

Paris Sud Aménagement Les chroniques

Petit concentré digeste de l'actualité juridique
en matière d'aménagement

Février 2021



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 ?

ACTUALITÉS LÉGISLATIVES & RÉGLEMENTAIRES:

Fiscalité de l'urbanisme et loi de finances pour 2021	3
Une double appréciation de l'activité équestre: agricole ou pas?	4
Décrets et communiqué de presse	5

BRÈVE DE JURISPRUDENCE :

La régularisation des autorisation de construire	6 & 7
--	-------

FOCUS SUR DES DISPOSITIONS ESSENTIELLES DE LA LOI ASAP

Environnement & urbanisme	8,9 & 10
Commande publique	11

Et la technique en pratique ?

Parisudam est engagée dans la construction en bois	12
--	----



ACTUALITÉ LÉGISLATIVE & RÉGLEMENTAIRE

Fiscalité de l'urbanisme et loi de finances pour 2021

Bien que la loi de finances rectificative pour 2010 ait procédé à une clarification et simplification textuelle, la pratique marque la nécessité d'adapter la législation fiscale aux contraintes actuelles du droit de l'urbanisme afin de le rendre plus efficace. Pour rappel, la loi de finances rectificative pour 2010 avait rassemblé dans le Code de l'urbanisme des règles éparses relatives à la taxe d'aménagement (TA) et au versement pour sous densité (VSD), remplaçant, ainsi, la taxe locale d'équipement (TLE) et d'autres prélèvements.

Mais la loi de finances pour 2021 prévoit, par voie d'ordonnance, la refonte des règles applicables aux taxes d'urbanisme en vue de les intégrer dans le Code général des impôts (CGI). Il convient alors de revenir sur les points essentiels de cette réforme pour en comprendre les contours, plus particulièrement concernant le régime de la TA.

L'objectif annoncé, le 27 juillet 2020, lors du Conseil de défense écologique, de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 explique la modification du régime de la TA. En ce sens, des mesures financières et incitatives ont été adoptées : depuis le 1^{er} janvier 2021, la part départementale de la TA peut être conservée pour financer la renaturation des sols et le VSD est supprimé pour les sommes dues ; puis, au 1^{er} janvier 2022, les règles d'exonération et de taux vont être modifiées afin d'inciter à la densification et à la réserve foncière.

Tout d'abord, la part départementale de la TA, peut être utilisée pour acquérir des terrains nus, bâtis, aménagés ou artificialisés afin d'y réaliser des travaux de transformation, voire, si nécessaire, de dépollution, d'entretien et d'aménagement pour les conserver en tant qu'espaces naturels. Il est à noter que les recettes perçues antérieurement au 1^{er} janvier 2021 mais non encore utilisées, peuvent également être affectées à ces opérations de renaturation.

Outre cette mesure, les articles L. 331-35 à L. 331-46 du code de l'urbanisme (relatifs au VSD) ont été abrogés pour les sommes dues à compter du 1^{er} janvier 2021. Cette abrogation a rendu nécessaire la modification des listes des participations et taxes dues par les constructeurs et les aménageurs afin d'y supprimer la référence au VSD dont ils ne sont, désormais, plus redevables.

Ensuite, à compter du 1^{er} janvier 2022, les places de stationnement, aménagées au-dessus ou en dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical seront exonérés de plein droit de la part communale, intercommunale, départementale et régionale de la TA. Cette exonération permet de rééquilibrer le niveau de taxation entre les places de stationnement extérieures et les places de stationnement intégrées au bâti ou en sous-œuvre. En effet, pour l'heure, le coût unitaire de ces dernières est nettement supérieur à celui d'une place de stationnement en extérieur. De même, l'amélioration du bilan financier de cette option d'aménagement et d'architecte, participant à la densification, va permettre de lutter contre l'artificialisation des sols générée par les places de stationnement extérieurs.

Il est à noter que le champ d'application de l'exonération est large car il concerne les immeubles destinés au logement collectif, individuel, y compris ceux bénéficiant de prêts aidés, ou à l'activité.

L'entrée en vigueur de ce dispositif en 2022 s'explique par les évolutions informatiques nécessaires à réaliser en 2021 sur les outils de liquidation.

