

Paris Sud Aménagement

Les chroniques

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



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

Novembre 2024

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

La loi, le droit, ma foi ?

JURISPRUDENCE

Il est possible de régulariser un acte de déclaration d'utilité publique (DUP), en cours de contentieux, sauf lorsque l'acte attaqué est l'arrêté de cessibilité (et non la DUP elle-même)

Dans le cadre d'un marché public, deux critères d'attribution relatifs à la clarté de l'offre et à la clarté du dossier ne sont ni redondants ni imprécis

Pénurie d'eau : motif valable pour refuser un permis de construire

Marché public : l'acheteur peut décider de ne pas suivre l'avis du jury de concours

Et la technique en pratique?

Conflans-Sainte-Honorine, la Bourse d'affrètement, un patrimoine architectural

Il est possible de régulariser un acte de déclaration d'utilité publique (DUP), en cours de contentieux, sauf lorsque l'acte attaqué est l'arrêté de cessibilité (et non la DUP elle-même)

Conseil d'État, 14 juin 2024, Établissement public d'aménagement Euro-méditerranéen, reg. n° 475559



Contexte => dans l'affaire, le préfet des Bouches-du-Rhône a déclaré d'utilité publique des travaux de réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et par un second arrêté du même jour a déclaré cessible les immeubles visés par l'opération.

C'est cet arrêté de cessibilité qui était contesté devant le juge.

Rappel => lorsqu'un acte de DUP (déclaration d'utilité publique) est contesté devant lui, le juge administratif peut estimer que l'illégalité entachant la DUP est susceptible d'être régularisée.

Dans ce cas, il va suspendre l'instruction du dossier afin de laisser le temps de la régularisation de cet acte.

On dit qu'il « sursoit à statuer » dans l'attente de la régularisation.

Cette possibilité de régulariser, en cours d'instance, une DUP a été consacrée par le Conseil d'Etat en 2021.

Nouveauté => le Conseil d'Etat affirme qu'une telle régularisation n'est pas plus possible, lorsque l'acte attaqué, devant le juge, est l'arrêté de cessibilité, pris en application de la DUP (et non la DUP elle-même).

Dans ce cas, si la DUP est illégale, l'arrêté de cessibilité le sera également.

Il est impossible d'aller régulariser la DUP, pour régulariser, par ricochet, l'arrêté de cessibilité.

Dans le cadre d'un marché public, deux critères d'attribution relatifs à la clarté de l'offre et à la clarté du dossier ne sont ni redondants ni imprécis

Conseil d'État, 6ème - 7ème chambres, 25 juin 2024, n°479982



Principe : le marché public est attribué au candidat qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse sur la base d'un ou plusieurs critères objectifs, précis et liés à l'objet du marché public ou à ses conditions d'exécution.

Les critères d'attribution ne peuvent donc pas conférer une liberté de choix illimitée à l'acheteur. Ils garantissent la possibilité d'une véritable concurrence entre les candidats.

La question des critères à choisir se pose régulièrement pour apprécier et comparer les offres des candidats.

Dans cette affaire, le pouvoir adjudicateur avait prévu 5 critères différents dont :

- La « *pertinence, complétude et clarté de l'offre eu égard aux attentes du maître d'ouvrage* » comme 3^e critère.
- La « *complétude, personnalisation, clarté et soin du dossier du candidat, de sa note méthodologique et du calendrier prévisionnel* », comme 5^e critère.

Le Conseil d'Etat a validé ces critères, qui tiennent plus à la forme de l'offre qu'au fond de la proposition faite par le candidat.

Le premier critère permet d'apprécier l'adéquation de l'offre au regard des attentes du maître d'ouvrage tandis que le deuxième critère vise à apprécier les efforts de personnalisation et le soin apporté à l'offre.

Le juge a donc considéré que ces critères étaient liés à l'objet du marché ou à ses conditions d'exécution et définis avec suffisamment de précision pour ne pas laisser une marge de choix indéterminée à l'acheteur.

La liberté de choix dont bénéficie l'acheteur dans l'établissement des critères d'attribution est ici réaffirmée, tant qu'elle répond aux exigences précitées.

