

# Paris Sud Aménagement

# Les chroniques

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

# Avril 2022



Paris Sud  
aménagement  
Créateurs de territoires urbains

## La loi, le droit, ma foi ?

---

### **ACTUALITÉS LÉGISLATIVES & RÉGLEMENTAIRES:**

Elargissement des possibilités de délégation du droit de préemption urbain par la loi 3DS 3

Extension du transfert de la maîtrise d'ouvrage par la loi 3DS 4

### **ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES:**

Marchés de travaux: de nouvelles exigences énergétiques et environnementales à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 4

### **CIRCULAIRE:**

Objectif « ZAN »: les précisions du Premier Ministre 5

### **JURIDICTION FINANCIERES:**

Concessions: exigez du concessionnaire un rapport annuel d'exploitation de la concession complet! 5

### **JURISPRUDENCES:**

Intérêt à agir et permis de construire: le voisin ayant acquis cette qualité (de voisin) postérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire n'a pas intérêt à agir 6

En cas de rejet irrégulier d'une offre anormalement basse, la procédure doit reprendre au stade ou a été commise l'irrégularité 6

## Et la technique en pratique ?

---

### **LA TECHNIQUE DU BETON TEINTE DANS LA MASSE**

Logements à Massy réalisés par A+ Samuel Delmas architectes 7 & 8  
Conservatoire de Massy réalisé par Dominique Coulon architectes 9 & 10

## Élargissement des possibilités de délégation du droit de préemption urbain par la loi 3DS

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS » apporte des modifications sur le régime du droit de préemption urbain.

**Rappel** : le droit de préemption urbain est la possibilité pour l'administration d'acquérir en priorité un bien mis en vente par son propriétaire sur un périmètre déterminé de son territoire. Ce droit de préemption doit être institué, selon l'article L210-1 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis de manière très large à l'article L300-1 du même code.

Ce droit de préemption urbain peut être mis en œuvre par les communes. Cependant, le titulaire de ce droit de préemption peut, en vertu de l'article L211-2 du code de l'urbanisme, le déléguer à des organismes définis par le législateur.

**Apport de la loi 3DS** : la loi 3DS vient notamment allonger cette liste de délégataires potentiels de ce droit de préemption urbain.

Désormais, il est possible de déléguer le droit de préemption urbain :

- aux organismes de foncier solidaire pour les biens nécessaires à leur objet principal ;
- dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) telle que créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et définie à l'article L312-3 du code de l'urbanisme, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La loi 3DS a également apporté des nouveautés au droit de préemption commercial, créé en 2005 afin de permettre aux communes de préserver les commerces et l'artisanat de proximité en centre-ville. Désormais, outre le maintien des commerces de proximité, l'exercice de ce droit de préemption peut avoir pour but un changement d'activité en introduisant de la mixité dans certains quartiers.

Par ailleurs, afin de renforcer les opérations de revitalisation des territoires et les opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, la loi 3DS facilite l'intervention d'opérateurs qui pourront notamment exercer les droits de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.



Loi n°2022-217 du  
21 février 2022

## ACTUALITÉ LÉGISLATIVE

### Extension du transfert de la maîtrise d'ouvrage par la loi 3DS

La loi du 21 février 2022 dite 3DS étend les hypothèses, prévues à l'article L2411-1 du code de la commande publique, dans lesquelles le transfert de la maîtrise d'ouvrage est autorisé. Elle crée ainsi les nouveaux articles L115-2, L115-3 et L121-5 du code de la voirie routière.

L'article L115-2 prévoit désormais qu'une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre « peut confier, par convention, la maîtrise d'ouvrage d'une opération d'aménagement d'une voie de son domaine public routier à une autre collectivité territoriale ou à un autre établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ».

L'article L115-3 prévoit la possibilité pour une commune de confier la maîtrise d'ouvrage des travaux d'une voie à son gestionnaire si ces travaux sont sur la propriété de la commune et nécessaires pour la conservation ou la sécurisation de la voie.

