

Paris Sud Aménagement, Les chroniques

Petit concentré digeste des dernières lois
en matière d'aménagement

#Mai 2019



Paris Sud
aménagement
Créateurs de territoires urbains



*Reposez-vous sur nous,
Paris Sud Aménagement a étudié
les textes pour vous*

La loi, le droit, ma foi ?

ON VOUS ÉCLAIRE SUR :

Une actualité législative complexe et chargée : la loi Elan et le Code de la commande publique 3

ACTUALITÉS JURISPRUDENTIELLES DES AUTORISATIONS D'URBANISME :

Précisions sur le rôle du service instructeur en matière de vérification des déclarations des pétitionnaires et applicabilité immédiate d'une disposition de la loi Elan en matière de contentieux des autorisations 4

Précisions sur l'intérêt à agir des voisins contre un permis de construire dans un environnement resté naturel 5

BRÈVES :

Le permis d'expérimenter devient opérationnel 5

Publication du premier décret d'application des dispositions de la loi Elan relatives à l'urbanisme commercial 6

Et la technique en pratique ?

On vous balaie le paysage... des produits phytosanitaires 7

ON VOUS ÉCLAIRE SUR

Une actualité législative complexe et chargée : la loi Elan et le Code de la commande publique

L'actualité législative des acteurs publics de l'aménagement a incontestablement été chargée ces derniers temps, avec l'adoption de la loi Elan et l'entrée en vigueur du code de la commande publique.



Loi Elan et Code de la commande publique

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 répond à l'objectif principal de faciliter la création de logements et d'améliorer la qualité de l'habitat en agissant sur l'ensemble des leviers possibles. Ces 234 articles sont pour l'essentiel entrés en vigueur le 25 novembre 2018, à l'exception notamment des règles relatives au contentieux de l'urbanisme qui ne sont applicables que depuis le 1^{er} janvier dernier. Ils concernent notamment le foncier, les procédures d'aménagement dont la ZAC, les documents de planification, les autorisations d'urbanisme, y compris commercial, les bailleurs sociaux...

Il aurait été impossible dans le cadre des présentes *Chroniques* de présenter l'ensemble de ces évolutions. La production doctrinale a été riche sur le sujet et les commentaires de la loi sont nombreux. Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans vos recherches et vous aider à obtenir les commentaires qui seront toujours plus complets que ce qu'autorise le format des *Chroniques* sur les sujets réformés par la loi ELAN.

Quant au code de la commande publique, il résulte d'une part de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative et du décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 pour la partie réglementaire. Il reprend pour l'essentiel à droit constant les dispositions des ordonnances et décrets relatifs aux marchés publics et aux concessions de 2015 et 2016.

L'article 20 de l'ordonnance du 26 novembre 2018 prévoit que le Code est applicable aux marchés et concessions dont la consultation est engagée depuis le 1^{er} avril 2019. Précisons que les articles L. 3135-1 et L. 3135-6 relatifs à la possibilité de modifier un contrat de concession en cours d'exécution et sans remise en concurrence et à la possibilité de résilier un contrat lorsque sa modification rendue nécessaire serait contraire aux règles encadrant la modification des concessions sont applicables aux contrats pour lesquels une consultation a été engagée avant le 1^{er} avril 2016, ce qui correspond à l'entrée en vigueur de l'ordonnance « concessions » de 2016. Signalons en outre que les dispositions du Code relatives à la

lutte contre le retard de paiement dans les contrats de la commande publique découlant de la loi du 28 janvier 2013 sont applicables aux contrats conclus à compter du 16 mars 2013.

Sur ce sujet également nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans l'appréhension de ce Code dont l'entrée en vigueur simplifiera inévitablement le travail de l'ensemble des acteurs de la commande publique.



ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Précisions sur le rôle du service instructeur en matière de vérification des déclarations des pétitionnaires et applicabilité immédiate d'une disposition de la loi Elan en matière de contentieux des autorisations

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat était saisi d'un pourvoi en cassation contre un arrêt ayant annulé un permis de construire délivré par la commune de Cogolin. Si les faits ne présentaient pas d'originalité particulière, la Section du contentieux a apporté des précisions importantes sur le rôle des services instructeurs d'une part, l'applicabilité de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme issu de la loi Elan.



