

Paris Sud Aménagement Les chroniques

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

novembre 2023



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

La loi, le droit, ma foi ?

JURISPRUDENCE:

| | |
|--|---|
| Nécessité d'une autorisation d'urbanisme modificative afin de régulariser un permis de construire en cas d'évolution favorable au droit applicable | 3 |
| Caractère manifestement excessif des pénalités de retard : prise en compte de la seule part du marché attribuée au membre du groupement | 3 |
| Respect de l'obligation de délivrance conforme d'un terrain vendu comme constructible : l'appréciation se fait à la date du transfert de propriété | 4 |
| Une construction faisant preuve d'exemplarité environnementale peut déroger aux règles de hauteur prévues dans le règlement d'un PLU | 4 |
| Qualité à agir des copropriétaires pour agir en paiement du coût des travaux de remise en état des parties communes | 4 |
| La construction des logements sociaux permet la mise en œuvre du droit de préemption urbain | 4 |

Et la technique en pratique?

L'ancienne gare – une perspective d'avenir pour un lieu remarquable

5 à 7

Nécessité d'une autorisation d'urbanisme modificative afin de régulariser un permis de construire en cas d'évolution favorable du droit applicable

Conseil d'État, 04 mai 2023, n°464702



L'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme confère au juge administratif un pouvoir de régularisation d'une autorisation d'urbanisme en cours d'instruction d'un recours dirigé contre elle. Le juge administratif peut surseoir à statuer jusqu'à expiration d'un délai qu'il fixe pour la régularisation de l'autorisation d'urbanisme attaquée (ce qui signifie que l'instance est suspendue avec un délai accordé au pétitionnaire pour régulariser son autorisation).

Le Conseil d'État est récemment venu préciser les modalités de la régularisation lorsque le projet ne respectait pas les règles d'urbanisme, lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, mais les respecte ensuite, en raison d'une évolution favorable du droit applicable au projet.

Solution dégagée : La seule évolution favorable de la règle méconnue à la suite du sursis à statuer d'urbanisme ne suffit pas pour rattraper et purger l'illégalité de l'autorisation d'urbanisme initiale : le pétitionnaire doit obligatoirement obtenir une autorisation modificative pour formaliser la régularisation. Une action du pétitionnaire est donc requise.

A défaut d'un permis modificatif de régularisation au cours de la période de sursis à statuer, le permis initial demeure illégal, malgré l'évolution de la règle de droit. A défaut de régularisation, l'autorisation devra donc être annulée par la juridiction saisie.

Caractère manifestement excessif des pénalités de retard: prise en compte de la seule part du marché attribuée au membre du groupement



Conseil d'État, 12 avril 2023, n°461576

Le Conseil d'État a dû répondre à la problématique suivante : Quelle part du marché le juge doit-il prendre en compte concernant la modulation des pénalités du marché d'un groupement solidaire ?

Solution dégagée : Le juge apprécie le caractère manifestement excessif des pénalités de retard appliquées à une société membre d'un groupement solidaire au regard de la seule part du marché qui lui est attribuée.

Autrement dit, pour un contrat dans lequel le maître d'ouvrage fixe la part du prix revenant à chaque membre d'un groupement pour l'exécution d'une prestation, le juge apprécie le caractère manifestement excessif des pénalités appliquées au regard de la seule part du marché attribuée au membre du groupement demandant la modération des pénalités.

Pour rappel, il est important de garder à l'esprit que l'objet d'une pénalité, prévue par les clauses d'un contrat de la commande publique, est de réparer forfaitairement le préjudice susceptible d'être causé à l'acheteur en raison du non-respect par le cocontractant de ses obligations contractuelles.

Les pénalités sont applicables lorsque qu' « une inexécution des obligations contractuelles est constatée » et « alors même que la personne publique n'aurait subi aucun préjudice ou que le montant des pénalités mises à la charge de son cocontractant qui résulte de leur application serait supérieur au préjudice subi ».

Respect de l'obligation de délivrance conforme d'un terrain vendu comme constructible: l'appréciation se fait à la date du transfert de propriété

Cour de Cassation., 3^e civ.,
25 mai 2023, n°22-12-870



Contexte : Un acquéreur achète un terrain à bâtir le 31 janvier 2012 qui, d'après le Plan Local d'Urbanisme, est classé en zone constructible. Une modification du PLU intervient le 27 janvier 2012, publiée le 9 février 2012 et rend ce terrain inconstructible.