Enfin, la majoration du taux de la TA ne sera plus subordonnée à l'exigence stricte et technique de proportionnalité, comme le dispose actuellement l'alinéa 2 de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme ; et dont le Conseil d'État contrôle sévèrement le respect (CE, 9 nov. 2020, n° 438285). C'est pourquoi, à compter du 1^{er} janvier 2022, les collectivités auront la possibilité de recourir à un taux majoré « lorsqu'il sera nécessaire de réaliser des travaux de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées¹ et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population » (article L. 331-15, al. 1^{er}, code de l'urbanisme, modifié par L. fin. 2021, art. 141, I, 5° et II). En sus, le législateur précise qu'il s'agira, notamment, de travaux « de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives » (article L. 331-15, al. 1^{er}, code de l'urbanisme, modifié par L. fin. 2021, art. 141, I, 5° et II).

Les secteurs concernés seront définis par référence aux documents cadastraux selon des modalités définies en Conseil d'État.

¹ Les secteurs concernés seront définis par référence aux documents cadastraux selon des modalités définies en Conseil d'État.

Une double appréciation de l'activité équestre: agricole ou pas?



CAA Marseille, 17 déc. 2020, n° 19MA05029 ; CAA Marseille, 17 déc. 2020, n° 19MA05030

L'appréciation jurisprudentielle du droit de l'urbanisme (CAA Marseille, 17 déc. 2020, n° 19MA05029 ; CAA Marseille, 17 déc. 2020, n° 19MA05030) ne permet pas à un centre équestre d'installer des infrastructures en zone naturelle du PLU, au motif qu'il n'exerce pas d'activité agricole

En l'espèce, un centre équestre avait pour projet d'installer des tentes et chalets en bois au sein des zones naturelles délimitées par le PLU local. Cependant, contestant la régularité de telles installations, le maire de la commune a décidé d'opposer un refus à la déclaration préalable de travaux. C'est alors que l'association maître des ouvrages a formé un recours en vue de contester cette décision de refus du maire.

Bien que le règlement du PLU (article N2) indique que « pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux, serres et autres, les installations nécessaires à leur conservation, à leur modernisation ou à leur transformation sont autorisées sans qu'ils aient pour effet une extension de la surface du terrain qu'elles occupent », les juges n'ont pas reconnu que l'association requérante exerçait une activité agricole à la date d'adoption du PLU.

En outre, la Cour apprécie strictement la nature de l'activité exercée par l'association requérante au regard du Code de l'urbanisme en précisant que « la circonstance qu'elle pourrait être regardée comme exerçant une activité agricole au regard de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime est sans incidence dès lors que cette disposition relève d'une législation indépendante ». Ainsi, nonobstant la définition agricole d'une activité donnée par le Code rural, la Cour se borne à reconnaître que les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation » (C. rur., art. L. 311-1) ne sont pas, au titre des autorisations de construire, qualifiables d'activités agricoles par détermination de la loi. Dès lors, et dans la plus grande indifférence du Code rural, la Cour qualifie les activités équestres d'activités sportives.

Loin de dénoncer cette jurisprudence, elle est, somme toute, critiquable. Particulièrement, l'interprétation discutable de la Cour face à des éléments objectifs qui lui permettraient de qualifier l'activité d'agricole. En effet, la présence d'une ferme pédagogique sur les lieux n'a pas suffi à emporter sa conviction au motif que cette présence n'était, selon elle, pas suffisamment corroborée dans les pièces du dossier. Dans la veine de ce raisonnement, bien que la mention « activité d'élevage » figure sur le relevé MSA de la structure et que celle-ci possède 49 équidés, la Cour se circonscrit au fait que « les statuts de l'association ne mentionnent pas l'élevage comme objet social » pour reconnaître que l'association n'exerce pas une activité d'élevage. Partant, la Cour en a conclu que la dérogation au PLU ne pouvait pas jouer au regard de la consistance insuffisante de l'exploitation agricole.

