima tous les 5 ans.  
+ Contrôles périodiques des installations et sanctions en cas de manquement pour les terrains identifiés à vocation agricole, pastorale ou forestière.

### Objectifs poursuivis par le décret



- Empêcher qu'un terrain récemment cultivé puisse être transformé en champ photovoltaïque au sol et favoriser l'exploitation photovoltaïque uniquement sur des terrains non-exploités par l'agriculteur.



Centrale solaire photovoltaïque - © <https://techniquesolaire.com/solaire-photovoltaïque/quest-ce-qu'une-centrale-solaire-photovoltaïque/>



## L'agrivoltaïsme, une filière encadrée - Entretien avec la CIA25-90 à propos du futur « document-cadre »

### 1. Quel est le rôle de la CIA25-90 ?

- Elle est chargée d'élaborer le « document-cadre » identifiant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques au sol.
- Elle a pour objectif de concilier les enjeux énergétiques à ceux de la souveraineté alimentaire du territoire et à la pérennisation de l'économie agricole.

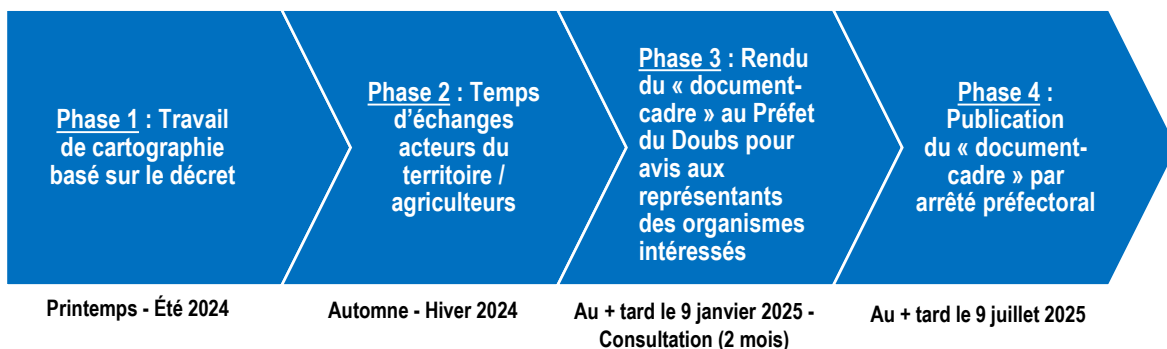
### 2. Le « document-cadre », c'est quoi ?

- Un atlas cartographique, à l'échelle de la parcelle cadastrale.  
La CIA25-90 travaille depuis plusieurs mois à l'élaboration d'une méthodologie cartographique et agronomique.

### 3. Que représentent les cartes du « document-cadre » ?

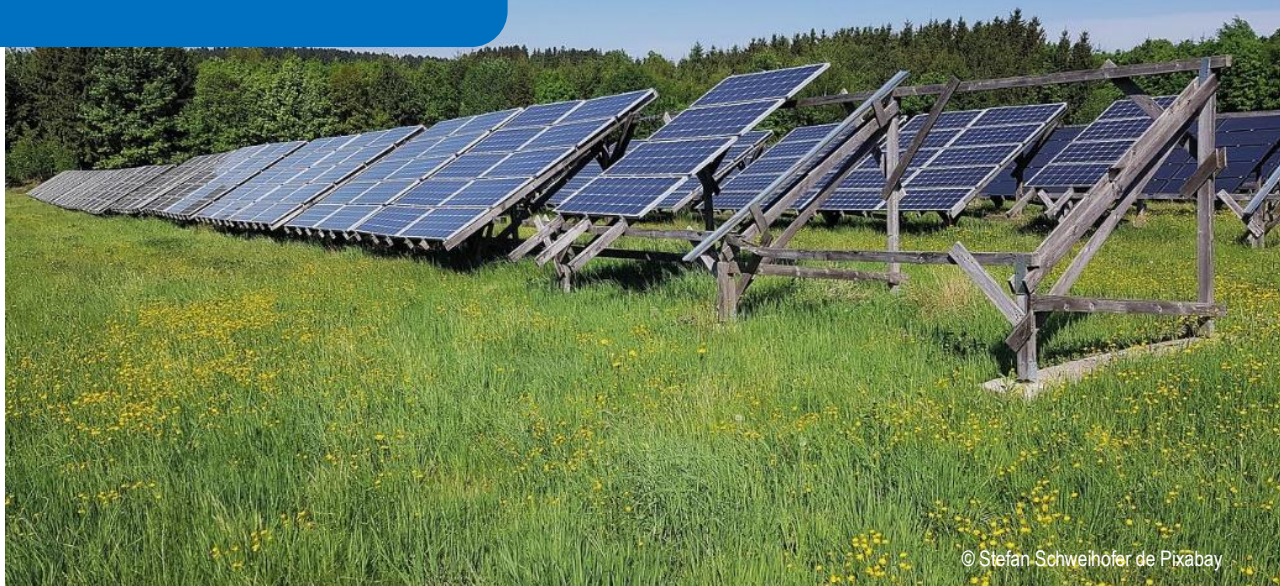
- Les parcelles identifiées dans « le document-cadre » sont ouvertes aux projets de PV sol, dit « PV compatible ».  
Aucun ouvrage de PV ne pourra être implanté en dehors de ces surfaces.

