

Non, tous les POS ne seront pas caducs au 31 décembre 2019 !

Les parlementaires ont finalement voté le report d'un an du délai de caducité des POS (Plan d'Occupation des Sols) des communes membres d'une intercommunalité ayant engagé l'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015. **La date butoir pour approuver le PLUi, fixée au 31 décembre 2019, est reportée d'un an, soit au 31 décembre 2020.** Cette mesure est inscrite à l'article 18 du projet de loi relatif à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique adopté en lecture définitive par l'Assemblée Nationale le 19 décembre 2019 (non parue au JO).

Les communes concernées ne se verront donc pas appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) au 1^{er} janvier 2020.

Le projet de loi vise également les anciennes communautés qui ont engagé une procédure de révision ou d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 et dont l'ensemble des communes ont fusionné après l'engagement de ce plan. Dans ce cas, le PLU, devenu communal, devra être approuvé au plus tard le 31 décembre 2020.

Cf. Projet de loi relatif à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, AN, texte adopté n° 375

Le juge définit l'« extension limitée de l'urbanisation » sur le littoral

Le maire d'une commune littorale a délivré un Permis de Construire (PC) d'une maison d'habitation. A la demande du voisin immédiat du projet, le Tribunal Administratif a annulé l'arrêté délivrant ce permis. Les bénéficiaires de ce permis et la commune relèvent appel de ce jugement.

L'occasion pour le juge d'expliquer l'application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, alors applicable, relatif à l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage.

Ainsi, **une opération de construction dans un espace déjà urbanisé ne peut être regardée comme une « extension de l'urbanisation » que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.** La seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation au sens de la loi.

Ici, la maison de 135 mètres carrés de surface de plancher sur un terrain de 4 077 mètres carrés n'a pas pour effet de modifier les caractéristiques du secteur et ne représente pas un renforcement significatif de l'urbanisation.

Cf. CAA de Nantes, 5 novembre 2019, req. n° 19NT00362.

C'est officiel, le seuil des marchés publics monte à 40 000 euros

Le gouvernement l'avait annoncé : **le seuil de dispense de procédure de passation des marchés publics**, qui avait déjà été relevé à 25 000 euros en 2015, **passera à 40 000 euros hors taxe à compter du 1^{er} janvier 2020**.

Le décret élevant le seuil de dispense de procédure pour la passation des marchés publics, tant attendu, est enfin publié au Journal Officiel du 13 décembre. Cela sera effectif dès le 1^{er} janvier 2020. L'objectif est d'alléger les procédures auxquelles sont soumises les collectivités et de faciliter l'accès des PME à la commande publique.

Le Code de la commande publique est modifié en conséquence en son article R. 2122-8.

Pour rappel, même sous ce seuil des marchés publics, une collectivité doit respecter trois règles :

- elle doit veiller à choisir une offre répondant de manière pertinente au besoin,
- elle doit respecter le principe de bonne utilisation des deniers publics,
- elle ne peut pas contracter systématiquement avec un même prestataire lorsqu'il existe une pluralité d'offres potentielles susceptibles de répondre au besoin.

Le seuil de dématérialisation des marchés publics, qui s'impose aux acheteurs depuis le 1^{er} octobre 2018, **suit la même courbe. Ce seuil passe de 25 000 à 40 000 euros HT**.

La publication des données essentielles aussi est impactée. Là encore les seuils ont été alignés. **L'acheteur public devra donc continuer à publier sur son profil acheteur les données essentielles des marchés de plus de 40 000 euros HT**.

Cf. Décret n° 2019-1344 du 12 décembre 2019, JO du 13 décembre.

Le contrôle de légalité des marchés passés par les collectivités passe à 214 000 euros

Les articles L.2131-2, L.3131-2 et L.4141-2 du Code général des collectivités territoriales soumettent les marchés publics passés par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics à l'obligation de présentation au contrôle de légalité.

Ces articles renvoient à un seuil « *défini par décret* » : lorsque le montant du marché est inférieur à ce seuil, l'acte n'est pas soumis au contrôle de légalité.

Un décret du 17 décembre vise à définir ce seuil, en prenant comme seuil de référence celui qui s'applique aux marchés publics de fournitures et de services passés par les pouvoirs adjudicateurs autres que les autorités publiques centrales selon l'une des procédures formalisées au sens de l'article L.2124-1 du Code de la commande publique.

Ce seuil est donc passé à 214 000 euros HT.

Ces dispositions sont applicables aux marchés pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence envoyé à la publication, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de ce décret, c'est-à-dire le 1^{er} janvier 2020.

Cf. Décret n° 2019-1375 du 17 décembre 2019, JO du 18 décembre.

Architectes et établissement d'une demande de Permis de Construire : gare à l'extension de responsabilité civile décennale !

Dans un arrêt en date du 21 novembre 2019, la troisième chambre civile de la Cour de cassation retient **la responsabilité civile décennale d'un architecte, en charge exclusive de l'établissement du dossier de demande de Permis de Construire, pour des désordres de soulèvement du sol et fissuration du dallage.**

Suite à la construction d'un garage, la maîtrise d'ouvrage constate ultérieurement le soulèvement du sol et l'apparition de fissures sur le dallage. Elle assigne au fond, après expertise, l'ensemble des intervenants au chantier afin d'obtenir la réparation des désordres. Et notamment l'architecte qui n'a fait qu'établir et déposer le PC.

La Cour d'Appel condamne l'architecte sur le fondement juridique de la garantie décennale, in solidum, avec le maître d'œuvre et le locateur en charge de l'étude des fondations à indemniser le maître d'ouvrage à hauteur de 625.000 euros. Une quote-part de responsabilité à hauteur de 25% est imputée à l'architecte.

L'architecte se pourvoit en cassation mais la Cour rejette le pourvoi et rappelle ici que **l'architecte, auteur du projet architectural et du dossier de demande de PC, devait proposer un projet réalisable, tenant compte des contraintes du sol.** Elle considère dès lors que la Cour d'Appel a, à juste titre, considéré en l'espèce que la responsabilité décennale de l'architecte était engagée en l'espèce **dès lors que la mauvaise qualité du remblai avait été effectuée avant son intervention et était la cause exclusive des désordres compromettant la solidité de l'ouvrage.**

Cf. Cour de Cassation, Civ.3ème, 21 novembre 2019, n°16-23509

Simplification de la procédure d'autorisation environnementale

Un décret du 12 décembre vise à simplifier le dispositif de l'autorisation environnementale au niveau réglementaire. A cette fin, il transforme notamment certaines consultations obligatoires en consultations facultatives, fluidifie la fin de la procédure d'autorisation environnementale et prévoit des possibilités de dématérialisation du dossier de demande d'autorisation environnementale. Enfin, il corrige diverses imperfections et erreurs matérielles.

Ce décret introduit notamment la possibilité de transmettre le dossier de demande d'autorisation environnementale sous la forme dématérialisée d'une téléprocédure. Ainsi, cette transmission ne se fait plus en quatre exemplaires et sous forme électronique, mais soit en papier, soit par téléprocédure (sauf pour les installations classées liées à la défense nationale). Quand le dossier est déposé par voie de la téléprocédure, l'accusé de réception est immédiatement délivré par voie électronique.

Cf. Décret n° 2019-1352 du 12 décembre 2019, JO du 16 décembre.