

[Voir cet email dans votre navigateur](#)



Septembre- Octobre 2021

FIL D'ACTUALITES

Aménagement commercial

La loi climat et résilience publiée après validation par le Conseil constitutionnel : Quid de son entrée en vigueur ?

Après sept mois de débats parlementaires, la loi n° 2021-1105 du 22 août 2021 dite climat et résilience a été promulguée au Journal Officiel du 24 août dernier, après que le Conseil constitutionnel ait rejeté le recours formé par des parlementaires et leurs contestations sur l'exclusion des entrepôts de commerce en ligne du nouveau régime d'interdiction des projets emportant artificialisation des sols. Les nouvelles modifications apportées à la législation de l'aménagement commercial ressortent de l'article 215 de cette loi, qui introduit la possibilité de déroger à cette interdiction à l'article L. 752-6 du code de commerce un principe d'interdiction pure et simple des projets de plus de 10 000 m² de surface de vente générant une telle artificialisation. Ceci tout en prévoyant la possibilité de déroger à cette interdiction pour les projets inférieurs à ce seuil, à charge pour le pétitionnaire de fournir différentes justifications, dans son dossier de demande. Si le principe d'interdiction des projets portant sur la création ou l'extension d'une surface de vente de plus de 10 000 m² apparaît applicable depuis le 25 août dernier, dès lors qu'il est posé de manière claire par la loi qui ne conditionne pas explicitement son entrée en vigueur à l'adoption des mesures d'exécution, le régime des dérogations sera précisé par un décret d'application devant intervenir dans le délai de six mois. En outre, l'article 101 prévoit de nouvelles normes pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500

m², concernant les dispositifs d'énergie renouvelable et de végétalisation. Ces dispositions seront quant à elles applicables aux projets qui feront l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme à partir du 1er juillet 2023.

[Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

[Décision n° 2021-825 DC du 13 août 2021 \[Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets\]](#)

Report d'un an des obligations de diminution des consommations énergétiques des grands bâtiments tertiaires

Un décret et un arrêté, parus le 30 septembre 2021 reportent d'un an, soit à septembre 2022, l'obligation de diminution des consommations énergétiques des grands bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050, ainsi que la transmission de ces informations à la base de données « opérat ».

[Décret n° 2021-1271 du 29 septembre 2021 modifiant les articles R. 174-27 et R. 174-28 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire](#)

[Arrêté du 29 septembre 2021 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire](#)

Aides d'Etat en raison de la crise sanitaire : bientôt la fin d'une dérogation

La Commission européenne a validé le 18 octobre le régime français visant à soutenir, à hauteur de 700 millions d'euros, certains commerces de détail (ameublement, habillement, informatique, sport, optique, bijouterie) et certains services (réparation de biens personnels et domestiques, coiffure et soins de beauté) interdits d'accueil du public en raison de la pandémie. Elle a précisé que l'aide ne devrait pas excéder le montant des loyers payés durant la période de fermeture. Par ailleurs, le 30 septembre, la Commission a mis en consultation auprès des Etats membres sa proposition de mettre fin, au 30 juin 2022, au régime dérogatoire d'aides d'Etat introduit en mars 2020. Elle a néanmoins autorisé les Etats à adopter des mesures de soutien à l'investissement en vue d'une reprise durable, afin de les aider à combler le retard d'investissement engendré par la crise, ainsi que des mesures de soutien à la solvabilité visant à attirer des fonds et des investissements privés dans les entreprises. Et ce, au-delà du 30 juin 2022, pour une durée limitée.

[Commission européenne, Déclaration de la Commission concernant la consultation des États membres sur la proposition concernant l'avenir de l'encadrement temporaire des aides d'État](#)

Prolongation et extension du dispositif « Action cœur de ville » jusqu'en 2026

Lors de la 4^{ème} rencontre nationale visant à dresser le bilan du dispositif lancé par le Gouvernement pour redynamiser les centres-villes en déclin qui s'est tenue le 7 septembre 2021, le Président de la République a salué le bilan et annoncé sa prolongation jusqu'en 2026. Cette prolongation du dispositif, qui bénéficiera de 350 millions supplémentaires comme l'extension au-delà de 2022 du régime de soutien fiscal à la rénovation (dit DENORMANDIE) déployé dans les zones couvertes par une opération de revitalisation du territoire (ORT), bénéficieront désormais aussi aux fonds friches, aux entrées de ville, aux gares et aux projets dans les quartiers.

[Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, Action Cœur de Ville : le Président de la République trace de nouvelles perspectives pour l'avenir du programme national](#)

Allègement du protocole sanitaire dans les centres commerciaux

Alors que l'application du pass sanitaire dans les centres commerciaux a suscité de nombreux recours largement rejetés par les tribunaux administratifs et le Conseil d'Etat, le Gouvernement a annoncé un assouplissement du protocole sanitaire les concernant, compte-tenu de la baisse de fréquentation de 30 % qui en résultait. Depuis le 8 septembre, le pass sanitaire ne reste obligatoire que dans les centres commerciaux de plus de 20 000 m² dans les départements où le taux d'incidence COVID est supérieur à 200/100 000.

