Paris Sud Aménagement

Les chroniques

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

Juillet 2021

Paris Sud aménagement

Créateurs de territoires urbains

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

Sommaire

La loi, le droit, ma foi ?

ACTUALITÉS LÉGISLATIVES & RÉGLEMENTAIRES:

Constatation des infractions en matière d'urbanisme: l'élargissement des pouvoirs du maire 3

Marché public: un allègement du dossier de candidature à compter du 1er novembre 2021 4

BRÈVE DE JURISPRUDENCE :

Entrepreneur défaillant et marché de substitution : qu'elles sont les conditions d'intervention du titulaire substitué dans un marché de travaux? 5

La renonciation aux intérêts moratoires est une interdiction d'ordre public 6 et 7

L'indemnisation du cocontractant et le partage de responsabilité de cas d'irrégularité de la résiliation pour faute 8

Et la technique en pratique ?

Les charpentes en bois – SCAPE Architecture 9 à 12

Constatation des infractions en matière d'urbanisme : l'élargissement des pouvoirs du maire

Réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 20/05/2021 - page 3298

Un sénateur a interrogé la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales sur les suites données aux infractions en matière d'urbanisme. Il a d'abord rappelé que :

« *Lorsqu'un maire constate une infraction en matière d'urbanisme (absence d'autorisation d'urbanisme, non-respect des prescriptions du permis de construire, etc.), il est tenu d'établir un procès-verbal constatant l'infraction et de le transmettre au procureur de la République* ».

Toutefois, il regrette le manque de suites judiciaires données à la plupart de ces signalements, sans que les motifs de ce classement sans suite, par le Procureur de la République, ne soient communiqués aux maires constatant les infractions.

En ce sens, il est demandé à la ministre de prendre des mesures pour que les signalements fondés fassent automatiquement l'objet de suite judiciaires lorsque les tribunaux sont dans la capacité de traiter les infractions en matière d'urbanisme ou de renforcer les pouvoirs du maire pour réprimer de telles infractions.

Saisie de cette question, la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales a entendu préciser les pouvoirs dont l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, qui, la plupart du temps, est le maire, bénéficie pour constater les infractions en matière d'urbanisme.

A ce titre, elle a rappelé que la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a créé deux nouveaux articles (articles L. 481-1 à L. 481-3 du Code de l'urbanisme) instaurant :

« *Un **mécanisme de mise en demeure de régulariser sous astreinte** les constructions, travaux et installations réalisés en infraction avec le Code de l'urbanisme* ».

Elle précise que ce mécanisme administratif, entre les mains de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, complète utilement les poursuites pénales en matière de traitement des infractions aux règles d'urbanisme.

En pratique, un procès-verbal d'infraction est dressé et est adressé, sans délai, au Procureur de la République, qui décide de l'opportunité de poursuivre le contrevenant. Depuis la loi précitée :

Le maire possède également la **faculté de mettre en demeure le responsable de l'infraction soit de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité de la construction, des travaux ou installations illicite, soit de déposer une demande d'autorisation visant à les régulariser** (article L. 481-1 du code de l'urbanisme).

Il est aussi **en mesure d'assortir cette décision d'une astreinte de 500 euros maximum par jour de retard** (article L. 481-1 du code de l'urbanisme) dont le produit revient à la commune (ou à l'établissement public de coopération intercommunale lorsque son président est l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, article L. 481-2 du code de l'urbanisme).

Enfin la ministre ajoute que « *ce nouveau pouvoir, qui peut être utilisé parallèlement à l'engagement des poursuites pénales, permet ainsi une action rapide du maire pour traiter les infractions en matière d'urbanisme* ».

ACTUALITÉ LÉGISLATIVE & RÉGLEMENTAIRE

Marché public : un allègement du dossier de candidature à compter du 1er novembre 2021

Pour candidater à un marché public, les opérateurs économiques français doivent actuellement attester qu'ils ne se trouvent pas dans un des cas d'interdictions de soumissionner, liés à l'existence d'une procédure collective, qui sont mentionnés à l'article L. 2141-3 du code de la commande publique.

Pour ce faire, ils sont tenus de fournir un extrait du registre national du commerce et des sociétés (K pour les entreprises individuelles et K bis pour les sociétés commerciales) ou du répertoire des métiers à l'acheteur public.

