

Mots clés : lotissement, règlement

Règles d'urbanisme dans un lotissement : pas de cession, pas de cristallisation

Lorsqu'une opération de lotissement a été autorisée par l'autorité administrative, les règles d'urbanisme sont en principe figées pendant cinq ans à compter, soit de la délivrance de l'autorisation lorsque la division a été effectuée par une déclaration préalable, soit de la fin des travaux d'aménagement en cas de délivrance d'un permis d'aménager.

Dans une décision rendue le 13 juin dernier, le Conseil d'Etat vient d'apporter une précision importante à l'application de ce mécanisme. En effet, dans cette décision, il est jugé que la cristallisation de la règle d'urbanisme ne peut bénéficier au propriétaire d'une unité foncière qui a divisé celle-ci en vue de construire sur l'un des lots et obtenu l'autorisation idoine si, à la date du permis de construire sollicité, la cession qui aurait dû accompagner la division n'a pas été effectuée :

« Dès lors, en l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance, elle ne pouvait se prévaloir, à l'occasion de cette demande de permis de construire, des droits attachés, en vertu de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme cité ci-dessus, au lotissement autorisé, dont le projet de construction ne pouvait relever. Par suite, en jugeant que la règle posée à l'article L. 442-14 s'appliquait à l'arrêté litigieux, pour en déduire que sa légalité devait être appréciée au regard des règles du plan local d'urbanisme approuvé le 28 mars 2011 et non de celles du plan approuvé le 17 décembre 2015, la cour a commis une erreur de droit. »

Pour que la règle d'urbanisme soit figée pendant cinq ans, il faut donc, non seulement que l'opération de lotissement ait été autorisée, mais encore qu'elle ait été réalisée, ce qui implique donc la vente d'un des lots issus de la division.

Cf. CE, 13 juin 2022, M. et Mme B., req., n° 452457

<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2022-06-13/452457>

Mots clés : construction, garanties, assurances

Pas de décennale pour le carrelage et les cloisons

Par cet arrêt, la troisième chambre civile confirme le rétrécissement, opéré en 2020, du champ d'application de la garantie décennale, désormais réservée aux seuls éléments d'équipement capables de fonctionner, peu importe leur caractère dissociable ou non. **Le carrelage et les cloisons, éléments d'équipement non destinés à fonctionner adjoints à l'existant, ne relèvent pas de la garantie décennale.**

En l'espèce, se plaignant de remontées d'humidité affectant, notamment, le carrelage et des cloisons en plaques de plâtre, les acquéreurs d'une maison d'habitation avaient, après expertise, assigné en réparation les vendeurs qui avaient réalisé des travaux de rénovation. Ces derniers avaient vu leur responsabilité décennale retenue par la cour d'appel, au motif que la dépose et le remplacement du carrelage collé sur une chape et des cloisons de plaques de plâtre – éléments dissociables de l'ouvrage – ne pouvant être effectués sans détérioration de l'ouvrage, les désordres les affectant rendaient l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

La Cour de cassation rappelle que la règle suivant laquelle, en application de ce texte, les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant,

relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. Il en résulte « *que les désordres, quel que soit leur degré de gravité, affectant un élément non destiné à fonctionner, adjoint à l'existant, relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur ou réputé constructeur* ». La cour d'appel ne pouvait donc pas retenir la responsabilité décennale des vendeurs, le carrelage et les cloisons, adjoints à l'existant, n'étant pas destinés à fonctionner.

Cf. Cass. 3e civ., 13 juill. 2022, n° 19-20.231, n° 571 FS-B

<https://www.courdecassation.fr/decision/62ce61149a20ce9fcf1266cd>

Mots clés : PLU, urbanisme, planification

L'absence d'indicateurs nécessaires à l'analyse du PLU justifie l'annulation partielle du plan

Le rapport de présentation du PLU doit identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application au bout de 6 ans (9 ans au moment des faits), prescrite par l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 du même code.

