

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » : un texte ambitieux d'une application délicate

Questions à ... Laurent Férignac, avocat à la cour et associé du cabinet AdDen avocats (Lexbase hebdo, 30 septembre 2010).

[Lire l'interview](#)

Les modalités de mise en oeuvre des conventions PUP précisées

L'article 43 de la loi du 25 mars 2009 (n° 2009-323), transcrit au code de l'urbanisme sous les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, a institué la convention de projet urbain partenarial (PUP). Le PUP permet le financement par les personnes privées des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles.

Seules les dispositions législatives précitées déterminent le contenu de la convention PUP ce qui laisse une assez grande liberté aux parties pour définir le périmètre du projet, le montant des participations à payer par le pétitionnaire, comme les modalités et les délais de paiement par ce dernier.

La souplesse liée au caractère contractuel de cette

participation n'a pas été entamée par le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 (JORF du 24 mars 2010), dont les apports sont relativement circonscrits.

- ▶ Il précise que la période d'exonération de la TLE résultant de la convention est décomptée du premier jour de l'affichage en mairie ou au siège de l'EPCI de l'avis mentionnant sa signature (article R. 332-25-3).
 - ▶ Il inclut parmi les annexes du PLU un document relatif aux périmètres fixés par les conventions PUP (article R. 123-13, 17°).
 - ▶ Au-delà, le décret du 22 mars 2010 apporte des précisions d'ordre procédural :
 - La signature d'une convention PUP par le maire ou le président d'un EPCI doit être autorisée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI (article R. 332-25-1).
 - Les articles R. 332-25-1, alinéa 2, et R. 332-25-2 organisent les modalités de mise à disposition du public de la convention et détermine les mesures de publicité dont elle doit être l'objet.
 - L'article R. 332-41 est modifié afin que la nature, le montant et les dates d'encaissement des contributions obtenues en application d'une convention PUP soient inscrits sur le registre des contributions d'urbanisme.
-

Grand Paris : articulation du contrat de développement territorial avec les autres documents d'urbanisme

Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, JORF n° 0128 du 5 juin 2010

L'article 21 de la loi sur le Grand Paris institue le « *contrat de développement territorial* ».

L'objet composite de ces contrats soulève la question de sa relation avec les autres documents d'urbanisme. L'article 21 prévoit que ce contrat « *peut valoir déclaration de projet des actions ou opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures [nécessaires à la mise en œuvre des objectifs qu'il contient] pour l'application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme* » (article relatif à la déclaration de l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement déterminée).

L'intérêt de cette disposition réside dans la possibilité de contourner la procédure « normale » de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, laquelle prévoit une enquête publique menée suivant les règles du code de l'environnement. Les opérations visées par le contrat « valant déclaration de projet » pour l'application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme peuvent être groupées et faire l'objet de la seule enquête publique nécessaire à la mise en place du contrat de développement territorial.

Si les projets d'infrastructures ou opérations d'aménagement en question ne sont pas compatibles avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les schémas de secteurs et plans locaux

d'urbanisme (PLU), alors « *l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité* » nécessaires.

En définitive, la déclaration de projet incompatible avec l'un de ces documents ne pourra intervenir que si :

– L'enquête publique concernant le contrat de développement territorial a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme considéré

– Le prononcé de la déclaration de projet est intervenu après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des documents d'urbanismes concernés ont fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques intéressées (visées à l'article L. 122-15 du code de l'urbanisme pour le SCOT, L. 123-16 pour le PLU et L. 141-1-2 pour le SDRIF).

Grand Paris : précisions sur les procédures d'expropriation et de préemption

Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, JORF n° 0128 du 5 juin 2010

Contrat de développement territorial : détermination du titulaire de la déclaration d'utilité publique

Le contrat de développement territorial de l'article 21 de la loi sur le Grand Paris « *peut prévoir la création de zones*

d'aménagement différé » et il définit « *les bénéficiaires des droits de préemption institués dans ces zones* ». Notons que le texte prévoit que la délibération du conseil municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI) autorisant le maire ou le président de l'EPCI à signer le contrat de développement emporte avis favorable sur la création des zones d'aménagement différé prévues au contrat.

Si la commune n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption à titre principal, alors la loi lui attribue le bénéfice de ce droit à titre subsidiaire. Dès lors, si le titulaire du droit à titre principal renonce à exercer son droit, la collectivité et le propriétaire du bien concerné en sont avisés dans le délai de deux mois suivant la déclaration préalable d'aliénation faite par le propriétaire. Le délai à l'expiration duquel le silence gardé vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption est porté à trois mois, de sorte que le titulaire du droit à titre subsidiaire puisse en faire usage.