Pénurie d'eau : motif valable pour refuser un permis de construire

TA de Toulon, 23 février 2024, n° 2302433



Rappel préalable : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R. 111-2 du code de l'urbanisme).

Cela signifie que l'autorité en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme peut refuser cette délivrance, pour ce motif, alors même que la demande serait conforme aux règles d'urbanisme applicables.

En l'espèce : le SCOT du territoire prévoyait une pause de 5 années dans le développement et la construction de nouveau logement afin de développer des solutions d'approvisionnement en eau.

Le Maire a ainsi refusé un permis de construire relatif à un immeuble d'habitation de 5 logements selon plusieurs motifs, dont notamment l'insuffisance des dispositifs incendies et l'atteinte à la salubrité publique.

Nouveauté : le juge s'est fondé sur l'atteinte à la salubrité publique justifiée par les effets qu'aurait la construction sur les faibles ressources en eau.

Pour cela, il rappelle qu'un avis d'un bureau d'étude à la demande de la communauté de Communes met en évidence une insuffisance des ressources en eau du territoire. Cette insuffisance exposerait ainsi « *à la fois les futurs occupants de la construction en cause, mais également tous les usagers* ».

Le maire a ainsi pu s'opposer au projet au motif « *qu'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique* ».

Ce jugement confirme que la disponibilité de la ressource en eau est un paramètre incontournable susceptible de conditionner la légalité d'un projet.

Marché public : l'acheteur peut décider de ne pas suivre l'avis du jury de concours

Conseil d'état, 30 juillet 2024, n° 470756



Rappel préalable : le concours est une procédure devant permettre de choisir un plan ou un projet, après l'organisation d'une mise en concurrence et d'un jury.

Les maîtres d'ouvrages doivent favoriser l'organisation d'un tel concours, pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment.

En fin de procédure, l'article R. 2162-19 du code de la commande publique prévoit que l'acheteur choisit le ou les lauréats au vu du PV ainsi que de l'avis du jury et publie un avis de résultats de concours.

Apport de l'arrêt : le Conseil d'Etat vient récemment de préciser que l'acheteur n'est pas tenu de suivre l'avis émis par le jury du concours et qu'il peut, notamment, porter son choix sur un candidat ayant participé au concours autre que celui classé premier par le jury.

Il est donc bon de rappeler que l'acheteur n'est pas lié par l'avis de jury et garde la possibilité de choisir le ou les lauréats.

La bourse d'affrètement

Un patrimoine architectural en béton brut

Focus sur l'architecte des bâtiments de France

La Bourse d'affrètement a été construite en 1958 par les frères Arsène-Henry. Il fait partie aujourd'hui du patrimoine culturel régional de l'Ile-de-France. Les ouvrages des frères Arsène-Henry sont notables par une utilisation remarquable du béton brut comme la maison de la Batellerie dans le 13ème arrondissement de Paris. La Bourse d'affrètement, construction datant de l'époque moderne, hérite des particularités de style de cette époque : rationalité du plan, pilotis et structure poteaux –poutres, fenêtres en bandeau, matérialité sobre et brute.

S'appuyant sur cet héritage architectural, la réhabilitation de la bourse d'affrètement comportait des enjeux significatifs, visant à mettre en valeur ce bâtiment et son histoire.

Dans le cadre de sa réhabilitation, un dialogue a donc dû être établi avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), afin d'assurer l'équilibre entre l'évolution du bâtiment et la préservation de ses caractéristiques patrimoniales.



La bourse d'affrètement à Conflans-Sainte-Honorine

ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

L'architecte des bâtiments de France

L'architecte des bâtiments de France (ABF) est un fonctionnaire d'État chargé de la protection et de la conservation du patrimoine architectural et paysager en France. Il intervient principalement dans le cadre des demandes de permis de construire ou de déclarations préalables pour des projets situés dans des secteurs sauvegardés, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et près de monuments historiques.