**CE Section 15
février 2019
n° 401384**

D'une part, le degré de vérification des informations contenues dans le dossier de demande d'autorisation qui s'impose aux services instructeurs est précisé. Ainsi, l'autorité administrative peut relever les inexactitudes entachant les éléments du dossier de demande relatifs au terrain d'assiette du projet, notamment sa surface ou l'emplacement de ses limites séparatives, et, de façon plus générale, relatifs à l'environnement du projet de construction, pour apprécier si ce dernier respecte les règles d'urbanisme qui s'imposent à lui.

En revanche, elle n'a à vérifier ni l'exactitude des déclarations du demandeur relatives à la consistance du projet à moins qu'elles ne soient contredites par les autres éléments du dossier joint à la demande tels que limitativement définis par les dispositions des articles R. 431-4 et suivants du code de l'urbanisme, ni l'intention du demandeur de les respecter, sauf en présence d'éléments établissant l'existence d'une fraude à la date à laquelle l'administration se prononce sur la demande d'autorisation.

Cette limitation se justifie par le fait que le permis de construire n'a d'autre objet que d'autoriser la construction conforme aux plans et indications fournis par le pétitionnaire.

D'autre part, l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme introduit par la loi Élan dispose : « Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. »

Cette disposition est immédiatement applicable aux instances en cours. Ainsi, lorsque le juge d'appel est saisi d'un appel contre le jugement du tribunal administratif et qu'un permis modificatif a été délivré en

vue de régulariser les vices du permis relevés par ce jugement, il résulte de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme que le bénéficiaire ou l'auteur de cette mesure de régularisation la lui communique sans délai. Les parties de première instance comme les tiers, en application de l'article R. 345-1 du Code de justice administrative, ne peuvent alors contester cette mesure que devant lui tant que l'instance d'appel est en cours.

Par suite, si un recours pour excès de pouvoir distinct a été formé contre la mesure de régularisation devant le Tribunal Administratif, ce dernier la transmet, en application des articles R. 351-3 et, le cas échéant, R. 345-2, à la Cour Administrative d'Appel saisie de l'appel contre le permis initial.

ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Précisions sur l'intérêt à agir des voisins contre un permis de construire dans un environnement resté naturel

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat était saisi par une commune d'un pourvoi à l'encontre d'une ordonnance du juge des référés ayant suspendu l'exécution d'un permis de construire qu'elle avait délivré.

Le permis litigieux autorisait la transformation d'un ancien bâtiment agricole en maison d'habitation. Un voisin, dont la maison située à proximité sur une propriété de 2ha, a contesté ce permis. Il justifiait de sa qualité pour demander l'annulation de l'autorisation en faisant valoir que le secteur était demeuré à l'état naturel et qu'en dépit de la

distance de 200 mètres environ séparant sa maison de celle objet de l'autorisation, les boisements présents sur cette distance ne permettaient pas d'occulter toute vue et tout bruit. Le Conseil d'Etat considère que le juge des référés a commis une erreur de droit en estimant que ces circonstances étaient de nature à caractériser une

atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance par le requérant et annule l'ordonnance.

Ce faisant, il rappelle que l'intérêt donnant qualité à contester une autorisation d'urbanisme s'apprécie limitativement, y compris dans les zones peu denses.



**CE 18 mars
2019,
n° 422460**

BRÈVE

Le permis d'expérimenter devient opérationnel

L'ordonnance du 30 octobre 2018 prise en application de l'article 49 de la loi ESSOC instaurait le permis d'expérimenter, également dénommé « permis de faire » ou « permis de déroger ».

Il s'agit pour les maîtres d'ouvrage de déroger à certaines règles de construction lorsqu'ils sont en mesure de prouver qu'ils parviennent, par les moyens qu'ils mettent en œuvre et qui sont innovants, à des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des règles auxquelles ils dérogent.

