Paris Sud Aménagement Les chroniques

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





Reposez-vous sur nous, Paris Sud Aménagement a étudié les textes pour vous



Les cahiers de recommandations architecturales : quelle valeur juridique?

Marché public : comment distinguer le fournisseur du sous-traitant?

Utilisation de matériaux et procédés favorables aux performances énergétiques des bâtiments : comment appliquer le PLU?

Modifications du dossier de permis de construire en cours d'instruction : quelles conséquences?

Bâtiment irrégulièrement édifié : le Maire peut mettre en demeure de démolir sous astreinte!

Et la technique en pratique?

Métamorphoser un centre commercial des années 60 en un quartier attractif : Scission et démolition partielle des Franciades dans le quartier de Massy Opéra.



Les cahiers de recommandations architecturales : quelle valeur juridique ?

Les *Chartes Promoteurs* ou cahiers de recommandations architecturales fleurissent sur le territoire national. Et la question de leur valeur juridique fait couler beaucoup d'encre.

Le Conseil d'Etat est venu préciser les conditions dans lesquelles un tel document (quel que soit son nom) peut être régulier et opposable aux autorisations d'urbanisme :

- Ce document doit être adopté selon les mêmes modalités que le document d'urbanisme (c'està-dire qu'il doit être adopté dans les mêmes formes et procédures). En bref, il doit constituer une partie du PLU;
- Ce document sera opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme seulement si le règlement du document d'urbanisme y fait référence et que le document ne contredit pas ledit règlement;
- Ce document doit être adopté par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. Dans les cas où cette compétence a été transférée à un EPCI, un Maire ne peut donc pas adopter ce document. Dans l'hypothèse où le Conseil municipal approuverait un tel document, la délibération serait illégale et le document non opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Marché public : comment distinguer le fournisseur du sous-traitant ?

En cas de demande d'agrément d'une entreprise, adressée par le titulaire du marché public, comment savoir si cette entreprise doit être regardée comme un sous-traitant ou un fournisseur ?

La question n'est pas neutre, puisque seul le sous-traitant aura droit à prétendre à un paiement direct de ses prestations par le maître d'ouvrage, à l'inverse du fournisseur.

Le Conseil d'État a pu préciser, à cet égard, que les prestations de sous-traitance (relevant du régime de la loi du 31 décembre 1975) sont les prestations relatives à l'exécution d'une part du marché, à l'exclusion de simples fournitures au titulaire du marché conclu avec le maître d'ouvrage.

Toutefois, des biens présentant des spécificités destinées à satisfaire des exigences particulières d'un marché déterminé ne peuvent être regardés comme de simples fournitures : l'entreprise fournissant de tels biens pourra donc être regardée comme sous-traitant et bénéficier d'un paiement direct.



Conseil d'État, 17 octobre 2023, n°465913

Utilisation de matériaux et procédés favorables aux performances énergétiques des bâtiments : comment appliquer le PLU ?

La question se pose ici de la conciliation entre les règles d'urbanisme, régissant l'aspect extérieur des constructions, et les nouvelles exigences de l'écoconstruction.

Rappel : l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme, modifié en 2019, pose un principe et une limite en la matière :

- Principe: l'administration, compétente pour refuser ou délivrer une autorisation d'urbanisme, ne peut pas s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, en se fondant sur les dispositions du PLU.
- Limite: l'autorisation d'urbanisme peut toutefois comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



Conseil d'État, 4 octobre 2023, n°467962

En application de cette disposition, le Conseil d'État a pu confirmer, en matière de pose de panneaux solaires thermiques, que l'autorisation d'urbanisme pouvait régulièrement prescrire que ces panneaux devaient s'intégrer au bâti existant et dans le milieu environnant et donc refuser que ces panneaux forment une saillie très visible, en dysharmonie avec l'environnant.

En conclusion:

Une autorité administrative ne peut pas refuser une autorisation d'urbanisme au motif de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (sauf périmètre ABF, notamment). En revanche, elle peut assortir l'autorisation d'urbanisme de prescriptions spécifiques, à cet égard.





JURISPRUDENCE

Modifications du dossier de permis de construire en cours d'instruction : quelles conséquences ?

Conseil d'État, 1^{er} décembre 2023, n°448905



En pratique, le pétitionnaire adresse parfois des pièces complémentaires au service instructeur en cours d'instruction de son PC ou substitue certaines pièces par des pièces actualisées.

Quelles sont les conséquences de telles modifications ?

Principe: le pétitionnaire peut modifier son projet en cours d'instruction, avant la délivrance du permis de construire ou naissance d'une décision tacite.

La décision finale (délivrance ou refus) portera alors sur le projet modifié en cours d'instruction.