### 4. Quelles sont les phases d'élaboration du « document-cadre » ?



#### Nota bene :

De manière générale, pour tout projet, la CIA 25-90 recommande l'association systématique des exploitants agricoles.



# Autorisation, calendrier d'application et contrôles de l'exploitation

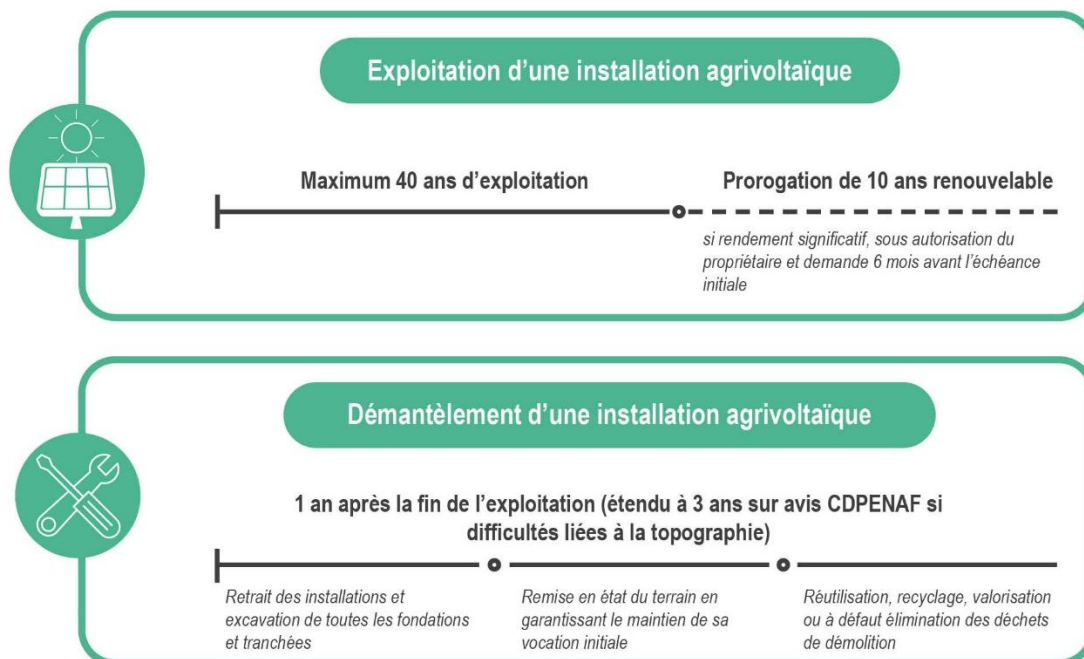
	Instruction	Calendrier d'application	Contrôles et sanctions
Agrivoltaïsme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préfet = compétent.</li> <li>- Maire = info.</li> <li>- Avis conforme CDPENAF.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Depuis mai 2024.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôles :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. préalable à la mise en service,</li> <li>. dans la 6ème année puis régulièrement selon le type d'installation.</li> </ul> </li> <li>- Sanctions administratives et pécuniaires en cas de non respect des obligations :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. allant jusqu'au démantèlement de l'installation et remise en état de la parcelle,</li> <li>. si fraude avérée = suspension ou résiliation du contrat de rachat de l'électricité.</li> </ul> </li> </ul>
Photovoltaïsme au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préfet = compétent.</li> <li>- Maire = info.</li> </ul>	<p>Publication du "document-cadre" au + tard le 9 juillet 2025.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si projet déposé avant :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Avis conforme CDPENAF.</li> </ul> </li> <li>- Si projet déposé après :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Avis simple CDPENAF.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôles des installations pour les terrains identifiés à vocation agricole, pastorale ou forestière :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. préalable à la mise en service,</li> <li>. dans la 6ème année de la mise en service.</li> </ul> </li> <li>- Sanctions administratives et pécuniaires en cas de non respect des obligations.</li> </ul>

