



Juillet/Août 2019- N°7-8

## FIL D'ACTUALITES

---

*Le département aménagement commercial et droit de l'urbanisme vous souhaite de bonnes vacances d'été !*

### Aménagement commercial

## Procédure de revoyure - certificat de conformité - obligation de démantèlement : le décret d'application n°2019-563 du 7 juin 2019 vient préciser ces mesures phares de la loi ELAN

---

Moins de deux mois après la parution de la première série de décrets d'application de la loi ELAN, dont celui du 17 avril 2019 relatif à la nouvelle composition des CDAC et à l'étude d'impact économique (Voir Fil d'actu Mai 2019 n°5), le décret du 7 juin 2019 porte sur les autres dispositions les plus emblématiques de cette loi, en matière d'aménagement commercial.

**La procédure dite de « revoyure »** prévue par l'article 171 de la loi ELAN, qui permettra à un pétitionnaire, à compter du 1er janvier 2020, de re-saisir directement la CNAC, après que celle-ci ait pris une décision ou un avis défavorable sur son projet, est exposée à l'article 3 de ce décret. Les nouveaux articles R. 752-43-1 à R. 752-43-9 du code de commerce précisent que la CNAC devra mentionner, dans sa décision ou son avis, si le projet peut bénéficier de cette procédure prévue par l'article L. 752-21 du code de commerce. Ils indiquent que :

- Les formalités à accomplir pour re-saisir la CNAC varient selon que le projet nécessite ou pas un permis de construire : simple courrier adressé au président de la CNAC en l'absence de permis ou nouvelle demande déposée en mairie, lorsqu'un permis est requis;
- Une notification de cette nouvelle demande doit être effectuée, sous peine d'irrecevabilité, au préfet et aux éventuels requérants, dans un délai de 5 jours à compter de la saisine de la CNAC ou du maire ;

- Les services instructeurs départementaux doivent être consultés pour avis ;
- Lorsque la CNAC a été précédemment saisie par des tiers, elle leur notifie la nouvelle demande, en les informant qu'ils disposent d'un délai de deux mois pour « adresser leur production » et qu'au-delà de ce délai, elle n'en tiendra pas compte ;
- Le demandeur est convoqué, ainsi que le ou les éventuels tiers qui en ont fait la demande ;
- La CNAC doit se prononcer dans un délai de 4 mois, à compter de la réception de la nouvelle demande.

Les informations qui doivent être fournies dans cette nouvelle demande sont par ailleurs énumérées à l'article R. 752-43-4 du code de l'urbanisme, à savoir :

- La décision ou l'avis défavorable pris par la CNAC ;
- Un dossier actualisé de demande d'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Un exposé synthétique des ajustements opérés, dont l'éventuelle absence est sanctionnée par l'irrecevabilité de la demande.

**Les modalités de contrôle de la conformité des projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale et de délivrance des certificats de conformité**, requis par l'article 168 de la loi ELAN, sont précisées par l'article 4 du décret qui vient ajouter plusieurs sous-sections au code de commerce. Les nouveaux articles R. 752-44 et suivants de ce code précisent notamment :

- Les caractéristiques des projets sur lesquelles ce contrôle de conformité doit porter, à savoir essentiellement les surfaces de vente, les secteurs d'activité, le nombre de places de stationnement, la superficie des terrains d'assiette du projet, les accès au site, la superficie des espaces verts et des espaces non imperméabilisés, la superficie et la localisation des panneaux photovoltaïques ... ;
- Les pièces à joindre à la demande de certificat de conformité.

Pour faciliter ce contrôle, il est prévu que les décisions et avis favorables devront comporter en annexe un tableau récapitulatif desdites caractéristiques du projet (article R. 752-16).

Quant à la forme et au contenu du certificat, établi par les organismes certificateurs habilités selon la procédure décrite par les articles R. 752-44-2 et suivants, ils devront être conformes à un modèle fixé par arrêté, sans pouvoir être assorti de réserve, c'est-à-dire que le certificat sera :

- Soit délivré ;
- Soit refusé, en mentionnant les motifs retenus et les différences substantielles constatées avec l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Soit accordé pour la part du projet effectivement réalisée, en cas de mise en œuvre fractionnée ou partielle de l'autorisation

Outre la procédure spécifique prévue pour les projets dispensés d'autorisation en vertu de l'article L. 752-1-1 du code de commerce, du fait de leur localisation dans un périmètre ORT, le décret expose les actions susceptibles d'être mises en œuvre par le préfet, dans les deux mois à compter de la réception du certificat (R. 752-44-15 et suivants). Ces actions pouvant consister notamment en :

- Une mise en demeure de mise en conformité valant interdiction d'ouvrir au public ;

- Une saisine des fonctionnaires habilités pour réaliser des contrôles ;
- L'exercice des procédures de sanction administrative prévues par l'article L. 752-23 du code de commerce.

