



Novembre 2020

LOI ASAP

Edition spéciale - Pôle Immobilier

Le projet de loi d'accélération et de simplification de l'action publique, dit **Asap**, adopté définitivement le 28 octobre dernier comporte de nombreuses mesures visant à assouplir le droit de l'urbanisme, de l'environnement et de la commande publique, dans un double objectif de simplifier le droit applicable et de relancer l'économie.

Dans l'attente de sa promulgation, suspendue à la décision du Conseil constitutionnel qui devrait intervenir au plus tard le 3 décembre prochain, le Pôle Immobilier propose un premier aperçu de ses principales dispositions.

I. EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Des retouches apportées aux procédures de concertation, afin d'en simplifier l'articulation

Lorsqu'un même projet comporte des composantes relevant pour partie de la concertation obligatoire du Code de l'urbanisme, et pour partie de la concertation du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage pourra choisir de soumettre l'ensemble du projet à concertation avec garant prévu par le Code de l'environnement avec l'accord de l'autorité compétente pour mener la concertation au titre du Code de l'urbanisme.

L'ensemble des procédures d'évolution des SCOT et des PLU (révision, mise en compatibilité et modification) devra faire l'objet d'une concertation obligatoire au titre du Code de l'urbanisme dès lors qu'elles seront soumises à évaluation environnementale. En outre, les PLU seront systématiquement soumis à évaluation environnementale.

Le délai pour exercer le droit d'initiative sera réduit à deux mois. En contrepartie, la diffusion de la déclaration d'intention auprès des collectivités locales et des associations sera renforcée.

Des précisions apportées au mécanisme d'actualisation des études d'impact

Pour les projets dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations, la loi apporte les ajouts suivants :

- Les avis de l'autorité environnementale et des collectivités et leurs groupements intéressés devront porter sur l'étude d'impact ainsi actualisée dans le cadre de l'autorisation sollicitée, et ne pourront donc pas revenir sur les autorisations déjà délivrées ;
- Les mesures ERC ne pourront être prescrites qu'au(x) maître(s) d'ouvrage de l'opération concerné(s) par la demande ;
- La saisine des collectivités territoriales et leurs groupements au titre de l'autorisation environnementale vaudra également au titre de l'actualisation.

La possibilité d'exécuter des travaux de façon anticipée

Le pétitionnaire pourra demander au préfet de l'autoriser, à ses frais et risques, à exécuter des travaux autorisés par une autorisation d'urbanisme, avant la délivrance de l'autorisation environnementale, sous réserve que les travaux ne nécessitent ni décision au titre des législations spéciales intégrées dans l'autorisation environnementale (dérogation au titre des espèces protégées, défrichement, etc.) ni autorisation au titre de la loi sur l'eau. Cette possibilité devra avoir été portée à la connaissance du public.

II. EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

Le droit de l'environnement est également largement impacté par la loi ASAP. Plusieurs dispositions ont attiré l'attention de nos équipes.

En matière d'autorisation d'environnementale

Pour les autorisations environnementales relatives à un projet non soumis à évaluation environnementale, le préfet pourra opter pour l'organisation d'une procédure de participation par voie électronique au lieu d'une enquête publique, sauf s'il considère qu'une enquête publique demeure nécessaire en raison de ses enjeux environnementaux, socio-économiques et en termes d'aménagement du territoire.

Concernant les autorisations environnementales, un nouvel article L. 181-15-1 introduit dans le Code de l'environnement permettra désormais de procéder à un transfert partiel d'une autorisation au profit d'un ou de tiers avec, bien évidemment, avec l'accord du titulaire. La demande de transfert sera effectuée par le ou les tiers auprès de l'autorité administrative compétente.

En matière de sites et sols pollués

La loi ASAP introduit deux innovations intéressantes pour les porteurs de projets. En premier lieu, il sera dorénavant possible de transférer l'autorisation de substitution d'un tiers demandeur à un autre tiers demandeur, sans pour autant reprendre l'intégralité de la procédure prévue par l'article L. 512-21 du code de l'environnement (art. L. 512-21 V). Cette faculté permettra de mieux s'adapter à la temporalité des aménageurs et des constructeurs lors de la réhabilitation de sites pollués.

En matière d'Installations Classées pour la protection de l'environnement

Par ailleurs, pour lutter contre la déshérence de friches non réhabilitées, le préfet de département pourra désormais fixer un délai contraignant pour la remise en état du site d'une ICPE mise définitivement à l'arrêt (nouvel article L. 512-22 du code de l'environnement).