## Démantèlement et remise en état (agrivoltaïsme et photovoltaïsme)

Ces ouvrages font l'objet d'un contrôle.

En cas de **non-respect du délai imparti**, l'autorité compétente procède d'office **aux travaux nécessaires au démantèlement et à la remise en état du site** et fait supporter **au propriétaire** le coût de leur dépassement éventuel.

Pour exemple :





## Contestation du décret

Bien que salué par la FFPA et la FNSEA, le déploiement de l'agrivoltaïsme est marqué par des contestations dans les territoires. La Confédération paysanne a notamment déposé début juin un recours contre le décret devant le Conseil d'État.

Elle estime que la limite des **40%** de la couverture imposée est **trop importante** et critique également le **manque de contrôles effectifs et de sanctions dissuasives**.

*« En générant spéculation foncière, accaparement de terres et précarisation des paysan(ne)s, l'agrivoltaïsme est une menace pour l'agriculture, la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations ».*

L'ITF souligne également les nombreuses limites de l'agrivoltaïsme du point de vue des sols et insiste sur la **nécessité d'utiliser en priorité le gisement déjà artificialisé** identifié par l'ADEME (grandes toitures, parkings, friches, etc.).





# Intégrer les questions énergétiques dans les PLU

Tableau récapitulatif des outils pouvant être mis en œuvre par pièce du PLU

<b>Pièces du PLU</b>	<b>Outils / bonnes pratiques proposés</b>
<i>Rapport de présentation (RP)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dresser un <b>portrait énergétique</b> (enjeux/potentiels/besoins) à grande échelle qui sera ajusté sur le territoire communal et qui pourrait justifier le développement des installations agrivoltaïques et PV sur sols agricoles, naturels ou forestiers.</li> <li>– Repérer les <b>secteurs favorables</b> à l'implantation de ces installations (dont terrains identifiés pour les PV au sol dans le « <b>document-cadre</b> » intégrés en tout ou partie dans les ZAE nR).</li> <li>– Prendre en compte la question énergétique <b>dans le repérage des potentiels fonciers en densification</b>.</li> </ul>
<i>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la base du diagnostic territorial (RP), les orientations suivantes pourraient être étudiées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concourir à la <b>transition énergétique</b> en encourageant l'implantation / le développement des énergies renouvelables.</li> <li>- Chiffrer <b>des objectifs réalistes</b> en matière de production d'énergie électrique d'origine solaire.</li> <li>- Favoriser l'<b>évolution des constructions existantes</b>.</li> <li>- Articuler le <b>développement de l'urbanisation avec les réseaux d'énergie</b>.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Réaliser une OAP thématique sur <b>Climat-Air-Énergie</b> afin de fixer des orientations transversales dans le PLU.</li> <li>– L'OAP thématique peut intégrer les <b>ZAE nR et les zones du « document-cadre »</b>.</li> <li>– Dans les OAP sectorielles, <b>l'énergie peut être prise en compte</b> (par exemple, orientation des bâtiments).</li> </ul>
<i>Règlements écrit et graphique</i>	<p><b><u>Dans les zones Urbaines :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Favoriser l'implantation des dispositifs EnR.</li> </ul> <p><b><u>Dans les zones Agricoles et Naturelles :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Autoriser l'agrivoltaïsme dans les Zones Agricoles.</li> <li>– Limiter le PV au sol, aux seuls secteurs identifiés dans le « document-cadre », par exemple en créant des STECAL (art. L. 151-13 du CU).</li> </ul>
<i>Annexes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Annexer le « <b>document-cadre</b> ».</li> </ul>

Nota bene :

**À ce jour, rien n'est encore précisé sur l'articulation du « document-cadre » avec le PLU.**

## Références :

- Décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.
- 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.
- Arrêté du 5 juillet 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur terrains agricoles, naturels ou forestiers fixant les modalités de contrôle préalable et de suivi des installations.

