

Paris Sud Aménagement Les chroniques

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

Novembre 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:

Réforme en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement	3
Dématérialisation des autorisations d'urbanisme	4
De nouvelles clauses à intégrer dans les marchés publics à lancer!	5&6

BRÈVE DE JURISPRUDENCE :

Expropriation : l'intégration paysagère du projet et son coût sont appréciés, dans la caractérisation de l'utilité publique du projet	7
Projet de construction mixte (habitation / équipement) : la seule destination « équipements collectifs » peut être retenue, pour l'instruction d'une autorisation d'urbanisme	7
Contrat administratif : le prix est réputé inclure la TVA	8
Lorsque le maître de l'ouvrage impose des prestations supplémentaires au maître d'œuvre : la rémunération complémentaire est « de droit »	8

Et la technique en pratique ?

Structure hydraulique et parti pris urbain et paysager - MUTABILIS	9 à 12
--------------------------------------------------------------------	--------



ACTUALITÉ LÉGISLATIVE & RÉGLEMENTAIRE

Réforme en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement

Origine de ce décret

Les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ont été récemment ratifiées par la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018.

Le décret du 29 juin 2021 modifie, pour l'application de cette loi, plusieurs dispositions du code de l'environnement.

Ce décret modifie à ce titre des dispositions relatives à la nomenclature et à la procédure d'évaluation environnementale pour mieux transposer la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

En effet, le Conseil d'Etat avait en effet, par un arrêt du 15 avril 2021, imposé à l'Etat de revoir sa copie dans un délai de 9 mois, et de modifier la nomenclature des projets soumis à évaluation environnementale, et ce, de manière à ce que cette nomenclature ne soit plus fondée sur le seul critère de la dimension pour dispenser un projet de toute étude d'impact alors même qu'il peut avoir une "incidence notable pour l'environnement".

Contenu du décret

Le décret organise, notamment, les modifications suivantes.

Le décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 **modifie la liste des projets soumis à évaluation environnement** fixée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Sont notamment ajoutés les projets concernant les usines intégrées de première fusion de la fonte et de l'acier, les installations d'extraction ou de transformation d'amiante ainsi qu'au traitement et à la transformation de l'amiante et de produits contenant de l'amiante, à la production d'amiante et à la fabrication de produits à base d'amiante.

Le décret précise également les **critères de l'examen au cas par cas** qui devront être utilisés par l'autorité administrative dans les motifs fondant sa décision.

Une annexe est ainsi créée qui définit ces critères selon **3 catégories** :

- caractéristiques des projets
- localisation
- type et caractéristiques des incidences potentielles

Le contenu de l'étude d'impact est également modifié à la marge :

- la référence à « l'état initial » en lieu et place du « scénario de référence » est rétablie afin de mettre fin à la confusion générée par l'intégration de cette notion européenne en droit français,
- les projets avec lesquels une analyse du cumul des effets doit être fournie sont précisés,
- est insérée une obligation pour le maître d'ouvrage d'indiquer les résultats disponibles d'autres évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables.



Décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement

**Entrée en vigueur de ce décret :
le 1^{er} août 2021**

ACTUALITÉ LÉGISLATIVE & RÉGLEMENTAIRE

Dématérialisation des autorisations d'urbanisme

Arrêté du 27 juillet 2021 relatif aux modalités de mise en œuvre des téléprocédures et à la plateforme de partage et d'échange pour le traitement dématérialisé des demandes d'autorisation d'urbanisme

En ligne de mire : l'échéance du 1er janvier 2022

À cette date, toutes les communes devront être en mesure de recevoir sous forme électronique les demandes d'autorisation d'urbanisme (= c'est-à-dire recevoir des saisines par voie électronique (SVE)).

Celles de plus de 3.500 habitants devront également disposer d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour accompagner cette transformation d'ampleur et aider les collectivités à mettre en place cette dématérialisation de la procédure, l'Etat déploie un vaste programme de dématérialisation de l'application du droit des sols, dit Démat.ADS.

Le décret précité prévoit donc les évolutions réglementaires nécessaires afin :

- d'une part, d'articuler le contenu du code de l'urbanisme avec les dispositions du code des relations entre le public et l'administration, en matière de saisine par voie électronique d'une administration ;
- d'autre part, de sécuriser les échanges électroniques entre les entités impliquées dans l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Pour sa part, l'arrêté modifie le code de l'urbanisme afin de fixer les modalités de mise en œuvre des téléprocédures et de la plateforme de partage et d'échanges (PLAT'AU) pour le traitement dématérialisé des demandes d'autorisation d'urbanisme.



Décret n° 2021-981 du 23 juillet 2021 portant diverses mesures relatives aux échanges électroniques en matière de formalité d'urbanisme.

Quels outils logiciels, pour la dématérialisation des autorisations d'urbanisme ?

PLAT'AU, pour PLATeforme des Autorisations d'Urbanisme : PLAT'AU est la plateforme d'échange et de partage des dossiers entre les acteurs de la chaîne d'instruction (service instructeur, services de l'Etat, SDIS, contrôle de légalité...).

AD'AU, pour Assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme : AD'AU est un portail accessible sur service-public.fr, qui permet de constituer en ligne sa demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...). Destinée aux particuliers comme aux professionnels, AD'AU facilite la démarche de l'utilisateur, guidé à chaque étape de la constitution de son dossier.

ACTUALITÉ LÉGISLATIVE & RÉGLEMENTAIRE

De nouvelles clauses à intégrer dans les marchés publics à lancer !

Cette loi pose de nouvelles obligations pour les acheteurs et titulaires de marchés ayant pour objet, en tout ou partie, l'exécution d'un service public.

D'une part, le titulaire est « tenu d'assurer l'égalité des usagers devant le service public et de veiller au respect des principes de laïcité et de neutralité du service public ».

Il doit donc veiller à ce que ses salariés ou les personnes sur lesquelles il exerce une autorité hiérarchique ou un pouvoir de direction, lorsqu'ils participent à l'exécution du service public, s'abstiennent notamment de manifester leurs opinions politiques ou religieuses, traitent de façon égale toutes les personnes et respectent leur liberté de conscience et leur dignité.

Cette obligation s'applique également en cas de sous-traitance ou de sous-concession.

D'autre part, l'acheteur doit quant à lui, dorénavant, rédiger des clauses spécifiques dans son marché :

rappelant ces obligations, incombant au titulaire,

précisant les modalités de contrôle et de sanction du cocontractant en cas de non-respect.

Cette nouvelle obligation s'applique aux contrats de la commande publique pour lesquels la consultation est engagée ou l'avis de publicité envoyé à la publication, à compter du 25 août 2021.

Les marchés en cours doivent être modifiés, en tant que de besoin, pour se conformer à ces dispositions, dans un délai d'un an, à compter du 25 août 2021 (sauf pour les contrats se terminant au plus tard le 25 février 2021).



Loi n° 2021-1109
du 24 août 2021
confortant le
respect des
principes de la
République

De nouvelles clauses à intégrer dans les marchés publics à lancer !



loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et résilience »)

L'article 35 de cette loi inscrit les objectifs de développement durable dans un nouvel article L.3-1 du titre préliminaire du code de la commande publique.

Cet article comprend également différentes mesures visant à améliorer la prise en compte du développement durable lors de la passation et l'exécution des contrats de la commande publique.

Ces mesures concernent notamment :

la prise en compte des objectifs de développement durable dans les spécifications techniques : l'article L.2112-2 du Code de la commande publique modifié prévoit désormais l'obligation pour l'acheteur d'intégrer des objectifs de développement durable dans leurs dimensions économique, sociale et environnementale au sein des spécifications techniques.

la prise en compte obligatoire de l'environnement dans les conditions d'exécution : au-delà des spécifications techniques, l'article L.2112-2 du Code de la commande publique modifié prévoit que les conditions d'exécution doivent désormais prendre en compte des considérations relatives à l'environnement. Elles peuvent également prendre en compte des considérations relatives à l'économie, à l'innovation, au domaine social, à l'emploi ou à la lutte contre les discriminations.

la prise en compte des considérations relatives au domaine social ou à l'emploi dans les conditions d'exécution pour les marchés formalisés : le nouvel article L.2112-2-1 du Code de la commande publique comporte l'obligation de prévoir pour les marchés supérieurs aux seuils européens des conditions d'exécution prenant en compte des considérations relatives au domaine social ou à l'emploi, notamment en faveur des personnes défavorisées.

