

**FOCUS**

## Les autorisations d'urbanisme dématérialisées : « top » départ !

**Le 1<sup>er</sup> janvier 2022 a marqué le passage des autorisations d'urbanisme à la dématérialisation (entrée en vigueur du décret n° 2021-981 du 23 juillet 2021).**

Ainsi, les usagers peuvent déposer, sans frais, toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir...), pour la réalisation de leurs travaux (construction, extension, ravalement, clôture, abris de jardin...) par voie électronique selon les modalités que la commune a choisi de mettre en œuvre (adresse courriel dédiée, formulaire de contact, téléservice spécifique...).

Outre la saisine par voie électronique, les communes de plus de 3500 habitants doivent disposer d'une « *téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme* » (article L 423-3 du Code de l'urbanisme).



Pour permettre la dématérialisation de l'ensemble de la chaîne d'instruction, l'État a développé plusieurs outils : PLAT'AU (Plateforme d'échange et de partage des dossiers entre tous les acteurs de la chaîne d'instruction), AD'AU (Assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme),

RIE'AU (Réception, information et échanges des autorisations d'urbanisme pour les communes sans document d'urbanisme approuvé ou faisant appel aux services de l'État pour son instruction) et AVIS'AU (Gestion des avis des autorisations d'urbanisme).

**ÉTUDE**

## La RE 2020 en état de marche

**La Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) remplace la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) pour les demandes de permis de construire déposées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.**

**Elle fixe des objectifs de réduction de l'impact carbone de la construction des bâtiments et d'amélioration de leurs performances thermiques.**

Ces objectifs sont intégrés aux attestations qui doivent être jointes à la demande du permis de construire et à la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), ainsi qu'aux études de faisabilité relatives aux approvisionnements en énergie, ces dernières devant être réalisées avant le dépôt de la demande du permis de construire.

Le décret n° 2021-1548 du 30 novembre 2021 et deux arrêtés d'application du 9 décembre 2021 précisent le contenu et les modalités de délivrance des études de faisabilité relatives aux approvisionnements en énergie et des attestations de prise en compte des performances énergétiques et environnementales (articles R 122-22 à R 122-35 du Code de la construction et de l'habitation).

### Attestations de performance

Deux documents doivent attester de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale de la RE 2020. Le décret du 30 novembre 2021 précise les différentes conditions à réunir pour les délivrer.



>>>

## La RE 2020 en état de marche (suite)

### L'attestation jointe à la demande de permis de construire

L'attestation mentionne l'engagement du maître d'ouvrage d'être en mesure, après la déclaration d'ouverture du chantier, de justifier à la demande des personnes habilitées (préfet, fonctionnaires...) d'atteindre des résultats minimaux dans les domaines suivants :

- le besoin en énergie du bâtiment, calculé pour des conditions de fonctionnement définies, pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ;
- le nombre de degrés-heures d'inconfort estival ;
- les caractéristiques minimales de certains ensembles de composants du bâtiment concourant à la performance énergétique et environnementale, à la qualité sanitaire ou au confort thermique, qui sont définies, en fonction, le cas échéant, de la catégorie du bâtiment ou de sa localisation géographique.

Le maître d'ouvrage doit établir, pour chaque bâtiment ou partie du bâtiment concerné(e), un document attestant qu'il a pris en compte (ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre chargé de la conception de l'opération) les exigences de performance énergétique et environnementale.

### L'attestation jointe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Ce document atteste du respect des éléments mentionnés dans l'attestation jointe à la demande de permis de construire ainsi que les indicateurs relatifs à l'impact sur le changement climatique du bâtiment (article R 122-24 du CCH). Elle est établie par le maître d'ouvrage après visite sur site de l'une des personnes habilitées (contrôleur technique, organisme ayant certifié la performance énergétique du bâtiment, architecte, etc.). Elle doit être jointe à la DAACT.



**Le maître d'ouvrage doit établir, pour chaque bâtiment ou partie du bâtiment concerné(e), un document attestant qu'il a pris en compte les exigences de performance énergétique et environnementale.**

Pour une opération comportant à la fois des travaux d'extension et de rénovation d'un même bâtiment, deux attestations doivent être fournies : une pour la partie nouvelle du bâtiment et une pour la partie existante (article R 122-29 CCH).

### L'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le maître d'ouvrage doit réaliser l'étude de faisabilité technique et économique qui évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie (article L122-1 du CCH). Les maisons individuelles ou accolées et, à partir de 2025, les logements collectifs sont exclus du champ d'application de l'étude de faisabilité.