## 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.



# URBANISME



## Certificat de projet dédié aux friches : expérimentation depuis le 1<sup>er</sup> juin !

Un décret d'application de la loi « Climat & Résilience », d'août 2021, qui instaure un dispositif pour inciter les opérateurs à réhabiliter les friches est paru au JO du 22 mai.

Ce nouvel outil expérimental s'inscrit dans la poursuite de l'objectif du « ZAN ».

Il est présenté comme un outil « **facilitateur** » permettant de « **mieux accompagner les porteurs de projet dans l'application des différentes procédures réglementaires par le concours des services de l'État** ».

### Guichet unique

Le décret détaille le contenu de la demande de certificat de projet dans les friches (identité du demandeur, localisation, nature et caractéristiques du projet, description succincte de l'état initial des espaces concernés et ses effets potentiels sur l'environnement).

Il définit, également, les modalités d'instruction et de délivrance du certificat via un guichet unique auprès des Préfectures de Département pour les porteurs de projet (collectivités, aménageurs, opérateurs privés...).

Le certificat peut aussi souligner les difficultés de nature technique ou juridique identifiées qui seraient susceptibles de faire obstacle à la réalisation du projet.

Cet outil permet donc de faire **un état des lieux des normes concernées** (urbanisme, environnement, patrimoine) par la réalisation du projet envisagé.

### À retenir !

- L'expérimentation, débutée le 1<sup>er</sup> juin, s'appliquera **jusqu'au 31 mai 2027**.
- L'instruction de la demande est assurée par l'État dans un délai de **4 mois**.
- La demande de certificat de projet peut être **cumulée** avec une demande de certificat d'urbanisme.
- Pour donner de la visibilité à son bénéficiaire, le certificat de projet emporte des effets de cristallisation des règles d'urbanisme comparables aux certificats d'urbanisme, **si la demande d'autorisation de construire est déposée dans les 18 mois de sa délivrance**.

### Contact pour tout renseignement :

Service Coordination Sécurité Conseil aux Territoires (CSCT)  
de la DDT du Doubs : [ddt-csct@doubs.gouv.fr](mailto:ddt-csct@doubs.gouv.fr)

Accueil téléphonique : 03.39.59.55.03.

### Références :

- Article 212 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](#)).
- Décret n°2024-452 du 21 mai 2024 relatif à l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches.



© ADU



## ZAN : liste des PENE exclus du dispositif fixée par arrêté

Coconstruite dans le cadre d'échanges nourris avec les régions, la **liste des « Projets d'Envergure Nationale et Européenne » (PENE) d'intérêt général majeur**, destinés à être **exclus du dispositif ZAN pour la période 2021-2031**, a été fixée par arrêté du 31 mai, publié au JO du 9 juin (après consultation publique pendant 1 mois).

Elle représente **175 projets** relevant de l'énergie, des infrastructures de transport et de la relance industrielle qui totalisent déjà à ce stade **11.870 ha sur les 12.500 ha du forfait national**.

L'enveloppe n'est, cependant, pas figée et pourra parfaitement être "**dépassée**". Il est toutefois rappelé qu'en cas de dépassement de ce forfait, le surcroît de consommation ne peut être imputé sur l'enveloppe des collectivités territoriales ou de leurs groupements.

Pour rappel, lors de l'adoption de la loi visant à faciliter la mise en œuvre du ZAN en juillet dernier, il avait été décidé d'exclure les projets « d'envergure nationale et européenne présentant un intérêt général majeur » des « droits à bétonner » qui seront répartis par région. Le texte prévoit de diviser par 2 les nouvelles surfaces artificialisées entre 2021 et 2031, de 250.000 à 125.000 ha, sur lesquelles sera donc prélevé un forfait de 12.500 ha réservé à ces projets.

La FédéSCot a relayé le constat d'un déséquilibre important pour certains territoires entre l'effort supplémentaire de réduction de la consommation d'ENAF demandé sur la période 2021-2031 et le faible nombre de PENE présentant un intérêt général majeur.

### Révision au fil de l'eau

L'arrêté peut être "révisé à tout moment et en tant que de besoin". La liste a donc vocation à être actualisée régulièrement, **a minima une fois par an**, pour intégrer de nouveaux projets qui émergeront au cours de la décennie.

L'État assurera le suivi de la consommation effective emportée par ces projets dans le cadre du rapport quinquennal.

L'arrêté couvre la période 2021-2031, et certains projets sont d'ailleurs déjà en cours. En revanche, les projets qui se "décaleraient" dans le temps, après 2031, "n'ont pas vocation à être comptabilisés au titre de cet arrêté".

Pour rappel, cette publication est une étape critique pour permettre aux différents échelons de collectivités de respecter les délais prévus par la loi pour l'entrée en vigueur des documents de planification et d'urbanisme tenant compte des objectifs du ZAN. **Les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDuC) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, et les SCoT et PLU/CC doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.**

### Bon à savoir :

Le CEREMA a publié la cartographie des 175 PENE d'intérêt général majeur dont 12 en Région Bourgogne-Franche-Comté, accessible : [ici](#).

À l'échelle de PMA ainsi que du Pôle Métropolitain Nord Franche-Comté, les sites concernés sont les suivants :

- Usine d'électrolyseurs : « Gen Hy » (Étupes) ;
- Usine « H2SYS » (Belfort) ;
- Gigafactory « Mc Phy » (Fontaine).

### Référence :

- Arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'ENAF des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur (avec liste en annexe I).





## Annexes du PLU : la liste des servitudes d'utilité publique s'allonge !



La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) devant être présentée en annexes du PLU et de la CC en intègre une de plus :

- les SUP relatives aux « zones de danger ».

Ces zones sont délimitées par le Préfet en se fondant sur la carte analysant la sensibilité du territoire européen de la France en danger prévisible de feux de forêt et de végétation.

**À noter que cette nouvelle SUP vous est communiquée à titre purement indicatif car aucun département de la région Bourgogne-Franche-Comté ne figure encore dans la liste des départements classés à risque incendie !**

### 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.

Compatible avec les standards du CNIG, cette base de données facilite le versement du document d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

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

### Références :

- Article 3 du 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.
- Arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des art. L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier.



## Jurisprudence

### **Une exploitation de culture fruitière n'exige pas une présence permanente à proximité**

Le maire d'une commune a refusé de délivrer un PC en vue du changement de destination d'un bâtiment agricole.

#### **La Cour Administrative d'appel lui a donné raison.**

En effet, le bâtiment se situe sur un terrain classé en zone agricole dans le règlement du PLU. Les changements de destination des bâtiments agricoles peuvent être autorisés en zone A (art. R. 151-23 du CU). Mais, le règlement du PLU de la commune n'autorise dans la zone A que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Une habitation entrerait dans ce cadre si le pétitionnaire démontrait que sa présence permanente auprès de l'exploitation agricole est nécessaire.

**Or, il n'a pas apporté cette preuve.** Effectivement, il exerce sur 5 ha une activité de culture fruitière et truffière qui n'exige pas sa présence permanente.

#### **Référence :**

– CAA Lyon 21/09/2023, n°22LYO1039.

### **Le juge peut annuler le zonage du PLU, même si cette situation reste exceptionnelle**

Le maire d'une commune a délivré un certificat d'urbanisme négatif à un propriétaire qui voulait savoir s'il pouvait construire une maison.

Le maire a fondé sa décision sur le classement du terrain en zone N, zone naturelle et inconstructible.

Le propriétaire attaque le certificat en soutenant que ce classement est illégal. Or, le juge n'exerce qu'un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation sur le classement. Il est rare donc qu'il l'annule. Mais, cette affaire fait exception : le juge constate que la parcelle, d'une superficie d'environ 2500 m<sup>2</sup>, est située au bord d'une route entièrement entourée de parcelles supportant déjà des constructions, elles-mêmes mitoyennes de parcelles bâties, et s'inscrit dans la continuité d'une zone d'urbanisation plus dense. **Rien ne justifiait donc ce classement en zone N.**

#### **Référence :**

– CAA Nantes 14/11/2023, n°21NT02303.

### **Ce n'est pas parce que l'ER existe depuis 8 ans qu'il faut en déduire que la commune n'a pas l'intention de réaliser le projet**

Le maire d'une commune a délivré un certificat d'urbanisme négatif pour la construction d'un bâtiment au motif que le règlement du PLU prévoit, à cet endroit, un ER pour créer une liaison entre le bourg du village et différents quartiers.