Le même article permet toutefois à l'acheteur de déroger à cette obligation :

- si le besoin peut être satisfait par une solution immédiatement disponible ;
- si cette prise en compte n'est pas susceptible de présenter un lien suffisant avec l'objet du marché ;
- si cette prise en compte devait restreindre la concurrence ou rendre techniquement ou économiquement difficile l'exécution de la prestation ;
- s'il s'agit d'un marché de travaux d'une durée inférieure à six mois.

La prise en compte des caractéristiques environnementales de l'offre dans les critères d'attribution : l'article L.2152-7 du Code de la commande publique modifié comporte désormais l'obligation de prévoir au moins un critère en matière environnementale.

Il est également désormais possible, pour un acheteur, d'exclure un soumissionnaire qui, soumis par l'article L.225-102-4 du code de commerce à l'obligation d'établir un plan de vigilance, ne satisfait pas à cette obligation pour l'année qui précède celle de l'engagement de la consultation (article L.2141-7-1 du Code de la commande publique modifié).

Ces nouvelles dispositions s'appliqueront à compter d'une date à fixer par décret et au plus tard le 22 août 2026.



Expropriation : l'intégration paysagère du projet et son coût sont appréciés, dans la caractérisation de l'utilité publique du projet

Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler que l'appréciation de l'utilité publique d'un projet est réalisée, notamment, au regard du coût du projet et de ses incidences dans l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Dans cette affaire, était en cause la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de prolongement de la route départementale (RD) n° 6185 entre la RD n° 9 et la RD n° 2562 sur le territoire de la commune de Grasse, visant à créer un boulevard urbain dans le prolongement de la RD 6185 existante afin d'améliorer la circulation automobile entre l'extérieur et le centre de la ville de Grasse, pour faciliter les échanges entre les quartiers, renforcer la desserte locale et améliorer la sécurité dans le secteur.

Le coût de l'ouvrage était déjà très élevé : 68 millions d'euros pour la réalisation de 1920 mètres, soit 34 millions d'euros par kilomètre... Ce coût était certes justifié par la construction de deux viaducs, trois ponts routiers, de 5 500 m² de murs de soutènement et de 2 100 mètres de murs acoustiques. Mais cette réalisation, coûteuse, devait en outre avoir un impact très visible dans le paysage remarquable dans lequel il est appelé à s'inscrire. Le Conseil d'Etat a estimé que le coût financier du projet et les atteintes portées à un paysage remarquable étaient excessifs. L'utilité publique du projet n'est donc pas caractérisée.

Conseil opérationnel : les études et données paysagères doivent être préparées et sérieusement réfléchies très en amont du projet, pour s'assurer qu'elles ne remettront pas en cause l'utilité publique du projet, *in fine*.



Conseil d'Etat, 28
juin 2021, n°
434151

Projet de construction mixte (habitation / équipement) : la seule destination « équipements collectifs » peut être retenue, pour l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

Le Conseil d'Etat a jugé qu'un projet de construction mixte, comprenant une partie à usage d'habitation et une partie à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, peut se voir appliquer les dispositions du PLU relative à la deuxième catégorie de construction, bien qu'une seule partie de la construction relève de cette catégorie.

En l'espèce, un permis de construire initial et un permis de construire modificatif avaient été délivrés par le Maire de Neuilly-Plaisance et portaient sur le changement de destination d'une maison d'assistantes maternelles en un logement et la construction d'une nouvelle maison d'assistantes maternelles et d'un logement.

Les règles du PLU applicables, en matière d'emprise au sol, différaient, selon qu'il s'agissait en cause d'un immeuble à usage de logement ou d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.

Alors que le projet de construction prévoyait deux destinations différentes, le Conseil d'Etat a jugé que devait être regardée comme étant à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, cette construction comportant, pour partie seulement, des éléments destinés à un tel usage.

