

ESSOC II – consultation publique – compilation des avis

Projet d'ordonnance relative à la réécriture des règles de construction et à la recodification du livre Ier du code de la construction et de l'habitation

1) Enregistrer les réussites et les causes d'erreurs

07/12/2019 14:37

Bonjour

Dans plusieurs démarches de progrès au niveau du développement durable et de la biodiversité,

Il n'y a pas assez de capitalisation d'expérience

une base de données consultables devrait être mise à jour regroupant les réussites et les échecs

Attention les réussites doivent être accompagnées de preuves tangibles et de mesures

et non pas d'affirmations gratuites du style : nous avons respecté la loi

cordialement

2) Quels résultats de l'expérimentation ?

07/12/2019 15:09

Il semble prévu de pérenniser l'expérimentation...

Quels sont les résultats de cette expérimentation ? Quels retours ?

Le Conseil d'Etat, dans son récent rapport sur les expérimentations, s'est "ému" des nombreux cas de "généralisation de la mesure testée avant son évaluation..."

Qu'en est il en l'espèce ? La pérennisation/généralisation n'est elle pas précipitée ?

3) Pas d'espace de liberté pour les francs-tireurs

09/12/2019 13:00

Bonjour !

Le texte prévoit la liberté d'expérimenter mais seulement quand la preuve peut être apportée de l'équivalence des solutions nouvelles :

[...] le maître d'ouvrage justifie que celle-ci respecte les objectifs généraux et qu'elle atteint des résultats au moins équivalents à ceux atteints par la solution de référence à laquelle elle se substitue.

Une attestation est délivrée à cette fin, avant la mise en œuvre de cette solution d'effet équivalent, par un organisme tiers [...]

De fait, la formulation ci-dessus exclut complètement une expérimentation vivante faite par le destinataire des locaux et auto-entrepreneur des travaux. Sont exclues, par exemple, les expérimentations de murs en géopolymères, de murs en agglomérat de matériaux locaux non commerciaux (sacs de sable, pisé) incluant dans leur épaisseur des éléments de transmission de lumière (type bouteille vide) et autres constructions utilisant le bambou ou même la structure d'un arbre vivant comme structure porteuse.<br class="manualbr" />Il semble que la rédaction extrêmement précautionneuse et cadrante de ce nouvel ouvrage manque donc singulièrement à l'objectif d'offrir plus de latitude à l'expérimentation par les individus construisant pour leur propre compte et cherchant à copier des voies nouvelles explorées (et validées) par d'autres, notamment en pays étranger, mais non reconnues actuellement par les organismes aptes à délivrer des attestations d'équivalence.<br class="manualbr" />Je recommande donc la mise en place d'une section spécifique liée à l'autoconstruction et à l'habitat individuel innovant (utilisation de matériaux locaux, utilisation de structures inusuelles, réduction de l'empreinte carbone sur les modes de fabrication, réemploi possible des matériaux, etc) qui permette à toute personne physique désirant réellement expérimenter de pouvoir le faire /a priori/ pour elle-même (et sa famille) pour autant qu'il puisse apporter /a posteriori/ la preuve que les solutions utilisées font effet et que le bâtiment fini respecte les normes d'accessibilité, de salubrité, d'économie en énergie et de sécurité en vigueur. Cette possibilité pourrait être restreinte par la loi à des zones spécifiques définies par décret préfectoral comme zones d'expérimentation d'habitat innovant (ZEHI), à l'image de ce qui se passe dans d'autres États.

Salutations.

4) construction illégale sur le Domaine Public en 2003 achevée en juin 2015 Faudra-t-il déplorer la perte d'une vie humaine pour enfin appliquer l'article L 116-6 du Code de la Voirie Routière

10/12/2019 09:17

C. [REDACTED] construction illégale sur le Domaine Public Départemental et un arrêt du CE du 29/11/2019 ORDONNE la démolition d'un ouvrage PUBLIC

J'ai l'honneur d'appeler votre attention sur l'inaction des Maires successifs de C. [REDACTED] [REDACTED] et des Conseils Municipaux, sur le refus des maires au regard de leur obligations d'Officier de Police Judiciaire, de faire aboutir le respect de la réglementation concernant une construction illégale sur le Domaine Public appartenant au Département commencée en 2003 et achevée en juin 2015 !!!