Tirant les conséquences de cette jurisprudence, il est possible de constater que l'indépendance des législations rurales et urbanistiques demeure. Pourtant, la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 a rattaché à la sphère agricole les activités équestres afin que les infrastructures de ce secteur se développent dans les espaces ruraux où le principe est de ne pas bâtir. Mais peu d'évolution jurisprudentielles ont eu lieu depuis ce changement légal de statut des activités équestres (ex. CE, 24 juill. 2009, n° 311337 : à propos d'une autorisation de construire une grange composée de boxes à chevaux « eu égard aux activités d'élevage et d'équitation exercées par l'exploitant »). A contrario, la loi ELAN du 23 novembre 2018 s'est contentée d'admettre en zone agricole et forestière les seules constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production (C. urb., art. L. 151-11, mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 41, 2°). Il faut donc en déduire que les activités agricoles ayant pour support l'exploitation ou celles par détermination de la loi, tels que les entraînements et préparation d'équidés, ne peuvent pas bénéficier des exceptions prévues pour l'agriculture au moment de construire.



DÉCRET & COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Élargissement du champ d'application de l'évaluation environnementale systématique des projets à compter du 1^{er} Janvier 2021

Afin de prendre en compte l'artificialisation des sols, l'évaluation environnementale a vu son champ d'application évoluer depuis le 1^{er} Janvier 2021. En effet, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale systématique est désormais subordonnée aux surfaces construites. C'est pourquoi, le décret n° 2020-1169 du 24 septembre 2020 modifie la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement afin d'y intégrer les projets créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 000 m² qui sont envisagés sur des sols non artificialisés.

En d'autres termes, les travaux, constructions et opération d'aménagement créant une emprise au sol supérieure ou égale à 40 000 m² prévu en dehors des zones urbaines des PLU, en dehors des secteurs constructibles des cartes communales et des parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de PLU ou de carte communale, sont soumis à évaluation environnementale depuis le 1^{er} janvier 2021, ainsi que les opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares.



Décret n° 2020-1817, 29 déc. 2020 : JO, 31 déc. : Les devis devront informer les maitres d'ouvrage des modalités relatives à la gestion des déchets de chantier

L'article L. 541-21-2-3 du code de l'environnement prévoit que les devis relatifs aux travaux de construction, de rénovation, et de démolition des bâtiments doivent informer les maitres de l'ouvrage : (i) des modalités de gestion et d'enlèvement des déchets générés par ces travaux, (ii) des coûts associés, ainsi que (iii) des installations dans lesquelles il est prévu de collecter les déchets. Cela s'explique par l'obligation à laquelle sont soumise les maitres d'ouvrage d'assurer la bonne gestion des déchets de leurs chantiers en vertu de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Cet article va être complété par un article D. 541-45-1 inséré par le décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020 et applicable à compter du 1^{er} juillet 2021 précisant les modalités d'application du dispositif. Ainsi, les futurs devis devront indiquer : (i) une estimation de la quantité totale de déchets qui seront générés par l'entreprise durant le chantier, (ii) le ou les points de collecte où l'entreprise prévoit de déposer les déchets issus du chantier, identifiés par leur raison sociale, leur adresse et le type d'installation, (iii) ainsi qu'une estimation des coûts associés aux modalités de gestion et d'enlèvement de ces déchets.

De plus, la personne en charge de l'installation de collecte des déchets devra remettre gratuitement, à l'entreprise ayant réalisé les travaux, un bordereau de dépôt précisant l'origine, la nature et la quantité des déchets collectés, afin de prouver la traçabilité des déchets issus du chantier. Cela implique que l'entreprise de BTP conserve le bordereau et qu'elle le transmette au commanditaire des travaux ou à l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 541-3 du code de l'environnement s'ils en demandent communication. L'entreprise de BTP sera également tenue de remplir et signer le bordereau de dépôt, conjointement avec le centre où les déchets auront été déposés. Si elle manque à ses obligations, l'entreprise de BTP se verra infliger une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.



Révision des CCAG marchés publics (Communiqué de presse, ministère de l'économie, 28 janvier 2021)

A l'heure actuelle, les CCAG applicables aux marchés publics sont en cours de révision. En effet, les cinq CCAG existants (CCAG Travaux, CCAG Prestations intellectuelles, CCAG Fournitures courantes et services, CCAG Marchés industriels, CCAG Techniques de l'information et de la communication) doivent être modernisés compte tenu des évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles ayant eu lieu depuis leur première réforme opérée en 2009. La réforme de 2021 est également l'occasion de créer un sixième CCAG applicable aux marchés de maîtrise d'œuvre (CCAG MOE) qui faisait jusqu'alors référence au CCAG PI, mais auquel les acheteurs dérogeaient massivement en raison de son inadaptabilité à ce type de marché.

