Paris Sud Aménagement, Les chroniques

Petit concentré digeste des dernières lois en matière d'aménagement





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

6 & 7

La loi, le droit, ma foi?

| ON VOUS ÉCLAIRE SUR : | |
|--|-------------|
| La parution du décret d'application des dispositions de la loi ELAN modifiant certains aspects du régime des ZAC | 3 |
| ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES: | |
| Entrée en vigueur de la possibilité d'externaliser l'instruction des permis de construire ou entrée en vigueur du décret du 23 mai 2019 Remise en cause de la jurisprudence du Conseil d'État relative à l'actionnariat des entreprises publiques locales Extension des projets susceptibles de bénéficier d'une acquisition de foncier public décoté | 4 4 5 |
| BRÈVE: | |
| Conseil d'État n°412429 en date du 26 juin 2019. Précisions sur l'application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme | 5 |
| A SUIVRE: | |
| Projet de loi anti gaspillage: le secteur de la construction concerné Et la technique en pratique ? | 5 |
| « Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme », | |

Sciage et réemploi de matériaux, l'exemple du Cœur de Ville d'Arpajon



ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

Parution du décret d'application des dispositions de la loi ELAN modifiant certains aspects du régime des ZAC



Décret n°2019-481 du 21 mai 2019

La loi ELAN du 23 novembre 2018 contient quelques dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, dont certaines nécessitaient un décret d'application pour leur mise en œuvre. Le décret n° 2019-481 du 21 mai 2019 modifiant diverses dispositions du code de l'urbanisme apporte ces précisions, essentiellement relatives à la création d'une ZAC concomitamment à l'approbation d'un PLU contenant une OAP et à l'approbation des cahiers des charges de cession de terrain.

La loi ELAN a introduit dans le code de l'urbanisme un article L. 151-7-2 disposant que « Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté. selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

Les dispositions du décret précisent le formalisme nécessaire, qui n'est pas particulièrement allégé. A l'inverse, les principales composantes du dossier de création de la zone énoncées à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme sont reprises.

Ainsi, le rapport de présentation du PLU contient une description de l'existant dans le périmètre de cette zone d'aménagement concerté ainsi que de son environnement et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions du plan local d'urbanisme et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, la création de cette zone a été retenue (Art. R 151-2-1).

La procédure d'évaluation environnementale à mettre en œuvre est celle commune à un plan et à un projet, définie au II de l'article R 122-25 du code de l'environnement (Art. R 151-3). L'évaluation sera actualisée si nécessaire au stade du dossier de réalisation pour y intégrer des éléments qui n'étaient pas connus au moment de la création.

En application du nouvel article R. 151-8-1 du code de l'urbanisme, les OAP comportent :

- Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise principales caractéristiques d'organisation spatiale;
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté;
- La mention du régime applicable au regard de la part communale ou de intercommunale taxe d'aménagement dans cette zone.

Par ailleurs, la loi ELAN a modifié l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme relatif aux cahiers des charges de cession de terrain en prévoyant la faculté pour l'exécutif local ou le préfet d'approuver ce cahier alors que cette approbation était auparavant obligatoire. Dans l'hypothèse où le CCCT est approuvé, des mesures de publicité s'impose afin qu'il devienne opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans l'hypothèse inverse où il n'est pas approuvé, le CCCT conserve un caractère purement contractuel.

Le décret du 21 mai 2019 détaille les mesures de publicité du CCCT approuvé à mettre en œuvre, en introduisant dans le code de l'urbanisme les articles D. 311-11-1 et D. 311-11-2 applicables aux cahiers approuvés à compter du 1er juillet 2019. Mention de l'approbation du cahier ainsi que du lieu où il peut être consulté doit être affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes concernées. Mention membres l'approbation doit également être publiée au recueil des actes administratifs de l'autorité compétente.

Les dispositions des cahiers des charges approuvés sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à l'expiration du délai d'un mois suivant la publicité décrite cidessus.

Les cahiers des charges non-approuvés ne sont plus une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.



ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE



Décret n°2019-505 du 23 mai 2019

Entrée en vigueur de la possibilité d'externaliser l'instruction des permis de construire

La loi ELAN a prévu la possibilité pour les communes et les EPCI d'externaliser l'instruction des autorisations d'urbanisme en modifiant dispositions de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme. Son dernier alinéa prévoit en effet : « L'organe délibérant de la commune mentionnée à l'article L. 422-1 ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 422-3 peut confier l'instruction des demandes mentionnées au premier alinéa du présent article à un ou plusieurs prestataires privés, dans la mesure où l'autorité de délivrance mentionnée au même premier alinéa conserve la compétence de signature des actes d'instruction. Ces prestataires privés ne peuvent pas se voir confier des missions aui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer. l'exercice indépendant. impartial et objectif de leurs fonctions. Ils agissent sous la responsabilité de l'autorité mentionnée au sixième alinéa, et celle-ci garde l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Les missions confiées en application du présent alinéa ne doivent entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires. »

L'adoption du décret n° 2019-505 du 23 mai 2019 relatif à l'instruction par des prestataires privés des demandes d'autorisation d'urbanisme conduit à l'entrée en vigueur du dispositif à compter du 25 mai dernier. Le décret est toutefois très succinct puisqu'il prévoit simplement l'ajout, à l'énumération des personnes à qui l'autorité compétente peut confier les actes instruction, de la mention : « f) Un prestataire privé, dans les conditions prévues au septième alinéa de l'article L. 423-1. » précité.

Aucune disposition équivalente n'est prévue pour les certificats d'urbanisme, ce qui laisserait penser qu'ils sont exclus du dispositif.



Loi n°2019-463 du 17 mai 2019

Remise en cause de la jurisprudence du Conseil d'Etat relative à l'actionnariat des entreprises publiques locales

14 novembre 2018, le Conseil d'Etat L. 1531-1 relatif aux SPL et L. 327-1 du faisait une interprétation restrictive des code de l'urbanisme relatif aux SPLA et dispositions de l'article L. 1531-1 du code SPLA-IN sont modifiés et l'objet de ces général des collectivités territoriales notamment, en jugeant que la participation d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de chacun des groupements de collectivités collectivités territoriales à une société publique locale est exclue lorsque cette collectivité ou ce groupement de collectivités n'exerce pas l'ensemble des compétences sur lesquelles porte l'objet SPL et SPLA. social de la société. La portée de cette décision s'étendait aux SEM et SPLA dont la composition du capital pouvait également être remise en cause et ce faisant. la validité de leurs actes juridiques. En effet, de nombreuses entreprises publiques locales ne sont capitalisées par des collectivités ne détenant qu'une partie des compétences correspondant à leur objet social.

Le législateur s'est rapidement saisi de la question et une proposition de loi a été adoptée, aboutissant à la loi du n° 2019-463 du 17 mai 2019 tendant à sécuriser l'actionnariat des entreprises publiques locales.

Par un arrêt n° 405628 en date du Les articles L. 1522-1 relatif aux SEM. sociétés concourt désormais à l'exercice d'au moins une compétence de chacune des collectivités territoriales et de qui en sont actionnaires. L'obligation de complémentarité entre les différentes compétences de la société, qui s'imposait déjà aux SEM, est étendue aux

> Précisons enfin que les dispositions de cette loi sont applicables aux sociétés créées antérieurement à son entrée en vigueur.



ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

Extension des projets susceptibles de bénéficier d'une acquisition de foncier public décoté

L'article 23 II de la loi ELAN a modifié l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux cessions de dépendances du domaine privé de l'Etat à un prix inférieur à leur valeur, dans l'objectif d'encourager la mixité dans les programmes en permettant la construction du bureaux et de commerces en plus de logements sur le foncier cédé et de diversifier l'offre de logement pouvant être développée sur ces terrains, en y incluant des logements faisant l'objet de baux réels solidaires.

Le décret n° 2019-423 du 9 mai 2019 modifiant les conditions d'octroi par l'Etat et ses établissements publics de la décote sur le prix des terrains de leur domaine privé (...) précise les conditions de mise en œuvre de ces dispositions issues de la loi Elan.

Ainsi, l'article R. 3211-14 du CG3P prévoit désormais que la décote s'applique à un terrain destiné à recevoir au moins 50% de surface de plancher de logement alors que le seuil était auparavant de 75%. Le bénéfice de la décote est étendu aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.



Décret n°2019-423 du 9 mai 2019

BRÈVE JURISPRUDENTIELLE

Conseil d'Etat n°412429 en date du 26 juin 2019 sur l'application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme

Le Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles un permis de construire peut être refusé sur le fondement des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme aux termes desquelles un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le conseil d'Etat a jugé que lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime, sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet de modification substantielle nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.

En d'autres termes, il n'appartient pas à l'autorité compétente de redéfinir le projet par ses prescriptions qui ne peuvent entraîner qu'une adaptation mineure du projet initial. Dans l'hypothèse où les prescriptions impliqueraient le dépôt d'une nouvelle demande, l'autorité compétente pourrait directement refuser le permis.



A suivre

Projet de loi antigaspillage : le secteur de la construction concerné

Le ministre de la transition écologique a présenté au conseil des ministres du 10 juillet 2019 le projet de loi relatif à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire. Parmi diverses mesures dans divers domaines, ce projet de loi vise notamment à permettre de gérer plus efficacement les déchets issus de la construction. Alors que le secteur du bâtiment produit aujourd'hui l'équivalent de plus de 700 kilos par an et par Français de déchets, les performances de recyclage de la filière ne sont pas satisfaisantes. Pour les améliorer et lutter contre les dépôts sauvages, le projet de loi prévoit la possibilité d'imposer une reprise gratuite de certains déchets dès lors qu'ils auront été triés auparavant.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des mesures finalement adoptées par le législateur. En attendant, nous vous exposons la méthode de sciage des pavés que ne désapprouverait vraisemblablement pas le projet de loi « antigaspi ».



« Rien ne se perd, rien ne se créé, tout se transforme »

Sciage et réemploi de matériaux, l'exemple du Cœur de Ville d'Arpajon

La directive cadre européenne 2008/98/CE demande à horizon 2020 la valorisation de 70% des déchets de chantier, avec en priorité la prévention à la création de déchets (entretien, réhabilitation, réemploi).



A ce titre, un Guide pratique Réemploi / Réutilisation des matériaux de construction rédigé par le Cifful en partenariat avec de nombreux acteurs a été publié en 2013

En France, les activités de construction, de réhabilitation et de démolition produisent 73% des déchets, soit 260 millions de tonnes par an (Futuribles, note de cadrage Économie circulaire, le BTP doit faire sa révolution, septembre 2014). Il s'agit d'une problématique d'autant plus présente en Ilede-France, car la filière BTP de la Région génère 30 millions de tonnes de déchets par an.

L'usage et le traitement des matériaux lors d'un projet de réaménagement des espaces publics sont donc déterminants. En vue de maîtriser les cycles de la matière, d'utiliser le moins de nouveaux matériaux possibles, et de respecter l'identité du site, l'agence Mutabilis, concepteur du réaménagement des espaces publics du Cœur de ville d'Arpajon, accompagnée par Paris Sud Aménagement, a mis en place le réemploi de matériaux existants sur site et leur traitement directement sur place.

Le projet du Cœur de ville prévoit le traitement minéral de la halle et de la place de l'Hôtel de ville, qui seront bordées de lattes de pierre, associant des veines blanches ou grises. Le projet permettra le réemploi des pavés en grès déjà présents sur place : un sciage superficiel permettra de conserver une épaisseur suffisante pour assurer leur cohésion.



Agence Mutabilis

EN PRATIQUE?



Agence Mutabilis

En outre, dans l'optique de ne rien gaspiller, les chutes de sciage seront également réutilisées dans le cadre du projet, à la verticale le long des bandes jardinées en pied de façade.

Le réemploi est une alternative à l'extraction et l'importation de matière première et à l'enfouissement des déchets. Il permet également de limiter les temps de transports et de favoriser une meilleure répartition de la valeur ajoutée d'un chantier. Il s'agit, à l'inverse du recyclage, de travailler avec des matériaux de seconde vie sans leur faire subir une transformation trop importante (Bellastock, L'architecture du réemploi de matériaux de construction).

Il s'agit d'un véritable choix d'aménagement, qui, outre son aspect écologique, permet également de respecter la mémoire, l'histoire et le patrimoine d'un site, en le réadaptant à son époque et ses nouveaux usages. Le respect des particularités de chaque site permet en effet de concrétiser la cohérence générale de l'aménagement, élément primordial, en particulier lors d'un projet de réaménagement d'un centre-ville.





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

