

Loi Engagement et Proximité : du nouveau pour les constructeurs

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 16/01/2020
- Dernière mise à jour de la fiche : 16/01/2020

Sources :

- [Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique \(articles 18, 44, 48 et 77\)](#)

La Loi Engagement et Proximité comporte quelques mesures intéressant les professionnels de la construction. Voici un panorama des principales mesures que vous devez connaître...

Loi Engagement et Proximité : création de sanctions administratives

Depuis le 29 décembre 2019, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (généralement, le Maire) peut prendre 3 nouvelles sanctions administratives, indépendamment des éventuelles poursuites pénales, à savoir :

- la mise en demeure d'effectuer les travaux de mise en conformité nécessaires ou de régulariser la situation administrativement ;
- la mise en demeure assortie d'une astreinte (d'un montant maximal de 500 €/jour de retard dans la limite totale de 25 000 €) ;
- la consignation d'une somme entre les mains d'un comptable public, après mise en demeure restée infructueuse.

Loi Engagement et Proximité : focus sur le plan d'occupation des sols

La Loi Alur prévoit que les plans d'occupation des sols (POS) d'une commune sont caduques au 31 décembre 2019, à condition que l'intercommunalité ait prévu d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) avant le 31 décembre 2015 et que celui-ci soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

Toutefois, un certain nombre d'intercommunalités n'ont pas achevé l'élaboration de leur plan local d'urbanisme au 31 décembre 2019, ce qui doit normalement entraîner l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) en lieu et place des POS. Une application que redoutent les communes concernées.

C'est pourquoi la Loi Engagement et Citoyen a reporté au 31 décembre 2020 le principe de caducité des POS : les intercommunalités ont donc 1 an de plus pour approuver les PLUI en cours d'élaboration et pendant ce temps, les POS restent applicables.

Loi Engagement et Proximité : en cas de bâtiment qualifiable de « ruine »

Lorsqu'un bâtiment peut être qualifié de « ruine », le Maire peut prendre un arrêté pour enjoindre le propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires à sa remise en état.

Afin d'obliger le propriétaire d'un bâtiment d'habitation à effectuer les travaux nécessaires dans les délais, il peut accompagner son arrêté du paiement d'une astreinte par jour de retard.

Cette faculté est étendue à tous les types de bâtiments depuis le 1er janvier 2020.

Le montant maximal de l'astreinte par jour de retard est toutefois différent : alors qu'il est de 1 000 € pour les bâtiments d'habitation, il est de 500 € pour les autres bâtiments.

Loi Engagement et Proximité : focus sur la construction en Outre-Mer

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme nécessite l'obtention d'un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers lorsque le projet entraîne le déclassement de terres classées agricoles ou réduit des surfaces naturelles, forestières ou agricoles.

Depuis le 29 décembre 2019, cet avis favorable n'est plus nécessaire pour les projets de construction de logement sociaux.

Retenez que la Loi Engagement et Proximité étend les pouvoirs de sanction du Maire, reporte d'un an le principe de caducité des plans d'occupation des sols et facilite la construction de logements sociaux en Outre-Mer.