Les règles du PLU relatives à l'emprise au sol, applicables aux bâtiments à usage d'équipement d'intérêt collectif et de service public, et favorable au pétitionnaire, étaient donc applicables au projet mixte, objet des autorisations contestées.



Conseil d'Etat, 11
juin 2021, n°
432457



BRÈVES

Contrat administratif : le prix est réputé inclure la TVA

Lorsqu'un contrat administratif ne précise pas si le prix stipulé inclut la TVA, s'applique le principe selon lequel le prix est réputé inclure la TVA.

En effet, dans une opération soumise à la TVA, un prix stipulé sans mention de la taxe doit être réputé inclure la taxe qui sera due par le vendeur ou le prestataire de service, à moins qu'une stipulation expresse fasse apparaître que les parties sont convenues d'ajouter au prix stipulé un supplément de prix égal à la TVA applicable à l'opération.



Conseil d'Etat, 29
juin 2021, n°
442506

Lorsque le maître de l'ouvrage impose des prestations supplémentaires au maître d'œuvre : la rémunération complémentaire est « de droit »



CAA Marseille, 28
juin 2021, n°
19MA02525

Il est classiquement établi que le maître d'œuvre a le droit d'être indemnisé du coût des prestations supplémentaires indispensables à l'exécution du marché dans les règles de l'art, sauf si la personne publique s'est préalablement opposée, de manière précise, à leur réalisation.

La Cour Administrative d'Appel de Marseille a récemment rappelé que dans l'hypothèse où une modification de programme ou de prestations a été décidée par le maître de l'ouvrage, le droit du maître d'œuvre à l'augmentation de sa rémunération est uniquement subordonné à l'existence de prestations supplémentaires de maîtrise d'œuvre utiles à l'exécution des modifications décidées par le maître de l'ouvrage.

Ce droit n'est subordonné ni à la signature d'un avenant, ni même, à défaut d'avenant, à celle d'une décision par laquelle le maître d'ouvrage donnerait son accord sur un nouveau montant de rémunération du maître d'œuvre.

Ce droit du maître d'œuvre à l'augmentation de sa rémunération est automatique.

Clément Quaebeur, directeur du pôle urbanisme - Mutabilis Paysage & Urbanisme

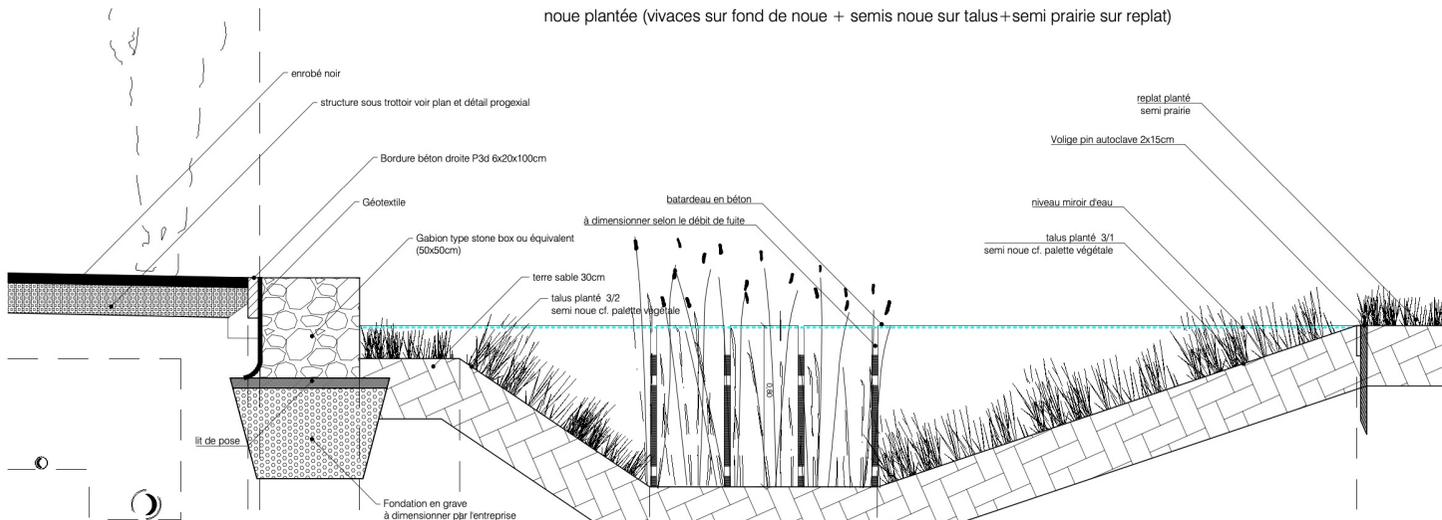
Le projet urbain et paysager du parc d'activités de Massy-Europe a cherché à mettre en œuvre une armature spatiale à la fois ambitieuse et résolument simple, appuyée sur la coexistence, la superposition, de deux trames

