

Paris Sud Aménagement Les chroniques

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

avril 2023



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

La loi, le droit, ma foi ?

JURISPRUDENCE:

Une déclaration d'intention d'aliéner doit être prise par le propriétaire du bien concerné et publiée préalablement à la décision de préemption 3

Les « dark stores » qualifiés d'entrepôts quand bien même des points de retrait peuvent y être installés 3

Réalisation de places de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare: méthode de calcul de ces 500 mètres 3

RÉGLEMENTATION:

Une construction faisant preuve d'exemplarité environnementale peut déroger aux règles de hauteur prévues dans le règlement d'un PLU 4

Publication d'un décret portant diverses modification du Code de la commande publique 4

Conditions d'application de l'article L.152-5-1 du code de l'urbanisme permettant aux constructions, en zone urbaine et à urbaniser, intégrant un dispositif de végétalisation des façades ou des toitures, de déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur définies dans le règlement d'un PLU 4

Et la technique en pratique?

Une déclaration d'intention d'aliéner doit être prise par le propriétaire du bien concerné et publiée préalablement à la décision de préemption

Conseil d'État,
01 mars 2023,
n°462877



Cet arrêt vient préciser la légalité des décisions de préemption prises par une personne publique. En effet, préalablement à la décision de préemption, une **déclaration d'intention d'aliéner** doit être publiée.

De plus, la décision de préemption est illégale lorsque la déclaration d'intention d'aliéner le bien qui en fait l'objet a été transmise par une personne qui n'en est pas le propriétaire.

Ainsi, il existe un doute sérieux sur la légalité de l'exercice du droit de préemption urbaine à la suite d'une déclaration d'aliéner faite par une personne qui n'est pas propriétaire du bien cédé.

Les « dark stores » qualifiés d'entrepôts quand bien même des points de retrait peuvent y être installés

Le Conseil d'État est venu trancher la question de la destination des locaux utilisés pour la réception et le stockage ponctuel de marchandises dits « **dark stores** ». Il a jugé que les locaux modifiés en « dark stores » ne constituent plus des locaux destinés à « la présentation et vente de bien directe à une clientèle », car désormais destinés à « la réception et au stockage ponctuel de marchandises, afin de permettre une livraison rapide de clients par des livreurs à bicyclette », de sorte qu'ils doivent être considérés comme des **entrepôts**, quand bien même des points de retrait peuvent y être installés.

Le Conseil d'État est donc venu qualifier les dark stores d'entrepôts mais pour rappel, les entrepôts sont interdits en rez-de-chaussée sur rue à Paris par le PLU. Les entreprises auraient dû déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la mairie de Paris pour utiliser comme dark stores des locaux qui étaient à l'origine des commerces traditionnels. En effet, la transformation de locaux commerciaux en entrepôts de ce type constitue donc un changement de destination soumis à déclaration préalable qui est susceptible de donner lieu à une décision d'opposition si le PLU interdit un tel changement de destination.

De plus, le sort urbanistique des dark-kitchens est également scellé au même titre que les dark-stores car également considérés comme des entrepôts.

A la suite de cette décision, un décret (n°2023-195) et un arrêté ont été pris le 22 mars 2023 et publiés au journal officiel le 24 mars 2023 allant dans le sens de cette décision.



Conseil d'État,
23 mars 2023,
n°468360, Ville
de Paris

Réalisation de places de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare: méthode calcul de ces 500 mètres



Conseil d'État, 10
octobre 2022,
n°452955

Les PLU comportent généralement des règles imposant la réalisation de places de stationnement. Le législateur a souhaité limiter les exigences pour les logements, en particulier pour certaines catégories et dans certains secteurs géographiques.

Le Conseil d'État est venu préciser les modalités d'application des plafonds institués pour les constructions réalisées à proximité des transports collectifs.

Selon le Conseil d'Etat, doivent être regardés comme situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport les projets se trouvant à l'intérieur d'un rayon de cinq cents mètres calculé à partir de cette gare ou de cette station. Sont ainsi considérés comme situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport, les projets se trouvant dans un rayon de 500 m à vol d'oiseau de cette gare ou station.

Une construction faisant preuve d'exemplarité environnementale peut déroger aux règles de hauteur prévues dans le règlement d'un PLU.