Ce dispositif sera applicable aux projets autorisés à compter du 1er janvier 2020.

**Les modalités d'exécution et de contrôle de l'obligation de démantèlement et de remise en état** des équipements ayant cessés d'être exploités sont complétées par les articles R.752-45 et suivants du code de commerce, qui imposent au propriétaire concerné de notifier au préfet un calendrier des opérations de démantèlement, qui doivent être achevées dans les 18 mois de la cessation de l'exploitation commerciale. Une possibilité de prolongation de ce délai est toutefois prévue, en cas de difficultés techniques ou administratives, indépendantes de la volonté du propriétaire, à charge pour celui-ci d'avoir sollicité une prorogation de ce délai, au moins six mois avant le terme du calendrier fixé initialement.

Plusieurs précisions sont apportées :

- Sur la notion de cessation de l'activité commerciale, puisque l'article R. 752-45 précise maintenant qu' « un équipement commercial qui n'est pas ouvert au public n'est pas exploité à des fins commerciales » ;
- Sur les équipements commerciaux non soumis à l'obligation de démantèlement, tels que ceux situés dans des immeubles non exclusivement destinés au commerce, dans des immeubles dont certains locaux sont exploités commercialement, dans un programme de réhabilitation ou ceux ayant fait l'objet d'un changement de destination effectif ;
- Sur les actions susceptibles d'être engagées par le préfet en cas de non-respect de l'obligation de démantèlement : mise en demeure, obligation de consignation, exécution d'office des mesures prescrites (Article R. 752-48 et R. 752-49).

[Décret n° 2019-563 du 7 juin 2019 relatif à la procédure devant la Commission nationale d'aménagement commercial et au contrôle du respect des autorisations d'exploitation commerciale](#)

## **Droit des collectivités territoriales**

# **La déconcentration administrative de la région parisienne vers les territoires : la feuille de route tracée dans une circulaire**

---

Le Premier Ministre a publié le 5 juin dernier une circulaire relative à « la transformation des administrations centrales et aux nouvelles méthodes de travail ». L'objectif affirmé est de transférer au niveau départemental, voire infradépartemental, l'ensemble des décisions permettant de renforcer les possibilités d'action des agents de terrains. L'organisation des administrations centrales doit également être modifiée en parallèle de la réforme de l'organisation territoriale en cours. Une revue exhaustive devait être opérée, pour le 15 juin, des actes réglementaires de portée locale et des décisions administratives individuelles figurant en annexe des décrets des 19 et 24 décembre 1997. Et ce, afin de faire entrer en vigueur des mesures concrètes, au plus tard le 1er janvier

2020. Cette circulaire prévoit également de réduire le nombre de circulaires publiées chaque année (1300 par an) et de revoir cette pratique.

[Circulaire du 5 juin 2019 relative à la transformation des administrations centrales et aux nouvelles méthodes de travail](#)

Droit de l'urbanisme

## **La nouvelle délimitation des périmètres des monuments historiques précisée par le décret d'application du 21 juin 2019**

Très contestée par les défenseurs du patrimoine, l'évolution du rôle de l'architecte des bâtiments de France (ABF) résultant des articles 56 et 63 de la loi ELAN se voit confirmée par les dispositions du décret n° 2019-617 du 21 juin 2019. En vertu de ce texte, la procédure de délimitation des périmètres des abords de monuments historiques, prévue par les articles R. 621-92 et suivants du code du patrimoine, peut désormais relever de l'initiative des maires, en tant qu'autorité compétente en matière de PLU ou de document d'urbanisme en tenant lieu. C'est alors le maire qui transmet cette proposition à l'ABF pour recueillir son accord, alors que seul l'Etat sur proposition de l'ABF était jusqu'alors compétent.