J'ai déposé plainte le [REDACTED] novembre 2015 sur les bases des articles 322-1, 432-11 du Code Pénal, 40 du Code de Procédure Pénale, 72 de la Constitution

J'ai à nouveau déposé plainte le [REDACTED] octobre 2017 à l'appui de la lettre du [REDACTED] mars 2017 de Monsieur le Défenseur des Droits, qui a confirmé sur les dires du Président du Département du Nord, l'illégalité de la construction de Monsieur et Madame B. [REDACTED]

Cette plainte du [REDACTED] octobre 2017 était basée sur les articles 1 et 72-1 de la Constitution, les articles 322-1 et 432-11 du Code Pénal, les articles 16,19,40 et 40-3 du Code de Procédure Pénale, l'article L 112-1 du Code de la Voierie, l'article L 642-3 du Code du Commerce, l'article 555 du Code Civil, les articles R 490-7, 480-1 et L 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Les deux plaintes ont été classées sans suites, confirmées par Madame la Procureure Générale de [REDACTED] le [REDACTED] mai 2018.

Toutefois, ces décisions ne constituent pas un acte juridictionnel et ne bénéficie pas de l'autorité de la chose jugée.

Sur le non respect de l'alignement de M et Mme B. [REDACTED]

Par une décision du 26 octobre 2018, le Conseil Constitutionnel s'est prononcé sur la conformité des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens du Domaine Public prévus par l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Par conséquent, d'une part, qu' « aucun droit de propriété sur un bien appartenant au domaine public ne peut être valablement constitué au profit de tiers » et, d'autre part, qu' « un tel bien ne peut faire l'objet d'une prescription acquisitive en application de l'article 2276 du Code Civil au profit de ses possesseurs successifs, même de bonne foi », le Conseil Constitutionnel juge que les dispositions contestées ne portent atteinte ni aux situations légalement acquises, ni ne remettent en cause les effets qui pourraient légitimement être attendus de telles situations, et ne portent pas d'avantage atteinte aux conventions légalement conclues.

Par suite, le Conseil Constitutionnel déclare l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques conforme à la Constitution.

De plus les bornes séparatives des terrains dûment déposées et constatées par 2 experts géomètres ont été arrachées lors de la construction illégale sur le Domaine Public appartenant au Département... où est l'application de l'article 332-1 du Code Pénal ???

De plus les bornes séparatives des terrains dûment déposées et constatées par 2 experts géomètres ont été arrachées lors de la construction illégale sur le Domaine Public appartenant au Département... où est l'application de l'article 332-1 du Code Pénal ???

Par ailleurs, La Substitut, près de Monsieur le Procureur de la République de L. [REDACTED] en « prenant attache avec les services de la Mairie de C. [REDACTED] » qui ont confirmé que Monsieur et Madame B. [REDACTED] avaient obtenu un accord d'alignement (refusé d'être porté à ma connaissance par le Maire et NON AFFICHE sur le terrain), ne semble pas avoir respecté les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens du Domaine Public prévus par l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

aux termes des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est dispensée de toute formalité, sous réserve que les prescriptions du plan local d'urbanisme n'imposent pas, dans un secteur déterminé, le dépôt d'une déclaration préalable ; qu'il ressort des pièces du dossier que le plan d'occupation des sols de la commune de C. [REDACTED] dans sa version applicable au litige, imposait une telle formalité dans le secteur dans lequel est situé le terrain d'assiette du projet contesté ;

Il convient de rappeler qu'un arrêté portant alignement individuel sur une route départementale signé par un ingénieur de la Direction Départementale de l'Equipement

agissant par délégation du Préfet est entaché d'incompétence (CE, 18 mars 1996, M et MME DELATTRE, n° 110756).

L'article L 112-1 du Code de la voirie routière précise que l'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. Or dans son courrier du 8 mars 2017 le Défenseur des Droits stipule que Monsieur L. [REDACTED], Président du Conseil Départemental, lui a précisé que d'un point de vue réglementaire le plan d'alignement du [REDACTED] juillet 1908 prévoit un alignement des propriétés riveraines en recul de la limite du domaine public.

Nouvelle Saisine de Monsieur le Défenseur des Droits

Par courrier du [REDACTED] novembre 2018, Monsieur le Défenseur des Droits m'a informé à nouveau le Conseil du Département du Nord afin de recueillir leurs observations. En effet, le régime juridique permet au Département d'intervenir efficacement en matière routière et peut procéder à tous travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation ou d'addition de construction propres à assurer le maintien de l'affectation des biens.

Par ailleurs l'article L 116-6 du Code de la Voirie Routière précise que :
L'action en réparation de l'atteinte portée au domaine public routier, notamment celle tendant à l'enlèvement des ouvrages faits, est imprescriptible.
Les personnes condamnées supportent les frais et dépens de l'instance, ainsi que les frais des mesures provisoires et urgentes que l'administration a pu être amenée à prendre.