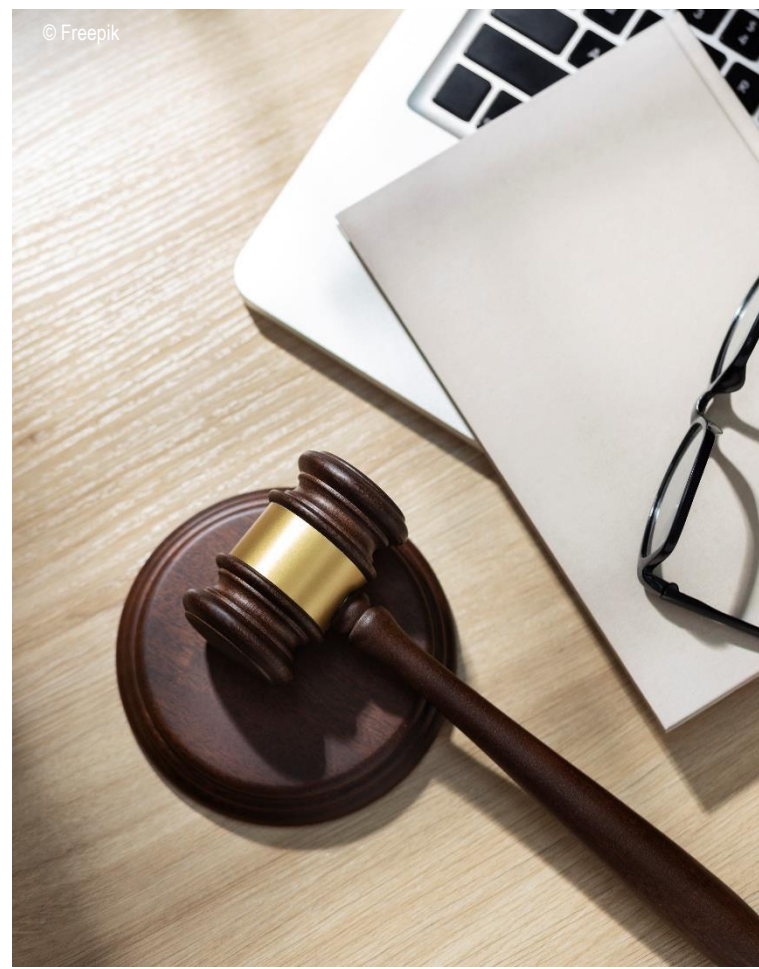
#### **Le pétitionnaire attaque le certificat négatif en soutenant que l'ER est illégal.**

**La Cour Administrative d'appel écarte cet argument :** elle rappelle que le juge n'exerce qu'un contrôle limité sur la décision d'instituer un ER : le contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation. Elle ajoute que ce n'est pas parce que l'ER a été institué il y a 8 ans qu'il n'est pas justifié.

**Observation :** si le propriétaire souhaite se libérer de cet ER, il peut faire jouer le droit de délaissement, c'est-à-dire contraindre la commune à acheter le bien. Si la commune ne l'achète pas, l'emplacement n'est alors plus un ER.

#### **Référence :**

– CAA Nantes 22/12/2023, n°23NT01423.





# ÉNERGIE

## DPE des logements de moins de 40 m<sup>2</sup> : l'arrêté modificatif est publié

L'arrêté du 25 mars, publié au JO du 10 avril, confirme l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2024 de nouveaux seuils d'étiquettes DPE pour tenir compte de la particularité des petits logements.

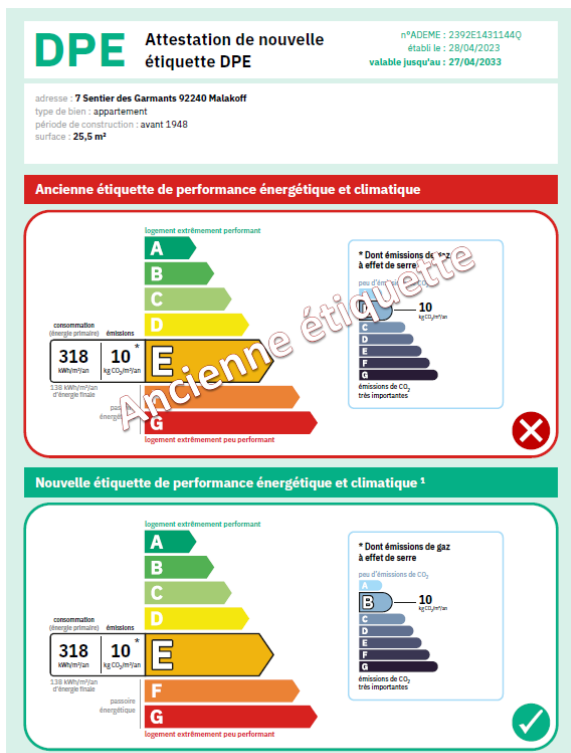
Les propriétaires peuvent, dès à présent, télécharger l'attestation de changement de classe DPE générée sous forme dématérialisée exclusivement par l'ADEME sur le site de l'Observatoire DPE-Audit et disponible : [ici](#).