Soucieux de donner du poids à cette obligation, **le Conseil d'État précise que l'absence de ces indicateurs est bien constitutive d'une illégalité**. Toutefois, celle-ci est de nature à justifier l'annulation partielle de la délibération approuvant le PLU, en tant seulement qu'elle omet d'identifier les indicateurs en cause. **Une telle illégalité est, en effet, sans conséquence sur les règles du PLU susceptibles d'être opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme**.

En l'espèce, le Conseil d'État annule pour erreur de droit l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon qui avait écarté comme inopérant le moyen tiré de l'absence d'indicateurs dans le PLU, refusant ainsi de tirer la moindre conséquence de l'illégalité résultant de cette absence.

L'illégalité est ici assimilable à un vice de forme. Elle peut être régularisée en complétant le rapport de présentation sans passer par une procédure de modification.

Cf. CE, 7 juill. 2022, n° 451137

<https://juricaf.org/arret/FRANCE-CONSEILDETAT-20220707-451137>

Mots clés : construction, isolation

Droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur : les modalités d'exercice sont fixées

Ce décret vient préciser les modalités d'exercice du droit de surplomb instauré au bénéfice du propriétaire d'un bâtiment à isoler par l'extérieur situé en limite de propriété. Il s'agit d'une disposition introduite par la loi Climat et Résilience (article 172 codifié dans un nouvel article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation). L'objectif est ici de faciliter les travaux d'isolation sur les murs en cas de propriétés contiguës, ce qui est fréquent en ville, et parer ainsi aux contentieux.

Pour rappel, **ce droit de surplomb du fonds voisin, d'au plus 35 cm d'épaisseur, ne peut toutefois être exercé que si "aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs"**.

Le texte prévoit également **une possibilité d'opposition du propriétaire du fonds voisin - ou du syndic de copropriétaires - (dans un délai de six mois à compter de la notification des travaux projetés) dès lors qu'il justifie d'un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de son bien, ou encore de la méconnaissance des conditions d'exercice de ce droit.**

De plus, sauf accord entre les deux propriétaires sur une hauteur inférieure, l'ouvrage d'isolation ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, de l'héberge ou du sol. Les modalités de mise en œuvre de ce droit de surplomb sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier. Il suppose en outre de s'acquitter auprès du propriétaire du fonds à surplomber d'une indemnité préalable.

Le décret revient en détail sur l'ensemble de ces modalités de mise en œuvre, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber avant le début des travaux et sur la teneur de la convention. Le texte précise enfin la procédure d'opposition devant le juge judiciaire, lequel est aussi compétent pour la fixation du montant des indemnités préalables, à défaut d'accord.

Cf. décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment, JO du 24 juin 2022

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045959723>

Mots clés : réglementation environnementale, évaluation environnementale

Evaluation environnementale : la MRAe devient compétente pour les plans de prévention des risques

Un décret du 1er juillet modifie des dispositions relatives :

- à la nomenclature d'évaluation environnementale (la rubrique 30 de la nomenclature du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, à savoir les installations photovoltaïques de production d'électricité (hormis celles sur toitures, ainsi que celles sur ombrières situées sur des aires de stationnement)

- ainsi qu'à l'autorité environnementale compétente pour les plans de prévention des risques, qui devient la mission régionale d'autorité environnementale.

« La modification de la rubrique 30 de la nomenclature s'applique aux dossiers pour lesquels la première autorité compétente pour autoriser le projet ou l'autorité chargée de l'examen au cas par cas sont saisies à compter de la publication du présent décret. Le changement d'autorité environnementale est applicable aux dossiers de plans de prévention des risques pour lesquels l'autorité environnementale est saisie à compter de la date de publication du décret, à l'exception des saisines pour avis à la suite d'une décision de l'autorité environnementale compétente en application des dispositions en vigueur antérieurement à la publication du décret. » extrait du décret

Cf. Décret n° 2022-970 du 1er juillet 2022, JO du 2 juillet

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046003695>

Mots clés : réglementation environnementale, Natura 2000

Natura 2000 : un projet de décret organise le transfert de la gestion des sites terrestres aux régions

Le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires soumet à consultation publique, jusqu'au 2 août prochain, un projet de décret relatif à la décentralisation vers les régions de la gestion des sites Natura 2000 exclusivement terrestres.

