

Paris Sud Aménagement

Les chroniques

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

septembre 2022



Paris Sud
aménagement
Créateurs de territoires urbains

La loi, le droit, ma foi ?

ACTUALITÉS LÉGISLATIVES & RÉGLEMENTAIRES:

Loi Climat et Résilience: de nouvelles modifications en matière de commande publique 3

Objectif « ZAN »: mesures d'application de la loi Climat et Résilience 4

JURISPRUDENCE:

Intérêt à agir des associations de défense de l'environnement contre les autorisations d'urbanisme: nouvelle limitation apportée par le Conseil d'État 4

Extension réglementaire des cas de dispense de jury de concours: le Conseil d'État affirme sa légalité 5

Vente d'un bien public immobilier: la décision de vendre d'une personne publique peut ne lier cette dernière que pendant un an (si tel est le délai de validité des Domaines) 5

Maître d'ouvrage : mentionnez vos réserves dans le décompte! 6

Le changement d'un membre d'un groupement titulaire d'un contrat constitue un changement de titulaire impliquant remise en concurrence 6

La nature en ville

Les espaces verts du quartier Ampère, à Massy-Atlantis

9 à 12

ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

Loi Climat et Résilience : de nouvelles modifications en matière de commande publique

Décret n°2022-767
du 2 mai 2022
portant diverses
modifications du
code de la
commande publique



Pris en application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le décret n°2022-767 du 2 mai 2022 apporte plusieurs modifications au Code de la commande publique :

Depuis le 4 mai 2022 :

Possibilité d'exclure de la procédure de passation les entreprises n'ayant pas satisfait à leur obligation d'établir un plan de vigilance ;

À partir du 1^{er} janvier 2023 :

Élargissement de l'obligation d'élaborer un schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables. Cette obligation s'applique à partir d'un montant d'achats annuel de 50 millions d'euros, contre 100 millions d'euros auparavant ;

Au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2024 :

Mise en place d'un portail national de données ouvertes sur lequel les acheteurs publieront les données essentielles portant sur chaque phase (passation, contenu, exécution, modification) des marchés répondant à un besoin dont la valeur est égale ou supérieure à 40 000 euros HT. Les données essentielles de ces marchés seront ainsi centralisées sur une même plateforme et non plus individuellement publiées sur le profil acheteur ;

À compter du 21 août 2026 :

Obligation de retenir au moins un critère prenant en compte les caractéristiques environnementales de l'offre ;

En conséquence, suppression de la faculté de sélectionner les offres sur la base du critère unique du prix (prévue actuellement par l'art. R. 2152-7 CCP). Il devra alors prendre en compte les caractéristiques environnementales de l'offre (cf *supra*). Là où le prix est une valeur monétaire fixe, le coût résulte d'un calcul prenant en considération un ensemble d'éléments pouvant ne pas être strictement financiers ;

Obligation pour les concessionnaires de présenter, dans leur rapport annuel communiqué à l'autorité concédante, les mesures mises en œuvre pour garantir la protection de l'environnement et l'insertion par l'activité économique (art R 3131-3 3° CCP).

Objectif « ZAN » (zéro artificialisation nette des sols) : mesures d'application de la loi Climat et Résilience

Deux décrets adoptés le 29 avril 2022 mettent en application les mesures de la loi Climat et Résilience pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050.

Le décret n° 2022-763 précise ce qu'est une surface artificialisée ou non. Il prévoit les modalités d'application du nouvel article L101-2-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience et établit une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Le décret précise que seules les surfaces terrestres sont concernées par l'artificialisation nette des sols. La réduction de l'artificialisation nette est évaluée au regard du solde entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces désartificialisées sur le périmètre du document de planification ou d'urbanisme et sur une période donnée.

Afin de mesurer ce solde, le décret fixe cinq catégories de surfaces artificialisées :

- Les surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti
- Les surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du revêtement
- Les surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux
- Les surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites
- Les surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.

