

Maisons individuelles et préfabrication : la législation s'adapte

Dans les délais impartis par la loi Elan (Evolution du logement et aménagement numérique), le gouvernement a fait paraître l'**ordonnance qui modifie le régime applicable aux Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) avec fourniture de plan** pour y intégrer des règles adaptées aux constructions préfabriquées. Un décret en Conseil d'État complétera ce dispositif dont l'entrée en vigueur devra intervenir au plus tard le 1er février 2020.

L'ordonnance complète l'article L.231-2 du Code de la Construction de l'Habitation (CCH) qui fixe les mentions à faire obligatoirement figurer dans le CCMI avec fourniture de plan, à peine de nullité. Lorsque le constructeur assurera la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués dans les conditions définies à l'article L.111-1-1 du CCH, le contrat devra ajouter des mentions supplémentaires précisant :

- la description et les caractéristiques des éléments préfabriqués,
- ainsi que les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage sera informé de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication de ces éléments.

Au nombre des clauses réputées non écrites dans un CCMI avec fourniture de plan, l'ordonnance ajoute celles qui auront pour objet ou pour effet d'interdire au maître de l'ouvrage de constater l'achèvement et la bonne exécution des éléments préfabriqués dûment identifiés, destinés à être livrés et assemblés pour la construction de sa maison.

La garantie de livraison qui couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus, couvrira également, le maître de l'ouvrage, à compter de l'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution de la fabrication, de la pose et de l'assemblage des éléments préfabriqués.

Cf. Ordonnance n° 2019-395 du 30 avr. 2019

Précisions sur le permis de construire valant permis de démolir

Lorsqu'un Permis de Construire (PC) autorise un projet qui implique la démolition totale ou partielle d'un bâtiment soumis au régime du permis de démolir, la demande de PC doit, soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir, soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction (Code de l'urbanisme., art. L.451-1). Selon le Conseil d'État, la décision statuant sur la demande de PC ne peut valoir autorisation de démolir que si le dossier de demande mentionne explicitement que le pétitionnaire entend solliciter cette autorisation. La circonstance que les plans joints à la demande de PC montrent que la réalisation de la construction implique la démolition de bâtiments existants est par elle-même insuffisante. Un tel vice est néanmoins susceptible de régularisation par le dépôt d'un modificatif.

Cf. CE, 24 avr. 2019, n° 420965

Nouvelles dispositions relatives aux abords de monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Un décret du 21 juin **modifie les dispositions relatives à la procédure de périmètre délimités des abords de monuments historiques** afin de prendre en compte la possibilité pour l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de document en tenant lieu ou de carte communale de proposer ces périmètres.

Le décret précise les conditions dans lesquelles l'autorité compétente peut proposer un projet de décision à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il prévoit également les modalités d'accès à un médiateur dans le cadre du recours du demandeur contre l'avis de l'ABF. Il prévoit les modalités de mise à disposition du public de la décision du préfet de région prise suite au recours administratif de l'autorité compétente contre l'avis de l'ABF.

Il met en cohérence les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme avec les dispositions législatives concernant :

- le recours de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devant le préfet de région,
- le régime de travaux pour les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et les projets liés à la réhabilitation de l'habitat indigne.

Enfin, le décret introduit une dispense de recours obligatoire à l'architecte pour les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) pour les constructions dont à la fois la Surface de Plancher ou l'Emprise au Sol n'excèdent pas 800 m².

Cf. Décret n° 2019-617 du 21 juin 2019

La demande de démolition d'une construction illégale par une commune n'implique pas la démonstration d'un préjudice personnel

Par un arrêt du 16 mai 2019, la Cour de cassation a jugé qu'une demande en démolition sur le fondement de l'article L.480-14 du Code de l'urbanisme constitue une action autonome qui ne nécessite pas, pour la commune, de rapporter la preuve d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières.

La Cour de cassation précise que la possibilité offerte à la commune de demander la démolition d'un ouvrage illégalement construit est justifiée par l'intention de faire cesser une situation illicite. Dès lors, la Haute Cour estime que « *la volonté du législateur d'attribuer une action spécifique au profit de la commune serait compromise si cette action obéissait à la même condition de preuve d'un préjudice que l'action de droit commun ouverte à tout tiers victime de la violation de règles d'urbanisme* ». Par conséquent, l'action en démolition d'une commune constitue une action autonome et distincte de l'action de droit commun. La commune n'est donc pas tenue de prouver que l'irrégularité des ouvrages lui cause un préjudice particulier dans la mesure où la commune agit pour faire cesser une situation illégale.

Cf. arrêt n°17-31757 du 16 mai 2019

Le respect des traditions architecturales lors de l'extension de constructions existantes

L'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme dispose qu'« en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ; »

Le Conseil apporte plusieurs précisions dans une décision du 29 mai 2019.