Points de vigilance : si cette modification du projet est en principe sans incidence sur la date de naissance d'un permis tacite, il est des cas dans lesquels la modification sera

regardée comme constituant une nouvelle

demande de PC:

- → les modifications apportées au projet ne doivent pas changer la nature du projet. Si la nature est changée, l'administration devra se considérer comme saisie d'une nouvelle demande de PC, cette situation faisant courir dès lors un nouveau délai d'instruction.
- si du fait de leur objet, de leur importance ou de la date à laquelle ces modifications sont présentées, leur examen ne peut être mené à bien dans le délai d'instruction, compte tenu notamment des nouvelles vérifications ou consultations qu'elles impliquent, l'autorité compétente en informe par tout moyen le pétitionnaire avant la date à laquelle serait normalement intervenue une décision tacite, en lui indiquant la date à compter de laquelle, à défaut de décision expresse, la demande modifiée sera réputée acceptée.

Conseil d'État, 13 décembre 2023, n°488749



Bâtiment irrégulièrement édifié : le Maire peut mettre en demeure de démolir sous astreinte!

La loi Engagement et Proximité du 27 décembre 2019 a inséré l'article L. 481-1 dans le code de l'urbanisme.

Désormais, lorsqu'un maire constate la réalisation de travaux irréguliers (méconnaissance d'une autorisation d'urbanisme ou absence d'autorisation d'urbanisme), il peut mettre en demeure le contrevenant de régulariser la construction ou de la mettre en conformité (en respectant les prescriptions de l'autorisation obtenue ou en déposant la demande d'autorisation idoine).

Cette demande de régularisation, effectuée par mise en demeure, peut consister en une demande de démolition de l'ouvrage irrégulièrement réalisé (et donc la remise en état du terrain), lorsqu'il s'agit de la seule voie de régularisation possible.

Cette mise en demeure sera conditionnée par l'obligation de mettre le contrevenant en mesure de présenter ses observations et de lui accorder un délai suffisant pour ce faire.

RAPPEL

- → La réalisation d'une construction non conforme à une autorisation d'urbanisme ou sans autorisation d'urbanisme constitue une infraction pénale qu'un maire a l'obligation de constater par établissement d'un procèsverbal, qu'il doit immédiatement adresser au Procureur de la République;
- → En parallèle de ce volet pénal, la question de la régularisation administrative de la construction se pose (objet de l'arrêt précité).



Métamorphoser un centre commercial des années 60 en un quartier attractif : Scission et démolition partielle des Franciades dans le quartier de Massy Opéra

Le quartier de Massy-Opéra, issu de l'urbanisation des grands ensembles Massy-Antony édifiés au début des années 60, présentait une organisation urbaine vieillissante caractéristique des grands ensembles de l'époque.

Paris Sud Aménagement intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement depuis 2011 sur le quartier.

Le centre commercial des Franciades véritable fleuron des années 60 s'est peu à peu paupérisé et a perdu de son attractivité au fil des années.

Afin d'éradiquer ce déclin, la ville de Massy a souhaité faire de la métamorphose du centre commercial un acte fort de la transformation du quartier.

A travers le projet de renouvellement urbain, l'objectif poursuivi est de renforcer les nombreux atouts des Franciades et de stimuler leur rayonnement tout en préservant leur caractère commerçant pour en faire un cœur de ville attractif, mixte, habité, animé et ouvert sur de nouveaux espaces publics.

Chargé d'assurer la mise en œuvre de cette transformation, Paris Sud Aménagement a dû faire face à plusieurs défis de taille pour mener à bien cette opération.



Parc de la Corneille

ÎLOT 1

Place

de France

1. Construction du parking Saint-Paul

PARTIE DU

CENTRE COMMERCIAL DÉTRUITE

Partie du centre

commercial conservée



3. Destruction d'une partie du centre commercial 4. Construction des îlots 2 et 3



2. Construction de l'îlot 1 et du parking souterrain



La Poste



La place de France, du parking au parvis





LES FRANCIADES A MASSY: devant l'Opéra de Massy, la mutation d'un centre commercial, fleuron des années 60, vers un nouveau quartier de vie

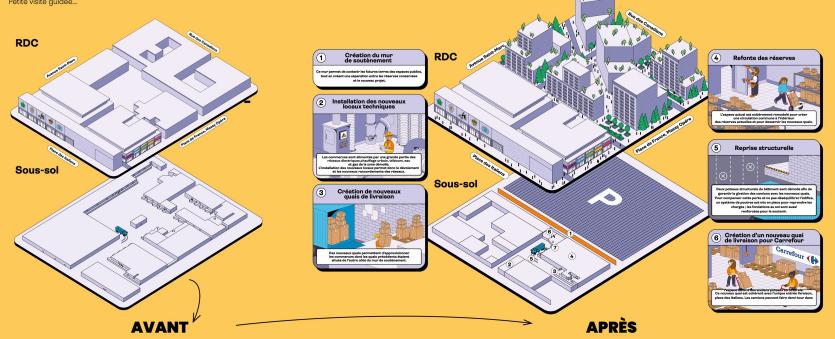
Depuis 2011, PariSudam accompagne dans le cadre d'une concession d'aménagement la mutation de ce centre commercial édifié en 1966 qui comportait historiquement 71 boutiques sur plus de 16.000 mètres carrés.