Problématique : A quelle date s'apprécie l'obligation de délivrance conforme d'un terrain vendu comme constructible lors d'un transfert de propriété ?

La Cour de cassation a jugé que le respect de l'obligation de délivrance conforme du vendeur d'un terrain vendu comme étant constructible s'apprécie **à la date du transfert de propriété, au regard des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur à cette date.**

Point de vigilance => lors de l'acquisition d'un terrain, il convient de vérifier si une évolution des documents d'urbanisme est en cours et est susceptible d'entrer en vigueur postérieurement à la conclusion de la vente, et ce afin d'éviter de voir le terrain dépourvu de toute valeur ou amputé d'une partie de sa constructibilité, quelques jours ou mois après son acquisition.

Sur ce point, il peut être intéressant de rédiger avec soin les dispositions de l'acte de vente relatives aux conditions essentielles de la vente ou d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel permettant de geler les règles d'urbanisme sur un terrain, pendant 18 mois.

Il convient donc de se placer à la date du transfert de propriété immobilier (réitération de l'acte de vente) et d'analyser les dispositions du PLU applicables à cette date, afin d'apprécier si le terrain, vendu comme constructible, était bien constructible à cette date.

En l'espèce, la délibération du conseil municipal modifiant le PLU a été adoptée avant le transfert de propriété mais n'a été publiée qu'après celui-ci. Ainsi, au moment du transfert de propriété, le terrain était bien constructible au regard des règles d'urbanisme en vigueur. Aucune méconnaissance de l'obligation de délivrance d'un terrain vendu comme constructible n'est donc caractérisée.

La construction de logements sociaux permet la mise en œuvre du droit de préemption urbain



Conseil d'État, 30 juin 2023,
n°468543 et n°464324

Le Conseil d'État considère qu'un projet de construction de logements sociaux, eu égard à son ampleur et à sa consistance, présente par lui-même le caractère d'une action ou d'une opération d'aménagement et a donc par nature pour objet la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.

Ce caractère d'opération d'aménagement permet l'exercice du droit de préemption urbain.

En effet, pour mémoire, aux termes des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme, les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, alors que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption.

En outre, la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant.

Dans le fil de cette ligne jurisprudentielle, le Conseil d'État a récemment jugé que la construction de 12 logements, dont 7 à caractère social, justifie la mise en place du droit de préemption urbain sur un volume en sous-sol permettant de créer les places de stationnement requises.

Le Conseil d'État a le même jour rendu un autre arrêt qui énonce que la construction d'une quarantaine de logements, dont la moitié à caractère social, justifie également la mise en œuvre du droit de préemption.

Qualité à agir des copropriétaires pour agir en paiement du coût des travaux de remise en état de parties communes



Cour de Cassation., 3^e civ.,
08 juin 2023, n°21-15.692

Contexte : Des copropriétaires ont assigné le constructeur de leur immeuble en paiement des travaux de reprise des désordres et des non-conformités affectant les parties communes de leur immeuble.

Problématique : Les copropriétaires ont-ils qualité pour agir en paiement du coût des travaux de remise en état rendus nécessaires par une atteinte portée aux parties communes par un tiers à la copropriété ?

Solution apportée : Un copropriétaire n'a pas qualité pour agir en paiement du coût des travaux de remise en état de parties communes rendus nécessaires par une atteinte portée à celles-ci par un tiers à la copropriété.

En effet, il revient au seul syndicat des copropriétaires d'agir en paiement du coût des travaux de remise en état des parties communes.

À noter qu'un copropriétaire peut, en revanche, lorsque l'atteinte portée aux parties communes par un tiers à la copropriété lui cause un préjudice propre, agir seul pour la faire cesser.

L'ANCIENNE GARE - Une perspective d'avenir pour un lieu remarquable

Fermé aux voyageurs depuis le transfert de la gare en 2011, ce bâtiment remarquable de près de 778 m² constitue un repère historique du pôle des gares de Massy avec son architecture néo-byzantine, construite par Louis Brachet en 1936.

Il fait partie d'un hub de mobilité (RER B et C, TGV) qui continue de se transformer par l'extension de la gare routière, l'arrivée du tram T12 en 2022 et l'ouverture de la ligne 18 du Grand Paris prévue en 2027..

L'ambition est de créer sur le site de l'ancienne gare RER B, un lieu emblématique de l'entrée de ville, hybride, alliant restauration de qualité et activités.