Toutefois, **à compter du 1er novembre 2021, les candidats auront simplement à transmettre à l'acheteur leur numéro unique d'identification délivré par l'INSEE – c'est-à-dire le SIREN – pour prouver qu'ils ne tombent pas sous le coup d'une procédure collective les excluant de la procédure de passation**.

Décret n° 2021-631 du 21 mai 2021 relatif à la suppression de l'exigence de présentation par les entreprises d'un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers dans leurs démarches administratives, JORF n°0118 du 22 mai 2021.

Le décret n° 2021-631 du 21 mai 2021, modifiant le code de la commande publique, prévoit que **l'administration pourra récupérer, grâce au numéro SIREN, les registres en question auprès de l'INPI et de CMA France** (via le site internet https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr/) Dès lors, seule l'impossibilité technique d'accéder à ces informations impliquera que les candidats soient tenus de fournir un extrait de registre.

**Il est à noter que les entreprises étrangères qui candidatent à un marché public restent tenues de fournir un document équivalent, délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente de leur pays d'origine ou d'établissement, attestant de l'absence de cas d'exclusion.*

LA LOI, LE DROIT, MA FOI ?

BRÈVE JURISPRUDENTIELLE

Entrepreneur défaillant et marché de substitution: qu'elles sont les conditions d'intervention du titulaire substitué dans un marché de travaux?

CE, 27 avril 2021, Société CBI, n°437148

Reprenant les dispositions de l'article 49 du CCAG-Travaux de 1976, l'article 52 du CCAG-Travaux 2021 détermine les conditions de recours au marché de substitution :

« *Lorsque le titulaire ne se conforme pas aux stipulations du marché ou aux ordres de service, le maître d'ouvrage le met en demeure d'y satisfaire, dans un délai déterminé, par une décision qui lui est notifiée par écrit (…)*

Si le titulaire n'a pas déféré à la mise en demeure, la poursuite des travaux par un tiers peut être ordonnée, aux frais et risques du titulaire (…)

Le titulaire, est autorisé à en suivre l'exécution sans pouvoir entraver les ordres du maître d'œuvre et de ses représentants. »

Se fondant sur les dispositions de l'ancien article, le Conseil d'État a rappelé la possibilité, pour l'acheteur public, de recourir au marché de substitution en cas de défaillance de l'entrepreneur. Il rappelle également que l'entrepreneur défaillant bénéficie d'un droit de suivi concernant l'exécution du marché de substitution. Toutefois, ce droit ne saurait aller jusqu'à permettre un contrôle de l'exécution d'office des mesures de conservation et de sécurité prescrites par le pouvoir adjudicateur.

**Pourquoi existe-t-il un droit de suivi au bénéfice du titulaire substitué ? Les surcoûts supportés par le maître d'ouvrage, en raison de l'achèvement des travaux par un nouvel entrepreneur, demeurent à la charge du titulaire substitué. C'est pourquoi, ce dernier bénéfice d'un droit de suivi concernant l'exécution du marché de substitution : cela lui permet de veiller à la sauvegarde de ses intérêts.*

Préalablement à cette décision du 27 avril 2021, le droit de suivi de l'entrepreneur défaillant se limitait au strict « achèvement » des travaux. Mais dans cette décision le Conseil d'État affirme :

« *Il est loisible au maître d'ouvrage qui, après avoir mis en régie le marché, confie la poursuite de l'exécution du contrat à un autre entrepreneur, d'inclure dans ce marché de substitution des prestations tendant à la reprise de malfaçons sur des parties du marché déjà exécutées. Dans ce cas, le droit de suivi du titulaire initial du marché s'exerce sur l'ensemble des prestations du marché de substitution, sans qu'il y ait lieu de distinguer celles de ces prestations qui auraient pu faire l'objet de contrats conclus sans mise en régie préalable* ».

<u>Apport majeur de la décision</u> : le droit de suivi de l'entrepreneur défaillant est étendu à l'ensemble des prestations du marché de substitution, c'est-à-dire l'achèvement des travaux et la reprise des malfaçons.

