

Action en démolition : Maire et Président d'EPCI peuvent agir

En l'espèce, une commune assigne un tiers en démolition, lui étant reproché que sa construction n'est pas conforme au permis de construire et au POS.

Motif : le projet était en zone naturelle et les constructions à usage d'habitation y sont interdites.

Confirmation de la Cour d'appel qui donne raison au bâtisseur : le Maire n'était plus recevable à agir en démolition, ayant transféré à l'EPCI sa compétence en matière d'édition de plan local d'urbanisme.

La Cour de cassation, saisie de l'affaire, opte pour une position différente. Elle juge :

*« Il résulte de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme que **la commune a qualité pour agir, concurremment avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, pour exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits commis sur son territoire.***

Il ressort de l'article L. 422-3 du code de l'urbanisme que la commune conserve, sauf délégation, sa compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable.

*Il s'ensuit que **le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme au profit d'un établissement public de coopération intercommunale ne prive pas la commune de toute compétence pour délivrer les autorisations et faire sanctionner la violation des règles d'urbanisme.*** »

Commune et intercommunalité peuvent donc agir sur une action en démolition pour violation des règles d'urbanisme, quand bien même la compétence PLU a été transféré à l'EPCI, et ce au titre de l'objectif d'intérêt général.

Cf. Cass. Civ. 3e, 21 janvier 2021 : n°20-10602

Lotissement : pas de cristallisation sans division

Il ne peut y avoir cristallisation des droits à construire, applicable lors de la décision autorisant le lotissement, à une demande de permis que si la division foncière a bien été réalisée.

Pour rappel, l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions sur la base de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de 5 ans suivant la date de la décision de non-opposition à cette déclaration.

La cour administrative d'appel de Marseille précise, toutefois, que **cette disposition ne peut être invoquée dans le cas où, à la date du dépôt de la demande de permis, les divisions autorisées sur le terrain d'assiette du projet n'ont pas été préalablement effectuées.**

Cette décision apporte un éclairage sur l'appréciation du moment où les divisions d'un lotissement déclaré peuvent être regardées comme réalisées. La cour administrative d'appel s'est fondée sur le fait que certaines pièces jointes à la demande de permis ne faisaient pas apparaître l'existence des lots prétendument constitués. Ainsi, **le dossier ne mentionnait comme terrain d'assiette du projet de construction que la parcelle d'origine, réunissant les deux lots.**

En revanche, pour les juges, le plan de division parcellaire ayant donné lieu à l'arrêté de non-opposition à la déclaration ne permet pas d'établir la constitution du lotissement.

Cf. CAA Marseille, 1re ch., 7 janv. 2021, n°19MA01691

Transfert de la compétence PLU : les délibérations déjà prises sont valables

Les collectivités qui ont délibéré en fin d'année pour s'opposer au transfert de la compétence PLU n'ont pas besoin de renouveler leur décision.

Pour rappel, la loi ALUR qui a imposé ce transfert en l'absence d'opposition d'une minorité de communes comporte une clause de revoyure organisant à nouveau le transfert automatique de compétence, le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires.

Mais le transfert qui devait ainsi avoir lieu le 1er janvier 2021 a été reporté au 1er juillet 2021 en raison de la situation sanitaire.

Certaines communes avaient déjà délibéré avant le report de l'échéance, la période initiale s'étalant du 1er octobre au 31 décembre 2020. La loi du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence valide ces délibérations en étendant largement la période d'opposition.

Ainsi, pour l'année 2021, le délai pour s'opposer au transfert à la communauté de communes ou à la communauté d'agglomération de la compétence en matière de PLU, court donc du 1er octobre 2020 au 30 juin 2021.

Cf. Loi n° 2021-160 prorogeant l'état d'urgence sanitaire, 15 févr. 2021, art. 5

Monuments historiques : un modèle unique pour les demandes d'autorisation et les déclarations de travaux

Le ministère chargé de la culture simplifie la mise en œuvre des diverses formalités de déclaration ou de demande d'autorisation de travaux sur un immeuble protégé au titre de la législation sur les monuments historiques. Par un arrêté publié au Journal officiel du 4 février 2021, **il crée un nouveau formulaire unique CERFA 15459*02 en remplacement des anciens modèles propres à chaque procédure.**

Ce nouveau document permet au pétitionnaire de déposer, selon le cas :

- une demande d'autorisation de travaux sur un immeuble classé, que les constructions soient permanentes ou temporaires
- une déclaration préalable de travaux sur un immeuble inscrit
- une demande d'autorisation de détachement d'effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure à un immeuble ou à une partie d'immeuble protégés au titre des monuments historiques, cette formalité étant nécessaire depuis l'intervention de la loi « LCAP » du 7 juillet 2016
- une demande de subvention pour travaux ou études sur monuments historiques

L'arrêté énumère en annexe la liste des pièces à fournir par le pétitionnaire en fonction de la procédure engagée et actualise les modalités d'enregistrement des demandes par la DRAC.

Cf. Arr. 1er févr. 2021, NOR : NOR : MICC2103494A, JO : 4 févr.

Report de la RE2020 au 1er janvier 2022

A la demande des acteurs du secteur, le gouvernement repousse l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale tout en ajustant certaines dispositions du projet présenté en novembre dernier.

Les acteurs de la filière ont été à l'initiative de cette demande de différé, estimant qu'il était nécessaire pour les concepteurs et les promoteurs de disposer de davantage de temps pour s'approprier les nouvelles exigences réglementaires présentées par le ministère le 24 novembre dernier.

La RE2020 s'appliquera finalement à compter du 1er janvier 2022, après une publication des textes prévue avant la fin du premier semestre 2021. Le calendrier global de la RE2020 qui figurait dans le dossier de presse de novembre a, par conséquent, été adapté à ce report, **les échéances de rehaussement des seuils d'exigence prévues en 2024, 2027 et 2030 devenant respectivement 2025, 2028 et 2031.**

Les logements seront les premiers concernés par la nouvelle réglementation. Viendront ensuite les bureaux et les établissements d'enseignement au cours de l'année 2022. La RE2020 s'imposera plus tardivement aux bâtiments tertiaires plus spécifiques (décalage d'environ un an).

Cf. Dossier de presse, RE2020, 18 févr. 2021 : Ministère de la Transition Ecologique