



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

LES CHRONIQUES de Paris Sud Aménagement

SOMMAIRE

ZOOM

Les projets de réforme du droit de l'urbanisme et de
l'aménagement:1
Actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme:2

Savoirs-faire techniques

L'intégration des descentes d'eaux pluviales aux façades du
bâtiment de Vincen Cornu..... 5

LES CHRONIQUES de Paris Sud Aménagement

Mars 2018

Les projets de réforme du droit de l'urbanisme & de l'aménagement

Le Gouvernement commence à dévoiler sa stratégie pour le logement (Cf. Chroniques de PSA octobre 2017) avec le projet de loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) qui fait l'objet d'une concertation et qui devrait intégrer des mesures d'évolution des règles du contentieux de l'urbanisme issues du rapport intitulé « *Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace* », remis le 11 janvier au Ministre de la Cohésion des territoires. *Les Chroniques de Paris Sud Aménagement* vous proposent d'anticiper l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions par un zoom sur leurs travaux préparatoires en cours

Les volets urbanisme et aménagement du projet de loi ELAN

Le 12 décembre dernier, s'est ouverte au Sénat une conférence de consensus visant à soumettre à la discussion des parlementaires et acteurs du secteur les dispositions qui devraient figurer dans le projet de loi. Le Gouvernement a ainsi voulu élargir la discussion sur ces mesures au-delà du débat au Parlement qui commencera selon toute vraisemblance en mars. Parmi les mesures envisagées en matière d'urbanisme, la création de deux nouveaux dispositifs est envisagée afin de « dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible ».

En premier lieu, le « Projet partenarial d'aménagement » entre l'Etat et une intercommunalité aurait pour objet de formaliser des engagements réciproques en faveur d'opérations d'aménagement importantes. Le PPA définirait un projet de territoire avec des objectifs de construction de logements, mobiliserait des financements et prévoirait des dérogations à la réglementation de droit commun en vigueur pour accélérer et simplifier la mise en œuvre des opérations.

En deuxième lieu, la « Grande opération d'urbanisme » (GOU), qui sera nécessairement d'intérêt communautaire, sera créée par délibération de l'EPCI, ou par un arrêté du préfet de département en cas d'avis défavorable d'une commune. Aux termes de ce dispositif, les autorisations d'urbanisme seraient délivrées par le président de l'EPCI, la maîtrise d'ouvrage de certains équipements publics pourrait être confiée par des communes à l'EPCI qui pourrait de surcroît avoir recours au « permis d'innover », qui permettra de déroger aux réglementations de droit commun.

Dans la perspective d'accroître le nombre de terrains à bâtir, des emprises foncières appartenant à l'Etat pourraient être cédées de gré à gré à un EPCI signataire d'un PPA ou à l'aménageur qu'il aura désigné, pour la réalisation d'une grande opération d'urbanisme.

Le projet de loi ELAN comprendra par ailleurs des mesures de simplification des procédures d'urbanisme en envisageant notamment la généralisation du lien de compatibilité entre les documents d'urbanisme, en rendant l'avis des ABF purement consultatifs dans certains cas ou en dématérialisant les demandes de permis dans certaines communes dépassant un seuil de population.

L'amélioration du traitement du contentieux de l'urbanisme

Le projet de loi ELAN devrait également intégrer diverses mesures issues du rapport « *Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace* », en dépit de la réforme de 2013 qui poursuivait un objectif comparable. Ces propositions s'organisent autour de quatre axes : la réduction des délais de jugement des recours contre les autorisations d'urbanisme, la consolidation des autorisations existantes, l'accroissement de la stabilité juridique des constructions achevées et l'amélioration de la sanction des recours abusifs.

Parmi les mesures proposées par les auteurs du rapport, figurent par exemple :

- La réduction à dix mois du délai de jugement des recours contre les permis de construire des bâtiments d'habitation collective situés en zone tendue ;
- Des aménagements du référé suspension consistant notamment à fixer une date limite au-delà de laquelle cette procédure ne pourra plus être mise en œuvre contre une autorisation d'urbanisme et à obtenir la confirmation du maintien du recours au fonds en cas de rejet de la demande de suspension à peine de désistement d'office ;
- L'obligation pour le requérant de produire les documents permettant d'apprécier son intérêt pour agir contre une autorisation d'urbanisme, comme un titre de propriété ou des statuts d'association ;
- La facilitation de l'action en dommages et intérêts à l'encontre des requérants abusifs et le meilleur encadrement des transactions.

Les Chroniques de Paris Sud Aménagement ne manqueront pas de vous tenir informées de l'adoption de ces différentes mesures. les demandes de permis dans certaines communes dépassant un seuil de population.

Actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme

Précisions sur les modalités de régularisation des documents d'urbanisme attaqués

Par un arrêt de Section du 22 décembre 2017, le Conseil d'Etat a précisé les modalités d'application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme permettant la régularisation en cours d'instance d'un vice affectant un document d'urbanisme.

Au cas présent, l'annulation d'une carte communale a été prononcée en première instance au motif que la commune n'avait pas sollicité, au moment où elle a approuvé le document et où le préfet l'a approuvé également, les avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Ces avis ont été sollicités et obtenus postérieurement au jugement et produits en appel. La Cour d'appel a néanmoins confirmé l'annulation en estimant que la commune ne pouvait bénéficier de l'application des dispositions de l'article L. 600-9.

