



Septembre 2019- N°9

## FIL D'ACTUALITES

---

### Aménagement commercial

## « Moratoires » préfectoraux sur les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale : la procédure détaillée par le décret du 26 juillet 2019

---

Un dernier décret d'application restait à paraître sur les dispositions d'aménagement commercial de la loi ELAN concernant les « moratoires » préfectoraux prévus par l'article 157 de cette loi. Cette mesure, qui fait partie du dispositif prévu par cette loi pour protéger et redynamiser des centres villes les plus menacés, vient d'être détaillée par le décret du 26 juillet 2019. Avant d'examiner les étapes de la procédure qui peut aboutir à la suspension, par arrêté préfectoral, de l'enregistrement et de l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale, il faut rappeler que celle-ci ne peut intervenir que lorsque plusieurs conditions sont réunies :

- Localisation géographique du projet dans une commune signataire d'une convention ORT, ou dans une des communes membres de l'EPCI signataire de la convention, même si elles n'ont pas signé celle-ci, ou encore dans une commune membre d'un ECPI limitrophe ;
- Impact potentiel du projet sur les objectifs fixés dans le cadre de l'opération de revitalisation, « *au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés* ».

De sorte que cette suspension ne peut pas être prononcée sur tout le territoire national et que, même dans les communes concernées directement ou indirectement par une convention ORT, elle ne présente aucun caractère automatique, puisqu'un examen au cas par cas de l'impact éventuel du projet doit être effectué.

Lorsque cette procédure de suspension est applicable, elle est soumise aux règles suivantes.

Tout d'abord, le décret prévoit que **l'initiative de la suspension et les consultations préalables à opérer** dépendent de la localisation du projet par rapport au périmètre de la convention ORT.

En effet, le préfet peut envisager cette mesure :

- Lorsque la commune d'implantation du projet est signataire de cette convention. Il doit alors consulter pour avis, dans un délai de 15 jours à compter de l'enregistrement du dossier par le secrétariat de la CDAC, le président de l'EPCI compétent et les maires des communes signataires de la convention ;
- Egalement lorsque la commune d'implantation n'a pas signé la convention ORT. Dans ce cas, l'avis du maire de cette commune, et éventuellement du président de l'EPCI dont elle relève, si celui-ci est limitrophe, doivent être sollicités.

Ces demandes d'avis du préfet font courir un délai de réponse de 15 jours, au terme duquel le préfet dispose d'un délai de 7 jours pour prendre un arrêté de suspension.

L'initiative de la demande de suspension peut aussi relever du président de l'EPCI signataire de la convention ORT, des maires des communes signataires, voire des maires des communes d'implantation ou des présidents des EPCI limitrophes. Ces derniers doivent alors saisir le préfet, au plus tard 21 jours francs après l'enregistrement de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale. A compter de la réception de cette demande, le préfet doit prendre son arrêté dans un délai de 15 jours et son silence ne vaut pas décision de suspension tacite.

Le contenu de ces demandes d'avis ou de suspension est défini par les articles R. 752-29-2 et R. 752-29-3 du code de commerce qui imposent que différentes informations soient fournies sur les caractéristiques du projet, sur les secteurs d'intervention définis dans la convention, ainsi que sur les objectifs poursuivis par l'ORT susceptibles d'être gravement compromis par le projet.

Ensuite, le décret détaille **le contenu de l'arrêté de suspension** en précisant qu'il doit exposer à la fois les objectifs de la convention ORT auxquels le projet peut porter atteinte, les caractéristiques du projet identifiées comme constituant un risque pour la réalisation ou la poursuite de ces objectifs et les données sur lesquelles se fondent cette appréciation. Sous peine d'inopposabilité, l'arrêté doit mentionner la durée de la suspension qui doit « être cohérente avec les motifs de la suspension », sans pouvoir excéder trois ans.