Lorsqu'un projet implique un architecte des bâtiments de France (ABF), quelques points sont essentiels à prendre en compte :

1. **Réglementation** : Connaître les règles et les réglementations en matière de protection du patrimoine.
2. **Démarches administratives** : Soumettre une demande d'autorisation de travaux (permis de construire ou déclaration préalable) qui inclut des plans et des justificatifs sur l'impact du projet sur le patrimoine.
3. **Respect de l'environnement** : L'ABF se préoccupe de l'intégration des projets dans leur environnement. Cela inclut la prise en compte des matériaux, des couleurs et des formes.
4. **Dialogue** : Il est important d'engager un dialogue avec l'ABF dès le début du projet pour comprendre ses attentes et obtenir des conseils sur la manière de respecter le patrimoine.
5. **Études préalables** : Réaliser des études préalables, comme des diagnostics architecturaux ou historiques, pour mieux cerner les contraintes et les atouts du site.



Dans le cadre du projet de Conflans, les enjeux de cette réhabilitation sont les suivants : traiter les façades et restituer la valeur d'origine de leur plasticité et de leur matérialité, tout en intégrant de nouvelles performances thermiques conformes aux exigences environnementales actuelles.

Certaines façades présentaient des traces de détérioration (épaufures du béton...). Afin de les renouveler et de leur apporter de nouvelles qualités thermiques, l'architecte a respecté leur aspect extérieur et a apporté une isolation thermique par l'intérieur sous la forme d'un doublage avec isolant biosourcé type fibre de bois. Ainsi, les performances du bâtiment ont été améliorées tout en conservant leur esprit, leur matérialité, leur rythme, leur séquence, leurs textures, leur aspect.

LES TRAVAUX EN DEUX SAISONS

A ce titre, **le projet a intégré les travaux suivants** :

- **Reprise des parements en béton armé existant** (passivation des aciers, repiquage manuel, ragréage, traitement de surface) afin de retrouver la matérialité d'origine du béton banché.
- **Remplacement de tous les châssis vitrés par des châssis aluminium double-vitrage à haute performance.** Les dimensions et proportions des vitrages sont sauvegardées et le dessin des menuiseries est adapté à celui d'origine afin de répondre aux besoins techniques, de ventilation naturelle et de confort d'usages.
- **Remplacement de la façade vitrée de la salle de la Bourse.** Cette façade est emblématique par le rythme créé au premier plan par les hautes épines de béton. Les nouveaux châssis vitrés composant cette façade sont maintenant en aluminium. Les menuiseries verticales sont dissimulées derrière l'épaisseur des épines en béton. La façade vitrée, en second plan est découpée horizontalement pour accueillir le nez de la mezzanine et aussi pour accueillir des ouvrants à la française pour garantir un système de ventilation naturelle.
- **Mise en œuvre d'occultations solaires pour la façade sud-ouest.** Le projet reprend le principe d'origine de stores extérieurs colorés. Les nouveaux stores sont de type sans coffre, à guidage par câbles et contre-poids invisible. Les stores sont disposés en applique extérieure sur la façade en béton armé, à l'emplacement initial. Ils sont composés d'un remplissage en toile, de couleur orange comme d'origine.
- **Mise en œuvre d'une nouvelle façade vitrée en façade nord-est de la salle de la Bourse pour l'ouverture du volume sur le jardin.** Cette ouverture a été aussi nécessaire pour répondre aux besoins du programme. Celle-ci est une réinterprétation, selon une logique contemporaine de la façade sud-est. Le dessin de cette façade joue sur différents plans. Des épines de béton ont été recréées, en premier plan et en second plan, les châssis en aluminium posaient sur le soubassement béton existant. Le linteau de cette nouvelle baie est assuré par la poutre béton en sous face du toit existante. Ce linteau béton vient créer une continuité horizontale en arrière-plan. Pour des besoins d'usages et de confort, certains châssis viennent accueillir des ouvrants à la française.

L'ensemble de ces éléments ont été réalisés de manière à respecter l'architecture existante. Les rythmes, les cadences, les matérialités, réutilisent, dans une logique contemporaine, les principes de l'architecture d'origine. L'ensemble de ces éléments sont néanmoins développés avec des systèmes à haute performance énergétique permettant d'inscrire le bâtiment dans une perspective durable et d'apporter les meilleures conditions de confort aux utilisateurs.



Façade vitrée de la salle de la Bourse



Occultation solaire de la Bourse d'affrètement



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