Le décret du 30 novembre 2021 ainsi que l'arrêté du 09 décembre 2021 précisent le

contenu de cette étude. Elle doit porter sur la consommation d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux (les cinq usages déjà prévus dans la RT 2012) et la mobilité des occupants internes au bâtiment.

L'étude de faisabilité doit examiner le recours aux énergies renouvelables et présenter les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées par rapport aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation... Enfin, elle doit indiquer les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

*Nathalie Quiblier*

### RE 2020 : Les dates d'application

La RE 2020 s'applique en France métropolitaine pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées :

- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation,
- à partir au 1<sup>er</sup> juillet 2022, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire,
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, aux extensions de ces constructions et aux constructions provisoires, répondant aux mêmes usages.

### Zone de revitalisation des centres-villes : classement des villes au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Le classement des départements et des communes en zone de revitalisation des centres-villes est complété avec des communes entrant et d'autres sortant.

**Arrêté du 3 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 31 décembre 2020**

NUISANCES

## Les bruits liés aux transports et la mise en consultation des plans de prévention du bruit

Le texte entré en vigueur le 16 décembre 2021 décrit les effets nuisibles du bruit généré par les infrastructures de transport pour lesquels le nombre de personnes affectées est estimé.

Il précise, en premier lieu, que l'exposition de la population est évaluée indépendamment pour chaque source de bruit généré par les transports (trafic routier, ferroviaire ou aérien) et chaque effet nuisible (cardiopathie ischémique, forte gêne et fortes perturbations du sommeil).

Il précise, en second lieu, la procédure à suivre pour la mise en consultation des Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) ainsi que le moyen d'accès à ces plans une fois ceux-ci adoptés et les modalités d'information du public.



Ainsi, la mise en consultation du public peut toujours se faire en présentiel dans un ou plusieurs lieux physiques désignés par l'autorité compétente mais elle peut également être organisée par voie électronique (information du public sur Internet, par affichage en mairie ou sur les lieux concernés...).

**Décret n° 2021-1633 du 14 décembre 2021 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement**

### COMMANDES **Dispense de procédure pour les marchés innovants**

Un décret du 24 décembre 2018 avait mis en place, pour une durée de trois ans, une expérimentation qui avait permis aux acheteurs de passer un marché public négocié sans publicité ni mise en concurrence préalables.

Le décret du 13 décembre 2021 pérennise ce dispositif sur tout le territoire (nouvel article R 2122-9-1 du Code de la commande publique). Pour rappel, sont considérés comme innovants des marchés qui mettent en œuvre (article L 2172-3 du Code de la commande publique) :

- de nouveaux procédés de production ou de construction,
- une nouvelle méthode de commercialisation,
- une nouvelle méthode organisationnelle dans les pratiques, l'organisation du lieu de travail ou les relations extérieures de l'entreprise.

Depuis ce texte entré en vigueur le 16 décembre dernier, les marchés de travaux, fournitures ou services innovants répondant à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 100 000 euros hors taxes (HT) peuvent être passés sans publicité ni mise en concurrence préalables.

Ces dispositions sont également applicables aux lots dont le montant est inférieur à 80 000 euros HT pour des fournitures ou des services innovants ou à 100 000 euros HT pour des travaux innovants, à condition que la valeur de l'ensemble des lots concernés n'excède pas 20 % du montant total du marché.

**Décret n° 2021-1634 du 13 décembre 2021 relatif aux achats innovants et portant diverses autres dispositions en matière de commande publique**

### NUMÉRIQUE

## « Mon FranceConnect » : nouveau téléservice expérimenté

Le texte prévoit la création, à titre expérimental, d'un service en ligne généré par la Direction interministérielle et du numérique (Dinum), appelé « Mon FranceConnect », qui a pour objet de mettre à disposition des citoyens un ensemble de données personnelles les concernant et détenues par les administrations. Ces données ne sont pas conservées par le service et sont supprimées la déconnexion.

Ce service permet également de générer des justificatifs à partir des données collectées, que l'utilisateur pourra éditer ou transmettre aux personnes et organismes de son choix comme le justificatif de revenu fiscal de référence ou la preuve d'inscription à Pôle Emploi.

Ce traitement, à usage facultatif, est mis en œuvre à titre expérimental pour une durée de douze mois auprès de 25 000 usagers volontaires.