Saisine de la Commission d'accès aux documents administratifs

Par avis N° [REDACTED] du [REDACTED] décembre 2018 la CADA a émis un avis Favorable à l'envoi des documents demandés depuis de nombreuses années par mes soins

Des photocopies remises fin janvier 2019 par la Mairie de C. [REDACTED] il ressort :

Que le courrier de la Direction de la Voirie Départementale daté du [REDACTED] avril 2009, précise que la servitude d'alignement qui est reprise au plan d'occupation des sols ne présente plus aucun intérêt pour notre collectivité en raison du projet de réalisation du contournement de C. [REDACTED]. Il convient de souligner que ce courrier est destiné à M et Mme L. [REDACTED]...

A l'arrêté d'alignement du 19 décembre 2002, n'est pas joint le plan d'alignement, en appelant votre attention sur les articles 3 et 4 et le fait que les travaux de clôture sur le domaine public ont été commencés en 2003 et achevés en juin 2015 !!!

L'arrêté de construction de la clôture est daté du 1er septembre 2003 par le Maire de C. [REDACTED], sans qu'il soit indiqué le nom et prénom du signataire...

Par ailleurs un arrêté portant alignement individuel sur une route départementale signé par un ingénieur de la Direction Départementale de l'Équipement agissant par délégation du Préfet est entaché d'incompétence (CE, 18 mars 1996, M et Mme Delattre, N° 110756)

De plus, par une décision du 26 octobre 2018, le Conseil Constitutionnel s'est prononcé sur la conformité des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens du domaine public prévus par l'article L 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)

Le Plan de Permis de construire de la Maison de M et Mme B. [REDACTED] laisse bien apparaître une distance de 44 mètres en recul d'une borne existante pour la construction du garage en

sous sol . Je rappelle que la dite borne dûment déposée et constatée par 2 experts géomètres a été ARRACHEE pour construire la construction sur le Domaine Public. Où est l'application de l'article 322-1 du Code Pénal ???

Cela fait le 2ème accident...

Faudra-t-il déplorer la perte d'une vie humaine pour enfin appliquer l'article L 116-6 du Code de la Voirie Routière

5) Construction illégale sur le Domaine Public en 2003 achevée en juin 2015

10/12/2019 09:19

C. [REDACTED] construction illégale sur le Domaine Public Départemental et un arrêt du CE du 29/11/2019 ORDONNE la démolition d'un ouvrage PUBLIC

J'ai l'honneur d'appeler votre attention sur l'inaction des Maires successifs de C. [REDACTED] et des Conseils Municipaux, sur le refus des maires au regard de leur obligations d'Officier de Police Judiciaire, de faire aboutir le respect de la réglementation concernant une construction illégale sur le Domaine Public appartenant au Département commencée en 2003 et achevée en juin 2015 !!!

J'ai déposé plainte le [REDACTED] novembre 2015 sur les bases des articles 322-1, 432-11 du Code Pénal, 40 du Code de Procédure Pénale, 72 de la Constitution

J'ai à nouveau déposé plainte le [REDACTED] octobre 2017 à l'appui de la lettre du [REDACTED] mars 2017 de Monsieur le Défenseur des Droits , qui a confirmé sur les dires du Président du Département du Nord, l'illégalité de la construction de Monsieur et Madame B. [REDACTED]

Cette plainte du [REDACTED] octobre 2017 était basée sur les articles 1 et 72-1 de la Constitution, les articles 322-1 et 432-11 du Code Pénal, les articles 16,19,40 et 40-3 du Code de Procédure Pénale, l'article L 112-1 du Code de la Voierie, l'article L 642-3 du Code du Commerce, l'article 555 du Code Civil, les articles R 490-7, 480-1 et L 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Les deux plaintes ont été classées sans suites, confirmées par Madame la Procureure Générale de [REDACTED] le [REDACTED] mai 2018.

Toutefois , ces décisions ne constituent pas un acte juridictionnel et ne bénéficie pas de l'autorité de la chose jugée.

Sur le non respect de l'alignement de M et Mme B. [REDACTED]

Par une décision du 26 octobre 2018, le Conseil Constitutionnel s'est prononcé sur la conformité des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens du Domaine Public prévus par l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Par conséquent, d'une part, qu' »aucun droit de propriété sur un bien appartenant au domaine public ne peut être valablement constitué au profit de tiers » et, d'autre part, qu' »un tel bien ne peut faire l'objet d'une prescription acquisitive en application de l'article 2276 du Code

Civil au profit de ses possesseurs successifs, même de bonne foi », le Conseil Constitutionnel juge que les dispositions contestées ne portent atteinte ni aux situations légalement acquises, ni ne remettent en cause les effets qui pourraient légitimement être attendus de telles situations, et ne portent pas d'avantage atteinte aux conventions légalement conclues.

Par suite, le Conseil Constitutionnel déclare l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques conforme à la Constitution.

De plus les bornes séparatives des terrains dûment déposées et constatées par 2 experts géomètres ont été arrachées lors de la construction illégale sur le Domaine Public appartenant au Département... où est l'application de l'article 332-1 du Code Pénal ???

De plus les bornes séparatives des terrains dûment déposées et constatées par 2 experts géomètres ont été arrachées lors de la construction illégale sur le Domaine Public appartenant au Département... où est l'application de l'article 332-1 du Code Pénal ???

Par ailleurs , La Substitut, près de Monsieur le Procureur de la République de L. [REDACTED] en « prenant attache avec les services de la Mairie de C. [REDACTED] » qui ont confirmé que Monsieur et Madame B. [REDACTED] avaient obtenu un accord d'alignement (refusé d'être porté à ma connaissance par le Maire et NON AFFICHE sur le terrain), ne semble pas avoir respecté les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens du Domaine Public prévus par l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

aux termes des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est dispensée de toute formalité, sous réserve que les prescriptions du plan local d'urbanisme n'imposent pas, dans un secteur déterminé, le dépôt d'une déclaration préalable ; qu'il ressort des pièces du dossier que le plan d'occupation des sols de la commune de C. [REDACTED] dans sa version applicable au litige, imposait une telle formalité dans le secteur dans lequel est situé le terrain d'assiette du projet contesté ;

Il convient de rappeler qu'un arrêté portant alignement individuel sur une route départementale signé par un ingénieur de la Direction Départementale de l'Équipement agissant par délégation du Préfet est entaché d'incompétence (CE, 18 mars 1996 ,M et MME DELATTRE, n° 110756).

L'article L 112-1 du Code de la voirie routière précise que l'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. Or dans son courrier du 8 mars 2017 le Défenseur des Droits stipule que Monsieur L. [REDACTED], Président du Conseil Départemental ,lui a précisé que d'un point de vue réglementaire le plan d'alignement du [REDACTED] juillet 1908 prévoit un alignement des propriétés riveraines en recul de la limite du domaine public.

Nouvelle Saisine de Monsieur le Défenseur des Droits

Par courrier du [REDACTED] novembre 2018, Monsieur le Défenseur des Droits m'a informé à nouveau le Conseil du Département du Nord afin de recueillir leurs observations. En effet, le régime juridique permet au Département d'intervenir efficacement en matière

routière et peut procéder à tous travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation ou d'addition de construction propres à assurer le maintien de l'affectation des biens.

Par ailleurs l'article L 116-6 du Code de la Voirie Routière précise que :

L'action en réparation de l'atteinte portée au domaine public routier, notamment celle tendant à l'enlèvement des ouvrages faits, est imprescriptible.

Les personnes condamnées supportent les frais et dépens de l'instance, ainsi que les frais des mesures provisoires et urgentes que l'administration a pu être amenée à prendre.

Saisine de la Commission d'accès aux documents administratifs

Par avis N° [REDACTED] du [REDACTED] décembre 2018 la CADA a émis un avis Favorable à l'envoi des documents demandés depuis de nombreuses années par mes soins

Des photocopies remises fin janvier 2019 par la Mairie de C. [REDACTED] il ressort :

Que le courrier de la Direction de la Voirie Départementale daté du [REDACTED] avril 2009, précise que la servitude d'alignement qui est reprise au plan d'occupation des sols ne présente plus aucun intérêt pour notre collectivité en raison du projet de réalisation du contournement de C. [REDACTED]. Il convient de souligner que ce courrier est destiné à M et Mme L [REDACTED]...

A l'arrêté d'alignement du 19 décembre 2002, n'est pas joint le plan d'alignement, en appelant votre attention sur les articles 3 et 4 et le fait que les travaux de clôture sur le domaine public ont été commencés en 2003 et achevés en juin 2015 !!!

L'arrêté de construction de la clôture est daté du 1er septembre 2003 par le Maire de C. [REDACTED], sans qu'il soit indiqué le nom et prénom du signataire...

Par ailleurs un arrêté portant alignement individuel sur une route départementale signé par un ingénieur de la Direction Départementale de l'Equipement agissant par délégation du Préfet est entaché d'incompétence (CE, 18 mars 1996, M et Mme Delattre, N° 110756)

De plus, par une décision du 26 octobre 2018, le Conseil Constitutionnel s'est prononcé sur la conformité des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens du domaine public prévus par l'article L 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)

Le Plan de Permis de construire de la Maison de M et Mme B [REDACTED] laisse bien apparaître une distance de 44 mètres en recul d'une borne existante pour la construction du garage en sous sol. Je rappelle que la dite borne dûment déposée et constatée par 2 experts géomètres a été ARRACHEE pour construire la construction sur le Domaine Public. Où est l'application de l'article 322-1 du Code Pénal ???

Cela fait le 2ème accident...

Faudra-t-il déplorer la perte d'une vie humaine pour enfin appliquer l'article L 116-6 du Code de la Voirie Routière

6) Remarques sur le projet d'ordonnance

10/12/2019 12:02

Bonjour,

J'observe que la rédaction des articles relatifs à la qualité de l'air intérieur et à la ventilation des locaux (L153-2, L153-3, L155-1) n'évoquent jamais le principe de la "ventilation générale et permanente" des locaux d'habitation, obligatoire depuis 1969.

Seul le renouvellement, voire le "renouvellement ponctuel" de l'air est évoqué.

Cela me semble constituer une régression en termes de QAI.

L'article L153-3 pose le principe de la non dégradation du renouvellement de l'air ; il faudrait compléter avec la non dégradation de la circulation de l'air et du balayage à l'intérieur des locaux (entrées permanentes d'air neuf correctement dimensionnées et en nombre suffisant, détalonnage des portes, extraction motorisée ou non, maintien des gaines et des conduits participants à la ventilation,...)

Comment ces nouvelles dispositions s'articuleraient-elles avec les dispositions réglementaires (Arrêtés ministériels de 1982 et 1983 applicables dans les logements) ?

L'apport de lumière naturelle est une chose importante à mieux caractériser, mais la rédaction retenue ne le permet pas ; a minima, il faudrait parler d'apport ou d'accès à la lumière naturelle **suffisant** et pouvoir le caractériser.

La ou les baie-s vitrée-s ouvrante-s doit atteindre au moins 10% de la surface au sol dans le règlement sanitaire départemental du Rhône). Cette disposition est essentielle à la non-production de nouveaux locaux insalubres.

L'article L156-1 est à retravaillé car il ne lève pas les ambiguïtés actuelles sur la coexistence des règles minimales d'habitabilité fixées par les règlements sanitaires départementaux versus les dispositions relatives au logement décent. Il convient d'affirmer que les dispositions sont cumulatives et de mieux préciser les règles de calcul des surfaces, telles que décrites par les RSD (et non par la loi Carez).

1,80 est moins que la hauteur d'un bloc porte et insuffisant pour la conception de pièce d'habitation, y compris de locaux de sommeil : ce principe serait à réaffirmer.

Le statut et le droit de visite des inspecteurs de salubrité assermentés au titre du code de la santé publique serait à préciser en lien avec les dispositions de l'article L181-1.

Cordialement

7) Regles dimensionnelles

10/12/2019 15:39

La population grandit. En bâtiment neuf, les hauteurs minimales brutes sous dalles, sous poutres et sous linteaux doivent pouvoir être rehaussées.

Hauteurs minimums à exiger :

270cm brut sous dalle.

240cm brut sous poutre.

240cm brut sous linteau d'ouverture extérieure.

Sans préjudice de règles locales plus exigeantes.

Ceci facilitant également la reconversion future des bâtiments.

8) Les consultations publiques du ministère de la Transition écologique et solidaire

10/12/2019 17:46

What's up, for all time i used to check weblog posts here in the early hours in the break of day, for the reason that i like to gain knowledge of more and more.

My page - [REDACTED]

9) Les consultations publiques du ministère de la Transition écologique et solidaire

11/12/2019 06:09

Article wrriting is also a fun, if you be familiar with then youu can writee or else iit is complicated to write.

Stop by my site [REDACTED]

10)Un premier pas qui devrait se généraliser

11/12/2019 09:29

L'évolution législative ne peut suivre le foisonnement de nouveaux procédés technologiques pouvant permettre de répondre efficacement au problème climatique, énergétique, structurel, écologique...

L'état doit faire confiance aux sociétés concernant les solutions qu'elles peuvent apporter.

L'encadrement de ses solutions, se fera naturellement par les obligations des Maîtres d'ouvrages, leurs RCP, les assurances dommages ouvrages et bien évidemment le service de contrôle du respect des règles de construction.

C'est donc une excellente chose qui va libérer des forces vives dans notre pays.

11)CRC / clarification

12/12/2019 15:51

Bonjour,

questionnement / clarification

- dans le cadre du contrôle règlementaire de la construction, un agent commissionné et assermenté par le ministre de la construction peut-il s'assurer du respect de l'article L. 174-2 ou est-ce uniquement du ressort des agents cités à l'article L 185-1?

cordialement

12)Les consultations publiques du ministère de la Transition écologique et solidaire

14/12/2019 22:42

“When a small business suffers a cyber-attack, service provider failure, or some sort of failure that might have been human error driven—their survival is

dependent on, do they have cash
on hand to weather the storm.” ...