Plusieurs autres mesures sont prévues concernant notamment :

- les conditions dans lesquelles l'ABF émet l'avis consultatif, prévu par l'article R. 423-11-1 du code de l'urbanisme, sur les décisions que les maires entendent prendre sur les projets situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords d'un monument historique ;
- la dispense de recours obligatoire à l'architecte pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

[Décret n° 2019-617 du 21 juin 2019 relatif aux abords de monuments historiques, aux sites patrimoniaux remarquables et à la dispense de recours à un architecte pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole](#)

## **Les visites domiciliaires en matière d'urbanisme jugées contraires à l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme**

Dans une affaire Halabi contre France en date du 16 mai 2019, la CEDH a considéré que l'absence d'encadrement juridique des visites domiciliaires prévues à l'article L. 461-1 du code de l'urbanisme, conjuguée à l'absence de recours effectif, traduisait une nette disproportion entre les moyens mis en œuvre pour constater une infraction en matière d'urbanisme et la nécessaire protection de l'inviolabilité du domicile. Cette juridiction a rappelé que « *si les États peuvent estimer nécessaire de recourir à de telles mesures pour*

*établir la preuve matérielle des délits et en poursuivre le cas échéant les auteurs, il faut que leur législation et leur pratique en la matière offrent des garanties suffisantes contre les abus (Société Canal Plus et autres c. France, no 29408/08, § 54, 21 décembre 2010). Ainsi, la Cour doit redoubler de vigilance lorsque le droit national habilite les autorités à conduire une perquisition sans mandat judiciaire : la protection des individus contre des atteintes arbitraires de la puissance publique aux droits garantis par l'article 8 réclame un encadrement légal et une limitation des plus strictes de tels pouvoirs (Camenzind c. Suisse, 16 décembre 1997, § 45, Recueil des arrêts et décisions 1997 VIII). Or, la Cour a observé que le recours devant la chambre de l'instruction tendant à l'annulation du procès-verbal de visite domiciliaire, dressé sans assentiment préalable de son occupant, est dépourvu de tout effet utile et qu'en conséquence, faute d'accord de l'occupant ou à défaut d'une autorisation judiciaire, cette visite n'est pas proportionnée aux buts légitimes recherchés. Cette décision devrait inciter le législateur à revoir la rédaction de l'article L.461-1 du code de l'urbanisme.*

[AFFAIRE HALABI c. FRANCE](#)

## **Délai d'instruction de droit commun de la déclaration préalable**

Alertée dans une question écrite n° n° 10549 de Mme Laurence Harribey (Sénatrice de Gironde) sur les difficultés posées par le court délai d'un mois d'instruction des déclarations préalables concernant les lotissements et autres divisions foncières non soumises à permis d'aménager, du fait des consultations à effectuer, la Ministre de la cohésion des territoires a justifié cette durée limitée d'instruction (JO Sénat page 3390). Elle a notamment rappelé que la déclaration préalable constitue une procédure simplifiée, portant sur un dossier allégé, qui n'appelle pas, sauf en cas d'opposition, de décision expresse. La volonté de simplifier et d'accélérer la réalisation des projets a également été réaffirmée, en soulignant que la dématérialisation des dépôts et de l'instruction des autorisations d'urbanisme, à partir du 1er janvier 2022, devrait permettre de faciliter les instructions.

[Question écrite n° 10549 de Mme Laurence Harribey \(Gironde - SOCR\) publiée dans le JO Sénat du 23/05/2019.](#)

**Contentieux administratif**

## **Incitation à la médiation devant le Conseil d'Etat**

Le Conseil d'État a signé, le 22 mai 2019, avec l'Ordre des avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation, une convention tendant à promouvoir la médiation comme mode de règlement des litiges. Les premières médiations sont attendues début 2020 et devraient concerner les litiges d'ordre individuel relevant de la compétence du Conseil d'État en

premier et dernier ressort : décisions et sanctions prises par les autorités de régulation, recrutement et discipline des agents publics nommés par décret du Président de la République, décisions non réglementaires des ordres professionnels, ou lorsque le Conseil d'État est saisi d'un pourvoi en cassation et décide, après annulation de la décision de justice attaquée, de régler l'affaire au fond.

[Le Conseil d'État signe une convention pour promouvoir la médiation](#)



70 boulevard de Courcelles, 75017 Paris  
[www.wilhelmassociés.com](http://www.wilhelmassociés.com)

---

*Copyright © 2019 Wilhelm & Associés, Tous droits réservés.*

Vous voulez changer la façon dont vous recevez ces e-mails?  
Vous pouvez mettre à jour vos préférences ou vous désabonner de cette liste.