L'opération a consisté à réduire de deux tiers ce centre emblématique dont les caractéristiques ne répondaient plus aux enjeux actuels. L'emprise ainsi libérée permet la réalisation d'un îlot mixte de près de 264 logements et 3 900 m2 de rez-de-chaussée actifs.

Ainsi, une vaste opération de restructuration est actuellement menée, impliquant en particulier la reconfiguration totale des sous-sols qui accueillent les réserves et l'ensemble des circuits logistiques des commerces. Après avoir assuré le traitement des volets juridiques et fonciers liés à la copropriété, PariSudam mène la scission structurelle de l'espace tout en maintenant l'activité et l'approvisionnement des commerces du tiers non démoli.

Une prouesse techique et un chantier complexe consistant à créer un mur de soutènement, de nouveaux locaux techniques à l'extrémité inverse du bâtiment, des réserves entièrement réaménagées et une nouvelle organisation structurelle pour la circulation des véhicules de livraison.

Petite visite guidée....



Une nécessaire ingénierie juridique

L'imbrication, tant technique, que juridique et administrative du projet a rendu le processus de transformation particulièrement complexe puisqu'il implique la restructuration d'une copropriété, sa démolition partielle et la construction de nouveaux îlots.

Le centre commercial appartient à la vaste copropriété des Franciades qui compte 227 lots de logements et de commerces imbriqués pour environ 120 copropriétaires.

Avant toute intervention sur le bâti, Paris Sud Aménagement a dû maîtriser le foncier de la partie non conservée, vouée à la démolition, soit 50 locaux commerciaux.

Si la priorité a été donnée à la conclusion d'accords amiables, compte tenu du nombre de propriétaires, il n'a toutefois pas été possible de conclure des accords avec chacun d'entre eux. Une procédure d'expropriation a donc été menée.

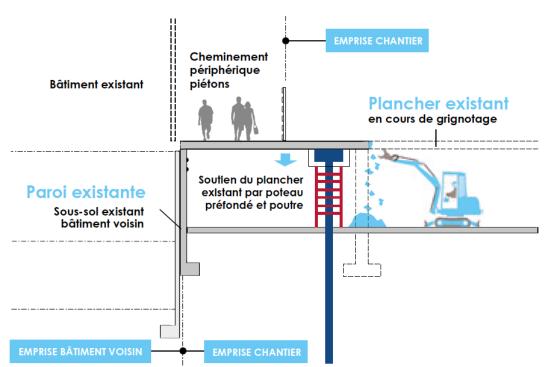
Le contexte juridique particulier de la restructuration des Franciades a demandé à l'ensemble de l'équipe en charge de la maîtrise foncière d'être innovants afin de définir le montage juridique le plus adapté à cette situation, le droit de l'expropriation se mêlant étroitement au droit de la copropriété.



Gérer les contraintes techniques en site occupé

D'un point de vue technique, la démolition d'une partie de la copropriété a eu des incidences sur son fonctionnement global, en termes d'accès, de réseaux et de renforcement structurel.

Afin de permettre la scission structurelle et la démolition des trois quarts de la copropriété, des travaux d'ampleur ont été réalisés :



- > La création d'un mur de soutènement venant scinder physiquement, en sous-sol, la partie conservée de la partie démolie mais dont le rôle est également de contenir les terres de la future voie de l'opéra prolongée.
- > Travaux de réseaux : les locaux techniques alimentant les commerces et les logements en eau, en électricité et en chauffage se trouvaient dans la partie à démolir. Ils ont dû être reconstitués pour continuer à alimenter la partie conservée.
- > Réaménagement des quais : certains commerces ont été privés de quai avec la création du mur séparatif. Un réaménagement de ces espaces de livraison et de l'intérieur des réserves pour accéder à ces quais, a dû être opéré.
- > Suppression d'éléments structurels : afin de garantir la giration des camions avec ce nouvel aménagement, deux poteaux structurels ont dû être supprimés. Pour compenser cette perte et ne pas déséquilibrer la structure du bâtiment, un système de poutre a été mis en place pour reprendre les charges, dû à la perte de ces poteaux. Les fondations au sol ont aussi été renforcées suite à l'ajout de cette poutre, car une nouvelle contrainte au sol est apparue.

Instaurer le dialogue avec les commerçants

Outre le phasage minutieux qu'a occasionné ce chantier de scission, l'un des défis pour Paris Sud Aménagement a été de mener de front la scission et la démolition en maintenant l'activité des commerçants qui resteront sur place.

Ainsi, cette opération de couture délicate a impliqué un dialogue constant avec chacun des propriétaires des murs et des commercants de la partie conservée pour comprendre leur fonctionnement et leurs besoins et ainsi trouver les solutions les plus adaptées à leur situation.



Nouveaux quais de livraison



Création d'un mur de soutènement



Suppression de poteaux et renforcement de la structure



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