Here is my web page : [REDACTED]

13) Incompréhensible

16/12/2019 07:41

Bonjour vous avez le don d'écrire des choses que personnes à par vous ne comprenez.

14) Chapitre I (définitions) et suivants du projet d'ordonnance

17/12/2019 01:53

Extraits : Chapitre I (définitions) du projet d'ordonnance

- Construction : l'acte d'édifier un bâtiment ou une extension d'un bâtiment existant.
- Rénovation : tout type de travaux sur un bâtiment existant autre qu'une extension.
- Extension d'un bâtiment : tout agrandissement de bâtiment existant présentant des dimensions inférieures à celui-ci, présentant un lien physique et fonctionnel avec celui-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale.
- Usage principal d'un bâtiment : l'usage auquel est affecté la plus grande surface de plancher du bâtiment.

Commentaires : Le préjudiciable de la simple omission de la définition pour ((Démolition totale ou partielle d'un bâtiment)), et de corrélation des différentes sources réglementaires pour ((Usage principal d'un bâtiment)) tente à être précisé en préambule du projet d'ordonnance.

Ainsi l'absence de précision d'une définition précise de démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans le corps de l'ordonnance implique par exemple :

Pour la problématique amiante dont les travaux démolition ou d'activités de travaux effectués dans de construction objet d'un PC délivré avant 1er juillet 1997,

Méthode : reprise des mots définis ci-dessus, développement sur les mots non définis ouvrant à des incertitudes juridiques multi codes (CCH, code des impôts, code de la santé publique, code du travail, etc ...).

Dans le cadre des diagnostics amiante avant démolition et des diagnostics amiante avant travaux.

Repérage avant démolition : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste C et tout autre matériau réputé contenir de l'amiante (donc exhaustif), conformément à l'Article R1334-19 du Code de la Santé Publique.

Repérage avant-travaux (donc limitative en fonction des travaux et de l'objectif de ceux-ci) :

Le décret n° 2019-251 du 27 mars 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations (RAT) et à la protection des marins contre les risques liés à l'inhalation des poussières d'amiante, modifie certaines dispositions du décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 (lui-même pris sur la base de l'article L. 4412-2, issu de la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016). Cette disposition institue une obligation de repérage de l'amiante à la charge du donneur d'ordre, du maître d'ouvrage ou du propriétaire d'immeubles, d'équipements ou de matériels, préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante.

Le calendrier d'entrée en vigueur de cette obligation de repérage de l'amiante, initialement

prévue au 1er octobre 2018, est rééchelonné jusqu'au 1er octobre 2020, compte tenu du délai inhérent au processus de normalisation (environ 2 ans), ainsi que de la nécessité d'organiser la formation des opérateurs de repérage à la méthode normalisée de leur domaine d'activité. En effet, afin de disposer de méthodes de repérage fiables, pour chacun des 6 domaines d'activité défini par le décret du 9 mai 2017 (art. R. 4412-97/II), la Direction générale du travail (DGT) a choisi de s'appuyer sur un travail de normalisation.

Quid de la hiérarchisation du droit : Pour exemple ; en l'absence d'une définition plus précise la démolition partielle d'une cloison à l'intérieur d'un bâtiment (création d'une ouverture) sera-t-elle soumise à un repérage amiante avant travaux (code du travail/protection des travailleurs) ou démolition (code la santé publique/protection de la population) pouvant remettre en cause financièrement des opérations.

Autre exemple : le projet d'ordonnance précise les définitions ((Construction : l'acte d'édifier un bâtiment ou une extension d'un bâtiment existant)) et ((Extension d'un bâtiment : tout agrandissement de bâtiment existant présentant des dimensions inférieures à celui-ci, présentant un lien physique et fonctionnel avec celui-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale)) selon le projet d'ordonnance ; ainsi un mur de refend ou mur porteur (disposant par leurs supports notamment de matériaux et produits de type enduits variés est de nature à être soumis aux obligations des repérages amiante avant travaux ou démolition) en vue de percement de cette parois opaque et pour y accoupler une extension (cas des reprises de façades contenant de produits contenant de l'amiante et de l'extension neuve).

Autre exemple : la démolition d'une construction y compris les fondations est de nature à être soumis aux obligations des repérages amiante avant démolition (donc un repérage exhaustif du bâties), par contre en l'absence de seuil ou d'une définition plus précise ; une démolition d'une construction à l'arase des fondations de la dalle haute (vide sanitaire/ sous-sol) est de nature à être soumis aux obligations des repérages amiante avant travaux en cas de reconstruction ou d'extension.