Cette nouvelle structure permettra de valoriser un patrimoine en redonnant une fonctionnalité à un bâtiment ancien et de facture architecturale spécifique tout en lui donnant un rôle phare.

De par sa position à l'interface entre l'entrée de ville ouest de Massy et le pôle d'animation du quartier Atlantis, l'ancienne gare a un rôle à jouer pour l'implantation de nouvelles fonctions, devant pouvoir conférer au quartier encore plus d'intensité.

Dans ce cadre, en décembre 2021 Paris Sud Aménagement a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la sélection des futurs preneurs.

Extrait de L'AMI

« Créer un lieu savoureux et animé pour les Massicois et les visiteurs franciliens (...)

Prérequis incontournable : une adresse bistronomique en rez-de-chaussée ! La Gare doit attirer autant par sa saveur que par son animation. (...)

Le reste est à inventer. Créer un lieu d'intensité urbaine, à la programmation hybride : culturel, évènementiel... Les projets sur-mesure sont les bienvenus ! »

Le calendrier de sélection des partenaires :

Fin 2021 : Lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la sélection des futurs preneurs.

Janvier 2022 : Lancement d'une consultation pour la sélection de la maîtrise d'œuvre.



ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

L'écosystème de l'opération et les interactions qui en résultent

Sélection de l'équipe Quartier de la Gare

Porteurs d'une **programmation hybride** : restaurant brasserie, culturel, évènementiel, fablab, boutique seconde-main...

Une proposition appréciée pour **sa programmation diversifiée et portée sur un ancrage local**.

