

Construction de maison individuelle : réception judiciaire des travaux

Un couple conclut un contrat de construction de maison individuelle dans lequel il est convenu que les maîtres d'ouvrage prennent des travaux à leur charge. En raison d'un différend opposant les parties, les époux refusent de payer la somme réclamée par le constructeur et de réceptionner l'ouvrage. Le constructeur les assigne alors, après expertise, en paiement et en fixation d'une réception judiciaire.

Les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle, qui n'imposent pas une réception constatée par écrit, n'excluent pas la possibilité d'une réception judiciaire.

La cour d'appel de Montpellier qui constate que les maîtres d'ouvrage n'ont pas réceptionné amiablement l'ouvrage, aucun écrit n'ayant été formalisé, peut prononcer la réception.

Les maîtres d'ouvrage ne peuvent reprocher à l'arrêt de rejeter leurs demandes en démolition-reconstruction, en paiement de sommes et d'expertise, dès lors qu'en rejetant la demande d'expertise, la cour d'appel, qui ne fait qu'user de son pouvoir discrétionnaire, n'est pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes.

La demande de nullité n'étant pas fondée sur l'absence de mention apposée de la main de chacun des deux époux, la cour d'appel qui relève que la notice descriptive comporte le montant des travaux restant à la charge du maître de l'ouvrage en les détaillant, ainsi que la mention manuscrite du maître d'ouvrage reprenant le total de ces travaux, peut rejeter leur demande en paiement au titre de ces travaux.

Cf. Cass. 3e civ., 21 nov. 2019, n° 14-22299

De quel type de prescriptions peut-on assortir une autorisation d'urbanisme ?

La requérante a déposé une Déclaration Préalable (DP) de division foncière en deux lots à bâtir d'un terrain. Le maire n'a pas fait opposition à cette DP. Par contre, il a fixé une prescription relative à une servitude d'entretien du fossé situé sur la parcelle voisine de la requérante. Celle-ci demande l'annulation de cette servitude.

Le juge rappelle que **l'administration ne peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions que si celles-ci, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, ont pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.**

Par ailleurs, le titulaire d'une autorisation d'urbanisme est recevable à demander l'annulation d'une ou de plusieurs prescriptions dont celle-ci est assortie. Par contre, le juge ne peut annuler ces prescriptions, lorsqu'elles sont illégales, **que s'il résulte de l'instruction qu'une telle annulation n'est pas susceptible de remettre en cause la légalité de l'autorisation d'urbanisme et qu'ainsi ces prescriptions ne forment pas avec elle un ensemble indivisible.**

Enfin, **le motif tiré de l'existence de servitudes de droit privé n'est pas au nombre de ceux qui peuvent justifier une prescription dont serait assortie une telle autorisation.** La demande de la commune est donc rejetée.

Cf. CAA de Bordeaux, 7 novembre 2019, req. n° 18BX00458,18BX00459.

Une éolienne autorisée en site protégé

Le préfet du Finistère a accordé en octobre 2018 un Permis de Construire (PC) à EDF pour une éolienne terrestre de 45 m, pour une durée de 15 ans. La requête en annulation a été déposée par quatre particuliers en décembre 2018.

Dans son arrêt, la Cour note bien que « *le projet en cause ne respecte pas les dispositions de la loi Littoral* », car il se situe sur un « *espace proche du rivage* » et en site inscrit.

Cependant, elle poursuit en notant que l'île de Sein n'est pas raccordée au réseau électrique et que le projet litigieux « **permettra de contribuer au respect de l'objectif de 50 % de production d'électricité à base d'énergie renouvelable** ». La Cour cite à ce sujet les objectifs de la programmation pluriannuelle de l'énergie approuvée par un décret du 27 octobre 2016. Elle souligne qu'une remise en état des lieux est prévue à l'issue des 15 ans et que le projet litigieux « *répond à une nécessité caractérisée* ».

De ce fait, la Cour a jugé que le projet « **ne déroge pas de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables, au vu des besoins en énergie renouvelable précités.** »

A noter : La loi Elan, votée en novembre 2018, prévoit explicitement une dérogation à la loi Littoral pour l'implantation d'éoliennes terrestres pour les îles non raccordées au réseau électrique du continent. Cette disposition s'applique donc pleinement dans le cas de Sein. Sauf que le PC a été signé par le préfet antérieurement à cette loi qui ne pouvait donc trouver à s'appliquer, même si le juge avait probablement en tête cette dérogation sans pouvoir l'invoquer. Cela signifie qu'en cas d'une éventuelle annulation, il suffirait de prendre un nouveau PC qui serait légal.

Cf. CAA de Nantes, 17 janvier 2020, req. n° 19NT00662.