L'article L121-5 dispose quant à lui que « l'État peut confier à un département, à une région, à la métropole de Lyon, à une métropole ou à une communauté urbaine, par convention et à la demande de la collectivité territoriale ou du groupement concerné, la maîtrise d'ouvrage d'une opération d'aménagement d'une voie du domaine public routier national non concédé située principalement sur son territoire et revêtant, compte tenu de son intérêt local, un caractère prioritaire pour la collectivité territoriale ou le groupement concerné ».

Lorsque la maîtrise d'ouvrage est ainsi déléguée, elle doit être exercée à titre gratuit et les conditions dans lesquelles elle est exercée doivent être précisées dans une convention.

## ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

### Marchés de travaux : de nouvelles exigences énergétiques et environnementales à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022

De nouvelles exigences sur les caractéristiques énergétiques et environnementales ainsi que sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs et extensions de bâtiments ont été fixées par un décret du 1<sup>er</sup> mars 2022.

Elles s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, pour les constructions de bâtiments ou parties de bâtiments de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire. Elles s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 aux extensions de ces constructions et aux constructions provisoires.

Pour mémoire, ces exigences s'intègrent dans le cadre de la réglementation environnementale 2020 (RE2020) qui vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental des bâtiments neufs.

Le texte fixe cinq exigences de résultat :

- L'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre ;
- La limitation de la consommation d'énergie primaire ;
- La limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
- La limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;
- La limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.



Décret n°2022-305 du 1<sup>er</sup> mars 2022 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments de bureaux et d'enseignement primaire ou secondaire en France métropolitaine



## CIRCULAIRE

### Objectif « ZAN » (zéro artificialisation nette des sols): les précisions du Premier Ministre

Le 7 janvier 2022, le Premier ministre Jean Castex, a fait paraître une circulaire permettant de préciser et d'expliquer en quoi consistait concrètement l'objectif ZAN ou « zéro artificialisation nette des sols ».

Le texte précise que l'objectif ZAN ne doit pas être interprété comme entraînant un arrêt total des aménagements et de construction, comme il a été craint. Il s'agit avant tout de réduire le rythme de consommation des espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, la circulaire insiste sur la nécessaire prise en compte des réalités diverses des territoires et l'importance des échelons locaux dans l'application de la réforme. Ainsi, il souligne bien le fait que cet objectif ZAN aura des conséquences différentes selon les territoires, leurs histoires, leurs potentialités et leurs usages. L'idée est de se doter d'un instrument inscrit dans la pratique des territoires et permettant d'atteindre un objectif en s'adaptant aux réalités et aux besoins locaux.

Circulaire du premier ministre du 7 janvier 2022 à propos de l'artificialisation des sols



En effet, il convient de distinguer les territoires en fonction de leurs besoins et enjeux, des efforts en matière de sobriété foncière déjà fournis, ainsi que du foncier déjà artificialisé.

Par ailleurs, il est rappelé que la loi 3DS promulguée le 21 février 2022 permet de rallonger les délais de mise en conformité des documents d'urbanisme avec la perspective de l'objectif ZAN. Elle a effectivement repoussé de six mois le délai butoir pour finaliser les procédures d'évolutions des SRADDET, des SAR, du SDRIF et du PADDUC, soit jusqu'au 22 février 2024 au lieu du 22 août 2023, tout en maintenant la nécessité d'engager la procédure au plus tard le 22 août 2022.

Elle a également repoussé de 6 mois la faculté pour les conférences des SCoT de transmettre leurs propositions relatives à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette portant la date butoir au 22 octobre 2022. Ces conférences des SCoT n'ayant d'ailleurs plus de délai pour se réunir, subsiste seulement le délai pour transmettre leurs propositions.

## JURIDICTION FINANCIERE

### Concessions: exigez du concessionnaire un rapport annuel d'exploitation de la concession complet!



Chambre régionale des comptes  
Corse, rapport d'observations,  
janvier 2022, SEM Corse bois énergie

Dans un rapport d'observations de janvier 2022, la chambre régionale des comptes (CRC) Corse rappelle que l'absence de rapport d'exploitation d'une concession ou la remise de données partielles par le concessionnaire pose un réel problème dans le suivi de l'exécution du contrat.