L'objectif est de répondre à la question de la surreprésentation de petits logements classés dans la catégorie **des passoires thermiques (biens classés F ou G)**, qui peut s'expliquer, notamment, par le calcul de **2 critères** liés à :

- La consommation d'eau chaude sanitaire (ECS) ;
- L'indice de compacité thermique.

140 000 logements de moins de 40 m<sup>2</sup> pourraient ainsi sortir du statut de **passoire thermique**, dans un contexte où les propriétaires bailleurs de tels logements se verront appliquer les mesures de gel de loyer et d'interdiction de location :

- À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour tous les biens étiquetés G ;
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2028 pour ceux notés F.



<sup>1</sup> Conforme à l'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.

### Référence :

- Arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces.



## A \_\_\_\_

### **ADEME**

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

### **APER**

Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables

## C \_\_\_\_

### **CC**

Carte Communale

### **CDPENAF**

Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

### **CEREMA**

Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

### **CIA 25-90**

Chambre d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort

### **CNIG**

Conseil National de l'Information Géolocalisée

### **CU**

Code de l'Urbanisme

## D \_\_\_\_

### **DDT du Doubs**

Direction Départementale des Territoires du Doubs

### **DPE**

Diagnostic de Performance Énergétique

## E \_\_\_\_

### **ECS**

Eau Chaude Sanitaire

### **ENAF**

Espace Naturel, Agricole et Forestier

### **EnR**

Énergie Renouvelable

### **ER**

Emplacement Réservé

## **F** \_\_\_\_

### **FédéSCoT**

Fédération Nationale des Schémas de Cohérence Territoriale

### **FFPA**

Fédération Française des Producteurs Agrivoltaiques

### **FNSEA**

Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles

## **G** \_\_\_\_

### **GPU**

Géoportail de l'Urbanisme

## **I** \_\_\_\_

### **ITF**

Institut de la Transition Foncière

## **J** \_\_\_\_

### **JO**

Journal Officiel

## **O** \_\_\_\_

### **OAP**

Orientation d'Aménagement et de Programmation

## **P** \_\_\_\_

### **PADD**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### **PADDuC**

Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

### **PC**

Permis de Construire

### **PENE**

Projets d'Envergure Nationale ou Européenne

### **PLU**

Plan Local d'Urbanisme

### **PMA**

Pays de Montbéliard Agglomération

**PV**

Photovoltaïque

**R** \_\_\_\_\_**RP**

Rapport de Présentation

**S** \_\_\_\_\_**SAR**

Schéma d'Aménagement Régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion

**SCoT**

Schéma de Cohérence Territoriale

**SDRIF**

Schéma Directeur de la Région Île-de-France

**SIG**

Système d'Information Géographique

**SRADDET**

Schéma Régionale d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

**STECAL**

Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées

**SUP**

Servitude d'Utilité Publique

**Z** \_\_\_\_\_**ZAE nR**

Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables

**ZAN**

Zéro Artificialisation Nette

**ZAP**

Zone Agricole Protégée





Président de l'ADU : **Philippe GAUTIER**  
Directeur de publication : **Philippe BOZON**  
Réalisation : **Raphaëlle DEMBOWIAK, Frédéric MONIN-GUENOT, Magali STANOJEVIC**  
Avec le concours de la Chambre d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort et  
de la Direction Départementale des Territoires du Doubs

L'actualité juridique de l'ADU n°6  
ISSN : 3038-3463

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](mailto:contact@adu-montbeliard.fr)  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

# L'actualité juridique de l'ADU n°6

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**