[CE, 19 juillet 2021, req. n°454530](#)

[Ministère de l'économie, Levée du pass sanitaire dans certains centres commerciaux](#)

Une étude sur les nouvelles habitudes de consommation d'après crise

Selon une étude réalisée par *SeLogger bureaux & commerces* en collaboration avec Opinionway, 30 % des Français de moins de 35 ans, interrogés mi-juillet, déclarent délaisser les commerces de proximité depuis la crise sanitaire pour se tourner vers les achats en ligne, tandis que 68 % des plus de 50 ans déclarent ne pas avoir modifié leurs

habitudes de consommation. La demande en immobilier commercial repartirait cependant à la hausse avec la reprise, laissant augurer d'un retour à son niveau d'avant crise.

[SeLoger bureaux & commerces, Retour à la normale pour l'immobilier commercial ?](#)

Droit de l'urbanisme

Précisions jurisprudentielles sur la régularisation des constructions

Dans un arrêt du 6 octobre, le Conseil d'Etat a rappelé qu'une demande de régularisation d'une construction doit comporter l'ensemble des éléments qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment, tel qu'il avait été initialement approuvé. A défaut, il considère qu'il ne peut prononcer un sursis à statuer en vue d'une régularisation (article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme) ou une annulation partielle (article L. 600-5 du même code).

[CE, 6 octobre 2021, req. n° 442182, Publié au recueil Lebon](#)

Régularité de la notification R. 600-1 au siège social de la société bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme

L'article R. 600-1 du code de l'urbanisme vise, dans un but de sécurité juridique, à permettre au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme, ainsi qu'à l'auteur de cette décision, d'être informés à bref délai de l'existence d'un recours gracieux ou contentieux dirigé contre elle. Si, à l'égard du titulaire de l'autorisation, cette formalité peut être regardée comme régulièrement accomplie lorsque la notification lui est faite à l'adresse qui est mentionnée dans l'acte attaqué, la notification effectuée au siège social de la société est également régulière (v. CE, 24 septembre 2014, M. Mauro, req. n° 351689).

[CE, 20 octobre 2021, req. n° 444581](#)

La fraude fait obstacle à la régularisation des permis de construire

Il vient d'être jugé qu'un vice affectant un permis de construire, tiré de l'insuffisance du nombre de places de stationnement au regard de la fraude commise par la société pétitionnaire sur l'objet de la demande, ne peut être regardé comme régularisable au sens de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ni faire l'objet d'une annulation partielle sur

le fondement de l'article L. 600-5 du même code. Par suite, la commune de Montélimar et la société pétitionnaire ne sont pas fondées à demander l'application de ces dispositions au bénéfice du permis annulé.

[CAA Lyon, 12 octobre 2021, req. n° 20LY03430](#)

Référé suspension et autorisation de construire

Dans un arrêt du 6 octobre 2021, le Conseil d'Etat a précisé le régime du référé suspension exercé à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme. Même si l'urgence est toujours présumée en cette matière, elle n'est toutefois pas irréfutable. Par ailleurs, cette décision vient confirmer qu'après l'expiration du délai de deux mois fixé pour la présentation de moyens nouveaux, il n'est plus possible de déposer un référé ayant pour objet la suspension de l'exécution d'une autorisation d'urbanisme. La portée de la cristallisation des moyens, prévue par l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la communication du premier mémoire en défense, apparaît donc effective.

[CE, 6 octobre 2021, req. n° 445733](#)

Cession de biens à bas prix : insuffisance de l'information des membres du conseil municipal et illégalité de la délibération

Le défaut ou l'insuffisance de la note de synthèse explicative adressée aux conseillers membres de l'organe délibérant dans les collectivités de 3 500 habitants et plus en application de l'article L. 2121-12 du CGCT, entache d'illégalité la délibération qui s'ensuit. Et ce, à moins que l'exécutif n'ait mis à disposition des membres de l'assemblée délibérante les documents leur permettant de disposer d'une information adéquate pour exercer utilement leur mandat. Dans cette affaire, la note explicative de synthèse évoquait la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de 60 ans et précisait qu'à l'expiration du contrat, le bâti devait revenir en pleine propriété à la commune. Le Conseil d'Etat a donc annulé la délibération contestée en relevant qu'aucun élément ne permettait d'apprécier la valeur de la renonciation à ce droit, alors que les avis émis par le service des domaines ne comportaient aucune information à ce titre, puisqu'ils se limitaient à l'évaluation des terrains d'assiette.

[CE, 13 septembre 2021, Commune de Dourdan, req. n° 439653](#)

Droit des collectivités territoriales

Réforme de la publicité et de la conservation des actes des collectivités territoriales

Une ordonnance, prise en application de l'article 78 de la loi pour l'engagement dans la vie locale et portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales, a été présentée en conseil des ministres le 7 octobre et publiée au journal officiel le 9 octobre. Elle a vocation à faciliter la dématérialisation des actes, et à améliorer l'accès du public à ces informations.

[Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements](#)

Droit de l'environnement

Extension des recours obligatoires à l'évaluation environnementale

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 vient étendre les cas de recours obligatoire à l'évaluation environnementale. Ce décret a été pris en application de l'article 40 de la loi d'accélération et de simplification de l'Action Publique (dite loi ASAP) du 7 décembre 2020, venant tirer les conséquences de deux arrêts rendus par le Conseil d'Etat censurant certaines dispositions réglementaires. Dans son arrêt du 19 juillet 2017, France Nature Environnement (req. n° 400420), le Conseil d'Etat avait annulé les articles R. 104-1 à R. 104-6 du code de l'urbanisme en ce qu'ils n'imposaient pas la réalisation d'une évaluation pour certains documents d'urbanisme, quand bien même ces derniers étaient susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement. Le décret du 13 octobre 2021 prévoit par conséquent que sont soumis à évaluation environnementale obligatoire les SCoT et PLU, lors de leur élaboration et de leur révision. Cette obligation s'étend aux modifications simplifiées et mises en compatibilité, si elles emportent les mêmes effets qu'une révision. Etant précisé que, dans le cas de la modification simplifiée du PLU, cette obligation ne s'applique pas quand la modification porte seulement sur la réduction d'une zone urbanisée ou d'une zone à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle. Par ailleurs, le décret soumet à évaluation environnementale obligatoire toute unité touristique nouvelle (UTN) même en l'absence d'un PLU ou d'un SCoT. Dans l'état antérieur du droit, cette obligation ne s'appliquait qu'aux UTN créées dans des zones où s'appliquaient un PLU ou un SCoT, mais une telle solution avait été censurée par le Conseil d'Etat (CE, 26 juin 2019, France Nature Environnement, req. n° 414931, France Nature).

[Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles](#)

Vers une obligation de réparation des préjudices écologiques

Les quatre ONG, qui avaient porté « l’Affaire du siècle » devant le Conseil d’Etat pour constater le manquement de l’Etat à ses engagements au titre de la stratégie bas carbone 2015-2018, ont présenté au Tribunal administratif de Paris leurs demandes de réparation de ce préjudice. Celui-ci a condamné l’Etat à réparer, avant le 31 décembre 2022, les conséquences de sa carence en matière de lutte contre le changement climatique à hauteur de 15 millions de tonnes équivalent CO₂ par rapport aux objectifs fixés initialement, déduction faite des effets de la crise sanitaire sur cette dette carbone. Il appartient au Gouvernement de décider des mesures à prendre pour atteindre ces objectifs dans les délais impartis. Le Tribunal administratif n’a pas fixé d’astreinte financière en cas de retard d’exécution, contrairement au Conseil d’Etat qui a, en août dernier, liquidé l’astreinte de 10 millions d’euros prononcée en juillet 2020 à l’encontre du Gouvernement.

[TA Paris, 14 octobre 2021, Association Oxfam France et autres, req. n° 1904967, 1904968, 1904972, 1904976](#)

La contestation de la RE 2020 devant le Conseil d’Etat

Alors que le décret du 29 juillet et l’arrêté du 4 août ont posé les bases de la nouvelle réglementation environnementale (RE) 2020, après des mois de négociation entre le ministère de la transition écologique et les entreprises concernées, plusieurs acteurs des secteurs, se déclarant affectés par le changement de méthodes de calcul ont saisi, le Conseil d’Etat de recours en annulation. L’objectif des requérants, principalement issus des secteurs de construction ciment et béton, est d’établir qu’ils sont pénalisés par la RE 2020. Ils soutiennent que cette réglementation reposerait sur des calculs qui ne traitent pas de façon équitable les procédés écologiquement vertueux du point de vue du recyclage.

[Le Moniteur, RE2020 : tirons les leçons d’un manque de concertation, et accélérons la transition !](#)

Eoliennes flottantes en mer : l’Etat lance le dialogue concurrentiel

Après la levée de boucliers tardive de pêcheurs et associations écologistes contre l'implantation d'un parc éolien flottant dans le sud de la Bretagne, autorisé en mai 2021, et la clôture du débat public en décembre 2020, le Gouvernement a donné son feu vert à la poursuite de la procédure de dialogue concurrentiel qui opposera dix candidats.

[Ministère de la Transition écologique, Projet d'éoliennes flottantes en mer au large du sud de la Bretagne : le Gouvernement ouvre le dialogue concurrentiel](#)

Droit de la construction

Sinistres sur les gros œuvres : publication d'un baromètre

La SMABTP a publié un baromètre de sinistralité concernant le gros œuvre, issu des indemnités versées pour dommage ouvrage ou garantie décennale en deux ans. Le document liste utilement les principales catégories de sinistres et peut s'avérer un guide utile afin d'éviter de telles erreurs ou de les repérer.

[Groupe SMA, Baromètre de la sinistralité](#)



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.