✘ Société du Grand Paris : des pouvoirs d'acquisition par voie d'expropriation ou de préemption

L'établissement public dispose de la faculté d'acquérir, au besoin par voie d'expropriation ou de préemption, « *des biens de toute nature nécessaires à la création et à l'exploitation des infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris* » (article 7 de la loi sur le Grand Paris).

Les modifications du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'article 5 modifie l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatif à l'estimation des biens expropriés. Désormais, les biens concernés par les projets ou programmes relatifs à la mise en œuvre du Grand Paris seront estimés en prenant en considération l'usage effectif qui en est fait au jour de la

mise à disposition du public du dossier de débat public portant sur ces projets.

Prise de possession de propriétés privées par la procédure d'extrême urgence

L'article 5 de la loi sur le Grand Paris envisage la possibilité de mettre en œuvre la procédure de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation, « *en vue de la prise de possession immédiate, par le titulaire de la déclaration d'utilité publique, de terrains bâtis ou non bâtis nécessaires à l'exécution des travaux des projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris* ».

D'après cet article, la prise de possession des terrains doit se faire sur le fondement d'un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat. L'administration doit soumettre au Conseil d'Etat un projet motivé, accompagné d'un plan situant les communes et les terrains qu'elle se propose d'occuper, ainsi que la description des ouvrages projetés.

Relevons qu'en principe, aux termes de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation, cette procédure exceptionnelle ne concerne que les terrains non bâtis. La présente loi entend, concernant les projets de mise en œuvre du réseau de transport public du Grand Paris, étendre l'application de cette procédure aux terrains bâtis.

La prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement provisionnel d'une somme égale à l'évaluation du service des domaines ou à l'offre de l'autorité expropriante si celle-ci est supérieure.

Ensuite, dans les vingt-quatre heures de la réception du décret, le préfet prend les arrêtés nécessaires autorisant l'occupation temporaire du terrain.

L'article L. 15-9 prévoit enfin que « *faute pour l'administration de poursuivre la procédure d'expropriation*

dans le mois qui suit la prise de possession, le juge, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété si celui-ci n'a pas encore été ordonné et, en tout état de cause, fixe le prix du terrain et, éventuellement, l'indemnité spéciale [due au titre du préjudice éventuellement causé par la rapidité de la procédure] ».

La modification du PLU après enquête publique doit trouver son origine dans les résultats de l'enquête publique

Par une décision « *Lille Métropole Communauté Urbaine* » du 12 mars 2010, le Conseil d'Etat vient de juger que les modifications apportées à un PLU après enquête publique doivent non pas seulement s'abstenir de remettre en cause l'économie générale du plan mais aussi trouver leur origine dans les résultats de l'enquête publique.

Cette décision est *a priori* surprenante dans la mesure où la Haute Juridiction renoue avec le dispositif applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité urbaine (SRU) du 13 décembre 2000, lequel autorisait les modifications après enquête publique à la double condition qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent des résultats de l'enquête.

En effet, avant 2001, l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme, pris en application de l'ancien article

L. 123-3-1 du même code, disposait clairement :

*« Le plan d'occupation des sols, **éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique** (...), donne lieu, dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article R. 123-9, à la consultation des services de l'Etat et des personnes associées **si le maire estime que la nature et l'importance des modifications envisagées justifient cette consultation**. Le plan est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal ».*

Or, le dispositif en vigueur depuis la loi SRU ne reprend pas cette seconde condition dans la mesure où le décret d'application du 27 mars 2001 de l'article 4 de cette loi créant l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme qui se borne à disposer qu'« *après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal (...)* » a bien abrogé les dispositions de l'ancien article R. 123-12 sans qu'elles soient reprises par d'autres dispositions législatives ou réglementaires.

Bien que la jurisprudence ne se soit pas expressément prononcée sur cette question, il était néanmoins possible de considérer que les modifications après enquête publique n'avaient plus à procéder des résultats de l'enquête publique à partir du moment où elles ne portaient pas atteinte à l'économie générale du plan.

Cette importante décision du Conseil d'Etat a donc le mérite de la clarté et se justifie par la finalité même de la procédure de mise à l'enquête publique et par le caractère semblable des termes de l'ancien article L. 123-3-1 et du nouvel article L. 123-10 du code de l'urbanisme.