Ce texte d'application de la loi 3DS renforce ainsi l'implication des régions dans la gestion du réseau Natura 2000, en cohérence avec leur rôle de chef de file en matière de biodiversité et d'aménagement du territoire. D'autant que l'autorité de gestion des fonds européens mobilisables à l'appui des contrats Natura 2000 est également la région.

Le texte met en œuvre la décentralisation prévue au 1er janvier 2023 par la loi 3DS et modifie les dispositions réglementaires concernées relatives à la gouvernance de la gestion des sites Natura

2000 exclusivement terrestres en y renforçant le rôle des conseils régionaux (art. R. 414-1 et suivants du code de l'environnement). Selon la direction de l'eau et de la biodiversité, **1.419 sites feront l'objet d'un tel transfert, représentant une superficie totale de 6,26 millions d'hectares.**

Le président du conseil régional se voit désormais confier le rôle d'autorité administrative (auparavant occupé par le préfet de département) s'agissant de la constitution du comité de pilotage (Copil) du site Natura 2000, ainsi qu'à défaut de collectivité territoriale volontaire pour l'assurer, la présidence du Copil. Le document d'objectifs (Docob) élaboré par le comité de pilotage Natura 2000 est par ailleurs soumis à l'approbation du conseil régional, qui peut, s'il estime que le document ne permet pas d'atteindre les objectifs qui ont présidé à la création du site, demander sa modification.

Le projet de décret corrige ou actualise au passage diverses dispositions réglementaires, en particulier sur les évaluations des incidences Natura 2000 des plans, programmes ou projets aux articles R. 414-19 et R. 414-27. Enfin, il simplifie certaines procédures, en prévoyant notamment la dématérialisation de la notification des arrêtés de désignation de sites Natura 2000 aux maires des communes concernées.

Cf. projet de Décret organisant, au profit des Régions, la décentralisation de la gestion des sites Natura 2000 exclusivement terrestres

<http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/decret-relatif-a-la-decentralisation-de-la-gestion-a2684.html>

Mots clés : documents d'urbanisme, environnement, biodiversité

Lutte contre l'artificialisation des sols : vers des zones préférentielles de renaturation dans les documents d'urbanisme

Le ministère de la Transition écologique organise, jusqu'au 13 juillet, une consultation publique sur un projet de décret pris en vertu de deux dispositions de la loi Climat et Résilience et visant à favoriser la renaturation de terrains urbanisés comme levier de "désartificialisation" dans les documents d'urbanisme.

La première disposition (article 197) **donne aux SCoT la faculté d'identifier, au sein du document d'orientation et d'objectifs (DOO), des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés, en lien avec l'objectif de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et de la ressource en eau. Elle prévoit de même pour les OAP des PLU qui peuvent désormais porter sur la renaturation de quartiers ou de secteurs.**

La seconde (article 214) renforce les obligations d'évaluation préalable applicables aux projets d'aménagement, **en instaurant une étude dédiée à l'optimisation de la densité des constructions, ce potentiel de "densification" tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.**

Ce dispositif prévoit en outre que **les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité (la fameuse séquence "Eviter-Réduire-Compenser"- ERC) soient mises en œuvre en priorité - lorsqu'elles ne sont pas mises en œuvre directement sur le site concerné - sur les zones préférentielles de renaturation identifiées par les SCoT et par les OAP des PLU.** Cette articulation doit permettre de mieux cibler les efforts individuels de compensation, et de combiner les initiatives des collectivités et les actions des aménageurs privés.

Cf. projet de décret portant diverses mesures liées à l'évaluation environnementale et la compensation de projets

http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/projet-de-decret-portant-diverses-mesures-liees-a-a2664.html?id_rubrique=1