



Crédit photo : Yannick Monget

## LA REFORME DE L'URBANISME, POUR UN URBANISME DE PROJET

Ce 27 mai 2011, le Secrétaire d'Etat au Logement présentait le projet de réforme pour un urbanisme de projet : un catalogue de 70 mesures pour simplifier et clarifier le droit de l'urbanisme qui doit être bientôt adopté aux termes de quatre ordonnances.

Mesure phare, le grand public retiendra l'élargissement du régime de la déclaration préalable aux extensions jusqu'à 40 m<sup>2</sup>, contre 20 m<sup>2</sup> actuellement. De même, les modalités d'évolution et de révision des PLU devraient être assouplies.

Trop complexes, les notions de SHOB et de SHON seront abandonnées au profit d'une *surface de plancher* plus simple à définir et permettant de ne pas pénaliser les efforts d'isolation notamment.

La réforme ambitionne également de pallier les difficultés posées par le contentieux de l'urbanisme qui paralyse trop souvent les projets et peut parfois être considéré comme une forme de racket. Les tentatives passées de restriction de l'accès au juge par des mécanismes procéduraux complexes se sont révélées inefficaces et mal acceptés par l'opinion publique.

La première approche du gouvernement consisterait à pénaliser plus lourdement les recours « abusifs » et à conditionner le droit d'action en justice à un préjudice défini et limité pour le requérant. Un approfondissement apparaît nécessaire car il est en réalité très difficile d'identifier de façon objective des recours « abusifs », le juge étant déjà réticent à appliquer le dispositif d'amende actuel et la restriction de l'accès au juge n'étant jamais un progrès dans une société démocratique.

Deux pistes mériteraient idéalement d'être poursuivies :

-la réduction des délais d'instance, en évitant le travers d'une justice trop expéditive. Une telle réforme nécessiterait certes des investissements importants au niveau de juridictions administratives déjà bien mal-en-point.

-la mise en place d'un dispositif d'assurance des constructeurs permettant de débiter les travaux malgré l'existence d'un recours, après une analyse juridique approfondie des données du litige. En effet, le seul intérêt des recours exercés à des fins de chantage repose sur la réticence du constructeur, confronté à une action en justice, à débiter les travaux.

Mais avant la Loi, la première des solutions reste probablement l'audit juridique rigoureux des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme avant leur dépôt.



## **Le point sur la réglementation thermique 2012 (RT 2012) et réglementation thermique Guadeloupe (RTG)**

Le secteur du bâtiment neuf constitue une priorité de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en matière de maîtrise de la demande énergétique et de performance énergétique. Ainsi, la réglementation thermique 2012 (« RT 2012 ») transpose la directive 2010/31/UE du 31 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments.

Cette RT 2012 (Décret n°2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions et Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments) constitue une réglementation performantielle, afin que toutes les constructions neuves présentent, en moyenne, une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m²/an.

Son application aux bâtiments tertiaires (de type bureaux, bâtiments d'enseignement et établissements d'accueil de la petite enfance) est prévue au 28 octobre 2011 et celle aux bâtiments résidentiels au 1er janvier 2013.

Parallèlement, l'Etat a élaboré une réglementation dénommée « RTAADOM » entrée en vigueur le 19 avril 2009 et dont l'un des arrêtés d'application régit la performance thermique de l'enveloppe des bâtiments neufs à usage d'habitation, constituant ainsi la toute première réglementation thermique des bâtiments applicable dans les DOM. Or, il s'avère que cette première réglementation thermique ne traite pas les bâtiments à usage tertiaire et fixe des obligations de moyens dont la rigidité lui est reprochée par une majorité des acteurs locaux du secteur du bâtiment.

La Région Guadeloupe a ainsi décidé d'adopter le 19 avril 2011 une réglementation thermique spécifique à la Guadeloupe (« RTG ») publiée au JO français du 20 mai 2011 et constituée de douze délibérations. Cette RTG a été élaborée dans le cadre de la première habilitation énergie prévue à l'article 73 de la Constitution, sur le fondement de l'article LO 4435-10 du Code général des collectivités territoriales.

Le cabinet Huglo Lepage & Associés a assisté dans le cadre d'un groupement le Conseil Général de la Guadeloupe pour la mise en œuvre de cette première habilitation énergie et de l'élaboration de la réglementation thermique Guadeloupe (RTG).

Retrouvez toutes les informations et la politique énergétique de la région Guadeloupe et la RTG sur le site : <http://www.guadeloupe-energie.gp>

**Adrien FOURMON, Avocat**





Crédit photo : Yannick Monget

M  
A  
I

2  
0  
1  
1

## **Revue de la doctrine et ouvrages généraux sur le droit de l'environnement et de la sécurité**

📖 F.Braud, bataille juridique autour des gaz de schiste. Novethic.fr 10 mai 2011.

📖 A.Gossement, S.Nataf, électricité verte la réforme de la procédure d'appel d'offres engagée? [www.greenunivers.com](http://www.greenunivers.com) 11 mai 2011.

📖 C.Lepage, le droit commun de la responsabilité est-il applicable au domaine nucléaire? La Gazette du Palais, 13 et 14 mai 2011.

📖 E.Merlant, I.Empain, réforme de l'étude d'impact : quelles conséquences attendues pour les ICPE? La Gazette du Palais, 13 et 14 mai 2011.

📖 C.Huglo, G.paul, retour sur la loi Grenelle II et les nouveaux délais de recours contentieux des tiers en droit des installations classées La Gazette du palais 13 et 14 mai 2011.

📖 A.Fourmon, l'avenir des délégations de service public dans les domaines de l'environnement après l'arrêt Commune d'Olivet. La Gazette du Palais 13 et 14 mai 2011.

📖 V.Saintaman, gestion de développement durable des forêts. La gazette du Palais, 13 et 14 mai 2011.

📖 M.Gall, focus sur l'usage de l'argument écologique dans la publicité et le rôle du jury de déontologie publicitaire. La Gazette du Palais 13 et 14 mai 2011.

📖 B.Denis, amiante et vente immobilière : quelles garanties pour l'acquéreur? La Gazette du Palais 13 et 14 mai 2011.

📖 C.Huglo, préface de l'ouvrage « Le dommage écologique » Oliver Fuchs Editions rue d'Ulm sciences durables mai 2011.

📖 A.Gossement, A.Bourlon, Zone de développement de l'éolien : le projet de circulaire sur un objet juridique mal identifié. [www.greenunivers.com](http://www.greenunivers.com) 17 mai 2011.