Il établit également trois catégories de surfaces non artificialisées :

- Les surfaces naturelles qui sont soit nues soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace
- Les surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées ou en eau
- Les surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel.

Le décret précise que la nomenclature qu'il établit ne s'applique pas pour les objectifs de la première tranche de dix ans prévue à l'article 194 de la loi : pendant cette période, les objectifs porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme



Intérêt à agir des associations de défense de l'environnement contre les autorisations d'urbanisme : nouvelle limitation apportée par le Conseil d'État

Dans une affaire récente, relative à un recours formé par une association contre l'autorisation délivrée pour la réalisation d'une maison individuelle en zone urbaine le Conseil d'État était amené à se poser la question suivante :

Est-ce que l'association avait un intérêt pour contester le permis de construire ?

En reprenant les statuts de l'association, selon lesquels l'association se donnait pour objet « d'assurer la protection de la nature et de l'environnement de l'île de Noirmoutier, de sauvegarder sa flore, sa faune, ses réserves naturelles, en tenant compte du milieu dont elles dépendent, de veiller au bon équilibre des intérêts humains, sociaux, culturels, scientifiques, économiques, sanitaires et touristiques », le Conseil d'État a considéré que son objet ne lui permettait pas de contester le permis en question au motif :

- Qu'il s'agissait d'une maison individuelle
- Située sur un terrain comportant déjà une construction
- Situé dans une zone urbanisée.

Cette décision s'écarte d'une jurisprudence qui accordait, classiquement, des facilités procédurales dont aux associations de défense de l'environnement

Cette jurisprudence va donc limiter les possibilités d'action des associations de défense de l'environnement contre les autorisations d'urbanisme, leur intérêt à agir dépendant désormais de la rédaction précise de leur statut et des caractéristiques de la construction autorisée.

POUR RAPPEL

Cette décision s'inscrit dans une tendance générale de limitation des recours des associations contre les décisions d'urbanisme.

Si les associations disposaient initialement de facilités procédurales pour agir contre de telles décisions, la loi ELAN de 2018 était venue limiter cela en modifiant l'article L600-1-1 du code de l'urbanisme qui prévoit désormais qu'une association ne peut agir contre un permis de construire seulement si le dépôt de ses statuts en préfecture est intervenu 1 an avant l'affichage en mairie de la demande de permis.

Cette dernière version de l'article vient d'ailleurs d'être jugée conforme à la Constitution par le Conseil constitutionnel (Cons. Const. 1^{er} avril 2022, « Association La Sphinx », n°2022-986 QPC).



JURISPRUDENCE

Extension réglementaire des cas de dispense de jury de concours : le Conseil d'État affirme sa légalité

Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a supprimé l'obligation d'organiser un concours pour des ouvrages de bâtiment réalisés par les organismes HLM, les SEM immobilières ainsi que les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous).

L'article 2 du décret du 30 mars 2021 portant diverses dispositions en matière de commande publique a pris acte de cette loi. Il a donc étendu les cas de dispense de jury prévus par le code de la commande publique aux procédures suivantes :

- les marchés de conception-réalisation et les marchés globaux de performance passés par les bailleurs sociaux et les Crous,
- les marchés globaux de performance qui ne confient aucune mission de conception au titulaire.

Le Conseil national de l'Ordre des architectes contestait cette disposition portant atteinte, selon lui, aux intérêts de la profession d'architecte.

Le Conseil d'État estime au contraire que la dispense de concours n'a pas « pour objet et ne saurait avoir pour effet de faire obstacle à ce que certaines prestations, telles que la réalisation d'un avant-projet sommaire, soient exigées des candidats quand aucun jury n'est désigné par l'acheteur, lorsqu'elles sont prévues par les documents de consultation ou prescrites par les lois et règlements ».

Il considère par ailleurs que l'absence de jury ne méconnaît pas les principes d'impartialité et de transparence des procédures de passation, dans la mesure où ceux-ci s'imposent de manière générale, à l'ensemble des procédures de passation de marchés publics, au travers de l'article L3 du Code de la commande publique.