La mise en sécurité d'un site d'une ICPE définitivement à l'arrêt devra désormais être attestée par un bureau d'études certifié pour toutes les ICPE (art. L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1). Pour les ICPE

soumises à autorisation ou à enregistrement, le bureau d'études attestera également de l'adéquation des mesures de réhabilitation et de leurs mises en œuvre avec l'usage futur arrêté.

En matière d'ICPE, le texte apporte des garanties au cadre juridique applicable aux nouvelles ICPE aux fins d'encourager et d'accélérer leur installation. Ainsi, le dépôt du dossier aura pour effet de figer la réglementation applicable à l'installation et les évolutions qui pourraient intervenir en cours d'instruction ne seraient pas opposables au demandeur (art. L. 512-5, L. 512-7 et L. 512-10).

En outre, en cas d'évolution de la réglementation applicable aux installations existantes, celle-ci ne pourrait avoir pour effet d'imposer la réalisation de travaux de gros œuvre. Cette disposition sera particulièrement sécurisante tant pour les exploitants que pour les investisseurs souhaitant faire l'acquisition d'une ICPE existante.

III. EN MATIERE DE COMMANDE PUBLIQUE

Après avoir fait l'objet de mesures d'urgence visant à pallier les effets immédiats de la crise du Covid, la commande publique bénéficiera désormais, au travers des dispositifs mis en œuvre par la loi ASAP, de mesures plus pérennes destinées à faire de la commande publique un vecteur encore plus efficace de dynamisme économique.

A ce titre et de manière générale, on notera les mesures suivantes :

- L'instauration d'un cas général « **d'intérêt général** » parmi les motifs susceptibles de justifier qu'un **marché public** (les concessions ne sont pas visées) soit conclu **sans publicité ni mise en concurrence** (art. 44 quater 1°).
Les contours de la mise en œuvre de cette mesure demeurent à ce jour imprécises et il appartiendra au pouvoir réglementaire ou, le cas échéant, au juge, d'y remédier ;
- La création d'un réel régime des « **circonstances exceptionnelles** » (art. 44 quinquies). Tirant les conséquences de la désorganisation créée par la crise du Covid tant au stade de la passation des contrats de la commande publique que de leur exécution, la loi mettra en place un régime permettant au pouvoir réglementaire de prendre des mesures en cas de circonstances exceptionnelles telles que notamment « *une guerre, une épidémie ou une pandémie, une catastrophe naturelle ou une crise économique majeure, affectent les modalités de passation ou les conditions d'exécution d'un marché public [ou d'une concession]* ». Concrètement, le pouvoir réglementaire pourra prendre des mesures relatives à :
 - o **l'aménagement des modalités de consultation** ;
 - o la **prolongation des contrats** qui arrivent à échéance pendant la période de circonstances exceptionnelles ;
 - o la **prolongation des délais d'exécution** du contrat ;
 - o **l'exemption de sanctions** en cas de difficultés d'exécution contractuelle.
- **L'uniformisation** des modalités de **modification des contrats** de la commande publique pour lesquels une consultation a été lancée avant le **1^{er} avril 2016** (art. 44 sexies). Ces contrats pourront désormais tous être modifiés selon les règles prévues au Code de la commande publique.

A côté de ces mesures générales, on peut relever que certaines autres viseront clairement à favoriser l'accès de la commande publique aux **PME**, fortement impactées par la crise actuelle et qui peinent parfois à accéder directement aux acheteurs publics. Il en va ainsi :

- De la prise en compte parmi les critères de sélection dans les **marchés globaux** de la **part d'exécution dévolue aux petites et moyennes entreprises** (art.44 ter 5° et 9°)
- Du relèvement temporaire du seuil de **dispense de mise en concurrence à 100 000€ HT** pour les marchés de travaux jusqu'au 31 décembre 2022.

Enfin, parmi les mesures sectorielles adoptées pourra aussi être relevée celle permettant un réel retour à **l'intuitu personae entre l'acheteur soumis à la commande publique et son avocat**, l'article 46-I-1° de la loi autorisant désormais que, **quel que soit le montant**, soient **passés de gré à gré les marchés de services juridiques** ayant pour objet :

- **la représentation** d'un client dans une instance **amiable ou judiciaire** ou ;
- la rédaction de **consultations juridiques** qui se rapportent à un **contentieux existant ou à venir**.

L'ensemble du Pôle Immobilier de DS Avocats est à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire.

Retrouvez également la Newsletter du Pôle immobilier [en cliquant ici](#).

CONTACTEZ-NOUS :

poleimmobilier@dsavocats.com