Enfin, le décret prévoit **les différentes hypothèses qui peuvent de présenter à l'issue de la période de suspension**, à savoir :

- Soit une prorogation de l'arrêté de suspension pour une durée supplémentaire d'un an, laquelle doit intervenir dans les 6 mois qui précèdent le terme initialement prévu. Cet arrêté de prorogation doit de nouveau être motivé ;
- Soit une reprise de la procédure d'instruction de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale dès « le lendemain du dernier jour de suspension ». Etant relevé que, pour permettre cette reprise immédiate de l'instruction, il est prévu que 3 mois avant le terme de la suspension, le secrétariat de la commission départementale invite le

pétitionnaire à lui transmettre, dans les deux mois suivants, une actualisation de son dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

[Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale](#)

## Projet de loi énergie-climat : renforcement des contraintes environnementales pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale

Le projet de loi énergie climat, déjà adopté par les deux assemblées, les 28 juin et 18 juillet 2019, a été examiné le 25 juillet dernier en commission mixte paritaire. Dans sa version issue de cette commission, le texte prévoit notamment de porter la réduction de la consommation d'énergies fossiles de 30 à 40% à l'horizon 2030, d'instaurer un dispositif de rénovation énergétique des « passoires thermique » et **d'imposer de nouvelles contraintes environnementales aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale**, comme aux nouvelles constructions à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars exploités commercialement et aux nouveaux parcs de stationnement.

Aux termes de l'article 6 quater de ce projet de loi, un nouvel article L.111-18-1 du code de l'urbanisme conditionnerait la délivrance de ces autorisations à ce que le projet intègre « *soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols* ». Il précise que ces obligations devront être « **réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la toiture et des ombrières créés** ». Il est toutefois prévu que les nouvelles contraintes imposées par ce texte puissent être examinées au cas par cas, en laissant à l'autorisation compétente en matière d'urbanisme la possibilité de les écarter en tout ou partie, par décision motivée. Ces dérogations pouvant être fondées sur un risque environnemental, sur une difficulté technique insurmontable ou sur des difficultés d'intégration paysagère (abords d'un site classé, d'un monument historique ou d'un parc national ...). Pour justifier la proportion retenue de 30%, le rapport sénatorial a relevé qu'actuellement, sur 168 dossiers présentés en CNAC, 84 ont opté pour la production d'énergie photovoltaïque dans la conception des toitures et que ce pourcentage de 30% correspond à ce que les opérateurs proposent généralement. Ce texte de compromis doit être examiné à compter du 16 septembre par l'Assemblée nationale, pour une adoption définitive, lors de la session extraordinaire parlementaire de septembre.

[Projet de loi relatif à l'énergie et au climat](#)

## **Engagement de l'Etat pour une gestion économe de l'espace : une instruction ministérielle du 29 juillet 2019 fixe un principe de zéro artificialisation nette**

---

Cette instruction ministérielle rappelle une nouvelle fois l'importance des espaces consommés entre 2006 et 2016 et elle affirme que les projets urbains doivent maintenant sortir de « *la logique d'offre foncière au profit d'une vision politique et d'un projet de territoire raisonné* ». Elle demande donc aux préfets d'accompagner les collectivités territoriales pour que les projets de développement des territoires intègrent à la fois le principe de lutte contre la consommation d'espaces et la démarche « éviter, compenser réduire » du code de l'environnement. Elle préconise notamment d'utiliser les outils fonciers créés par la loi ELAN, de favoriser la mise en place d'ORT pour réhabiliter le bâti et d'encourager la densification urbaine et la sobriété foncière dans les PLU. Des orientations doivent être présentées dans un délai de 3 mois et être suivies d'un bilan des actions menées dans 18 mois.

