

SANTÉ PUBLIQUE

Logement insalubre et rôle du maire



Il est rappelé que le maire est, en premier lieu, compétent pour prescrire de mettre fin aux désordres « non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité » (article R 1331-16 3° du Code de la santé publique). En cas d'insalubrité avérée, c'est-à-dire une situation où un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est constitué,

un signalement doit être effectué auprès du préfet du département, par toute personne en ayant connaissance. Cette personne peut être le maire si celui-ci se rend compte que les désordres qu'il constate dépassent sa compétence et constituent un danger ou un risque pour la santé des personnes. Suite au constat de l'insalubrité par le service communal d'hygiène et de santé de la commune ou, selon le cas, l'Agence régionale de santé (ARS), le préfet prend un arrêté d'insalubrité.

Rép. Min. JO Sénat du 14 décembre 2023, p. 692

SINISTRES

Retrait-gonflement des sols argileux : les modalités d'indemnisation

L'indemnité perçue en réparation par les sinistrés victimes du phénomène de retrait-gonflement des argiles doit être utilisée pour la remise en état effective du bien, sauf si le montant des travaux de réparation permettant la remise en état effective est supérieur à la valeur vénale du bien. Les entreprises d'assurances ont un devoir d'information à cet égard lors de la transmission de la proposition d'indemnisation. La méconnaissance, par le sinistré, de son obligation d'affectation de l'indemnité peut entraîner la caducité de l'indemnisation.

En cas de vente du bien assuré, « le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation ». Cette information doit, le cas échéant, être jointe à l'état des risques annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un bien immobilier.

En vigueur pour les sinistres survenus depuis le 1^{er} janvier 2024.

Décret n° 2024-82 du 5 février 2024 relatif aux conditions d'indemnisation des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

URBANISME

Ombrage et gestion des eaux dans les parkings : les dérogations aux obligations d'équipements

Le texte édicte la dérogation aux obligations d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ou d'installer des dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage de ce parc de stationnement ou d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables (article L 111-19-1 du Code de l'urbanisme).

Ces obligations ne s'appliquent pas lorsqu'elles ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables. Plus précisément, la valeur du rapport à partir de laquelle l'installation d'un dispositif est considérée comme non acceptable économiquement est fixée à « 15 % lorsqu'il s'agit de travaux de création ou de rénovation du parc de stationnement; 10 % lorsqu'il s'agit d'un parc existant et que les travaux ont pour seul objectif de répondre aux obligations mentionnées au I de l'article R 111-25-1 du Code de l'urbanisme ». Il s'agit du rapport entre le coût total de l'installation du dispositif comprenant les coûts induits par le dépassement de la contrainte technique et le coût total des travaux de création ou de rénovation.

L'arrêté précise les modalités de calcul de la rentabilité de l'installation ainsi que les autorités compétentes pour justifier des calculs.

Arrêté NOR : TREL2323577A du 5 mars 2024



Antennes-relais : projets susceptibles d'être soumis à déclaration préalable

Pour les projets d'installation d'antennes-relais de radiotéléphonie mobile implantés en dehors des secteurs protégés, lorsque les locaux techniques ont une emprise au sol ou une surface de plancher inférieure à 5 m², le régime juridique applicable dépend alors de la hauteur de l'antenne :

- si la hauteur est égale ou inférieure à 12 mètres, l'implantation de l'antenne peut être effectuée sans formalité particulière ;
- si la hauteur est supérieure à 12 mètres, l'implantation de l'antenne doit être précédée d'une déclaration préalable.

Concernant l'appréciation des seuils applicables, la surface de plancher et l'emprise au sol se rapportent aux locaux et installations techniques. L'emprise au sol des pylônes supportant les antennes elles-mêmes n'est pas prise en compte.

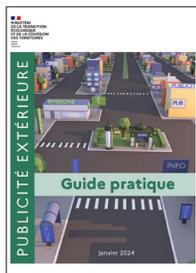
Conseil d'État, avis, 21 mars 2024, n° 490536

Refus du permis de construire pour atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

Un permis de construire peut être refusé s'il porte atteinte à un paysage naturel ou urbain (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

Pour rechercher l'existence d'une atteinte, le juge doit apprécier la qualité du site naturel ou urbain sur lequel la construction est projetée et évaluer l'impact que cette construction pourrait avoir sur le site, compte tenu de sa nature et de ses effets.