En constatant un tel manquement dans la concession d'exploitation d'un réseau de chaleur, la CRC rappelle les éléments qui doivent figurer dans le rapport annuel que le concessionnaire doit au concédant : « les données comptables, une analyse de la qualité du service comportant tout élément permettant d'apprécier la qualité du service rendu et les mesures proposées par le délégataire pour une meilleure satisfaction des usagers et enfin une annexe comprenant un compte rendu technique et financier comportant les informations utiles relatives à l'exécution du service et notamment les tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution, ainsi que les autres recettes d'exploitation ».

**Le compte rendu annuel est un instrument indispensable pour exercer un contrôle sur service délégué. L'autorité délégante doit donc veiller à la transmission et à la complétude de ce document.**



### Intérêt à agir et permis de construire: le voisin ayant acquis cette qualité (de voisin) postérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire n'a pas d'intérêt à agir

Le voisin immédiat à un projet peut-il former un recours contre le permis de construire dudit projet alors qu'il a acquis cette qualité de voisin immédiat seulement après l'affichage en mairie de la demande de permis du pétitionnaire ?

NON.

Raisonnement :

- d'une part, l'article L600-1-3 du Code de l'urbanisme dispose clairement que l'intérêt pour agir contre un permis de construire s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande de ce permis.
- d'autre part, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, le voisin immédiat d'un projet de construction justifie, en principe, d'un intérêt à agir contre le permis de construire, sans avoir à démontrer que le projet est de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien.

Solution : le Conseil d'État a jugé que le voisin immédiat n'a, en principe, qualité pour agir contre le permis de construire dont il demande l'annulation que s'il a acquis cette qualité de voisin immédiat avant l'affichage en mairie de la demande de permis.

Cette solution, favorable aux administrations et pétitionnaires, permet de sécuriser les autorisations d'urbanisme, contre des recours introduits par de nouveaux voisins du projet.



Conseil d'Etat, 13 décembre 2021, « Société Ocean's Dream Resort c/ Société Almosnino », n°450241

### En cas de rejet irrégulier d'une offre anormalement basse, la procédure doit reprendre au stade où a été commise l'irrégularité

Rappel des faits :

- Dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence, l'offre d'un candidat est rejetée au motif qu'elle est anormalement basse ;
- Le candidat malheureux forme un référé précontractuel ;
- Le juge, retenant une erreur d'appréciation concernant la qualification d'offre anormalement basse, annule intégralement la procédure de passation.

Le Conseil d'État annule l'ordonnance du juge des référés.

S'il constate que l'offre n'était pas anormalement basse, il estime que l'annulation totale de la procédure n'était pas possible.

- Il convient de reprendre la procédure au stade où l'irrégularité a été relevée, c'est-à-dire celui de l'analyse des offres.
- La procédure ne devait donc être annulée que pour sa partie postérieure à l'examen des offres.



Conseil d'État, 7<sup>ème</sup> chambre, 2 mars 2022, n°458019

# ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

*La couleur rend l'architecture inoubliable. En tant que matériau de construction moderne, le béton coloré combine de manière unique des aspects de fonctionnalité, de différenciation et d'émotion. Des architectes utilisent le béton pigmenté pour souligner la qualité esthétique de ce matériau de construction polyvalent.*

## La technique du béton teinté dans la masse

A+ Samuel Delmas architectes urbanistes

« Le béton pierre »

il s'agit d'un béton teinté dans la masse, sur une base de ciment blanc. Coulé sur place, avec des dessins de modénatures : baguettes ou "tamponnages" périphériques aux baies... il est attaqué par bouchardage mécanique sur ses surfaces courantes et poncé sur les nez de dalle épais.

Le jeu de géométries massives est accentué par les poteaux 40x40 des loggias et le dessin en escaliers de l'acrotère.

Le béton a reçu un hydrofuge de protection sur toutes ses surfaces.