[Circulaire du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace](#)

## **Création d'un groupe de travail interministériel de lutte contre l'artificialisation des sols**

---

Dans le même objectif « zéro artificialisation nette » fixé par le gouvernement, et en prolongement du plan biodiversité présenté le 4 juillet 2018, la création d'un groupe de travail a été annoncée le 23 juillet dernier par les ministres de la ville et du logement, de l'agriculture et de la transition énergétique et solidaire. Celui-ci est composé d'acteurs représentant la société civile, de parlementaires, d'associations d'élus, ainsi que d'ONG et il a pour mission d'identifier les mesures opérationnelles permettant d'atteindre ce résultat. Un portail internet permet d'accéder aux données qui seront collectées : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>

[Communiqué de presse du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales publié le 25 juillet 2019](#)

**Collectivités territoriales**

## **Collectivité européenne d'Alsace : publication de la loi**

---

La loi n° 2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité européenne d'Alsace a été publiée au journal officiel, entérinant, à compter du 1er janvier 2021, le regroupement des départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin sous le nom de «

Collectivité européenne d'Alsace », qui fera l'objet d'un décret pris en Conseil d'Etat.

[LOI n° 2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité européenne d'Alsace](#)

## Communes nouvelles : publication de la loi

---

La loi n° 2019-809 du 1er août 2019 visant à adapter l'organisation des communes nouvelles à la diversité des territoires a été publiée au journal officiel. Elle précise les modalités de création des communes nouvelles et de leur gouvernance, notamment en termes de représentation des communes historiques au sein du nouvel exécutif. Le Gouvernement évalue à plus de 200 le nombres de communes qui seront ainsi créées d'ici le 1er janvier 2020.

[LOI n° 2019-809 du 1er août 2019 visant à adapter l'organisation des communes nouvelles à la diversité des territoires](#)

Droit de l'urbanisme

## Rejet d'une QPC portant sur les dispositions de l'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme concernant la régularisation en cours d'instance

---

Saisi par le tribunal administratif de Versailles d'une question portant sur la constitutionnalité de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ELAN, le Conseil d'Etat a refusé de transmettre celle-ci au Conseil constitutionnel. Il a relevé que le déroulement de la procédure prévue par ce texte impose au juge administratif de recueillir les observations des parties, avant le prononcé du sursis à statuer, puis avant de régler définitivement l'affaire au fond. Dans ces conditions, il a estimé que cette mesure de régularisation en cours d'instance ne portait aucune atteinte au principe d'égalité devant la loi, aux droits de la défense et au droit à un procès équitable garantis par l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

[Conseil d'État, 1ère et 4ème chambres réunies, 24/07/2019, 430473, Inédit au recueil Lebon](#)

## Caducité du cahier des charges d'un lotissement

---

Dans un avis n°430 632 du 24 juillet 2019, le Conseil d'Etat a considéré que la mention du nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges d'un lotissement constitue une règle d'urbanisme au sens des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Faisant application des principes fixés par le Conseil constitutionnel dans sa décision 2018-740 QPC du 19 octobre 2018, opérant une distinction entre les règles du cahier des charges qui contiennent ou pas des règles d'urbanisme, il a estimé que cette limitation devait cesser de s'appliquer, au terme de dix années à compter de la

délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

[Conseil d'État, 1ère et 4ème chambres réunies, 24/07/2019, 430362](#)

Droit de l'environnement

## Actualisation du guide ministériel à destination des porteurs de projets

A la suite des modifications apportées par les décrets du 3 avril et du 4 juin 2018, le guide de la nomenclature des études d'impact publié en février 2017 par le CGDD vient d'être actualisé. Cette nouvelle version, publiée au mois d'août 2019, intègre également certains retours des services administratifs et des représentants des maîtres d'ouvrage.

[Guide de lecture de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement](#)

## Précisions sur le principe de proportionnalité en matière environnementale

Le CGDD a également publié, au mois d'août dernier, une étude consacrée à la notion de proportionnalité dans l'évaluation environnementale. Les critères à prendre en considération et la hiérarchie à établir entre les enjeux du projet font l'objet d'utiles explications.

[Le principe de proportionnalité dans l'évaluation environnementale](#)



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.