La première s'étoffe autour de la structure viaire constituée par les voies existantes restructurées et l'ajout d'un « boulevard » reliant l'opération au centre de Massy et destiné à recevoir un réseau de Transport en Commun. Cette structure viaire est lisible, simple et fonctionnelle au regard de la destinée programmatique du parc d'activités.

La seconde trame est la trame dite « paysagère », qui combine une armature végétale et un système hydraulique.

Dans un dessin orthonormé, la superposition des deux trames permet de composer un parcellaire simple et cohérent. Les projets privés s'installent dans ce canevas qui permet à la fois l'affichage des cellules sur la voirie, et le traitement qualitatif des fonds de parcelles privées par la trame « paysagère ».

Cette structure urbaine est de plus totalement évolutive dans l'accueil et la destinées programmatique de chaque parcelle. Les projets privés évoluent au fil des années ; ils pourront aussi se récréer sur eux-mêmes dans un temps plus lointain. En parallèle, le paysage continuera de se structurer au fil du temps, et l'armature de l'espace public conservera son rôle d'ensemblier.

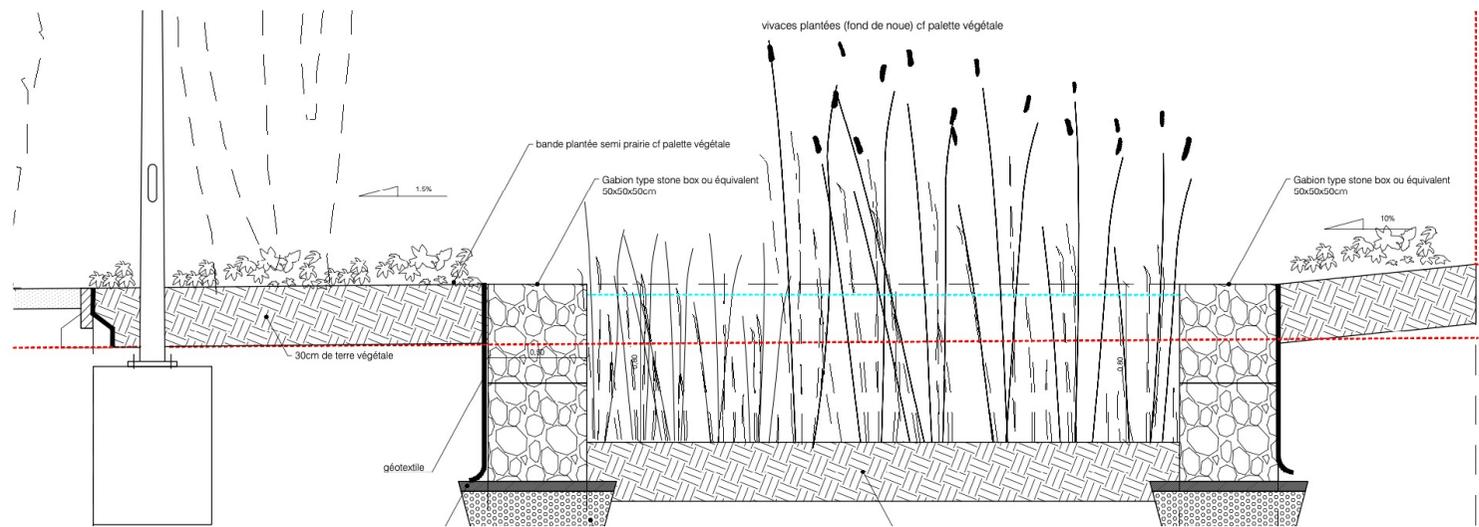


ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

Dans ce système, le choix qui a été pris pour la gestion des eaux pluviales est ambitieux. Il s'agit en effet de structurer le paysage principalement la gestion de l'eau. Traditionnellement rejetées rapidement dans le réseau d'assainissement collectif, le parti pris a été, dès l'origine du projet soit déjà en 2010, d'accueillir cette gestion des eaux pluviales dans l'espace public. Pour cela, un réseau de noues a été pensé et projeté, pour retrouver un cycle de l'eau plus naturel, remettre l'eau à ciel ouvert aussi, et donc constituer un paysage spécifique et atypique en cela. Le parc d'activités Massy-Europe porte donc cette écriture singulière.

En parallèle, la rétention des eaux pluviales sur la parcelle est ici une obligation. Un travail est mené avec les différents preneurs pour rompre avec l'écriture des ouvrages techniques, et conserver un langage, une écriture paysagère la plus qualitative possible également à l'intérieur même des parcelles privées.