Entreprise GO : AGZ // Entreprise traitement des façades : saga +

Projet réalisé à Massy:

Les façades ont un aspect « béton pierre » : elles sont teintées dans la masse et les différentes finitions de surfaçage leurs confèrent un aspect construit et structuré qui s'ajoute à l'épaisseur des embrasures. Aussi elles introduisent une échelle domestique qui se prolonge par la chaleur apportée par les menuiseries en bois perçues uniquement depuis l'intérieur.

En rythme avec le soleil, les façades se métamorphosent tel un caméléon. Comme la pierre, elles se nourrissent de la lumière. Selon les saisons, à l'ombre comme au soleil, la façade interpelle. Un spectacle aux teintes ocre se met en scène.

Projet nominé à l'équerre d'argent



© Thibaut Voisin

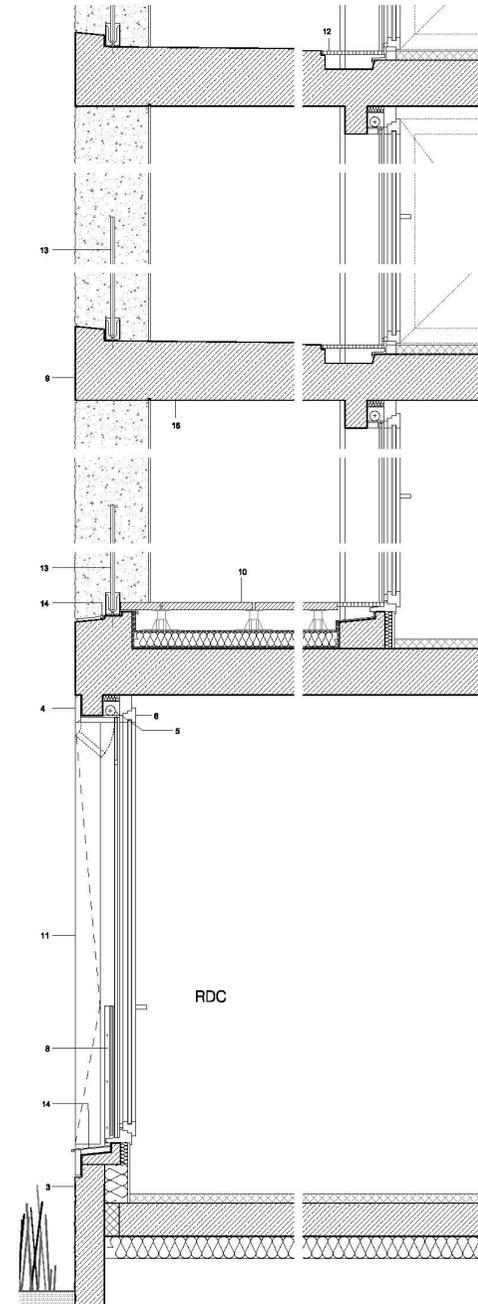
Projet réalisé à Massy Vilmorin – construction de 57 logements © Takuji Shimmura

équipe a+ | M. Himmel, J. Haggiag, S. Mondoloni, A. Lachaux, C. Lacaze, R. Buchcik, B. Koprivova

# ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

## La technique du béton teinté dans la masse

A+ Samuel Delmas architectes urbanistes



- 1 toiture végétalisée sur couche drainante (rétention)
- 2 corniche béton
- 3 façade en béton teinté ocre et bouchardé avec bouche pores
- 4 encadrement bois massif fixation invisible, essence et finition idem menuiseries, sous-face démontable pour entretien store
- 5 store toile motorisé extérieur
- 6 menuiserie bois vernis avec clair de vitrage aligné sur tableau béton
- 7 garde-corps barreaudé, d=1,6cm, toiture non-accessible (s=18cm) teinte champagne
- 8 garde-corps vitrage clair (tenu 3 faces par cornière en u de 3x3cm max.), bord supérieur libre
- 9 bandeau de façade en béton teinté ocre et lisse avec bouche-pores
- 10 dalles béton bouchardé teinté dito façade
- 11 volet pliant manuel en bois, essence et finition idem menuiseries
- 12 callebotis en résine teinté dito façade
- 13 garde-corps vitrage clair encastré en pied dans cornière alu thermoalqué teinte champagne
- 14 barette thermoalquée teinté champagne
- 15 tamponnage profondeur 3cm, finition béton lisse (idem 9)
- 16 dalle en béton teinté ocre et lisse avec bouche-pores
- 17 ITE finition enduit béton teinté