Extraits : Chapitre I (définitions) du projet d'ordonnance

Usage principal d'un bâtiment : l'usage auquel est affecté la plus grande surface de plancher du bâtiment.

Commentaires : ((Un besoin de clarification avec les différents codes CCH, code Civil, code des Impôts, ... de quoi parlons-nous ! une homogénéisation des mots et des définitions semblent nécessaires)).

Exemple : La transformation d'un local professionnel (un bureau, par exemple) en logement nécessite le respect de certaines formalités et inversement (logement vers un local professionnel) ainsi pour :

- Les Impôts locaux : Déclaration modèle IL - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties.

- La notion, issue du code civil, d'immeubles par nature vise les ouvrages indissociables du sol et du sous-sol (immeubles bâtis, enrobés routiers,..) tandis que celle d'immeubles par destination (article 524 du code civil) vise les éléments rendus solidaires ou incorporés à des immeubles par nature tels que des canalisations en amiante-ciment par exemple.

Actuellement la destination d'une construction peut s'entendre par : Usage, destination et affectation ne recouvrent pas la même chose. La destination d'une construction relève de l'urbanisme. Elle correspond à ce pourquoi une construction a été édifiée. Elle pourrait être résumée au « contenant » de l'immeuble.

Le Code de l'urbanisme (Sous l'article R. 151-27 issu du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme) en distingue désormais 5 : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Usage d'un immeuble : L'usage d'un bâtiment correspond, quant à lui, à l'utilisation d'un immeuble. Il peut être ramené au « contenu » de l'immeuble. Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit uniquement 2 usages : l'habitation et, a contrario, tout autre usage.

Enfin, l'affectation d'un immeuble ne recouvre pas de situation juridique. L'expression est souvent utilisée pour signifier l'usage.

Les enjeux de chacun : Destination et usage n'ont pas la même vocation. En matière de destination, l'examen des autorités va porter sur les normes urbanistiques comme le plan local d'urbanisme et la nature des constructions. Il est possible d'en changer, sous condition de déclaration préalable. Si des travaux sont nécessaires, la demande de permis de construire vaut demande de changement de destination.

La notion d'usage permet d'équilibrer les parcs d'habitation, parc de bureaux... et donc surtout de protéger les logements. Lorsqu'il s'agit de transformer un local d'habitation en un autre usage, il peut être soumis à une autorisation préalable de la commune. Cette mesure a pour objet de protéger le parc d'habitation en limitant la transformation de logements en bureaux ou le développement de logements exclusivement dévolus aux touristes.

Ce phénomène, très concentré dans certaines communes, appauvrit le parc de logements disponibles à la location à la population résidente. Face à ce constat, la mairie de Paris, comme de nombreuses autres villes, a décidé d'appliquer cette disposition du CCH relative à l'autorisation préalable.

Constats : Il existe bon nombre d'opération de construction, de rénovation qui ne sont donc pas réalisés par de grands groupes pour de grandes opérations ayant la structure juridique et opérationnel adéquate.

Ainsi les particuliers (maître d'ouvrage/donneur d'ordre d'opération moins onéreuse) ou réunies sous la forme, par exemple d'une SCI familiale en vue de transmission de leur patrimoine auront la plus grande difficulté à cette compréhension des différentes sources des droits fiscaux, CCH, Urbanisme, etc ... en fonction de son interlocuteur ayant une approche propre (demande de PC ou DP, règlement de copropriété, AG, conformité de la légalité des travaux (accès aux personnes à mobilité réduite, protection aux feux etc ...).

Je ne saurais trop évoquer ici un précédent récent (sur la difficulté de la simple notion de centre-ville et la remise en cause de certaines opérations réhabilitation en application des dispositions fiscales existantes).

Le préjudiciable de la simple omission des différentes définitions tels que Démolition Totale ou Partielle d'un bâtiment, Usage principal d'un bâtiment devrait être lever en corrélation des différentes sources réglementaires.

15) COMMENTAIRES [REDACTED] SUR LE CCH

20/12/2019 19:02

- Chapitre I DEFINITIONS du Titre I du Livre I, Article L111-1 Nous demandons la réintroduction du terme « équipements » dans les définitions. Cette définition permet de comprendre que le périmètre des équipements du CCH est large et ne se limite pas seulement au lot chauffage ou ventilation. On y retrouve en effet les équipements liés à la sécurité, l'accessibilité, l'automatisation, la production d'électricité, ...
- Le titre de la section 3 "stationnement des véhicules électriques" du Chapitre III du Titre I nous semble inapproprié car les articles parlent d'infrastructures et de droit à la prise. Nous proposons « Infrastructure de recharge de véhicules électrique ».