Le Conseil d'État a donc rejeté la demande d'annulation des dispositions de l'article 2 du décret n°2021-357 du 30 mars 2021



Conseil d'État, 11 février 2022,
« Conseil National de l'ordre des architectes » n°453111

Au vu des articles R2171-16 (obligation de désigner un jury) et R2172-2 (champ d'application du concours restreint) du Code de la commande publique il est donc désormais possible de **déroger à l'obligation de constituer un jury de concours** pour les procédures d'attribution suivantes :

- marchés de conception-réalisation passés par les pouvoirs adjudicateurs relatifs à :

- La réutilisation ou à la réhabilitation d'ouvrages existants ou à la réalisation d'un projet urbain ou paysager ;
- Des ouvrages réalisés à titre de recherche, d'essai ou d'expérimentation ;
- Des ouvrages d'infrastructures ;
- Des ouvrages de bâtiment réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte ayant pour objet la réalisation et la gestion de logements locatifs sociaux, pour leur activité agréée, ainsi que les CROUS ;

- Des marchés globaux de performance passés par les pouvoirs adjudicateurs pour les quatre hypothèses susmentionnées, ainsi que dans le cas où ces mêmes marchés ne confient aucune mission de conception au titulaire ;

- Des marchés de conception-réalisation et des marchés globaux de performance passés par les entités adjudicatrices selon la procédure de dialogue compétitif ou selon la procédure avec négociation.

Vente d'un bien public immobilier : la décision de vendre d'une personne publique peut ne lier cette dernière que pendant un an (si tel est le délai de validité de l'avis des Domaines)

Classiquement, lorsqu'une personne publique prend la décision de vendre un bien et se prononce sur les conditions de cette vente, par délibération, cela engendre deux conséquences :

- L'acquéreur peut exiger la formation de la vente à son profit, une fois cette délibération édictée (car cette délibération a créé un droit pour ledit acquéreur) ;
- Au-delà d'un délai de quatre mois, à compter de la date de la délibération, l'administration ne peut plus retirer ni abroger sa décision de vendre.

Une fois la délibération prise, et plus encore après expiration d'un délai de 4 mois, l'acquéreur est donc sécurisé sur la vente à venir.

Le Conseil d'État est venu porter une atteinte importante à ce principe permettant d'alléger la contrainte reposant sur les personnes publiques après une décision de vente. Plus précisément, il est venu atténuer les effets dans le temps de l'engagement de la Collectivité.

Dans l'affaire en cause se posait la question suivante :

Est-ce qu'une commune, après avoir pris une première décision de vente au prix d'un avis de la DIE, peut légitimement refuser la vente et exiger un nouveau prix, plus d'un an à compter de la délibération de la Ville ?

Le Conseil d'État vient lier les effets de la décision de vendre à un certain prix (obligation de vendre à l'acquéreur au prix en question) à la durée de validité de l'avis rendu par la DIE.

L'avis de la DIE étant valable un an, la décision de vendre de la personne publique ne permettait à l'acheteur d'exiger la vente au prix fixé seulement pendant cette période. Au-delà, il devient donc possible pour la personne publique de refuser de vendre au prix initial et d'exiger un nouveau prix.

Conseil pratique : afin de sécuriser l'achat d'un bien immobilier auprès d'une collectivité, il convient de veiller à signer, dans le délai d'un an suivant la délibération par laquelle la collectivité s'était prononcée sur la vente, un compromis de vente permettant de fixer les conditions de la vente et de lier la collectivité.

Cotitularité d'un permis de construire : la taxe d'aménagement peut être mise à la charge de l'un quelconque des bénéficiaires du permis comme de chacun de ces bénéficiaires



Conseil d'Etat,
17 mars 2022,
n°453610

Lorsqu'un permis de construire a été délivré à plusieurs personnes physiques ou morales, chacune d'entre elles est redevable de l'intégralité de la taxe d'aménagement due à raison de l'opération de construction autorisée.

L'administration peut alors mettre cette taxe à la charge :

- Soit de l'un quelconque des bénéficiaires du permis,
- Soit de chacun de ces bénéficiaires, à condition que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due.

Le Conseil d'État précise que cette solution vaut aussi bien pour :

- Les permis valant division
- Que pour les terrains ayant fait l'objet d'une division avant la demande de permis de construire.



Conseil d'Etat, 3 février 2022, « Société anonyme HLM Immobilière Atlantic Aménagement c/ Commune Saint-Georges-de-Didonne » n°438196



Maîtres d'ouvrage : mentionnez vos réserves dans le décompte !

Lorsqu'à la livraison d'un ouvrage des réserves ont été émises et n'ont pas été levées, le maître d'ouvrage doit en faire état au sein du décompte général et définitif.

Pour mémoire, le décompte général contient toutes les conséquences financières de l'exécution d'un marché retracées même lorsqu'elles ne correspondent pas aux prévisions initiales, notamment les réserves émises lors de la réception qui n'ont pas été levées. Ces réserves ainsi mentionnées dans le décompte peuvent être **chiffrées ou non**.

- Dans un arrêt du 28 mars le Conseil d'État précise le sort du décompte général contenant des réserves :
- Dans le cas où elles n'ont pas été chiffrées, le décompte devient définitif seulement sur les éléments qui n'ont pas fait l'objet de réserves ;

Dans le cas de réserves chiffrées par le maître d'ouvrage dont le montant n'a pas donné lieu à une réclamation du titulaire, le décompte devient définitif dans sa totalité et les sommes correspondant à ces réserves peuvent être déduites du solde du marché au titre des sommes dues au titulaire si celui-ci n'a pas exécuté les travaux permettant la levée des réserves.

Conseil opérationnel : le maître d'ouvrage doit veiller à bien faire apparaître, dans le décompte, l'ensemble des sommes liées au marché, sans en oublier ! En effet, une fois le décompte devenu définitif, il devient intangible et les parties sont liées par ce qu'il contient et uniquement ce qu'il contient.

Conseil d'Etat, 28 mars 2022, « Commune de Sainte-Flaive-des-Loups » n°450477



Le changement d'un membre d'un groupement titulaire d'un contrat constitue un changement de titulaire impliquant remise en concurrence

Le Conseil d'État était amené à répondre à la question suivante :

Est-ce que le changement d'un des membres d'un groupement titulaire d'un marché (qui ne bénéficie donc pas de la personnalité morale, qu'il soit conjoint ou solidaire) entraîne l'obligation de remise en concurrence du contrat public ?

Il s'agit là d'une hypothèse qui n'est pas rare : en cours d'exécution du marché, le groupement titulaire doit évoluer, car l'un des membres n'est plus en mesure d'exécuter ses missions...

Le Conseil d'Etat répond par l'affirmative : la modification d'un membre du groupement constitue un changement du titulaire du contrat et donc une modification substantielle de ce dernier nécessitant la remise en concurrence du contrat.

Il peut être souligné qu'en revanche, la modification d'un membre du groupement n'aurait pas impliqué pas remise en concurrence, si la modification est prévue dans le contrat initial (article R2194-1 CCP).



Conseil d'Etat, 16 mai 2022, « Société hospitalière d'assurances maladies » n°459408

Les espaces verts du quartier Ampère, à Massy-Atlantis

La place donnée au végétal apporte une ambiance chaleureuse à ce quartier récent, que ce soit à travers les allées plantées, les mails, ou les parcs et jardins.

Le parc Ampère, le mail Ampère, les jardins privatifs constituent les espaces verts principaux du quartier Atlantis. Ils constituent à la fois des espaces de respiration, des lieux de détente et de loisirs où se côtoient les salariés de entreprises voisines ainsi que les résidents du quartier.

Le mail Ampère et le parc Ampère constituent à ce titre deux espaces structurants, avec une ligne directrice forte : convier la nature en ville, lui donner l'opportunité de reprendre ses droits, une nature tout juste domptée par les paysagistes.