Dominique Coulon architecte

### Notice architectonique

Pour dessiner ce projet, nous avons tout d'abord procédé à une analyse approfondie et sensible du lieu. La parcelle qui nous est offerte n'est évidemment pas neutre. Le bâtiment est positionné dans une axialité forte qui s'étend de l'opéra au parc.

Bien que relativement petit, le conservatoire devient une pièce maîtresse de la nouvelle composition urbaine. Et puis il y a le site lui-même, avec le parc et les beaux arbres auxquels les habitants sont attachés. Nous avons décidé de tous les conserver tant il nous a semblé évident que l'architecture devait se plier, se déformer pour les accueillir, eux qui sont là depuis si longtemps.

Notre architecture n'est pas volontariste. Elle est dessinée comme un écrin ; le bâtiment semble se déformer sous l'influence des arbres et il entre en résonance avec le paysage. Pas de conflit ici, mais plutôt une relation harmonieuse avec le contexte.

La grande façade qui regarde l'opéra est dessinée comme une sculpture géante à l'échelle du site. La transparence complète du rez-de-chaussée contraste avec l'opacité presque totale du volume supérieur, qui semble être en lévitation. La belle paroi rouge brique se déforme au droit de l'arbre et donne à voir une très belle courbe vrillée, sorte de main ouverte vers la ville. Le volume affiche une plasticité inédite et rompt avec l'orthogonalité généralisée des bâtiments environnants.

Ce que nous cherchons ici, évidemment, c'est une architecture qui, par sa plasticité, évoque son contenu.

La phénoménalité du volume telle qu'elle a été choisie doit le rendre sympathique et joyeux.

Vous avez donc sous les yeux un bâtiment culturel iconique, un bâtiment qui, avec sa belle texture rouge, renvoie une image positive et généreuse. Le rouge étant la complémentaire du vert, notre projet fait écho au paysage et le valorise : un bâtiment écrin se déploie dans un paysage écrin.

Vous l'avez compris, côté parvis c'est-à-dire au sud, nous avons un volume opaque qui, comme soulevé, révèle une transparence généreuse vers l'espace public ; tandis qu'au nord, c'est-à-dire vers le parc, nous avons un bâtiment très ouvert et transparent qui permet aux espaces de profiter de la frondaison des arbres. Les façades s'adaptent au contexte urbain, le projet entre en dialogue avec le site et il appréhende l'ensemble avec intelligence.

A l'intérieur, nous avons mis en œuvre une compacité heureuse des espaces. En plaçant la salle de spectacle, les percussions en double hauteur et la salle d'orchestre au niveau -1, nous offrons une belle transparence.

Le hall se trouve en situation de balcon sur la grande salle et nous y avons dessiné un petit gradin, qui permet de s'installer pour lire ou voir un spectacle. Mais, depuis cette perspective, vous apercevez aussi les vides qui se déploient verticalement au travers de tous les étages. Le dessin de chaque courbe est spécifique à chacun des étages. L'autonomie géométrique de ces courbes donne au vide une dimension poétique très forte. A cela s'ajoute la lumière naturelle zénithale qui met en valeur les espaces pour mieux les qualifier. Les premier et deuxième étages sont réservés aux activités musicales tandis que la danse occupe le dernier niveau.



# ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

## Conservatoire de Massy Dominique Coulon architecte

### Notice structurelle

Son expression architecturale, véritable signal, est la synthèse des enjeux urbains, culturels, plastiques et structurels du programme. Edifice contextuel constitué sur la base d'une forme initiale simple et rigoureuse, le projet s'organise sur quatre niveaux.

Avec leurs obliques, les dessins de ces niveaux sont parfaitement adaptés aux pratiques musicales. En effet, pour obtenir une acoustique idéale, le non-parallélisme des parois s'impose car il évite tout effet de réverbération du son.