Conseil d'État, 23 février 2024, n° 474269



Publicités, enseignes et préenseignes

Un nouveau guide pratique concernant la mise en œuvre de la réglementation en matière de publicité extérieure actualise une ancienne version pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires survenues entre 2014 et 2024.

*Publicité extérieure : guide pratique.
Janvier 2024*

Pas de régularisation possible pour un permis de construire obtenu par fraude

L'auteur de la demande de permis de construire obtenu a sciemment induit la commune en erreur en fournissant à l'administration des informations erronées sur l'état de la construction existante afin de bénéficier d'une dérogation de distance profitant aux surélévations de constructions existantes légalement autorisées. L'abri déclaré n'était en réalité qu'une ruine, dont les murs étaient effondrés, et qui n'avait plus de toiture.

Or, un permis de construire obtenu de manière frauduleuse ne peut pas être régularisé par le juge sur le fondement des articles L 600-5 et L 600-5-1 du Code de l'urbanisme.

Conseil d'État, 11 mars 2024, n° 464257

Précisions sur l'exercice du droit de préemption commerciale

Une commune a délimité plusieurs secteurs de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans les secteurs où des menaces pesaient sur la diversité commerciale et artisanale. Le maire de la commune a exercé le droit de préemption commerciale sur une cession de droit au bail consentie par une société à l'intérieur de l'un de ces secteurs.

L'absence de justification de la réalité du projet et de l'existence d'un intérêt général suffisant est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision. En conséquence, le juge suspend l'exécution de la décision de préemption litigieuse.

Conseil d'État, 15 décembre 2023, n° 470167

Affecter des constructions à une utilisation contraire aux règles du PLU est un délit

Deux sociétés ont acquis des parcelles comportant des immeubles régulièrement bâtis au cœur d'un ancien site industriel. Les acquéreurs ont changé l'affectation de ces bâtiments afin d'y mener une activité artisanale, sans obtenir au préalable une autorisation d'urbanisme permettant le changement de destination.

Même en l'absence de travaux, cela constitue une violation du Plan local d'urbanisme (PLU), dont le délit est prévu à l'article L 610-1 du Code de l'urbanisme.

Cour de Cassation, chambre criminelle, 27 février 2024, n° 23-82.639

FOCUS

Commande publique d'équipements sportifs : les communes au premier rang



Alors que la France reçoit cette année les jeux olympiques, l'Union sport et cycle (USC), première organisation professionnelle de la filière du sport et des loisirs, a publié les résultats de son baromètre de la commande publique pour les équipements ludiques et sportifs. Ils démontrent la bonne

santé du secteur en 2023. Le total du marché pèse 2 milliards d'euros et la partie équipements sportifs (432 M€) est en croissance continue depuis 2020 avec une progression de 6 % en valeur totale et de 5 % en volume de la commande publique par rapport à 2022. Tandis qu'environ 8 720 projets d'équipements sportifs sont lancés, en moyenne chaque année, par les collectivités territoriales depuis 2017, l'année 2023 en a compté plus de 9 650.

L'équipement sportif et de loisir reste largement à l'initiative des communes qui ont été à l'origine de 54 % des appels d'offres (avec une hausse de 3 % par

rapport à 2022), devant les intercommunalités (19 %), les conseils départementaux et régionaux (8 % à eux deux) et l'État (3 %).

Toutefois, le baromètre démontre que les marchés liés à la rénovation subissent une baisse de 3 %, contrairement aux marchés des travaux neufs qui progressent de 10 % et sont majoritaires.

Baromètre équipements sportifs et ludiques 2023 : une année positive
www.unionsportcycle.com/les-actualites/2024-04-12/barometre-equipements-sportifs-et-ludiques-2023-une-annee-positive

ÉTUDE

Les collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 vise notamment à accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé.

Plusieurs dispositions de cette loi concernent directement les collectivités locales au niveau des mesures préventives pour lutter contre l'habitat indigne et des moyens d'action des exécutifs locaux.

Expropriation des immeubles indignes

La loi crée une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des propriétaires de logements frappés par un arrêté de péril ou de traitement de l'insalubrité, avec prise de possession anticipée. Cela, afin que la collectivité puisse remédier

à la dégradation lorsque cela est encore possible. L'expropriation peut être poursuivie au profit de l'État, d'une collectivité ou du concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Cette procédure est réservée aux immeubles qui, au cours des dix dernières années civiles, ont fait l'objet d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pour lesquels des mesures de remise en état s'imposent.