La Haute Juridiction précise à ce titre qu'il résulte de l'étude des travaux préparatoires de la loi SRU que « *le législateur n'a pas entendu remettre en cause les conditions*

ci-dessus rappelées dans lesquelles le plan d'urbanisme peut être modifié après l'enquête publique », nonobstant le fait que les nouvelles dispositions réglementaires de l'article R. 123-19 « ne font plus apparaître la mention que le plan d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ».

Il appartiendra donc aux communes et EPCI en charge des procédures d'élaboration et d'adaptation des PLU soumis à enquête publique d'être extrêmement vigilants au moment de l'arrêt du projet de plan dès lors qu'ils ne pourront plus apporter de changements qui ne trouveraient pas leur cause dans les résultats de l'enquête alors même qu'ils seraient justifiés par l'existence de nouveaux éléments de fait ou de droit intervenus entre-temps.

[Voir la décision sur Légifrance](#)

La délibération relative aux modalités de la concertation de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme doit définir les objectifs poursuivis par la commune

Le code de l'urbanisme prévoit la mise en oeuvre d'une concertation avec les habitants, les associations et toutes les personnes concernées dans la cas de l'élaboration ou la révision du SCOT ou du PLU, la création d'une ZAC ou la

réalisation de toute opération d'aménagement lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune.

Les dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme prévoient à ce titre que:

« I – Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole (...)

Les documents d'urbanisme et les opérations [concernés] ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution» .

Dans une affaire relative à la révision d'un plan local d'urbanisme, le Conseil d'Etat est venu préciser que, conformément à ces dispositions, la délibération du conseil municipal relative à la concertation doit définir, d'une part, les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et, d'autre part, définir *« au moins dans les grandes lignes, [les] objectifs poursuivis par la commune en projetant d'élaborer ou de réviser un document d'urbanisme» .*

Ainsi, la haute juridiction a-t-elle précisé que *« cette délibération constitue dans ses deux volets, une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité le*

document d'urbanisme approuvé, alors même que la concertation aurait respecté les modalités définies par le conseil municipal» .

Est donc désormais clairement affirmée l'obligation de définir, dans la délibération portant sur les modalités de la concertation, les objectifs poursuivis par la commune dans l'opération réalisée.

[Voir l'arrêt sur le site du Conseil d'Etat](#)

Délivrance d'un permis de construire et règles de sécurité applicables dans les ERP

Dans un arrêt du 29 décembre 2009 « *Kaufmann & Broad et a.* », req. n° 08VE03693-08VE03696, la cour administrative d'appel de Versailles vient de juger « *que l'autorité qui délivre le permis de construire ne peut s'abstenir de prendre parti sur [les règles de sécurité applicables dans les établissements recevant du public] en subordonnant la réalisation de la construction projetée à la présentation d'un nouveau projet et qu'elle peut seulement assortir l'autorisation donnée de conditions qui n'entraînent que des modifications sur des points précis et limités et ne nécessite pas une telle présentation* ».

Appliquant ce principe au cas d'espèce, elle affirme que si « *le projet immobilier de la société Kaufmann et Broad Développement a été autorisé en tenant compte de*

l'installation d'une crèche dont seuls la surface, le plan et les façades étaient décrits dans le dossier de demande de permis de construire » le permis de construire renvoyait « pour les autres caractéristiques de cet édifice recevant du public, et notamment pour la vérification des règles de sécurité applicables à la catégorie de bâtiments dont relevait la crèche en question, à la délivrance d'une autorisation distincte » et en déduit « que, par suite, le maire de la commune de Meudon a statué sans se prononcer sur la conformité aux règles d'urbanisme, à la date du permis de construire litigieux, de l'ensemble immobilier en cause ».

(a) En son principe, cette décision n'a rien d'innovant, puisqu'il s'agit d'une application d'une solution constamment retenue par le Conseil d'Etat depuis un arrêt du 7 novembre 1973 « *Giudicelli* » (req. 85237 : Rec. CE, p. 624).

En revanche, l'application de cette solution classique à la question du respect de la législation sur les établissements recevant du public (ERP) apparaît plus originale.

A cet égard, on constatera que le juge administratif a certes déjà adopté des solutions qui reviennent implicitement à faire application de cette lignée jurisprudentielle.