Véritables “poumons verts”, le mail et le parc Ampère contribuent ainsi à la qualité du cadre de vie. La preuve par l'exemple avec le mail Ampère qui prévoit, au pied des immeubles, à l'écart de la circulation, des jeux d'enfants, des zones de calme avec bancs, arbres et parterres de fleurs à contempler, mais aussi avec le parc Ampère, qui offre une prairie, des espaces de pique-nique, un bouldrome et un terrain multisports...

Ces espaces de détente sont adaptés à la diversité des usages et des rythmes (semaine/week-end), que l'on soit un habitant du quartier, désireux de se promener, de courir ou de respirer en famille, ou bien encore un salarié des immeubles de bureaux à proximité profitant de sa pause déjeuner pour se détendre un livre à la main au soleil ou pour flâner. Ces aménagements et équipements qualitatifs programmés en lieu et place de l'ancien site d'activités Alstom contribuent à rendre la vie de quartier plus agréable et riche.



Le Parc Ampère – Florence Mercier



Le Mail Ampère – Dominique Petermüller



LA NATURE EN VILLE

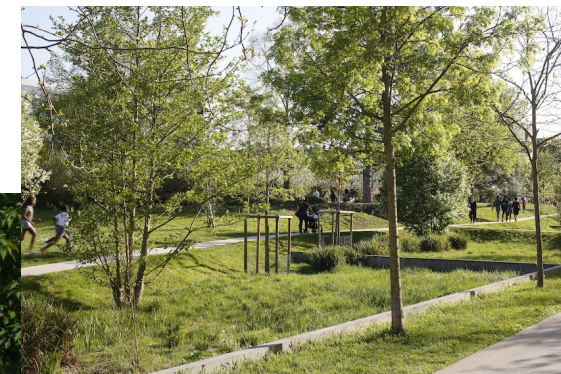
Le parc Ampère, îlot végétal central du quartier Atlantis, a été pensé comme un fragment de nature au cœur de la ville. Sur 1,5 ha, boisé de près de 300 arbres, il abrite une grande diversité végétale favorable à la biodiversité. Ce « jardin à vivre » s'adapte aux usages et pratiques des habitants auxquels il propose des espaces différenciés.

Le parc Ampère a été pensé comme un « fragment » de nature au cœur de la ville, au sein duquel règne une grande diversité végétale, favorable à la biodiversité. L'objectif est d'offrir un « jardin à vivre » aux habitants, qui s'adapte à leurs usages, leurs pratiques. L'espace a été travaillé de manière très naturelle, en cherchant à différencier des lieux de vie. Les itinéraires de promenade ont été scénographiés pour permettre de passer d'un paysage à l'autre, comme dans les jardins paysagers anglais. De belles pelouses praticables côtoient des zones de prairie en fauche

Nous avons travaillé sur la couleur, les hauteurs et les associations de feuillage pour les fleurs, à la manière d'un peintre : comme un tableau qui va s'éclaircir différemment au fil des saisons. Le long du mail Ampère, c'est l'avant-scène du parc qui est occupée par des parcelles de fleurs en référence à l'établissement horticole en place au XIXe siècle. Il était intéressant de réintroduire des fleurs dans une vision contemporaine structurée. Un terrain multi sport, encadré par des vergers, une esplanade dédiée aux jeux de boules, une aire de pique-nique est aussi à

disposition du public. Ce sont des espaces créés pour être investis. Au niveau central, le boisement existant est préservé et mis en valeur par des clairières, différentes strates végétales herbacées, arbustives et arborescentes, et une prairie sillonnée de petits sentiers propices à la promenade. Près de la rue Alexandra David-Neel, l'accroche est plus urbaine, à la jonction entre le minéral et le végétal. Elle offre notamment une aire de jeux pour les enfants de 3 à 12 ans, imaginée sur le thème de l'aventure, en référence à Alexandra David-Neel.

Plus de 200 arbres plantés, 94 conservés





LA NATURE EN VILLE

Les mails sont des promenades vertes programmées agrémentées par des dispositifs de mobilité partagée et différents usages : sports, jeux...