Avant, le code de l'urbanisme n'autorisait pas les dépassements en hauteur pour les constructions novatrices par rapports aux autres plus classiques. Il fallait que le règlement du PLU concerné soit modifié en ce sens ou qu'il intègre une clause spécifique, ce qui limitait grandement les possibles et rendait la procédure lourde.

Désormais une construction qui apporterait la preuve d'une **certaine exemplarité environnementale** sera autorisée à déroger au règlement d'un PLU limitant la hauteur.

Cette dérogation demeure toutefois encadrée strictement. Par exemple, il est impossible d'excéder le dépassement de 25 cm par niveau (étage) du bâtiment et la possibilité de dépassement est plafonné à 2,5 m en tout point de la construction (impossibilité d'ajout d'un étage), par rapport à la hauteur définie dans le PLU. Un arrêté devrait venir prochainement préciser la notion d'exemplarité environnementale

Nouveau texte d'application de la loi du 22 août 2021 dit loi climat et résilience édicté le 8 mars 2023 et publié au journal officiel le 10 mars 2023

Publication d'un décret portant diverses modifications du Code de la commande publique

Prorogation jusqu'au 31 décembre 2024 inclus, la dispense de procédure de publicité et de mise en concurrence préalables pour les marchés publics de travaux donc la valeur estimée est inférieure à 100 000 euros hors taxes (contre 90 000 euros HT précédemment).

- Également, le décret a relevé de 20 à 30% le montant minimum de l'avance versée au titulaire pour les marchés de l'État conclus avec des PME et précise les règles supplétives de remboursement des avances.
- De plus, le décret permet aux candidats de transmettre une copie de sauvegarde de leur offre par voie dématérialisée, toujours dans un objectif de dématérialisation de la commande publique.

Décret n°2022-1683 du 28 décembre 2022 portant diverses modifications du Code de la commande publique, publié le 29 décembre 2022, met en œuvre, à compter du 1^{er} janvier 2023, les principales mesures en matière de marchés publics

Conditions d'application de l'article L.152-5-1 du code de l'urbanisme permettant aux constructions, en zone urbaine et à urbaniser, intégrant un dispositif de végétalisation des façades ou des toitures, de déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur définies dans le règlement d'un PLU.

Pour ce faire, l'article R.152-5-1 est ajouté dans le Code. S'agissant des règles de hauteur, un dépassement est permis jusqu'à un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme, hors végétation. Il s'agit de permettre d'installer ce type de dispositif tout en limitant les possibilités d'augmenter la hauteur de la construction.

Concernant, l'aspect extérieur, le décret rend possible, pour l'autorité compétente, la délivrance d'autorisations d'urbanisme dérogeant aux éventuelles dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, prévue en application de l'article R.151-41 et fixés dans le règlement du PLU. Cette dérogation est toutefois encadrée.

Quant au formalisme à respecter, le porteur de projet doit joindre une demande de dérogation à sa demande d'autorisation d'urbanisme. Une note précisant la nature de la dérogation sollicitée et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées par le présent décret complète le dossier.

Décret n°2022-1653 du 23 décembre 2022 portant application de l'article L.152-5-1 du code de l'urbanisme relatif aux dérogations aux règles du plan local d'urbanisme accordées pour l'installation de dispositifs de végétalisation

Espace singulier est une association qui a été fondée en 2008 par Sandrine Podolak, une psychotérapeute ayant fait la connaissance d'un homme dont l'épouse était gravement malade. Elle a su trouver à cet homme les bons interlocuteurs. De cet acte est née l'idée de créer cette structure.

Espace singulier, ayant son siège à Massy, a donc pour objectif de favoriser l'inclusion des personnes malades, en situation de handicap, en perte d'autonomie ainsi que leurs proches aidants familiaux ou non en facilitant leur quotidien et en défendant leurs intérêts.

Chez Eva

L'association Espace singulier

Depuis sa création, l'association *Espace Singulier* porte un projet de création de tiers-lieu ouvert à tous; « Chez Eva ». Il s'agit d'un lieu de ressourcement, de soins, de convivialité pour les personnes en situations de handicap et leurs aidants.

Chez Eva se compose de :

- Un salon de thé, café et restauration rapide
- Un espace de soin et bien-être dans lequel des professionnels de santé sont mis à disposition pour les visiteurs
- Un espace de coworking



Il y a 14 ans, ce projet était visionnaire. Aujourd'hui, parce qu'au fil des années il a su s'enrichir de toutes les expériences, les compétences et les connaissances de l'équipe. Désormais constitué d'un maillage de 1200 partenaires, d'une solide équipe de salariés et de relayeurs bénévoles motivés, *Espace Singulier* peut enfin être bâti tel que sa fondatrice l'avait toujours imaginé et le projet *Chez Eva* a pu voir le jour.

ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

Un tiers-lieu dans lequel « lien » rime avec « soin »



📍 4 Place de l'Union Européenne – 91377, Massy,
au pied de la gare de Massy-Palaiseau (côté RER C)

🕒 Ouvert du lundi au vendredi, de 8h à 20h

☎️ 01 69 97 22 99

Le tiers-lieu *Chez Eva*, porté par l'association *Espace Singulier* est ouvert à tous les publics de tous les âges. Cet espace aspire à refléter une société inclusive et prône l'ouverture d'esprit en accueillant toutes sortes de profils, du salarié d'entreprise en passant par les personnes en situation de handicap, les aidants de proximité ou encore les enfants.

Espace dans lequel le lien agit comme un véritable soin, on peut à la fois s'y restaurer, travailler, participer à une séance de sophrologie ou de yoga, prendre part à une soirée jeux de société ou bien encore rencontrer l'un des quelques praticiens (psychologues, naturopathes, hypnothérapeutes...) mis à disposition des visiteurs de *Chez Eva*. Le lieu enfin, propice à la concentration, même s'il inspire beaucoup d'évasion, permet de lire ou travailler dans une bulle de sérénité.

Les couleurs claires, les fresques pastels, le mobilier en velours et les rayons du soleil venant caresser les visiteurs à travers la verrière, tout en ce lieu invite au calme et la sérénité.

La restauratrice, Cyriane Courtois, accueille petits et grands à bras ouverts et vous explique comme les produits proposés à la carte ont été soigneusement choisis auprès de professionnels talentueux. En venant vous restaurer Chez Eva, vous trouverez donc des plats composés de produits locaux, faits par Julien Besnard, un traiteur parisien. Vous serez également proposés de délicieux sablés ou encore du chocolat, tout cela avec zéro conservateur, dans les productions sucrées de Sandrine Baumann.

Sur les tables et au détour d'un petit « corner », vous pourrez déguster du vin servi au verre, une production des Nantais « les 10Vin » – qui ont eu la brillante idée de présenter leurs boissons dans des fioles de dégustation.



ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

Chez Eva

Une histoire d'humanité

« Eva, une Femme... une Rencontre et un Regard imprégnés d'une telle humanité qu'ils nous ont donné des racines et des ailes pour nous déployer.

Cette humanité, nous avons eu envie de la transmettre au travers d'un lieu : un endroit qui, par l'accueil qui vous est fait, vous donne envie de prendre soin de vous, un endroit où votre singularité est une richesse qui embellit notre projet collectif du Mieux Vivre Ensemble. »

Voilà ce que nous pouvons lire sur l'un des murs de cet espace si chaleureux, cette citation pleine de sens qui met en lumière les valeurs qui tiennent tant à cœur aux membres de l'association *Espace Singulier* et au personnel qui fait vivre *Chez Eva*.

Ces valeurs, le vivre ensemble, la tolérance, l'ouverture d'esprit, sont une véritable bouffée d'air frais dans notre société moderne où l'individualisme est roi. Au sein de cet espace, tous les visiteurs, qu'ils soient réguliers ou bien de passage, sont amenés à tisser des liens sans se préoccuper de leur classe sociale, leur âge ou leurs origines. Cette histoire d'humanité préviendra l'isolement pour les uns ou encore l'épuisement pour les autres, mais apporte à tout ce petit monde une précieuse énergide vie et une sensation de bien-être.

«L'humanité n'a de sens que si elle prend en compte l'ensemble des êtres qui la constituent, dans leur diversité, dans leur différence, dans leurs forces et dans leurs faiblesses.»

Philippe Claudel



« Si on vient ici, on passe 3 ou 4h et on a quelqu'un qui prend en charge notre proche dépendant. Ça permet aussi de rencontrer des gens alors qu'en temps normal on est mobilisé 24h/24. »

Philippe G., aidant de sa femme malade

« Je me retrouve un peu décalée par rapport aux autres. Ça permet de faire des rencontres, de prendre un thé de façon conviviale. »

Sophie, personne en situation de handicap



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



**Paris Sud
aménagement**
Créateurs de territoires urbains