**Décret n° 2021-1538 du 29 novembre 2021 relatif à l'expérimentation du téléservice dénommé « Mon FranceConnect » (MFC)**

## Contrat annulé pour manquement au principe d'impartialité

Une procédure d'appel d'offres a été lancée par une collectivité en vue de la passation d'un accord-cadre. Il s'est avéré que le technicien en charge du dossier travaillait trois mois auparavant en qualité de responsable au sein de la société choisie.

En application de l'article L 2141-10 du Code de la commande publique (définition de la notion de « conflit d'intérêts »), le Conseil d'État a confirmé l'annulation de l'accord-cadre en précisant qu'un manquement de l'acheteur au principe d'impartialité caractérise un vice d'une particulière gravité justifiant l'annulation du contrat.

*CE, 25 novembre 2021, n°454446*

## Contestation d'un permis par le voisin immédiat

Selon le Conseil d'État, le voisin immédiat n'a, sauf circonstances particulières, qualité à agir contre le permis de construire dont il demande l'annulation que sous réserve d'avoir acquis la qualité de voisin immédiat antérieurement à l'affichage en mairie de la demande formulée par le pétitionnaire.

*CE, 13 décembre 2021, n° 450241*

## Marché subséquent : attribution possible sur le seul critère du prix

Dans une affaire concernant la procédure de passation d'un accord-cadre multi-attributaire et celle d'un marché subséquent pour la fourniture d'électricité, la juridiction déclare qu'une attribution des marchés subséquents peut s'effectuer uniquement sur la base du critère du prix. Toutefois, il faut une absence de toute variation des caractéristiques des prestations attendues entre l'étape de l'accord-cadre et celle du marché subséquent.

*CAA Bordeaux, 02 décembre 2021, n° 21BX01447*

## Certificat d'urbanisme erroné et responsabilité de la commune

L'acquéreur d'un terrain pensait, à tort, qu'il était constructible après réception d'un certificat d'urbanisme positif. En effet, aucune construction ne pouvait être autorisée sur ce terrain situé en zone d'urbanisation diffuse d'une commune littorale.

Pour les juges, la mention du certificat d'urbanisme selon laquelle « *les dispositions de la loi Littoral sont applicables sur le territoire de la commune* » n'est pas de nature à exonérer, même partiellement, la commune de sa responsabilité dès lors que le certificat mentionnait également, et sans équivoque, que « *le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée* ».

*CAA Bordeaux, 30 novembre 2021, n°20BX00238*

## Marché public : tout envoi ne vaut pas remise d'une nouvelle candidature

En matière de commande publique, l'offre doit être transmise en une seule fois et si plusieurs réponses électroniques arrivent du même candidat, l'acheteur doit uniquement tenir compte du dernier pli reçu (article R 2151-6 du Code de la commande publique).

Dans cette affaire, une commune a engagé une procédure de passation d'une délégation de service public. Une société candidate a d'abord transmis sa candidature par voie dématérialisée puis une pièce complémentaire dans un pli séparé. La commune a seulement retenu le second envoi et a rejeté la candidature de ladite société comme incomplète.

Selon le juge, les dispositions de l'article R 2151-6 ne s'appliquent pas à la transmission d'une pièce complémentaire. Ainsi, toute transmission ne doit pas être considérée comme une offre. Le juge a donc ordonné à la commune de reprendre la procédure au stade de l'examen des candidatures en tenant compte de la candidature irrégulièrement évincée.

*CE, 20 décembre 2021, n° 454801*

## Rénovation urbaine et sécurité publique

Le texte vise à favoriser la prise en compte des problématiques de sécurité dans les opérations du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU). Il décrit la méthode à suivre pour coordonner les acteurs afin de pérenniser les actions entreprises pour le cadre de vie et la tranquillité de la population.

*Circulaire du 4 janvier 2022, Sécurité dans les quartiers NPNRU*

## conseils des notaires La lettre aux personnes publiques

- Supplément au trimestriel *Conseils des notaires* n° 483
- Directeur de la publication : Jérôme Fehrenbach • Comité éditorial : Caroline Le Cabec (notaire) ; Caroline Gaffet • Rédaction : Nathalie Quiblier • Maquette : Florence Ganivet
- Crédits photos : Shutterstock
- Trimestriel - ISBN n° 978-2-35 151-391-0

- Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec la Mission du Développement 60 boulevard de la Tour Maubourg 75 007 Paris.
- Cette lettre est éditée avec la Banque des Territoires dans le cadre de la convention Notaires et Territoires.



BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS