



Mai 2021

FIL D'ACTUALITES

Aménagement commercial

Projet de loi climat et résilience : le contenu du texte adopté le 4 mai 2021

Après plus de quinze jours de débat, et nonobstant les 5300 amendements déposés, le projet de loi climat et résilience a été adopté par l'Assemblée nationale, comme prévu le 4 mai dernier, par 332 voix pour, 77 contre et 145 abstentions. A l'issue de cette première lecture, plusieurs des dispositions initiales relatives à l'aménagement commercial, à la lutte contre l'artificialisation, ainsi qu'à l'urbanisme et à l'environnement, ont été **modifiées et renforcées**.

S'agissant du nouveau principe, posé par l'article 52 de ce texte, d'interdiction des projets d'implantation ou d'extension « *qui engendreraient une artificialisation des sols* », plusieurs dispositions viennent **restreindre les possibilités d'obtenir la dérogation** prévue pour les projets présentant une surface de vente inférieure à 10 000 m². Dans sa nouvelle rédaction, cet article indique maintenant que le pétitionnaire doit, non seulement produire une analyse d'impact, mais justifier :

- de l'insertion de son projet dans un secteur d'intervention d'une ORT ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- ou d'une localisation périphérique ou en centralité urbaine, mentionnée dans le DOO du SCOT en vigueur, ou encore au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement d'un PLUi devenu applicable avant la promulgation de la loi ;
- d'une compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé.

Les députés, qui ont voulu rigidifier le régime des autorisations d'exploitation commerciale artificialisantes, avec l'aval de la ministre Emmanuelle WARGON, ont également décidé **de soumettre à l'examen de la CNAC tous les projets d'une surface de**

vente supérieure à 3000 m².

Par contre, malgré de nombreux amendements présentés tant en commission qu'en séance, **les entrepôts du e-commerce continuent à échapper ce régime.** Une restriction est néanmoins prévue, puisque leur développement devra figurer dans le document annexé aux SCOT (renommé « document d'aménagement artisanal, commercial et logistique »).

Toujours au titre des mesures tendant à limiter l'artificialisation des sols, **des objectifs ambitieux sont fixés** par l'article 52 bis C **concernant le traitement des parkings**, à savoir la réduction de 50% de leur emprise au sol par rapport à la décennie précédente, l'installation d'ombrières sur 50% de la surface des parkings extérieurs existants et la végétalisation de l'ensemble des parkings, à l'horizon 2025.

Par ailleurs, les obligations environnementales et de récupération des eaux pluviales sont renforcées par l'article 24 du projet de loi. L'actuel article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme sera abrogé **à partir du 1er janvier 2014** et un nouvel article L. 171-4 sera intégré dans le code de la construction et de l'habitation. En vertu de celui-ci, **l'obligation d'équiper les toitures d'un dispositif d'énergie renouvelable ou de les végétaliser** s'appliquera en cas de travaux de construction, d'extension ou de rénovation de tout bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, y compris les entrepôts, les hangars non ouverts au public et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, **dès création d'une emprise au sol de plus de 500 m².** Cette obligation s'appliquera également aux immeubles de bureaux présentant une emprise au sol supérieure à 1000 m². La surface des toitures ou des ombrières de parkings devra représenter au moins 30% de la surface du bâtiment construit ou rénové, sauf exception (patrimoniale ou coût excessif).

Le contenu des documents de planification, tels que le SDRIF ou les SCOT, est également complété en ce que ceux-ci doivent, selon l'article 49 du projet de loi, fixer « *une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols avec, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation* ». Pour rendre effectives et contraignantes ces dispositions, **un délai d'un an** à compter de la promulgation de la loi est imparti aux collectivités compétentes **pour faire évoluer ces documents**, avec l'obligation que **ceux-ci entrent en vigueur dans un délai de deux ans** et que **les PLU soient mis en compatibilité dans un délai de six ans**, toujours à partir de la date d'approbation de la loi. Et ce, sous peine que les territoires couverts par ces différents schémas ne puissent plus être ouverts à l'urbanisation, voire qu'aucune autorisation d'urbanisme ne puisse plus être délivrée par les maires dans les zones à urbaniser.

Le texte poursuit désormais sa navette parlementaire et il devrait être examiné au Sénat, au mois de juin.

[Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, version adoptée par l'Assemblée nationale et examinée par le Sénat](#)

Sortie de la crise sanitaire : période de transition à compter de juin et allègement progressif des aides

publiques

Après le vote de l'Assemblée nationale et du Sénat, les 10 et 19 mai dernier, le projet de loi relatif à la gestion de la sortie de crise sanitaire a été examiné en commission mixte paritaire, le 21 mai. Il met fin à l'état d'urgence à partir du 1er juin, tout en laissant au Gouvernement **la possibilité de prendre par ordonnances, pendant une période allant du 2 juin au 30 septembre 2021 inclus, des mesures restrictives de liberté**, telles que la réglementation de l'ouverture au public des établissements recevant du public ou des lieux de réunions.

Par ailleurs, le Président de la République a annoncé, le 29 avril dernier, que les actuelles aides économiques seraient maintenues pour les établissements fermés administrativement et qu'elles seraient progressivement levées, à compter du **1er juin**, pour favoriser la reprise de l'activité économique. La mise en place d'un fonds d'aide aux impayés de loyers et un abondement du fonds d'indemnisation des bailleurs sont également prévus.

[Projet de loi relatif à la gestion de la sortie de crise sanitaire, élaboré par la Commission mixte paritaire](#)

Droit des collectivités territoriales

Validation de la loi facilitant le recours aux expérimentations par les collectivités territoriales

La loi organique relative à la simplification des expérimentations menées par les collectivités territoriales a été validée par le Conseil constitutionnel dans une décision 2021-816 DC du 15 avril 2021. Cette loi, adoptée à la suite d'une étude réalisée en 2019 par le Conseil d'Etat à la demande du Premier ministre, permet aux collectivités de déroger à titre expérimental, aux dispositions législatives ou réglementaires régissant l'exercice de leurs compétences, sans contrôle *a priori* du préfet (Fil d'actualités – Spécial Projet de loi Climat – mars 2021). Le Conseil constitutionnel a admis cette dérogation au principe d'égalité en raison notamment de son encadrement dans le temps.

[Décision n° 2021-816 DC du 15 avril 2021](#)

Une étude sur l'impact de la crise sanitaire sur les petites villes

L'association des petites villes de France a publié une étude révélant que celles-ci ont pu faire face à la crise sans mobiliser le dispositif d'étalement des charges, ni la clause de garantie des recettes. Et ce, même si leurs dépenses d'investissement ont été réduites et que leurs capacités seront limitées pour accompagner la relance économique.

[Enquête sur la situation financière des petites villes - Avril 2021 - APVF](#)

Les travaux du village des médias des JO 2024 suspendus

Saisie par deux associations et une trentaine de particuliers, la Cour administrative d'appel de Paris a suspendu, le 6 avril dernier, l'exécution de l'arrêté du 12 novembre 2020 par lequel le préfet de la Seine-Saint-Denis avait autorisé la réalisation d'une zone d'aménagement concerté ayant vocation à accueillir le Village des médias, créé pour les Jeux Olympiques 2024. Cet arrêté portait également sur la délivrance d'une autorisation environnementale et tenait lieu de dérogation à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées, prévue par l'article L. 411-2 du code de l'environnement. Le juge des référés a retenu, pour motiver sa décision, que la dérogation ainsi accordée ne répondait pas à une des conditions posées par l'article précité, à savoir celle tenant à **l'absence de solution alternative satisfaisante**. Cette suspension pourra toutefois être limitée au seul territoire concerné par les espèces protégées, à condition que le préfet prenne un arrêté modificatif mieux motivé. Cette décision rappelle aux porteurs de projet d'aménagement, si besoin était, l'attention qui doit être portée à la législation relative aux « espèces protégées ».

[CAA Paris, Ord., 6 avril 2021, Mouvement national de lutte pour l'environnement 93 et Nord Est Parisien et autres, req. n° 21PA00910](#)

Marchés publics de travaux et de maîtrise d'œuvre : publication de nouveaux cahiers des charges

Après 18 mois de concertation, un décret et plusieurs arrêtés définissant les nouveaux cahiers des charges fixant les clauses administratives générales (CCAG) pour la commande publique, ont été publiés au journal officiel, le 30 mars dernier. Ces nouveaux CCAG constituent une actualisation des textes publiés en 2009, pour tenir compte de la directive européenne sur les marchés publics de 2014 et de l'entrée en vigueur du code de la commande publique en 2019. Cette nouvelle version est entrée en vigueur le 1er avril, mais elle cohabitera encore juridiquement avec celle de 2009 jusqu'au 30 septembre 2021. La principale nouveauté concerne le CCAG maîtrise d'œuvre, qui vient répondre aux besoins des décideurs, lesquels devaient jusqu'à présent faire application du CCAG relatif aux prestations intellectuelles, largement inadapté sur les sujets tels que les prix provisoires, l'assurance construction, la propriété intellectuelle... Pour consulter le détail des nouvelles dispositions, cliquer [ici](#).

[Décret n° 2021-357 du 30 mars 2021 portant diverses dispositions en matière de commande publique](#)

Diagnostic de performance énergétique : parution

d'arrêtés

Outil informatif de la rénovation énergétique des bâtiments, qui deviendra opposable à compter du 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique a fait l'objet de trois arrêtés ministériels publiés au journal officiel du 13 avril 2021. La liste des éléments que doit comporter le DPE a notamment été fixée. Les mentions de ce diagnostic opposables aux vendeurs concerneront la performance énergétique et climatique, mais également l'estimation des coûts annuels d'énergie qui figurera en première page du diagnostic, et le montant détaillé des consommations annuelles d'énergie.

[Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine](#)

[Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant](#)

[Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique](#)

Concertation sur le plan Bâtiment durable et sur la création d'un nouveau label

Une première concertation a été organisée du 6 avril au 7 mai 2021 sur le plan Bâtiment durable, lancé par le Gouvernement, afin d'accompagner la mise en place de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020). La méthode de concertation proposée par le plan a été présentée, et notamment les modalités concernant la première phase de concertation qui vise à traiter l'architecture générale du label et les thématiques pouvant intégrer celui-ci en 2021 ou postérieurement.

[Plan Bâtiment Durable, Communiqué de presse, Présentation des modalités de concertation](#)

Droit de l'urbanisme

Précisions sur les prescriptions contenues dans un permis de construire

Le ministre de l'urbanisme vient d'apporter des précisions intéressantes sur le contenu des prescriptions pouvant être imposées dans un permis de construire.

Il a rappelé que, par principe, les maires peuvent assurer la conformité d'une construction à la réglementation en vigueur, en imposant des prescriptions, et qu'un refus de permis ne peut être prononcé que lorsque ces prescriptions conduiraient à des modifications substantielles imposant la présentation d'une nouvelle demande de permis (CE, 26 juin 2019, req. n° 412429).

Puis, tirant les enseignements de décisions récemment rendues par le Conseil d'Etat, concernant la possibilité de délivrer un permis conditionnel (CE, 3 juin 2020, req.

n° 427781), il a semblé admettre qu'un maire pourrait subordonner la délivrance d'un permis à la réalisation d'une aire de retournement pour les camions permettant d'adapter la circulation à la configuration d'une voie en forme d'impasse. Une telle appréciation tend à substituer à un contrôle *a priori* de la conformité des projets de construction aux règles d'urbanisme un contrôle *a posteriori*. Elle souligne que les prescriptions du permis pourraient tendre à devenir conditionnelles.

[Rép. min. n° 20802 : JO Sénat 1er avril 2021, p. 2249.](#)

Urbanisme à Paris : annonces du premier adjoint à la mairie

Dans un entretien accordé au Moniteur, le 27 avril 2021, Monsieur Emmanuel GREGOIRE, premier adjoint à la mairie de Paris en charge de l'urbanisme et de l'architecture, est revenu sur plusieurs chantiers d'ampleur dans la capitale. Il a, tout d'abord, annoncé la mise en place d'une réforme de l'instruction des permis de construire. Cette démarche consistera, au-delà de la pratique actuelle de « la pré-instruction des permis », à favoriser les échanges entre les professionnels de l'immobilier et la direction de l'urbanisme, **dès l'étape de la prospection foncière pour que les opérateurs présentent leurs intentions, afin d'accélérer la co-instruction des projets.**

Par ailleurs, il a évoqué l'adoption d'un « PLU bioclimatique » pour la fin 2023 ou début 2024, et a rappelé les objectifs du « Pacte de la construction parisienne » (mixité, végétalisation, matériaux biosourcés, restructuration plutôt que démolition, sobriété énergétique, participation citoyenne, etc.) tout en reconnaissant que ceux-ci sont juridiquement inopposables. Les étapes du calendrier de la concertation pour la révision du PLU de Paris ont été également évoquées : conférence destinée au grand public et aux professionnels le 7 mai 2021, conférence pédagogique destinée au grand public et aux professionnels diagnostic territorial jusqu'au 16 juillet, concertation sur le projet de PADD début 2022, concertation sur le projet de règlement à la mi 2022, et enquête publique en 2023.

[« Nous allons réformer l'instruction des permis de construire », Emmanuel Grégoire, en charge de l'urbanisme à la mairie de Paris, Le Moniteur, 27 avril 2021](#)



70 boulevard de Courcelles, 75017 Paris
www.wilhelmassociés.com

Copyright © 2021 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.