Après avoir cassé l'arrêt d'appel au motif que la commune pouvait bénéficier de ces dispositions, le Conseil d'Etat a tout d'abord fait application de la jurisprudence *Danthony* selon laquelle un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer en l'espèce une influence sur le sens de la décision prise.

En l'espèce, la chambre d'agriculture ayant émis un avis défavorable à l'approbation de la carte communale, l'approbation de cette carte sans avoir obtenu cet avis entache d'illégalité la délibération du conseil municipal et l'arrêté préfectoral contestés.

Le Conseil d'Etat fait alors application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme et prononce un sursis à statuer, afin de permettre à la commune de délibérer de nouveau sur l'approbation de la carte communale en tenant compte de l'avis de la Chambre d'agriculture.

Ce faisant, la Haute juridiction estime que le juge peut se fonder sur des éléments fournis spontanément par l'administration en cours d'instance et visant à régulariser un vice de forme ou de procédure affectant leur document d'urbanisme, sans être contraint de surseoir à statuer dès lors qu'il a sollicité les observations des parties sur la possibilité que ces nouveaux éléments régularisent le vice en cause. S'ils sont insuffisants, un sursis à statuer peut être prononcé pour permettre l'obtention de l'ensemble des éléments de régularisation compte tenu des dispositions applicables à la date à laquelle la décision attaquée a été prise.



**Conseil d'Etat, 22
décembre 2017
n° 395963**

L'intégration des descentes d'eaux pluviales aux façades du bâtiment de Vincen Cornu dans le quartier Atlantis

La qualité architecturale et urbaine est l'épine dorsale du projet d'Atlantis. Le quartier a en effet été conçu avec l'ambition de « donner envie de vivre » à Massy, en proposant à ses usagers des espaces publics, des logements, et des bureaux pérennes et de qualité.

A l'échelle du bâtiment, cette exigence se retrouve entre autres dans le traitement minutieux des éléments de façades et la dissimulation des édifices techniques. Le projet développé par l'architecte Vincen Cornu et le promoteur First Avenue le long de l'avenue Emile Baudot montre en particulier comment peuvent être intégrées les descentes d'eaux pluviales aux façades d'un bâtiment.

1. Le bâtiment de Vincen Cornu, reflet des exigences de qualité architecturale à Atlantis

De la configuration des volumes à la définition de la typologie des logements et au choix des matériaux, Vincen Cornu a fait de la qualité architecturale un élément central de son projet.

Situé au point le plus élevé de Massy, son emplacement a orienté la disposition des volumes et la configuration du bâtiment. Par exemple, la forte déclivité du terrain a déterminé le principe des accès en rez-de-chaussée. Une rampe, couplée à un emmarchement permet d'atteindre une cour haute bénéficiant d'un ensoleillement naturel et recevant les eaux de ruissellement provenant des toitures. Un large porche met ensuite en relation le jardin intérieur avec la rue.

La typologie des logements a quant à elle été pensée de façon à offrir des logements disposant de plusieurs orientations, et agrémentés de larges terrasses pour les logements supérieurs.

La recherche de pérennité a également constitué un axe fort de la réflexion architecturale de Vincen Cornu.

L'utilisation d'une palette limitée de matériaux (béton blanc autoplaçant pour les parois extérieures) a permis d'obtenir des surfaces uniformes de qualité sans nécessiter l'usage d'un matériau de parement.

Enfin, une unité de ton a été imposée pour les menuiseries, garde-corps et toitures.



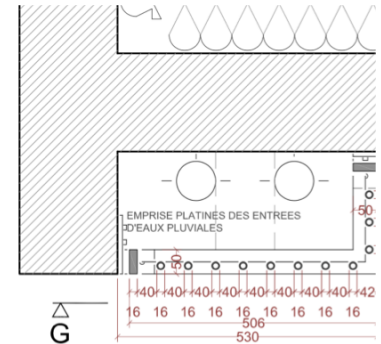
Immeuble de Vincen Cornu situé av. Emile Baudot à Massy (63 logements)



Détails de la façade

2. Le travail réalisé autour de l'intégration des descentes d'eaux pluviales aux façades du bâtiment

L'intégration des descentes d'eaux pluviales a été pensée très en amont. Le pré-PC du bâtiment indiquait ainsi déjà un dispositif visant à traiter les descentes d'EP de façon à les rendre les moins visibles possible : elles sont dissimulées dans l'épaisseur des séparatifs des balcons via un habillage métallique répondant au garde-corps des balcons, comme le montre la photo ci-dessous.



Intégration des descentes d'EP à la façade de l'immeuble





Contact

Olivier Toubiana et Julia Mas ont participé à la rédaction de cette édition des Chroniques de Paris Sud Aménagement.

Olivier est chargé d'opération et particulièrement sensible aux questions juridiques. Quant à Julia, elle est également chargée d'opérations au sein de l'équipe responsable de l'aménagement du quartier Atlantis.

Vous pouvez prendre directement contact avec eux :
contact@paris-sud-amenagement.fr