Désormais, l'entrepreneur défaillant doit pouvoir suivre l'exécution des travaux de reprise des malfaçons lorsqu'ils sont inclus dans le marché de substitution destiné à la poursuite de l'exécution du contrat

LA LOI, LE DROIT, MA FOI ?

BRÈVE JURISPRUDENTIELLE

La renonciation aux intérêts moratoires est une interdiction d'ordre public

Une concession d'aménagement peut être requalifiée en marché public en l'absence de risque pris en charge par le cocontractant

Les faits :

La communauté d'agglomération de Lens-Liévin avait conclu, en 1991, avec un aménageur – la société Territoires 62 – une concession en vue de l'aménagement d'une friche. S'étant révélée déficitaire au bout de 15 ans, l'intercommunalité a décidé d'y mettre un terme et de conclure, en 2015, un protocole transactionnel avec la société Territoire 62. Ce protocole avait notamment pour objet la renonciation de cette dernière à la réclamation d'intérêts moratoires en contrepartie du versement des sommes qu'elle réclame. Saisi d'un pourvoi en cassation, le Conseil d'État s'est prononcé de manière binaire.

CE, 27 avril 2021,
Société CBI,
n°437148

1- L'invalidité d'un protocole transactionnel en raison de son contenu : la renonciation aux intérêts moratoires est une interdiction d'ordre public

**Rappel : une norme d'ordre public est une règle impérative auxquelles les parties à un contrat ne peuvent pas déroger. Lorsqu'une interdiction est d'ordre public, cela signifie qu'une clause contractuelle ne peut pas écarter cette interdiction. A défaut, la clause est réputée non écrite.*

Conformément aux dispositions de l'ancien article 67 de la loi n° 94-679 du 8 août 1994 (aujourd'hui codifiées à l'article L.2192-14 du code de la commande publique), applicable à la date de la signature du protocole transactionnel, le Conseil d'État affirme :

« *Dans le cadre des marchés publics, y compris les travaux sur mémoires et achats sur factures, est réputée non écrite toute renonciation au paiement des intérêts moratoires exigibles en raison du défaut, dans les délais prévus, soit du mandatement des sommes dues, soit de l'autorisation d'émettre une lettre de change-relevé, soit du paiement de celle-ci à son échéance / La présente disposition est applicable à toute clause de renonciation conclue à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi* ».

Il ajoute :

« *La méconnaissance de la règle prohibant la renonciation aux intérêts moratoires, laquelle entache d'illicéité le contenu du protocole transactionnel, est de nature à justifier son annulation* ».

<u>Apport majeur de la décision</u> : il existe un principe de prohibition absolue de renonciation aux intérêts moratoires dus en raison de retards dans le règlement des marchés publics. Par conséquent, une clause de renonciation contractuelle au paiement d'intérêts moratoires est illicite !

/ ! \ Étant une règle d'ordre public, cette interdiction s'applique à tout moment, que la renonciation intervienne lors de la passation du marché ou postérieurement.

BRÈVE JURISPRUDENTIELLE

La renonciation aux intérêts moratoires est une interdiction d'ordre public

Une concession d'aménagement peut être requalifiée en marché public en l'absence de risque pris en charge par le cocontractant (suite)

2- Une concession d'aménagement peut être requalifiée en marché public en l'absence de transfert de risque au cocontractant

Le Conseil d'État rappelle également un principe solidement établi : **pour qu'un contrat soit qualifié de concession, le risque doit être supporté par le cocontractant, à défaut c'est un marché public**.

Ainsi, tout comme les concessions de service public, les concessions d'aménagement peuvent être requalifiées en marché public lorsque l'opérateur économique n'assume aucun risque d'exploitation.

/ ! \ Les concessions d'aménagement n'échappent pas à la dichotomie marchés publics-concessions et peuvent relever de chacune des catégories selon que le risque est majoritairement assumé par le cocontractant (qualification de concession) ou entièrement supporté par le concédant (qualification de marché public).