Lorsque l'immeuble est occupé, et que son niveau de dégradation nécessite une interdiction temporaire d'habiter, l'autorité expropriante doit présenter un plan de relogement ou d'hébergement.

La loi fixe également les conditions du calcul de l'indemnité d'expropriation.



Dispense d'autorisation d'urbanisme

La loi instaure une dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions temporaires destinées à l'hébergement temporaire des occupants délogés dans le cadre d'opérations de réhabilitation de copropriétés dégradées. Toutefois, >>>

Les collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne (suite)



La loi met en place un diagnostic structurel de l'immeuble qui pourra être déployé, à l'initiative des communes, dans les secteurs d'habitat dégradé.

l'implantation des dites constructions est soumise à des conditions minimales de confort et d'habitabilité ainsi qu'à l'accord préalable du maire de la commune d'implantation, au plus tard un mois avant la date de début d'implantation.

Ces constructions sont interdites dans les zones où le fait de construire ou d'aménager est proscrit par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

La dispense est valable pour toute la durée de l'opération, dans la limite de l'échéance fixée par l'accord préalable du maire de la commune.

Diagnostic structurel obligatoire

La loi met en place un diagnostic structurel de l'immeuble qui pourra être déployé, à l'initiative des communes, dans les secteurs d'habitat dégradé.

La commune pourra définir des secteurs à risque (proportion importante d'habitat dégradé, d'immeubles anciens), dans lesquels la réalisation d'un diagnostic struc-

turel sera rendue obligatoire pour les immeubles collectifs d'habitation de plus de quinze ans et au moins une fois tous les dix ans. Ces diagnostics doivent notamment signaler, le cas échéant, les désordres qui portent atteinte à la solidité du bâti.

Encadrement en matière de stationnement

Cette loi rend inapplicable toute disposition du PLU qui exigerait la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, dès lors que cette opération a pour finalité de faire cesser la situation qui a justifié l'arrêté.

Permis de louer élargi

Les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent, par délibération, déléguer à leurs communes

membres la mise en place du permis de louer et le suivi des autorisations. Désormais, l'instauration du permis de louer sera possible même en l'absence de Programme local de l'habitat (PLH) et sa durée n'est ainsi plus fixée avec la durée du PLH, mais par délibération de l'EPCI dans le cadre de la décision de délégation aux communes.

Les communes (ou EPCI) peuvent ordonner le paiement d'une amende lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration. Le produit de l'amende, qui peut aller jusqu'à 5 000 €, est intégralement versé à la commune ou l'EPCI.

Biens confisqués remis aux collectivités

La loi autorise la mise à disposition aux collectivités locales, à titre gratuit, des biens confisqués aux marchands de sommeil pour en faire des logements.

Extension du droit de préemption urbain

La loi étend la possibilité d'exercer le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'une opération programmée de l'habitat, d'un plan local de sauvegarde ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées.

De nombreux décrets d'application sont attendus pour cette loi.

Nathalie Quiblier

La définition des résidences mobiles de loisirs

L'arrêté modifie la définition des résidences mobiles de loisirs, contenue à l'article A 111-2 du Code de l'urbanisme, en la complétant.

Désormais, sont qualifiés « résidences mobiles de loisirs » les véhicules répondant à la norme « NF S 56 410 résidences mobiles: Définition et modalités d'installation ».

Le sont aussi les véhicules qui dérogent à la surface maximale fixée par cette norme, sous réserve: que leur surface ne dépasse pas 50 m²; qu'ils soient aménagés pour l'accueil des personnes à mobilité réduite et permettent, dans des conditions normales de fonctionnement, à l'ensemble des personnes susceptibles d'y accéder avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux, d'utiliser les équipements, de se repérer, de s'orienter, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles ils ont été conçus.

Arrêté NOR: TREL2319314A du 8 avril 2024

« Mieux reconstruire après inondation » : communes listées

Dans le cadre de l'expérimentation du dispositif dénommé « Mieux reconstruire après inondation », sont listées les communes concernées par les récentes inondations.

Arrêtés NOR: TREP2402604A du 26 janvier 2024, NOR: TREP2335064A et TREP2403092A du 31 janvier 2024