Le mail Ampère constitue une grande promenade jardinée

Le Mail Ampère réalisé par Dominique Petermüller, promenade du quartier Atlantis

Le mail Ampère propose des activités et des lieux de sociabilité, autant de zones pour bien vivre ensemble. Concrètement, le mail Ampère est une grande promenade jardinée, depuis l'avenue de Paris jusqu'au parc Ampère, avec des trottoirs très larges et une seule file consacrée à la voiture ; son emprise est de 18 mètres sur les 28 mètres de large. Ce concept de « la rue envahie par le jardin » est très qualitatif et assez rare en France, où on privilégie une chaussée bien bordée.

Le mail Ampère ne cherche pas à ressembler à une composition trop ordonnée ; c'est un jardin plutôt naturel. Des jeux pour les petits, une place jardin pour pique-niquer, des plantations d'une grande diversité d'essences d'arbres avec des feuillages et des couleurs différents en fonction des saisons alterneront sur le mail. Il est classé en zone 30 et son trottoir peut être emprunté par les cyclistes débutants ; la voiture tolérée profite de stationnements prévus en complément des parkings souterrains.

300 arbres dont 120 arbres à tige
Promenade 50 % minérale et 50 % végétale
400 mètres de long





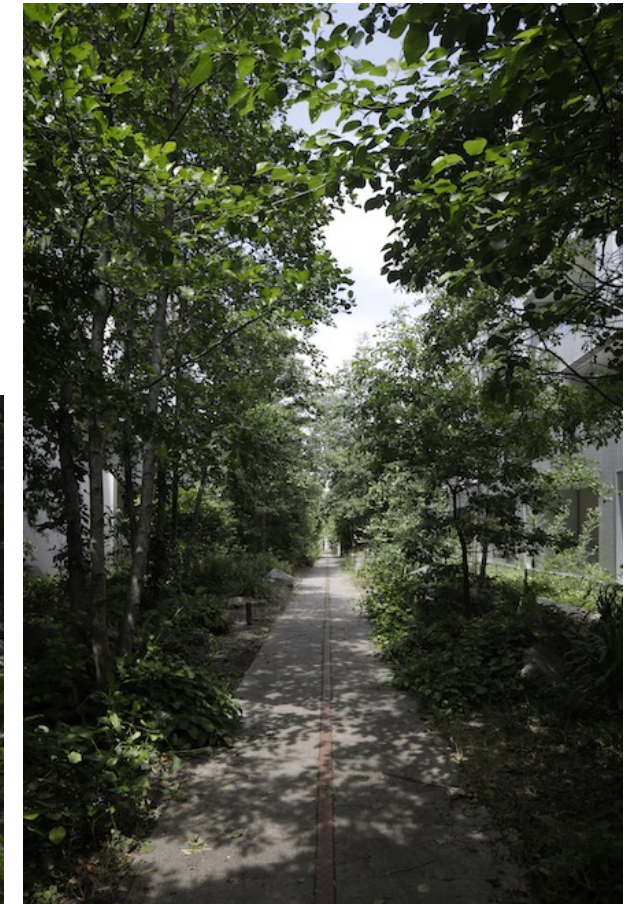
LA NATURE EN VILLE

Les jardins privatifs

les Jardins sont des petites pièces végétales qui fonctionnent à une échelle locale. De taille réduite, elles offrent un moment de détente et de respiration dans la ville : en été, c'est un espace de fraîcheur (avec l'ombre des arbres et pergolas et la présence d'eau) ; en hiver un espace de convivialité protégé du vent

L'opération Domaine d'Oz, réalisée en 2015 à Massy-Atlantis par Altaréa-Cogedim avec David Besson –Girard paysagiste, a été primée dans la catégorie Promoteur Immobilier aux « Victoires du Paysage ».

« De grands fûts de chênes élèvent leur houppier au-dessus des touffes d'aulnes. Ils jalonnent de-ci de-là les cheminements. Dans le sous-bois poussent les fougères, les muguet, les hellébore et les carex... ».





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



**Paris Sud
aménagement**
Créateurs de territoires urbains