En l'espèce, il apparaissait clairement que la société Territoire 62, concessionnaire de l'opération d'aménagement, ne supportait aucun risque puisqu'à la lecture du traité de concession :

- La ville s'engageait à garantir, dans les conditions déterminées par le cahier des charges, si la demande en est faite par les organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la société contracte pour la réalisation de la présente opération ;
- Elle s'engageait à mettre à la disposition de la société le produit des emprunts qu'elle a souscrit pour la réalisation de l'opération ;
- Les parties avaient prévu que *« l'opération de concession est réalisée sous le contrôle de la ville et à ses risques financiers »* ;
- Le bilan de clôture arrêté par le titulaire fixait le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement de la zone nécessaire pour équilibrer les comptes, majoré de la rémunération de la société et de la perte cumulée.
- Une rémunération minimale au bénéfice du concessionnaire était garantie indépendamment des résultats de l'opération.
- L'examen du traité de concession révèle donc l'existence de nombreuses clauses prévoyant explicitement la réalisation du projet aux risques exclusifs de l'intercommunalité concédante. C'est donc sans surprise que le juge administratif a requalifié le contrat de concession en marché public.

LA LOI, LE DROIT, MA FOI ?

BRÈVE JURISPRUDENTIELLE

L'indemnisation du cocontractant et le partage de responsabilité en cas d'irrégularité de la résiliation pour faute

CE, 18 mai 2021, Régie des transports métropolitains (RTM), n° 442530

L'acheteur public a la faculté de résilier le contrat qui le lie à son cocontractant, en cas de faute du titulaire.

Toutefois, la résiliation aux torts exclusifs du titulaire ne peut être justifiée qu'en cas de manquement(s) grave(s) de ce dernier.

A défaut, la résiliation sera regardée comme irrégulière et requalifiée en résiliation pour un motif d'intérêt général si l'acheteur public s'est fondé sur des manquements qui n'étaient pas d'une gravité suffisante pour justifier une telle sanction.

En cas de résiliation pour faute irrégulièrement prononcé par l'acheteur public, le titulaire du marché peut, lors de la contestation judiciaire de la résiliation, solliciter que lui soit versée une indemnisation couvrant son préjudice.

**Rappel : La résiliation pour faute, n'entraine pas, en principe, d'indemnisation automatique du cocontractant. A l'inverse, la résiliation pour un motif d'intérêt général ouvre, en principe, droit au titulaire du marché à la réparation intégrale du préjudice subit de la résiliation anticipée du contrat. Cette indemnisation couvre à la fois les dépenses engagées en vue de l'exécution du marché, ainsi que le bénéfice net qu'il aurait été en droit d'attendre si le marché avait été exécuté jusqu'à son terme.*

<u>Apport majeur de l'arrêt</u> : si la responsabilité de l'acheteur public peut être engagée, lorsqu'il résilie un marché pour faute, en l'absence de faute grave commise par son cocontractant, les fautes (qui n'étaient pas d'une gravité suffisante pour une résiliation pour faute) commises par ledit cocontractant peuvent limiter le droit à indemnisation de ce dernier. Autrement posé, le titulaire d'un marché abusivement résilié ne sera pas indemnisé intégralement s'il a commis des fautes dans l'exécution dudit marché.

©KCAP – Photography by Guillaume GUERIN

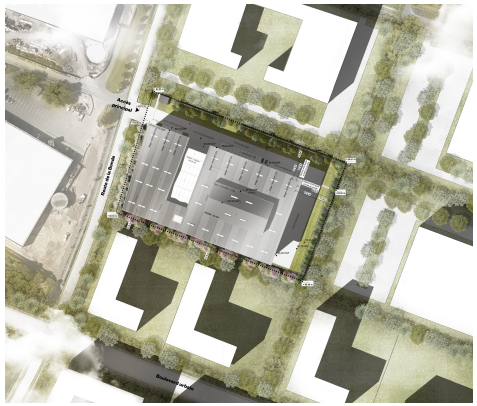
Les charpentes en bois _ Scape Architecture Siège des Établissements Georges Vilatte à Massy

Le bâtiment d'activités des Etablissements Georges Vilatte, nouveau siège pour cette entreprise familiale de négoce de bois située en région parisienne depuis les années 1950, occupe le lot F, au centre de la ZAC de La Bonde à Massy.

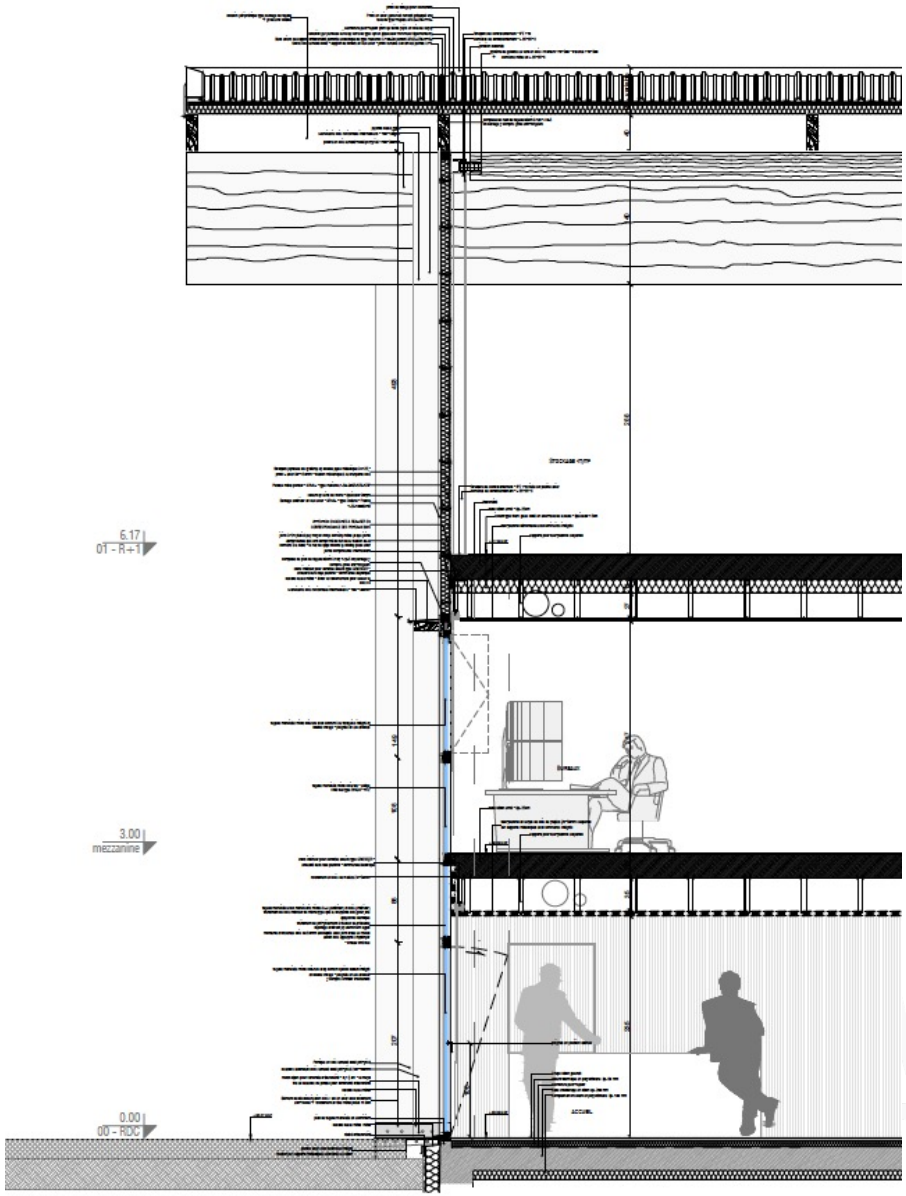
Développée par Paris Sud Aménagement et conçue par Mutabilis, cette ZAC rompt avec les modèles de zones d'activités industrielles classiques par sa qualité architecturale et paysagère visant à faire dialoguer les bâtiments avec leur environnement paysager et urbain. Une double trame caractérise le territoire : à la voirie et au système de mobilité douce se superpose un réseau de noues paysagères permettant de gérer les eaux pluviales de manière autonome.

L'ambition architecturale de notre bâtiment est de répondre aux exigences fonctionnelles de l'activité qui s'y installe tout en créant une architecture qualitative qui dépasse l'image d'un entrepôt industriel traditionnel. Le bâtiment fait écho à la composition cartésienne de la ZAC, et se matérialise par des grands portiques élancés en bois rythmant l'ensemble des façades. Le choix du bois lamellé-collé comme matériau pour la structure est naturellement un clin d'œil aux activités du client, mais est surtout la meilleure réponse à ses exigences de programme nécessitant des espaces de stockage de grande portée libres de tout obstacle, et aux ambitions environnementales de Paris Sud Aménagement visant l'obtention d'une certification HQE – bâtiments tertiaires.

Nous avons choisi de laisser visible l'intégralité de la charpente, constituée par des portiques poteaux-poutres, mais aussi des pannes de toiture.

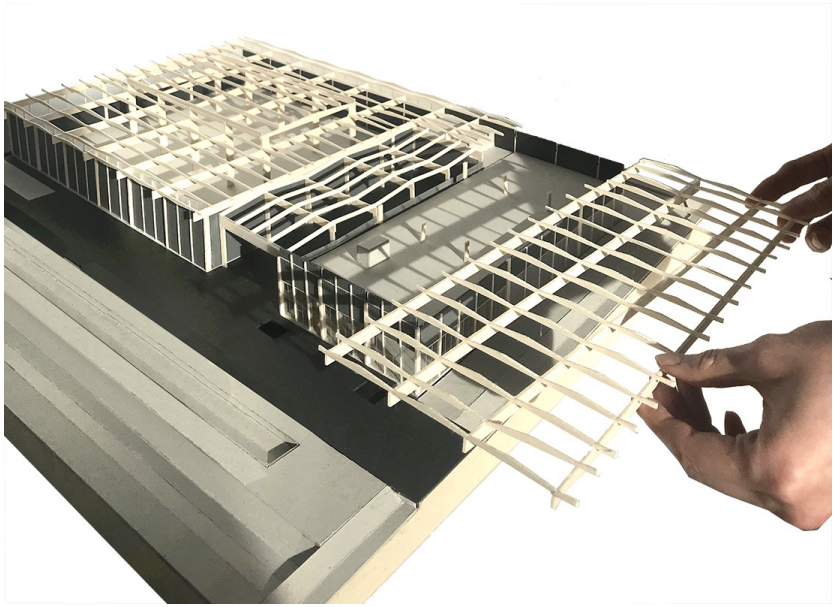


©SCAPE – Plan de Masse



©SCAPE – Détail coupe bureaux

ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?



L'intégralité de la charpente reste lisible sur les façades extérieures, tout comme à l'intérieur des espaces. Aussi, elle rythme les trois entités programmatiques dont se compose le bâtiment :

- l'espace de vente (showroom) et bureaux, adjacent à un atelier de transformation, surplombé d'un espace de stockage des produits finis - vers la rue de la Bonde, et visible depuis la voie publique
- vers l'intérieur de la parcelle, le grand volume de stockage des produits bruts
- au centre, un auvent de distribution et d'approvisionnement, espace couvert - ouvert liant les deux premiers et abritant les locaux techniques
- La trame structurelle de la charpente s'adapte également aux besoins des trois entités fonctionnelles :
- Pour l'entrepôt, l'entraxe entre portiques mesure 10,40m.
- Pour la partie du showroom/bureaux/atelier, l'entraxe est réduit à 8,40m afin de limiter les portées et donc les hauteurs des poutres dans chacun des 3 niveaux.
- Pour le auvent d'approvisionnement, les portiques sont orientés perpendiculairement à la trame des bâtiments et laissent une largeur libre d'environ 16m pour permettre une circulation et un stationnement aisé des engins et machines.

En sens transversal, les quatre appuis intermédiaires permettent d'atteindre une longueur des poutres dépassant les 60 mètres.

Entre les portiques en bois s'alternent, selon les différents programmes, des façades rideaux en métal et vitrage transparent, des façades translucides en profils de verre armé opalescents ou des façades opaques en double peau métallique.

Le complexe de toiture, en débord de 2m par rapport aux façades, réunit sous un même élément les différentes activités et permet de lire le bâtiment comme un ensemble architectural unique et cohérent. Cette toiture est marquée par deux éléments d'exception, la couverture en polycarbonate du grand auvent, en creux, abritant l'aire d'approvisionnement qui sépare les espaces de travail des espaces de stockage et une lanterne surélevée avec panneaux verticaux vitrés et translucides qui éclaire zénithalement le grand volume de l'entrepôt.

©SCAPE – maquette du projet

ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

Procédés de construction et choix de matériaux

L'utilisation du bois lamellé-collé pour réaliser l'intégralité de la charpente permet de recourir en grande partie à la préfabrication et aux pré-assemblages entre les différents éléments. Le choix de ce matériau est mis en avant, tout comme la relation du bâtiment avec son environnement immédiat, l'efficacité énergétique et la gestion de l'eau, dans l'obtention de la certification HQE (NF HQETM Bâtiments Tertiaires) et vise à atteindre un niveau très performant et un label biosourcé de niveau 1.

Il a été choisi de traiter l'ensemble des charpentes bois extérieures, comme intérieures (poteaux / poutres / pannes / montants / lisses / chevêtres…) par une finition en deux couches de lasure pré-grisée, permettant d'assurer la stabilité de la teinte du bois dans le temps. La teinte choisie est Remmers Induline SW 900 IT Gris.

Tous les bois utilisés pour le projet des Etablissements Vilatte seront certifiés PEFC (Pan European Forest Certification) ou FSC (Forest Stewardshipt Council). Cette certification atteste que le bois des produits marqués a été récolté dans des forêts dont les propriétaires se sont engagés à respecter les règles de la gestion forestière durable. Le certificat garantit également que les industriels qui les ont transformés ont satisfait aux obligations de la chaîne de contrôle PEFC.

Les avantages de la construction à sec sont représentés ici par les importants gains de temps en phase de chantier et mise en œuvre, et par la parfaite maitrise des ressources tout en limitant les déchets de fabrication. De plus, les assemblages pouvant être démontés, le bois peut facilement être traité dans le cadre de son cycle de fin de vie.

L'enveloppe du bâtiment, constituée d'une double peau métallique fixée à la charpente bois par le biais de cornières en acier, est également un système à sec et permet de séparer et de désassembler tous les components en cas de réemploi.

En ce qui concerne la partie de la structure en surplomb de l'espace de vente qui est réalisée en béton, elle forme une coque dans le bâtiment totalement indépendante de la charpente bois et n'interférant en aucun point avec elle, permet que la structure bois soit en tout point entièrement démontable au niveau de ses assemblages.

Un fin travail de synthèse et mise au point des détails, des assemblages et des interfaces avec les autres lots (notamment gros œuvre et bardage/couverture) a été fait avec l'entreprise retenue pour la charpente – RUBNER.

Calcul du volume de bois pour le niveau 1 du label Biosourcé et la cible 2 du profil QEB :

Composant	*Volume de bois (m3)*	*Poids équivalent (kg)*
Poteaux bois lamellé collé	198,6	109 230
Poutres bois lamellé collé	468,7	109 230
TOTAL	667.3m3 = 667 000dm3	**367 015 kg**
Surface plancher		**6 187 m²**
Ratio global		**59 kg/m² plancher**
Ratio global		**107.8 dm3/m² de plancher**

Rappel des seuils du label Biosourcé :

TYPE D'USAGE PRINCIPAL	TAUX D'INCORPORATION DE MATIÈRE BIOSOURCÉE DU LABEL « bâtiment biosourcé » (kg/m² de surface de plancher)		
	1er niveau 2013	2e niveau 2013	3e niveau 2013
Maison individuelle	42	63	84
Industrie, stockage, service de transport	9	12	18
Autres usages (bâtiment collectif d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, enseignement, bâtiment agricole, etc.)	18	24	36

Le niveau 3 est atteint à la fois pour la catégorie Stockage et Commerce.

ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

Performances du bois lamellé-collé pour le bâtiment des Établissements Vilatte

Tous les éléments de charpente en bois lamellé-collé qui seront employés sur le chantier des Etablissements Vilatte répondent aux prescriptions suivantes :

Essence : Douglas / Classe de résistance GL24 minimum / Qualité catégorie 1 conformément à la N.F.B. 52.001 / Degré d'humidité des bois utilisés de 15% maximum / Encollage à la résorcine à joints minces / Aspect de parement « rabotage très fin » / Classe d'emploi est 3B (ou 3.2) minimum. Les lamelles seront purgées d'aubier / certificat AERBOIS GLULAM.

©SCAPE – Photos du chantier

Sommaire

Contacts

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

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34

Paris Sud aménagement
Créateurs de territoires urbains