Nouveaux pouvoirs du maire en cas de construction illicite

Depuis le 29 décembre 2019, le maire peut prendre des mesures administratives afin de faire cesser rapidement l'infraction de construction illégale une fois le procès-verbal dressé. Ces mesures sont indépendantes des poursuites pénales.

Après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, **le maire peut mettre en demeure la personne responsable de réaliser les travaux de mise en conformité requis ou de déposer une demande d'autorisation pour régulariser la situation** (nouvel art. L.481-1 du Code de

l'urbanisme). Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte, dont le montant maximal est de 500 € par jour, sans pouvoir excéder 25 000 € au total. Le délai imparti pour régulariser est fixé par le maire en fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé pour 1 an au plus afin de tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter.

Lorsque cette mise en demeure reste infructueuse, le maire peut contraindre les responsables à consigner une somme d'un montant équivalant au coût des travaux à réaliser (nouvel art. L.481-3 du Code de l'urbanisme). La somme est progressivement restituée à l'auteur de l'infraction si les mesures demandées dans la mise en demeure sont exécutées.

Cf. Loi n°2019-1461 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019

Un droit de préemption sur les terres agricoles pour préserver l'eau

Pour préserver les ressources en eau destinées à la consommation humaine, **un droit de préemption est créé au profit de la commune : les surfaces agricoles qui en sont l'objet ne pourront être utilisées qu'en vue d'une exploitation agricole compatible avec cet objectif.**

La loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a créé un nouveau chapitre dans le Code de l'urbanisme. Il s'intitule : « Droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine » (nouveaux art. L.218-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

À la demande d'une commune ou du groupement de communes compétent, le préfet peut instituer un droit de préemption sur les surfaces agricoles situées en tout ou partie dans une aire d'alimentation de captage d'eau potable. **L'arrêté instituant le droit de préemption est pris après avis des communes, des EPCI compétents en matière de PLU, des chambres d'agriculture et des Safer concernés par la zone de préemption.**

À réception de la Déclaration Préalable que le propriétaire doit lui adresser, le titulaire du droit de préemption (commune ou groupement de communes) a deux mois pour se prononcer. Son silence à l'expiration du délai vaut renonciation à préempter. Il peut, dans ce délai, demander au propriétaire des documents complémentaires dont la liste limitative sera fixée par décret.

Les biens préemptés sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale (ou de l'EPCI) en vue d'une exploitation agricole compatible avec l'objectif de préservation de la ressource en eau.

Cf. Loi n°2019-1461 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019

Une commune peut être à l'initiative de la modification simplifiée du PLUi

La loi dite « Engagement et proximité » du 27 décembre 2019 instaure **la possibilité pour les maires des communes membres de prendre l'initiative de la modification simplifiée du PLUi**

si cette modification ne couvre que le territoire de cette commune (art. L.153-45 modifié du Code de l'urbanisme).

Dans ce cas, les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification demeurent précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent. Mais elles doivent l'être dans le délai imparti par la loi, soit 3 mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée. Le maire est impliqué tout au long de la procédure, puisqu'il lui revient de présenter le bilan de la mise à disposition devant l'organe délibérant de l'EPCI. Le conseil communautaire délibère ensuite sur le projet, dans le délai de 3 mois suivant cette présentation.

A noter : il peut être recouru à la modification simplifiée du PLUi dès lors que la modification n'a pas pour effet de majorer de plus 20 % les possibilités de construction, de diminuer ces possibilités, de réduire la surface d'une zone U ou AU, ou d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme. Cette procédure permet également de majorer des droits à construire dans les cas prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme (dépassements du volume constructible notamment au profit des logements locatifs sociaux et des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale).

Cf. article 17 de la Loi n°2019-1461 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019

Quelles dispositions du PLU appliquer aux murs de clôture ?

Dès lors que le mur n'est pas incorporé à une construction, seules les prescriptions dédiées aux clôtures au titre des articles R.151-41 et R.151-43 du Code de l'urbanisme sont applicables au projet.

Depuis la réforme opérée par la loi Alur et le décret d'application du 28 décembre 2015, la question des clôtures peut être appréhendée dans le règlement des PLU, soit au titre de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, soit au titre des continuités écologiques.

Le Conseil d'État précise que seules les dispositions édictées sur ces fondements, sont applicables aux clôtures et notamment celles qui prennent la forme d'un mur. **En revanche, un mur qui est incorporé à une construction, alors même qu'il a la fonction de clore ou limiter l'accès à son terrain d'assiette, est soumis à l'ensemble des règles du règlement du PLU applicables aux constructions.**

Cf. CE, 18 déc. 2019, n°421644