Le Conseil d'Etat a notamment jugé dans ce cadre :

« dès lors qu'une partie des locaux faisant l'objet du permis de construire contesté relevait d'une des catégories d'établissements recevant du public, l'autorité délivrant l'autorisation de construire, qui tient alors lieu, en application d l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité de ces établissements, ne pouvait délivrer celle-ci qu'au vu d'un dossier qui permette de vérifier que l'avis préalable de la commission de sécurité n'était pas requis s'agissant d'un établissement de cinquième catégorie, ou qui comporte les éléments requis par les règles de sécurité

applicables à cet établissement, notamment l'avis de la commission de sécurité compétente ; que, faute de la présence au dossier de telles informations, l'autorisation litigieuse a été délivrée en méconnaissance des dispositions tant de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, que de l'article R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation, en vertu desquelles le permis de construire ne peut être délivré qu'après consultation de la commission de sécurité compétente » (CE 19 juin 2006 *M. X et a.*, req. n° 278361. Voir également pour des solutions proches, CAA Marseille 14 octobre 1999 *Société Bâtir entreprises et a.*, req. n° 97MA10076-97MA10722 – CAA Marseille 27 décembre 2008 *Mme X*, req. n° 06MA0808).

Toutefois, l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 29 décembre 2009 est, à notre connaissance, la première application explicite de la jurisprudence « *Giudicelli* » en matière de règles de sécurité et d'accessibilité concernant les ERP.

(b) L'arrêt présente également l'intérêt de laisser ouverte la possibilité de la délivrance postérieure d'une autorisation spécifique dès lors qu'il précise « *qu'au surplus, le permis de construire en cause n'était pas accordé sous réserve de l'obtention d'une autorisation spécifique concernant la crèche en question* ».

En toute logique, l'autorisation postérieure à laquelle la cour administrative d'appel de Versailles a entendu faire référence dans ce considérant ne peut être que l'autorisation d'aménagement d'un ERP prévu par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et non pas un nouveau permis de construire.

On peut se demander si le Conseil d'Etat validerait une telle solution. Bien que la Haute Juridiction ne se soit pas prononcée explicitement sur ce point, la rédaction de l'arrêt du 19 juin 2006 précité invite, en l'état, à être très circonspect sur son avenir.

(c) Reste à savoir si, au-delà des cas d'espèce examinés dans ces décisions, le juge administratif entend, en réalité, condamner par principe la pratique très répandue de la réalisation de coques « *brut de béton* » à aménager lorsqu'elles sont finalement destinées à être affectées à un établissement recevant du public.

A notre avis, tel ne devrait pas être le cas.

En effet, dès lors qu'il serait précisé dans le dossier de demande de permis de construire qu'il s'agit de la réalisation d'une coque en précisant sa destination (par exemple, commerces) et en fournissant l'ensemble des pièces permettant de mettre en mesure l'autorité compétente de prendre position sur l'ensemble des règles applicables au projet (en particulier, les règles de sécurité et d'accessibilité qui s'imposent aux établissements recevant du public), rien ne s'opposerait alors à ce que cette autorité puisse délivrer cette autorisation si, bien évidemment, le projet respecte ces règles.

Nous notons, à cet égard, que la cour administrative d'appel de Marseille semble avoir implicitement accepté la possibilité de présenter une demande de permis de construire pour réaliser « *des locaux brut de béton* » (CAA Marseille 11 décembre 2008 *Mme X*, req. n° 06MA00808, précit.).

Dès lors qu'ils ne seraient pas *a priori* soumis à l'obtention d'une nouvelle autorisation d'urbanisme, les travaux d'aménagement intérieur de la coque pourraient ensuite être régulièrement réalisés, le cas échéant, par le preneur du local, après avoir obtenu une autorisation d'aménagement d'un ERP prévue à l'article L. 111-8 CCH.

Compte tenu de l'important intérêt pratique d'un tel montage, il serait, en tout état de cause, particulièrement opportun que sa légalité ne soit pas remise en cause.

Les mesures du plan de relance concernant l'urbanisme : les nouveaux dispositifs issus de la loi du 17 février 2009 : Questions à Maître Laurent Férignac

Lexbase hebdo, n°136, 10 décembre 2009

[Lire l'article](#)

Le vif débat autour de la régularité de l'institution de prescriptions au contenu imprécis au sein des articles 6 et 7 du règlement d'un plan

Local d'urbanisme

Les articles 6 et 7 du règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU), qui déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, sont au nombre des règles qui constituent le contenu minimum d'un PLU en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Or, de nombreux règlements de PLU, dont celui de la ville de Paris, se contentent de réglementer l'implantation des constructions au moyen d'un critère dénué de précision lié à l'insertion harmonieuse des constructions dans le site, le paysage ou l'environnement.