Un système de gestion des eaux ambitieux

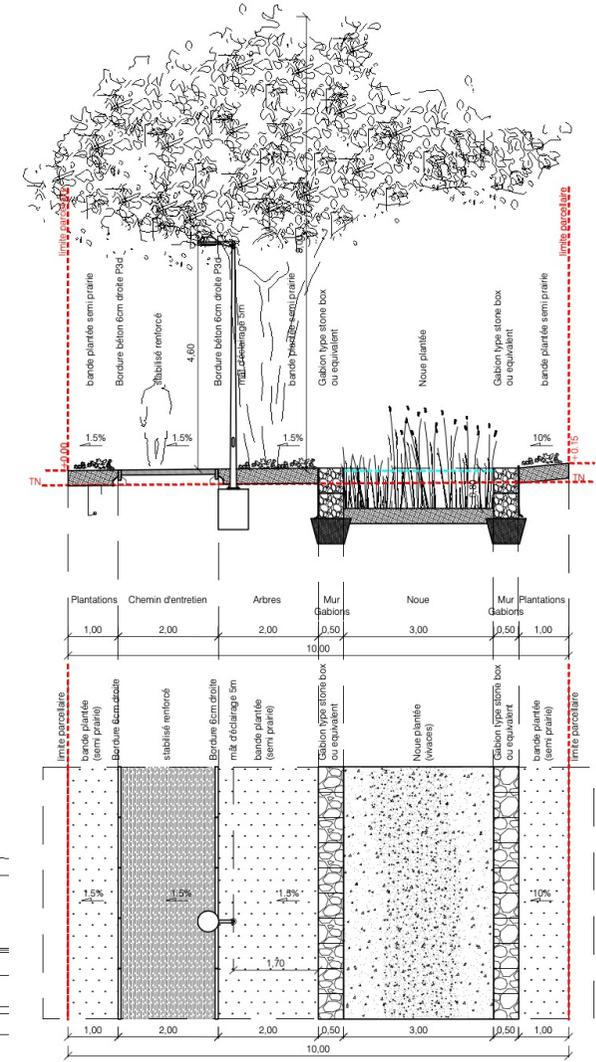


Détail double noue

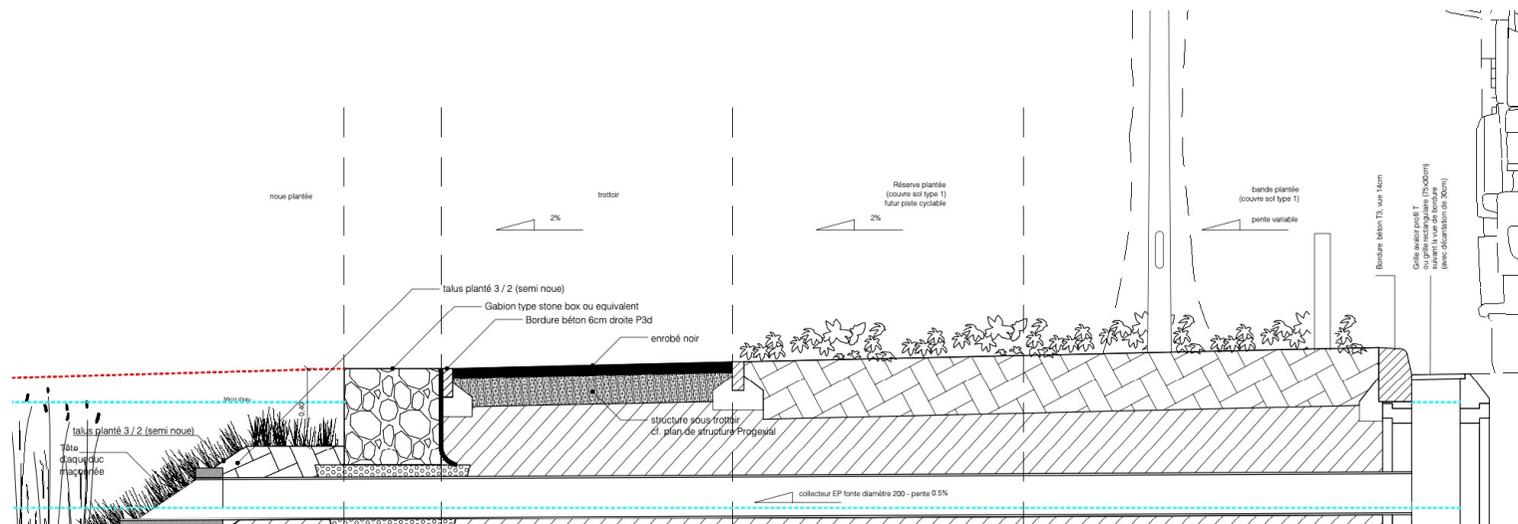
ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

Cette attention particulière sur l'eau a aussi projeté l'ensemble des aspects environnementaux à la source du projet urbain. Les prescriptions cherchent à répondre aux enjeux du confort, de la salubrité du cadre de vie, de la maîtrise des déplacements, de la maîtrise de la consommation des ressources naturelles, du développement de nouveaux milieux et biotopes sur cet espace, et de la place du végétal et des milieux aqueux en secteur urbain.

La trame végétale qui s'insère ainsi dans ce système, prenant à la fois part à l'accompagnement des voiries et du système hydraulique, mais aussi dans le traitement spécifique de chaque limite des lots privés, trouve en effet des réponses à différentes échelles. D'un point de vue général, le projet fait la promotion d'un cadre de vie agréable et d'un climat urbain « sain », tentant, à sa mesure, de ralentir les effets de chaleur urbaine. La stratégie végétale s'appuie pour cela sur une réponse multiscale en convoquant toutes les strates végétales. Une partie de la palette est concrètement adaptée aux milieux humides, ce qui permet, à nouveau, de ne plus regarder la gestion de l'eau comme un dispositif purement « technique », mais bien de l'accompagner dans la recherche d'un paysage plus global et structurant



Profil mail central



Détail réseau EP voirie vers noe

ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

Le bâtiment s'inscrit dans une démarche de certification environnementale HQE (conforme au référentiel NF HQE Bâtiments tertiaires). Conçu pour être économe en énergie, il vise une consommation réelle 3 fois inférieure à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012). Cette performance s'inscrit également dans le programme interne d'efficacité énergétique du parc immobilier de Saint-Gobain : CARE:4®. Toutes les solutions apportent un très haut niveau de confort aux utilisateurs : puits climatiques, centrale de traitement d'air double flux, isolants haute performance.

L'aménagement des 7 660 m² d'espaces non constructibles en partenariat avec le bureau d'études Phytorestore s'inscrit dans la démarche éco responsable de l'entreprise. **Le traitement complet des effluents du site (eaux pluviales et usées) par les plantes permet d'afficher un « zéro rejet » sur les réseaux publics.**

Un exemple de projet éco-responsable exigeant et réussi! Le bâtiment Point P



Noue pas beau temps



Noue par temps de pluie

Sommaire

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34



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



**Paris Sud
aménagement**
Créateurs de territoires urbains