De manière générale, nous avons été guidés dans le dessin des plans par la quête d'une dimension poétique sensible. Les espaces collectifs sont généreux. Ce que nous cherchons à mettre en œuvre, ce sont des lieux accueillants, des lieux où l'on se sent bien et qui font ressentir aux utilisateurs la fierté d'en faire partie le temps de leur parcours.

Par ses silhouettes, ses matières, notre projet propose une présence douce et ludique à la fois. Les volumes s'imbriquent dans une harmonie joyeuse. Les effets de masse et de soulèvement créent un rythme sculptural. Nous souhaitons que le bâtiment évoque ce qu'il contient et, pour nous, l'architecture doit rendre compte de la créativité du programme.

Notre projet porte cette ambition. Il la revendique. Il revendique aussi le dessein de devenir un modèle de richesse spatiale, une richesse spatiale mise au service de la convivialité et de la pédagogie. Ce projet est l'expression généreuse d'un bâtiment public, d'un bâtiment fait pour le public.

Le bâtiment se compose d'un assemblage de blocs unitaires parallélépipédiques décalés les uns des autres pour former des lignes de ruptures en façades fragmentées en grands pans aveugles et en produits verriers, excepté pour les façades courbes Sud et Nord-Ouest permettant d'intégrer les arbres existants à conserver dans la volumétrie du projet tout en leur conférant un aspect protecteur. Le volume ainsi créé s'apparente à un monolithe minéral taillé dans la masse, s'inscrivant parfaitement dans son environnement, où les grandes fenêtres en produits verriers s'insèrent entre les grands pans minéraux, permettent d'offrir une qualité d'éclairage naturel et un confort visuel optimal en toutes saisons, avec une vue cadrée en direction du Parc des Corneilles au Nord depuis le niveau R+3. Véritable œuvre plastique contemporaine, l'édifice offre une lecture claire et sans ambiguïté de la vocation culturelle et festive de l'établissement, à l'échelle de la ville de Massy.

L'approche architecturale et économique des contraintes programmatiques de modularité et de flexibilité des espaces et volumes, nécessitant le franchissement de grande portée en limitant le nombre de porteurs intermédiaires, associée à la volonté de réaliser un ensemble monolithique, conduit dans un souci de pérennité et de solidité des ouvrages à retenir un schéma constructif simple, cohérent et largement éprouvé à base d'une ossature principale en béton armé de parement architectonique, associée pour le plancher de couverture de la Salle et des studios de danse de grande portée à des traverses métalliques justifiées en section mixte acier/béton collaborant formant supports des ossatures scéniques.



Les volumes en encorbellement et ceux de grande portée des grands pans aveugles des volumes émergents sont repris par les voiles à grand élancement fonctionnant en poutre-voiles et en « voile drapeau » suivant le schéma courant en béton armé « bielles-tirants ». La stabilité d'ensemble des volumes élémentaires emboîtés les uns aux autres et les uns sur les autres, est réalisée par les grands pans aveugles de façades et intérieurs repris verticalement et s'appuyant horizontalement les uns aux autres par l'intermédiaire des différents niveaux de planchers inférieurs et supérieurs formant diaphragme.

Afin d'aboutir à cet ensemble sculptural à la plastique contemporaine, les ouvrages structurels de façades sont réalisés en béton de parements architectoniques à caractère auto-plaçant (BAP), de teinte rouge, avec parement extérieur brut durci de moule d'aspect glacé.

Ce principe constructif alliant la massivité du matériau béton armé à un complexe d'isolation thermique par l'intérieur, associé à la transparence et la finesse des façades en produits verriers, permet de réaliser un édifice à forte inertie privilégiant les échanges thermiques naturels. Cette qualité intrinsèque au projet, offre un confort thermique d'été optimal dans le cadre d'une approche environnementale, tout en privilégiant l'éclairage naturel indirect.



Pour toutes questions:  
[contact@paris-sud-amenagement.fr](mailto:contact@paris-sud-amenagement.fr)



**Paris Sud  
aménagement**  
Créateurs de territoires urbains