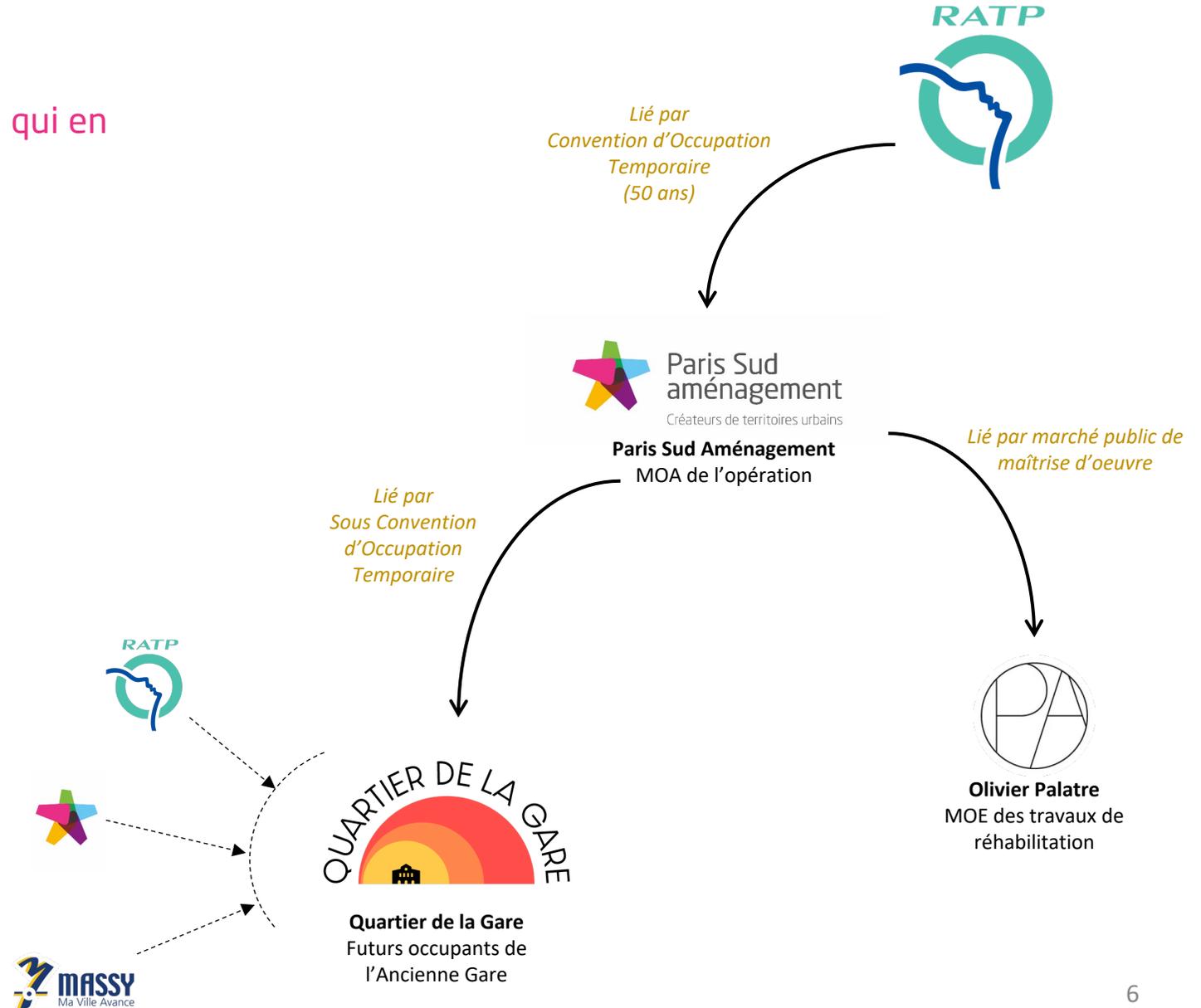
Sélection de Olivier Palatre

Sélectionné pour sa bonne compréhension des enjeux spécifiques du projet (patrimoine, réemploi, approche environnementale).

Montage juridique et économique

Le projet repose sur un ensemble d'acteurs liés directement ou indirectement :

- **PariSudam** en tant que maîtrise d'ouvrage porte les travaux de réhabilitation à la hauteur de 1 million d'euros ;
- L'**architecte Olivier Palatre** (MOE) est mandaté pour mener les travaux de réhabilitation ;
- **PariSudam** paye une redevance auprès de la **RATP** propriétaire du bâtiment ;
- Les futurs exploitants « **Quartier de la Gare** » contractualisent une convention de sous-occupation avec **PariSudam**.



La valorisation architecturale du bâti

Le choix de l'architecte

L'architecte **Olivier Palatre** a été sélectionné en janvier 2022 au terme d'une consultation pour la sélection de la maîtrise d'œuvre. Il fut choisi pour sa bonne compréhension des enjeux spécifiques du projet (patrimoine, réemploi, approche environnementale).

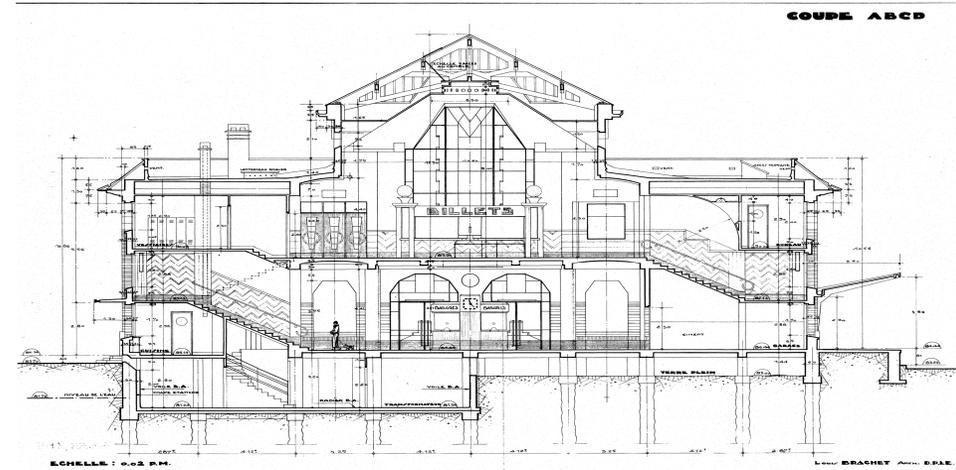
La réhabilitation de l'ancienne gare articule plusieurs impératifs techniques et architecturaux :

- La valorisation des qualités architecturales et spatiales, tant dans sa relation avec son site que dans le traitement de ses espaces intérieurs
- Favorisant les solutions techniques permettant d'assurer à moindre coût la mise aux normes et la pérennité du bâtiment
- L'inscription du projet dans une démarche de qualité environnementale et d'économie d'énergie, à toutes les phases de la vie du bâtiment
- La réalisation d'une réhabilitation frugale, en faisant appel au réemploi : dans un souci de moindre impact écologique de la démarche, intégrant des matériaux recyclés
- L'intégration des modes de chauffage, de production d'eau chaude, et d'éclairage tiendra compte d'un système adapté pour la gestion des énergies

Particularités constructives

Un « rejet de l'uniformité » entre modernisme et traditionalisme.

- Une grande diversité de matériaux
- Un traitement décoratif de la façade et des intérieurs
- Une simplicité du volume





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