En conséquence, une telle rédaction ne pouvait donc échapper à la censure du juge administratif à l'occasion du contentieux en annulation du PLU de la ville de Paris dont l'article UV 6 prévoit que « *l'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant* ».

En effet, par un arrêt en date du 12 février 2009, la Cour administrative d'appel de Paris a considéré de manière non équivoque que les règles d'implantation des articles 6 et 7, qui constituent le contenu minimum du PLU, ne peuvent demeurer abstraites, mais doivent déterminer entre les voies, emprises publiques et limites séparatives un rapport dont le respect puisse être concrètement apprécié et que tel n'est pas le cas des règles qui prévoient l'insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement (CAA Paris 12 février 2009 *Association de sauvegarde Auteuil-Bois de Boulogne*, req. n° 07PA03886).

Pourtant, telle n'était pas la position retenue par les premiers juges qui avaient estimé qu'en fixant une telle règle, les auteurs du PLU avaient implicitement entendu

autoriser des implantations en limite de voie ou en limite séparative ou, au contraire, en retrait, « *en fonction des cas* » (TA Paris 2 août 2007 *Association Coordination pour la sauvegarde du Bois-de-Boulogne* : req. n° 0700768).

Cette position, à notre sens, surprenante, est toutefois soutenue par une partie de la doctrine qui, lors du colloque organisé le 13 novembre dernier par le Groupement de Recherches sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH), a exprimé sa forte opposition à la position retenue par la Cour administrative d'appel de Paris.

En conséquence, dans l'attente de la décision du Conseil d'Etat sur le pourvoi formé contre l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Paris, force est donc de constater l'incertitude qui pèse sur la régularité de telles prescriptions.

Une réponse ministérielle sur les constructions remplissant des critères de performance énergétique

Les articles L. 128-1 et L. 128-2 du code de l'urbanisme, issus de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, permettent au conseil municipal d'autoriser un dépassement de coefficient d'occupation des sols (COS), dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, lorsque les constructions remplissent des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production

d'énergie renouvelable.

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2007, date d'entrée en vigueur de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation pris pour l'application de ces dispositions, le pétitionnaire d'une demande de permis de construire peut bénéficier d'un dépassement de COS lorsqu'il justifie du respect, par la construction projetée, des critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique ou qu'il s'engage à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment. Ces équipements sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, à savoir les énergies éolienne, solaire, géothermique, aérothermique, hydrothermique, marine et hydraulique, l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de station d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

Toutefois, les articles L. 128-1 et L. 128-2 précités sont insérés au sein du chapitre VIII du titre II du Livre I du code de l'urbanisme relatif aux « *dispositions favorisant la performance énergétiques et les énergies renouvelables dans l'habitat* », de sorte qu'il est possible de s'interroger sur le champ d'application de ce dispositif qui semble réservé aux seules constructions destinées à l'habitation. Les autres destinations, telle que la destination commerce, que peuvent revêtir les constructions au regard de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, seraient-elles alors exclues du bénéfice de ces dispositions ?

Bien que la réponse ministérielle du 29 septembre 2009 ne se réfère pas à la notion de « *destination* », seule connue du code de l'urbanisme, et qu'elle fasse donc état que de la notion « *d'usage* », on peut penser qu'elle vise à lever cette incertitude en rappelant que tant les dispositions de

l'article L. 128-2 du code de l'urbanisme que celles de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation prises pour leur application ne restreignent pas le dépassement de COS aux seules constructions destinées à l'habitation. **Ce dispositif est donc applicable « à l'ensemble des constructions, quel que soit leur usage ».**

Cette position est d'ailleurs confortée par le fait que l'un des arrêtés déterminant les modalités d'application de ces dispositions auquel renvoie l'article R. 111-21 a bien trait « *aux équipements et aux caractéristiques thermiques dans les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce* » (Cf. arrêté du 13 avril 1988).

Néanmoins, pour mettre définitivement un terme à toute incertitude quant au champ d'application du dispositif, le ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a tenu à indiquer que l'incohérence de l'intitulé du Chapitre VIII « *Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat* » devrait prochainement être modifiée.

Dans cette perspective, le gouvernement devrait être habilité par le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, actuellement en examen devant le Parlement, à prendre une ordonnance visant à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, les corrections qui pourraient s'avérer nécessaires.

Voir sur le site de l'Assemblée Nationale : [Rép. min. QE n° 52643](#)