Dans ce cadre, une consultation publique a été organisée, du 15 janvier 2021 au 5 février 2021, conformément à l'article L 131-1 du code des relations entre le public et l'administration, afin de recueillir les observations des professionnels (représentants des opérateurs économiques, des acheteurs et des experts de la commande publique) et dont une synthèse sera rendue publique.

La régularisation des autorisations de construire



Conseil d'État, 1^{ère}/4^{ème} chambres réunies, 25 novembre 2020, n° 429623 – Les pétitionnaires peuvent rendre conforme leur construction après l'achèvement des travaux par le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire portant sur l'ensemble des éléments de la construction.

Pas un arrêt en date du 25 novembre 2020, le Conseil d'État précise que si la construction achevée n'est pas conforme au projet autorisé, le titulaire du permis de construire conserve la faculté, dans certains cas, de solliciter la délivrance d'un nouveau permis de construire destiné à la régulariser.

En l'espèce, par un arrêté du 3 décembre 2010, le maire de Jablines avait délivré à M. E. et Mme A. un permis de construire en vue de la réalisation d'une maison d'habitation. M. et Mme G., voisins du terrain d'assiette, ont, cependant, assigné M. E. et Mme A. devant le juge civil des référés afin de faire constater un dépassement de la hauteur de construction maximale autorisée ; puis, devant le tribunal de grande instance de Meaux afin qu'il ordonne de faire cesser cette irrégularité. En vue de remédier à cette irrégularité, établie par un rapport du géomètre-expert désigné par le juge civil des référés, M. E. et Mme A. ont déposé un permis modificatif, le 8 août 2014. Ce permis de construire modificatif leur a été accordé par un arrêté en date du 14 octobre 2014. Cela étant, M. et Mme G. ont contesté l'octroi de ce permis devant tribunal administratif de Melun et en ont demandé l'annulation. Toutefois, leur requête a été rejetée et la cour administrative d'appel de Paris a confirmé ce jugement se fondant sur L. 462-2 du Code de l'urbanisme disposant que l'autorité administrative compétente pour accorder une autorisation de construire peut procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, « *lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité.* ».

En revanche, le Conseil d'État censure cette analyse en rappelant, dans un premier temps, qu'un permis de construire modificatif (PCM) ne peut être délivré que si la construction n'est pas achevée et à condition « *que les modifications apportées au projet initial n'en remettent pas en cause, par leur nature ou leur ampleur, la conception générale* ».

Dans un deuxième temps, il se fonde sur les articles L. 462-2 et R. 462-6 du Code de l'urbanisme relatifs au récolement des travaux pour rappeler le délai de 3 mois, à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), dont bénéficie l'autorité administrative compétente pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration. Passé ce délai, « *elle ne peut plus exiger du propriétaire qui envisage de faire de nouveaux travaux qu'il présente une demande de permis ou dépose une déclaration portant sur les éléments de la construction existante édifiés sans respecter le permis de construire précédemment obtenu ou la déclaration préalable précédemment déposée* » (en ce sens : Conseil d'État, 26 novembre 2018, n° 411991). Autrement dit, si l'autorité administrative ne demande pas au porteur du projet de régulariser des constructions irrégulières durant ce délai de 3 mois, elle n'aura plus la possibilité de le faire à l'occasion d'une nouvelle demande d'autorisation portant sur les mêmes constructions.

Ainsi, en l'espèce, le PCM ayant été accordé plus d'un an après l'achèvement des travaux, il est cohérent que le Conseil d'État juge cet octroi irrégulier.

Toutefois, dans un souci de faciliter la régularisation de constructions irrégulières, le Conseil d'État indique, dans un troisième et dernier temps, que le pétitionnaire « *conserve la faculté, notamment si une action civile tendant à la démolition ou à la mise en conformité de la construction a été engagée, de solliciter la délivrance d'un nouveau permis de construire destiné à la régulariser, qui doit porter sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé et respecter les règles d'urbanisme en vigueur à la date de son octroi* ».

La régularisation des autorisations de construire (suite)



Conseil d'État, 6^{ème}/5^{ème} chambres réunies, 17 décembre 2020, n° 432561 – La régularisation du permis de construire sous forme de dérogation aux règles d'urbanisme.

Par un arrêt en date du 17 décembre 2020, le Conseil d'État précise que les mesures de régularisation prises au titre de l'article L600-5-1 du code de l'urbanisme peuvent, le cas échéant, prendre la forme d'une dérogation aux règles d'urbanisme applicables.

En l'espèce, par un arrêté du 18 juillet 2016, la commune de La Rochelle délivre un permis de construire à la société BC Promotion en vue de construire une résidence pour étudiants de 67 logements. Par un arrêté du 3 janvier 2017, un PCM a, ensuite, été délivré afin d'apposer une œuvre d'art urbain sur l'un des murs pignon de la construction.

A l'occasion d'un jugement en date du 5 juillet 2018, le TA de Poitiers, en application de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme (relatif à la régularisation des autorisations d'urbanisme), a sursis à statuer sur les demandes d'annulation dirigées contre les arrêtés susmentionnés ; ce dernier voulait permettre au pétitionnaire d'obtenir un permis de construire conforme à l'article UC+7 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Rochelle dans un délai de 2 mois. En ce sens, le pétitionnaire a présenté une demande valant à la fois permis modificatif et mesure de régularisation en sollicitant le bénéfice d'une dérogation aux règles de retrait fixée à l'article UC+7 du règlement du PLU, sur le fondement du 5° de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme. Faisant suite à cette demande, le maire de La Rochelle a délivré le PCM par un arrêté du 16 novembre 2018 permettant de régulariser le vice d'illégalité tiré de la méconnaissance des règles de retrait fixées à l'article UC+7 du règlement du PLU.

Confirmant ce jugement, le Conseil d'État estime que le TA de Poitiers n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que le PCM octroyé le 16 novembre 2018 avait régularisé le vice d'illégalité précité. Partant, le Conseil d'État consacre la possibilité de déroger à certaines règles d'urbanismes sur le fondement de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme dans le cadre d'une régularisation en reconnaissant que « *la mesure de la régularisation prise au titre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme peut, le cas échéant, prendre la forme d'une dérogation aux règles d'urbanisme applicables, sur le fondement notamment de l'article L. 152-6 de ce code, à la condition que le pétitionnaire ait formé une demande en ce sens conformément à l'article R. 431-31-2 du même code* ».

En d'autres termes, le Conseil d'État précise qu'il est possible de déroger à certaines règles du PLU dans le cadre d'une régularisation opérée sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, notamment pour les projets de constructions destinés principalement à l'habitation et s'inscrivant dans un objectif de mixité sociale. Toutefois, cette dérogation n'est possible que dans la mesure où le pétitionnaire a formé une demande en ce sens conforme aux dispositions de l'article R. 431-32-2 du code de l'urbanisme.

Cela étant, le Conseil d'État précise que l'appréciation du bénéfice de la dérogation prévue à l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme relève de la compétence des juges du fonds. La dérogation prévue au 5° de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme étant subordonnée aux constructions destinées principalement à l'habitation et au respect de l'objectif de mixité sociale.

Dès lors, les juges du fond apprécient souverainement, d'une part, la destination principale de la construction projetée. En l'espèce, il se sont fondés sur la classification de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme pour reconnaître que la construction projetée constituait bien une construction destinée principalement à l'habitation au sens du 5° de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme (sur ce point, voir les conclusions d'Olivier Fuchs sur la décision SCCV Lapeyre du 17 décembre 2020, req. n° 432561).

D'autre part, les juges du fond ont également apprécié souverainement la question de savoir si la construction projetée respectait les objectifs de mixité sociale. Sur ce point le Conseil d'État affirme que « *[...] il résulte des dispositions de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme que le respect de l'objectif de mixité sociale auquel est subordonnée la dérogation qu'elles permettent doit être apprécié tant au regard de la nature du projet que de sa zone d'implantation. En jugeant que le projet de construction de la société BC Promotion répondait à un objectif de mixité sociale pour l'application des dispositions de l'article L. 152-6, le tribunal administratif a suffisamment motivé son jugement, eu égard à la teneur de l'argumentation dont il était saisi, et s'est livré, sans erreur de droit, à une appréciation souveraine des faits de l'espèce, exempte de dénaturation* ».

FOCUS SUR DES DISPOSITIONS ESSENTIELLES DE LA LOI ASAP (Loi n°2020-1525 du 07 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique)

Environnement & urbanisme

Mise en place d'une procédure dérogatoire : l'exécution anticipée des travaux pour les projets ICPE soumis à autorisation environnementale.

Par dérogation aux articles L. 425-14 du code de l'urbanisme et L. 181-30 du code de l'environnement, lorsqu'un projet de travaux est soumis à autorisation environnementale, le préfet peut, sous certaines conditions, autoriser le porteur du projet, à ses frais et risques, à commencer certains travaux avant que l'autorisation ne lui soit délivrée.

Cela étant, cette dérogation est assortie de lourdes conditions. Tout d'abord, elle est soumise à l'obligation préalable d'être portée à la connaissance du public. Ensuite, le préfet rend une décision spéciale strictement encadrée. En effet, cette décision :

- Doit être motivée,
- Doit désigner les travaux qui peuvent être anticipés,
- Ne peut pas porter sur des travaux dont la réalisation nécessite l'une des décisions mentionnées au I de l'article L. 181-2 ou au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement¹,
- Doit être notifiée au pétitionnaire,
- Est soumise aux mêmes modalités de publicité que l'autorisation environnementale,
- Ne peut intervenir qu'après que le préfet ait eu connaissance de l'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la cohérence globale du projet,
- Ne peut être délivrée avant l'expiration d'un délai réglementaire qui court à compter de la fin de la consultation du public prévue soit à l'article L. 181-9, soit à l'article L. 181-10 du code de l'environnement.

Ainsi, bien que cette possibilité d'anticiper le commencement des travaux permette de faciliter la mise en œuvre de projets industriels importants par une accélération des délais, il faut noter également la complexification de la gestion administrative.

¹ Ainsi la décision du préfet ne peut pas porter sur des travaux dont la réalisation nécessiterait une autorisation IOTA ou l'une des décisions exigées au titre des législations spéciales couvertes par l'autorisation environnementale.

**FOCUS SUR DES DISPOSITIONS ESSENTIELLES DE LA LOI ASAP (Loi n°2020-1525 du 07 décembre 2020
d'accélération et de simplification de l'action publique)**

Environnement & urbanisme (suite)

Modification du régime d'évaluation environnementale des PLU et élargissement du champ de la concertation obligatoire à toute procédure (PLU, SCOT, cartes communales) nécessitant une évaluation environnementale :

L'élaboration et, le cas échéant les révisions, des PLU et PLUi engagées après le 8 décembre 2020 ², sont, désormais, soumises à évaluation environnementale au même titre que les SCOT, le SDRIF, le PADDUC et les SAR des régions d'outre-mer. Cette évaluation est opérée systématiquement concernant l'élaboration, mais peut l'être au cas par cas en matière de révision. En effet, l'évaluation environnementale des révisions n'est rendue nécessaire que dans la mesure où les changements envisagés au PLU ou PLUi ont des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001. Si tel est le cas, la procédure de révision donnera lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de celle réalisée lors de l'élaboration du plan. C'est donc un décret en Conseil d'État qui viendra préciser les conditions dans lesquelles les procédures d'évolution feront l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou au cas par cas (article L. 104-3, al. 2 du code de l'urbanisme). Dans l'attente de ce décret, il est conseillé de procéder à cette évaluation ou actualisation ou, à tout le moins, d'interroger l'Autorité environnementale. Ainsi, aujourd'hui, les PLU ne figurent plus sur la liste de l'article L. 104-2 du code de l'urbanisme recensant des documents qui couvrent des petites zones et qui ne sont pas systématiquement soumis à évaluation environnementale.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme relatives à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme sont également modifiées. En effet, outre l'élaboration et la révision des SCOT et PLU, la modification et la mise en compatibilité de ces mêmes documents ainsi que l'élaboration et la révision des cartes communales sont maintenant soumises à la concertation obligatoire. En d'autres termes, le législateur impose la mise en place d'une concertation dès qu'un projet de document engagé après le 8 décembre 2020 est susceptible d'avoir un impact sur l'environnement.

² Date de publication de la loi ASAP

FOCUS SUR DES DISPOSITIONS ESSENTIELLES DE LA LOI ASAP (Loi n°2020-1525 du 07 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique)

Environnement & urbanisme (suite)

La réalisation des projets facilitée par les modifications des procédures de participation du public applicables en matière d'urbanisme et d'environnement :

Les articles L. 121-1-A et suivants du code de l'environnement relatifs aux procédures de débat public et de concertation ainsi que l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme concernant la concertation préalable ont subi quelques modifications permettant l'accélération et la simplification des procédures.

Pour les projets soumis à concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme s'intégrant dans un projet d'ensemble nécessitant une concertation au titre du code de l'environnement, la loi ASAP établit un droit d'option au bénéfice du porteur de projet. Par conséquent, le maître d'ouvrage est autorisé à privilégier l'organisation d'une concertation préalable au titre du code de l'environnement portant sur le projet d'ensemble et tenant lieu de concertation au titre du code de l'urbanisme, sous réserve d'accord préalable de l'autorité compétente pour mener la concertation prévue à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme.

Seuls sont concernées les projets mentionnés à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, soit : les créations de ZAC, les projets de renouvellement urbain ainsi que les opérations énumérées à l'article R. 103-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le délai d'exercice du droit d'initiative ouvert au public permettant de saisir le préfet par voie de pétition en vue d'obtenir l'organisation d'une consultation préalable pour certains projets (articles L. 121-17, III et L. 121-18 du code de l'environnement) est réduit de moitié par la loi ASAP. Il passe d'une durée de 4 à 2 mois à compter de la publication, après le 8 décembre 2020, de la déclaration d'intention par le maître d'ouvrage³ ; cela permet alors au maître d'ouvrage de déposer son dossier de projet plus rapidement.

Pour compenser les effets de la réduction de ce délai, l'autorité administrative compétente pour autoriser le projet doit informer les collectivités territoriales dans lesquelles se situe tout ou partie du territoire mentionné dans la déclaration d'intention et, le cas échéant, d'autres collectivités ou groupement de collectivités, des associations ou fédérations agréées pour la protection de l'environnement.

³ La déclaration d'intention est déposée en amont de la demande d'autorisation par le maître d'ouvrage. A compter de la publication de la déclaration d'intention, le maître d'ouvrage doit attendre l'expiration du délai de saisine du préfet pour rendre effectif le droit d'initiative.

FOCUS SUR DES DISPOSITIONS ESSENTIELLES DE LA LOI ASAP (Loi n°2020-1525 du 07 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique)

Commande publique

Outre les évolutions en matière d'urbanisme et d'environnement, la loi ASAP permet de pérenniser certaines mesures relatives à la commande publique qui avaient été adoptées pour faire face à la crise économique résultant de l'épidémie de Covid-19. Ainsi, reprenant les dispositions issues des ordonnances n°2020-319 du 25 mars 2020 et n° 2020-738 17 juin 2020, la loi a permis d'assouplir durablement les règles de passation et d'exécution des marchés publics en vue de faciliter la relance de l'activité.

C'est ainsi que la loi permet aux acheteurs de passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalable pour un motif d'intérêt général (articles L. 2122-1 et L. 2322-1 du CCP). Les cas pouvant être invoqués à l'appui de ce motif seront limitativement énumérés par décret afin de permettre le respect des principes généraux de la commande publique (Cons. Const., 3 déc. 2020, no 2020-807 DC). Pourront, notamment, faire l'objet d'une telle dérogation certains marchés passés dans des secteurs jugés essentiels pour la relance économique ou encore ceux confrontés à des difficultés économiques importantes. De même, par dérogation à l'article R. 2122-8 du CCP, le seuil temporaire de 100 000 euros pour la passation de gré à gré des marchés de travaux s'applique jusqu'au 31 décembre 2022, à condition que la consultation ait été engagée ou un avis de publicité envoyé à la publication à compter du 8 décembre 2020. L'élévation provisoire de ce seuil ayant pour objectif de soutenir la reprise de l'activité économique dans le BTP.

La loi permet également, sur simple décret⁴, d'instituer un régime dérogatoire en cas de circonstances exceptionnelles afin de favoriser une réponse rapide du pouvoir réglementaire qui n'a pas à attendre une habilitation législative préalable. Néanmoins, les mesures dérogatoires ne pourront être prises que si le législateur reconnaît l'existence de circonstances exceptionnelles affectant les modalités de passation et d'exécution des contrats publics. Les exemples de mesures dérogatoires pouvant être prises sont nombreux, tels que la possibilité d'allonger les délais de réception des candidatures ou la durée d'exécution prévue par le contrat.

La loi ASAP a aussi entendu pérenniser les mesures de soutien aux opérateurs les plus fragiles. C'est la raison pour laquelle, elle impose un nouveau critère d'attribution du marché dont l'acheteur doit tenir compte lors de l'appréciation des offres. En effet, ce dernier est tenu de prévoir une part minimale d'exécution de tout marché global que le titulaire s'engage à confier à une petite et moyenne entreprise (PME) ou à un artisan. Cette part minimale devra être établie dans des conditions définies par voie réglementaire.

De même, la loi supprime l'interdiction qui était faite aux acheteurs publics de réserver l'attribution d'un marché ou d'un lot à un opérateur pouvant prétendre simultanément au bénéfice du régime de marchés réservés aux structures d'insertion par l'activité économique (article L. 2113-12 du CCP) et à celui des marchés réservés visant les entreprises adaptées ou les établissements et services d'aide par le travail (article L. 2113-13 du CCP). Cet assouplissement permet, désormais, que des groupements d'opérateurs comprenant à la fois des entités dédiées à l'insertion des personnes défavorisées et des établissements employant des travailleurs handicapés se constituent.

A également été supprimée l'exclusion automatique des entreprises en difficultés. Cela implique que les entreprises bénéficiant d'un plan de redressement judiciaire ont la possibilité de se porter candidate aux marchés et concessions pour lesquels une consultation a été engagée ou un avis de publicité a été envoyé à la publication depuis le 8 décembre 2020. Dans la continuité de cet assouplissement, la loi ASAP ressert les conditions de résiliation en cas de redressement judiciaire. En effet, pour que cette résiliation soit prononcée, il est nécessaire qu'une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée par l'acheteur public à l'administrateur judiciaire soit restée sans réponse pendant plus d'un mois.

Parmi les mesures perpétuées figure également l'harmonisation des conditions de modification des marchés en cours d'exécution par une application des règles actuellement en vigueur aux conventions conclues sous l'empire de l'ancien code des marchés publics. Ainsi, les marchés visés par cette mesure peuvent être modifiés sans nouvelle procédure de mise en concurrence dans les conditions prévues aux articles L. 2194-1 à L. 2194-3 du CCP ; lesquels autorisent des adaptations pour divers motifs tels que la nécessité de réaliser des travaux supplémentaires.

⁴ Ce décret doit prévoir son champ d'application territoriale et ne peut excéder une durée de 24 mois, sauf prorogation législative.

ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

PariSudam est engagée dans la construction bois

La construction de logements collectifs en bois reste un beau défi, tant technique qu'économique.

Les projets mélangent généralement trois techniques : classiques avec les murs à ossature bois et des planchers à solives, structures poteau-poutre et panneaux de CLT. **L'objectif est de toujours mobiliser le moins de matière possible.**

Quel que soit le procédé ce qui est frappant c'est qu'une bonne partie du travail de construction s'effectue en atelier, au sec. On gagne en précision et en meilleures conditions de travail sur les chantiers.

On va aussi gagner en confort pour les habitants avec des parois qui « respirent » et une ambiance « plus sensible ». Un logement bois c'est comme un instrument de musique ! A condition bien sûr de régler ce qui constitue le plus gros défi technique : l'isolation acoustique entre logements avec un travail fin des différents matériaux qui composent les parois - parfois jusqu'à cinq couches - et des liaisons. Et si le bois est un véritable piège à CO2, il y a encore des progrès à faire sur le bilan carbone et santé de ces couches techniques d'isolation.

Il est paradoxalement devenu quasi impossible pour des raisons de performance des parois et de sécurité incendie de « voir » le bois dans un projet en bois. C'est pourquoi pour que les habitants et les passants jouissent du plaisir sensible de son aspect rude, sophistiqué et changeant, nous prévoyons toujours des petits « chefs d'œuvre » un peu spectaculaires qui valorisent le travail des charpentiers balcons suspendus, coursives, poteaux arborescents etc. Une attitude complice que nous avons ici étendu au béton avec quelques petits défis techniques à relever, mais qui participent de l'identité sympathique du projet.

KOZ architectes



KOZ Architectes – Interconstruction
Massy Vilgénis



Archi 5 – Interconstruction
Projet en cours de construction - Massy Vilgénis

Sommaire

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34



Pour toutes questions:
contact@paris-sud-amenagement.fr