16) Observations de [REDACTED]

27/12/2019 09:38

Le projet d'article L 112-11 nouveau du CCH impose de remettre à l'acquéreur au plus tard à la date de signature du contrat préliminaire de VEFA l'attestation prévue à l'article L112-10 nouveau du CCH, c'est-à-dire celle établie lors de l'achèvement des travaux.

A défaut de remettre ce document lors de la signature du contrat préliminaire, l'article L 112-11 nouveau du CCH prévoit que le délai de rétractation prévu à l'article L 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

En pratique, en VEFA, cela signifie que le délai de rétractation de 10 jours courra à compter de l'achèvement des travaux.

Ces dispositions sont totalement inadaptées aux spécificités de la VEFA.

Pour les immeubles vendus en VEFA, pour la construction desquels il serait recouru à une solution d'effet équivalent, il est proposé de mentionner dans l'acte de vente le recours à cette solution et de remettre à l'acquéreur l'attestation « achèvement » lors de la livraison du bien.

17) Commentaire sur la proposition d'ordonnance réécrivant le livre 1er du code de la construction et de l'habitation

27/12/2019 17:18

Bonjour,

Dans le cadre de la consultation sur la proposition d'ordonnance relative à la réécriture des règles de construction et à la recodification du livre 1er du code de la construction et de l'habitation, je souhaiterais vous faire quelques remarques.

Dans tout le contenu de cette proposition d'ordonnance, on parle de textes "dans sa rédaction en date du" ou "dans sa version en date du". Cela nuit à la clarté du texte.

Afin de simplifier la rédaction du projet, je propose de reprendre la structure de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du code de la consommation. En effet, tout comme le projet d'ordonnance, l'ordonnance du 14 mars 2016 procède à une réécriture d'une partie législative d'un code.

L'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 est ainsi composée :

- l'article 1er précise que : "Les dispositions annexées à la présente ordonnance constituent la partie législative du code de la consommation.",
- l'article 2 précise que : "Les références à des dispositions abrogées par l'article 34 de la présente ordonnance sont remplacées par des références aux dispositions correspondantes du code de la consommation dans sa rédaction annexée à la présente ordonnance.",
- l'article 3 précise que : "Les dispositions de la partie législative du code de la consommation qui comportent des références à des articles d'autres codes ou textes législatifs sont modifiées de plein droit par l'effet des modifications ultérieures de ces articles.",
- les articles 4 à 32 tirent les conséquences de la réécriture opérée à l'article 1er dans les dispositions législatives qui s'y rapportent,
- l'article 33 traite d'une disposition transitoire,
- l'article 34 liste les dispositions abrogées,
- l'article 35 traite de l'application des dispositions de l'ordonnance dans les outre-mer,
- enfin, l'article 36 précise la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Si l'on reprend cette structure pour le présent projet d'ordonnance, cela donnerait :

- Article 1er : "Les dispositions annexées à la présente ordonnance constituent la partie législative du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.",
- Article 2 : "Les références à des dispositions abrogées par l'article 8 (article d'abrogation) de la présente ordonnance sont remplacées par des références aux dispositions correspondantes du Livre Ier de la partie législative du code de la consommation dans sa rédaction annexée à la présente ordonnance.",
- Article 3 : "Les dispositions du Livre Ier de la partie législative du code de la consommation qui comportent des références à des articles d'autres codes ou textes législatifs sont modifiées de plein droit par l'effet des modifications ultérieures de ces articles.",
- les articles 5 à 8 deviennent les articles 4 à 7, sous les réserves suivantes :
 - . toutes les mentions [dans sa version du 12 septembre 2019] sont supprimées,
 - . le I de l'article 7 (nouveau) est ainsi rédigé :
"Le code de la sécurité intérieure est ainsi modifié :
- 1° L'article L. 272-1 est abrogé ;
- 2° Les articles L. 126-1, L. 126-1-1, L. 126-2 et L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 272-1, L. 272-2, L. 272-3 et L. 272-4.
- 3° A l'article L. 511-1, la référence à l'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la référence à l'article L. 272-4.",
- l'article 8 (nouveau) reprend les dispositions de l'article 3 du projet d'ordonnance, et est complété par ", à compter de la date d'entrée en vigueur de cette même ordonnance.",
- l'article 9 (nouveau) reprend les dispositions de l'article 4 du projet d'ordonnance,
- enfin, l'article 10 (nouveau) reprend les dispositions de l'article 9 du projet d'ordonnance.

En remarque complémentaire, comme toute recodification, je pense que l'avis de la Commission Supérieure de Codification serait d'une grande aide. En effet, cette commission procède depuis des dizaines d'années à la codification et à la recodification de nombreux textes, avec désormais des règles bien établis, règles qu'elle détaille régulièrement dans sa rapport annuel.

Cordialement.