Le décret du 11 mars 2019 vient préciser les règles auxquelles il peut être dérogé, les objectifs généraux assignés aux techniques innovantes et la procédure d'instruction de la demande de dérogation. Il abroge également le décret du 10 mai 2017 qui régissait le « permis de faire

expérimental » qui ne permettait de déroger qu'aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité.

Neuf secteurs de règles de construction ont été retenus par le pouvoir réglementaire : la sécurité-incendie, l'aération, l'accessibilité du cadre bâti, les performances énergétiques et environnementales, l'acoustique, les insectes xylophages, le risque sismique ou cyclonique, la gestion des matériaux et leur emploi et, à Mayotte, la construction à proximité des forêts. Il ne peut être dérogé qu'aux seules obligations de moyen.

Le décret définit par ailleurs les organismes à qui les maîtres d'ouvrage doivent soumettre leur demande de dérogation. Ils varient en fonction des règles auxquelles ils souhaitent déroger. Il définit également le contenu du dossier de demande. L'organisme produit un rapport d'analyse comparative et peut valider la demande, en produisant une attestation d'effet équivalent qui sera jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

DERNIÈRE BRÈVE

Publication du premier décret d'application des dispositions de la loi Elan relatives à l'urbanisme commercial

Un premier décret d'application des règles de la loi Elan relatives à l'urbanisme commercial est paru au JO du 18 avril dernier. Il définit les nouvelles règles de composition des commissions départementales d'aménagement commercial et précise la composition des dossiers de demande d'autorisation.



Décret n° 2019-331 du 17 avril 2019

S'agissant d'une part de la composition des CDAC, la loi Elan l'a modifiée en ajoutant trois nouveaux membres au collège des personnalités qualifiées, désignées respectivement par la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat et la chambre d'agriculture. Le nouveau décret permet l'application de cette mesure en précisant tout d'abord la composition de la commission lorsque la zone de chalandise du projet s'étend sur plus d'un département. Il précise également que ces nouveaux membres ne disposent que d'une voix consultative. Leur présence n'est pas prise en compte dans le calcul du quorum nécessaire à la régularité des réunions de la commission. Ils sont désignés pour trois ans et sont soumis aux obligations de déclaration pour prévenir les conflits d'intérêt.

S'agissant de la composition des dossiers de demande déposés à compter du 1^{er} janvier 2020, ils devront comprendre une analyse de l'impact du projet sur le commerce local (article R. 752-6 II nouveau du code de commerce). Cette analyse comprendra :

- Les informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche de l'aménagement envisagé, étant précisées que ces informations doivent être plus complètes que ce qui était précédemment exigé ;
- Une présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ;
- Une présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante ;
- Une déclaration sur l'honneur de son auteur indiquant qu'il ne se trouve pas dans les cas interdisant à un organisme habilité à établir ce type d'analyse. En effet, la loi Elan a imposé que l'analyse d'impact soit élaborée par un organisme indépendant, habilité par le préfet sous conditions (Art. L. 752-6 III du code de commerce).

Enfin, le décret apporte des précisions sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Elan modifiant la procédure d'autorisation en ce qui concerne notamment : l'information des communes limitrophes d'un projet, la réalisation d'études préalables par les chambres consulaires et l'encadrement des auditions obligatoires devant les Commissions départementales.

On vous balaie le paysage... des produits phytosanitaires

Dans le cadre de l'application de la Loi Labbé, l'utilisation de produits phytosanitaires (hors produits de biocontrôle, produits AB et produits à faibles risques) pour l'entretien des espaces verts ; forêts ou promenades accessibles ou ouverts au public est interdite depuis le premier janvier 2017. Cette interdiction s'applique désormais aux voiries, sauf pour des raisons de sécurité.

Les produits phytosanitaires sont des produits chimiques utilisés pour soigner ou prévenir les maladies des organismes végétaux. Par extension, ce mot est utilisé pour désigner des produits utilisés pour contrôler des plantes, insectes et champignons.

À titre d'exemple, la ville de Massy a mis en place de nombreuses actions en faveur du développement durable et de la préservation de sa biodiversité.

Dans un premier temps, la commune respecte l'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires

et va même au-delà puisqu'aucun produit phytosanitaire n'est utilisé dans les cimetières. Seuls certains pins de la ville sont traités avec des produits de biocontrôle d'origine naturelle afin de lutter contre les chenilles processionnaires. Afin de réduire la pollution des sols et des nappes phréatiques et de préserver la santé des habitants, la commune n'utilise que des engrais organiques, tel que le compost.

En outre, la commune a mis en place différentes mesures afin de limiter sa consommation d'eau, à travers

la revalorisation des déchets verts et le paillage des massifs de fleurs et d'arbustes, ou encore la plantation de plantes peu gourmandes en eau.

Enfin, afin de favoriser la biodiversité, la ville développe de plus grandes surfaces de prairies fleuries et naturelles, la taille raisonnée des arbres et arbustes, la préservation et la valorisation des zones humides.



Afin d'éviter l'utilisation des produits phytosanitaires, la ville de Massy a donc mis en place différentes alternatives :

- la lutte biologique en installant des coccinelles ou des nichoirs pour mésanges, qui consomment les chenilles processionnaires,
- le paillage généralisé des massifs,
- le bêchage et le binage manuels,
- le désherbage thermique,
- la tonte et la fauche,
- l'entretien mécanique et le rotatifs,
- l'enherbement de certaines surfaces
- ou encore la mise en place de pièges à chenilles sur les troncs d'arbres.

L'entretien est donc devenu primordial et a été accru au sein de la commune.



ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?



In fine, la non-utilisation de produits phytosanitaires est donc plus saine pour les habitants de la ville, mais également pour sa faune et sa flore, et favorise ainsi la biodiversité. Cela favorise également l'installation et le développement de plantes sauvages, en témoignent les nombreuses pelouses fleuries. Ces plantes, loin d'être de « mauvaises herbes », ont de nombreuses vertus pour les plantes, les animaux et les sols. Dans son livre *Éloge des vagabondes*, Gilles Clément, paysagiste et botaniste français, explicite que les plantes sauvages qu'il nomme « vagabondes » sont souvent interdites de culture, et que ce sont finalement l'Homme, les désherbants, le béton, les défrichages et les cultures industrielles qui leur ont permis de s'installer et de se développer. Ces vagabondes ne devraient pas être délogées, bien au contraire, car celles-ci disposent de nombreuses vertus pour la biodiversité, et apportent des richesses tant biologiques qu'esthétiques aux territoires.

L'absence d'utilisation de produits phytosanitaires peut également se compléter par la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts, déjà appliquée par différents territoires tel que Chemillé et Melay ayant élaboré un plan de gestion différencié des espaces.

Il s'agit selon Yves Marie Allain, ingénieur horticulteur et paysagiste, d'une façon de gérer les espaces verts en milieu urbain qui consiste à appliquer à chaque élément du patrimoine foncier et végétal un traitement spécifique, avec des niveaux de prestation variables selon la catégorie dont il relève (parc ou jardin), sa fonction culturelle, sociale et biologique, son rôle dans le tissu urbain et la relation souhaitée avec le végétal. Cela conduirait ainsi à laisser à eux-mêmes ou entretenir très ponctuellement des espaces peu fréquentés, aux sols fragiles ou écologiquement précieux afin d'y conserver des refuges pour

la biodiversité et éviter la transformation en un espace monospécifique ; ou à l'inverse tondre intensivement d'autres espaces en raison de leur fonction, comme un terrain de football.



La non-utilisation de produits phytosanitaires, combinée à la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts s'accompagne de manière générale par une augmentation du taux de végétalisation et de la surface boisée sur les communes le mettant en place, devenant ainsi gage d'une meilleure qualité de vie pour les habitants.



Olivier Toubiana et O'Hanna Jingand ont participé à la rédaction de cette édition des *Chroniques* de Paris Sud Aménagement.

Olivier est responsable d'opération et particulièrement sensible aux questions juridiques. Quant à O'Hanna, elle est en charge au sein de la société des espaces publics et de leur réalisation.

Vous pouvez prendre directement contact avec eux :

contact@paris-sud-amenagement.fr

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34
paris-sud-amenagement.fr



**Paris Sud
aménagement**

Créateurs de territoires urbains