Au titre de la première de ces deux exceptions, peuvent être autorisés des projets qui, eu égard à leur implantation par rapport aux constructions existantes et à leur ampleur limitée en proportion de ces constructions, peuvent être regardés comme ne procédant qu'à l'extension de ces constructions. Aucune disposition n'impose toutefois qu'une extension satisfaisant à ces critères doive en outre, pour pouvoir être autorisée au titre du 1° du I de l'article L.111-1-2, présenter un caractère mesuré. Il résulte, enfin, de cet article, éclairé par les travaux parlementaires ayant conduit à l'adoption de la loi du 25 mars 2009, que la condition tenant au respect des traditions architecturales locales, résultant de cette loi, ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes, mais seulement à la construction de bâtiments nouveaux.

Au titre de la seconde exception, peut être autorisée la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation, à la double condition qu'ils soient implantés à l'intérieur d'un périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole et qu'ils respectent les traditions architecturales locales. Le bénéfice de cette exception n'est pas réservé aux cas dans lesquels le périmètre constitué par les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole est clos, mais peut aussi valoir pour les cas où les bâtiments nouveaux sont implantés dans un espace entouré de bâtiments agricoles suffisamment rapprochés pour pouvoir être regardés comme délimitant, même sans clôture ou fermeture, un périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole.

Cf. Conseil d'Etat, 29 mai 2019, req. n° 419921

Les dispositions du code de l'urbanisme régissant l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes sont-elles applicables à l'habitat permanent de gens du voyage ?

L'installation des résidences mobiles qui constitue l'habitat permanent de gens du voyage, est entièrement régie par des dispositions particulières qui précisent les conditions dans lesquelles celles-ci peuvent être installées sur le terrain de leur propriétaire ou en zone non constructible, de même que pour une durée supérieure à trois mois. Les dispositions relatives aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes ne leur sont dès lors pas applicables.

Cf. CE 9 novembre 2018, M. Allait et Mme Fustemberg, n°411010

Le juge doit-il porter une appréciation sur l'étude préalable, requise par un plan de prévention des risques, destinée à éclairer la conception du projet de construction ?

Il appartient au juge, saisi d'un moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, de s'assurer de la production, par le pétitionnaire, d'un document établi par l'architecte du projet ou par un expert attestant qu'une étude a été menée conformément aux exigences de la réglementation et que ses résultats ont été pris en compte au stade de la conception du projet. Il ne saurait en revanche dans ce cadre porter une appréciation sur le contenu de l'étude et son caractère suffisant au regard des exigences des plans de prévention des risques qui en imposent la réalisation.

Cf. CE 25 octobre 2018, Commune de Montreuil, n°412542

Le « décret thalasso » autorise de nouveaux aménagements sur le littoral

Un décret, publié le 22 mai, met à jour la liste des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables de la loi Littoral.

Pris en application de l'article 45 de la loi Elan, ce décret fixe la liste des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables. Cette liste résulte d'un décret de 1989, modifié déjà à deux reprises (2000 et 2004). En trente ans, cette liste a presque doublé par rapport à la liste initiale. La volonté du gouvernement était donc de la fermer définitivement. C'est pourquoi désormais, « seuls » peuvent être implantés les aménagements prévus dans ce décret.

Sont ainsi autorisés les « équipements légers et démontables » nécessaires à la préservation et la restauration des espaces remarquables. Cela vise en particulier les clôtures, suite à une affaire à St Tropez qui était remontée jusqu'au Conseil d'Etat.

Le décret peut donc paraître protecteur, mais en fait il autorise de nouveaux aménagements, non prévus, et en particulier des canalisations. Le décret vient sécuriser ces travaux. L'Emprise visible au Sol (a priori trappe de visite, sortie de pompes, etc.) est limitée à 5 m². Mais ces canalisations ne figuraient pas dans le projet de décret soumis à consultation du public en février-mars. Le problème, c'est que ces canalisations ne répondent pas toujours à des travaux d'intérêt général. Le décret ne se limite pas en effet aux projets publics (eau potable, eaux usées, gaz, etc.), et peut concerner également les projets privés, et notamment les pompages d'eau de mer pour les équipements de thalassothérapie. C'est pourquoi, ce décret est ainsi surnommé, le « décret Thalasso ».

Le décret du 21 mai 2019 autorise aussi « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ». Dans sa version initiale soumise au public, ce paragraphe visait explicitement la lutte contre l'incendie, mais la version définitive est beaucoup plus ouverte.

Par exemple, les enrochements prévus contre la submersion marine seront-ils concernés ? Aujourd'hui, ils sont interdits, y compris par la jurisprudence...

Cf. Décret n° 2019-482 du 21 mai 2019 relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables