

[Voir cet email dans votre navigateur](#)



Janvier 2024

## FIL D'ACTUALITES

---

Les équipes droit public et droit immobilier du cabinet WILHELM & Associés vous adressent leurs meilleurs vœux et sont heureuses de vous annoncer que le Fil d'Actualités va reprendre en 2024 ! Cette publication sera désormais trimestrielle et recentrée sur le « décryptage » des textes publiés.

Le premier numéro de l'année revient sur les textes essentiels parus en 2023, et sur les nombreux décrets d'application intervenus en fin d'année, ainsi que sur les nouvelles normes à respecter à partir du 1er janvier 2024.

### Aménagement commercial

## Sur la soumission des projets à autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

---

Aucune réforme d'ampleur n'a été adoptée et n'est annoncée concernant l'actuel régime d'autorisation préalable applicable aux projets de création ou d'extension des surfaces de vente. Deux **dispositifs d'expérimentation** sont toutefois récemment entrés en vigueur pour ouvrir des possibilités de **dérogation au régime général**, mais dans des conditions très limitées.

## La possibilité prévue par la loi 3DS de délivrance des AEC par les maires

---

Un [décret n°2023-977 du 23 octobre 2023](#) a précisé les modalités d'expérimentation de la procédure prévue à l'[article 97 de la loi du 21 février 2022](#) permettant la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) par les autorités compétentes pour accorder les permis de construire, soit en général les maires.

Cette expérimentation, entrée en vigueur le 1er janvier 2024 pour une durée de 6 ans, concerne seulement certains territoires et notamment :

- les communautés urbaines et métropoles, notamment d'Aix-Marseille-Provence, de Lyon et du Grand Paris ;
- les communautés d'agglomération et communautés de communes ayant signé une convention d'ORT.

Il peut d'ores et déjà être souligné que de nombreuses conditions préalables doivent être satisfaites pour que la dispense d'avis de la CDAC soit effective, puisque :

- les documents d'urbanisme (PLUi, PLU) et le SCoT doivent avoir été modifiés pour préciser les conditions d'implantation des équipements commerciaux au regard des critères visés par l'article L. 752-6 du code de commerce ;
- la CNAC doit être consultée pour avis sur cette demande d'expérimentation et elle doit se prononcer dans un délai de 4 mois, après avoir procédé à différentes auditions ;
- le préfet doit prendre un arrêté prévoyant cette expérimentation, après avis conforme de la CNAC.

Les projets engendrant une artificialisation sont exclus de cette expérimentation.

## **Le transfert des droits commerciaux au sein des zones d'activité économique (ZAE) pour « réparer la France moche »**

---

[L'article 22 de loi Industrie Verte adoptée le 23 octobre 2023](#) est venu insérer à l'article L. 752-2 V du code de commerce un nouveau cas de **dispense d'AEC pour les regroupements de surfaces de vente** opérés dans le périmètre d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU), telle que définie par les articles L. 312-3 et suivants du code de l'urbanisme et répondant à certaines conditions.

Cet article prévoit également, **à titre d'expérimentation**, pendant une durée de trois ans à compter de la promulgation de la loi soit jusqu'au 24 octobre 2026, que cette dispense pourra s'appliquer plus largement dans des zones d'activités économiques, sous les mêmes conditions, tenant notamment à ce que le projet :

- contribue aux objectifs de requalification de la zone ;
- n'emporte pas création de surface de vente supplémentaire ;
- n'engendre aucune artificialisation des sols.

Une sélection des zones concernées par ce programme de requalification est prévue, sur la base d'un appel à candidature, dont la première tranche a été lancée dès le mois de septembre 2023, en vue d'un démarrage de l'accompagnement des territoires sélectionnés dès la fin d'année. A ce jour, les lauréats n'ont pas encore été annoncés.

# Sur la qualification de surfaces de vente

---

Dans un souci de clarification, le gouvernement a publié [une circulaire relative aux modalités de calcul de la surface de vente en matière d'aménagement commercial](#). Pour l'essentiel, il s'agissait d'harmoniser la définition retenue par le Conseil d'Etat en matière fiscale, dans une décision « Poulbric » rendue le 16 novembre 2022, pour l'application de la TaSCom. Cette circulaire :

- liste les surfaces closes et/ou extérieures d'un commerce à inclure dans la surface de vente ;
- précise que la surface des sas d'entrée des magasins uniques, ainsi que la ligne arrière-caisse, doivent être prises en compte dans la surface de vente ;
- confirme que les allées, les halls d'entrée et les sas assurant l'accès à différentes boutiques (« le mail ») ne doivent, par contre, pas être comptabilisés.

Elle indique par ailleurs qu'en cas de vente de marchandises à partir de « corners », la surface des voies de circulation entre ces « corners » doit être intégrée.

## Urbanisme

# Sur le ZAN

---

Plus de deux ans après l'adoption de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'objectif ZAN reste encore à clarifier, en particulier pour les acteurs de l'immobilier commercial.

La grogne des élus locaux et des porteurs de projets de grande envergure a conduit au vote de [la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023](#), laquelle a apporté certains ajustements concernant la traduction de cet objectif dans les documents de planification et d'urbanisme (SRAADET, SCoT, PLU...). Parmi les principes posés par cette loi, deux étapes sont maintenant clairement distinguées : celle de la mesure de la « consommation d'espace » jusqu'en 2031, qui sera suivie du contrôle de l'« artificialisation des sols », à partir de cette date et jusqu'en 2050.

Trois nouveaux décrets d'application ont été signés, le 27 novembre 2023, afin d'assouplir la définition des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de limiter leurs effets contraignants, à savoir :

- le décret n°2023-1096 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation ;
- le décret n°2023-1097 relatif à la territorialisation du ZAN ;
- le décret n°2023-1098 relatif à la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Ces textes ne concernent pas directement les projets d'implantation commerciale, mais [le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023](#) établit une nouvelle nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme, laquelle distingue les surfaces artificialisées de celles non

artificialisées. Précisions importantes, sont qualifiées de surfaces artificialisées :

- les surfaces végétalisées herbacées à usage notamment résidentiel ou d'infrastructures. Il est maintenant précisé qu'une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée lorsque moins de 25 % du couvert végétal est arboré ;
- les surfaces qui sont en chantier ou à l'abandon.

Ce décret indique, par ailleurs, s'agissant de l'application de cette nomenclature que :

- elle ne concernera pas la période transitoire de 2021 à 2031, pendant laquelle les objectifs de la loi sont uniquement de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- elle n'a pas non plus vocation à s'appliquer au niveau d'un projet.

Ainsi, pour les projets commerciaux, l'artificialisation doit donc être appréciée uniquement au regard de l'altération durable des fonctions écologiques, ainsi que du potentiel agronomique du sol. Ce qui devrait inciter les porteurs de projet à faire réaliser des études de sol pour justifier de l'impact de leurs implantations en termes d'artificialisation.

Pour faciliter la compréhension de l'objectif ZAN, le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires a publié à l'attention de l'ensemble des acteurs quatre fascicules de mise en œuvre de la réforme, lesquels seront mis à jour régulièrement.

## Environnement

De nombreux textes ont récemment renforcé les obligations des opérateurs immobiliers, concernant le « verdissement » de leurs projets et la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Retour sur les différentes lois, suivies ou pas de leurs décrets d'application, qui définissent ces nouvelles normes.

# Le traitement des toitures et des parcs de stationnement renforcé par la loi Climat et Résilience, en prolongement des obligations issues de la loi Biodiversité

Les articles L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, issus de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, prévoient que certaines constructions et leurs parcs de stationnement doivent intégrer **des procédés de production d'ENR ou une végétalisation en toiture** et des dispositifs **d'ombrage et de gestion des eaux pluviales**.

Le décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023, et deux arrêtés du 19 décembre 2023 ont précisé la

mise en œuvre pratique de ces obligations, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, et les multiples cas d'**exonération**.

<p style="text-align: center;"><b>BATIMENTS CONCERNES</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIFS A INSTALLER</b></p>
<p>- Bâtiments ou partie de bâtiments <b>commerciaux</b> présentant une emprise supérieure à 500 m<sup>2</sup></p> <p>Sont également visés les bâtiments dont l'activité est visée par l'article L.171-4 CCH et, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, à ceux visés par l'article 40 de la loi APER du 10 mars 2023</p>	<p><b>Règle de principe</b> : Les porteurs de projet doivent mettre en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit des <b>panneaux photovoltaïques</b> ou tout dispositif de production d'énergies renouvelables, <b>en toiture ou sur des ombrières</b> surplombant les aires de stationnement ;</li> <li>- soit une <b>toiture végétalisée</b>, dont l'entretien doit être assuré par un dispositif de récupération des eaux pluviales, éventuellement complété d'un recours à l'eau potable, et présentant des garanties d'efficacité thermique, d'isolation et de reconquête de la biodiversité.</li> </ul> <p><b>Superficie</b> : Selon l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 19 décembre 2023, la superficie de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde ou des ombrières créées doit atteindre les ratios minimums suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024</li> <li>- 40 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2026</li> <li>- 50 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2027</li> </ul> <p><b>Caractéristique</b> : L'arrêté du 19 décembre 2023 fournit toutes les précisions techniques concernant la végétalisation des toitures, sur l'épaisseur du substrat, la capacité de rétention d'eau, le nombre et type de végétaux, l'alimentation en eau ...</p>
<p style="text-align: center;"><b>PARCS DE STATIONNEMENT EXTERIEUR CONCERNES</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIFS A INSTALLER</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nouveaux</b> parcs de stationnement accessibles au public, dont l'emprise est supérieure à 500 m<sup>2</sup> (environ 20 places automobiles);</li>   <li>- Aires de stationnement <b>associées aux bâtiments mentionnés à l'article L. 171-4 du CCH</b> (construction, extension, rénovation lourde)</li> </ul>	<p><b><u>Règle de principe</u></b> : La surface de ces parkings doit être <b>rendue perméable</b> et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, grâce à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des revêtements de leur surface</li> <li>- des aménagements hydrauliques</li> <li>- des plantations et autres dispositifs végétalisés.</li> </ul> <p>Ces parkings doivent <b>également</b> être <b>ombragés</b> par l'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'arbres</li> <li>- soit d'ombrières.</li> </ul> <p><b><u>Superficie</u></b> : Ces deux dispositifs de perméabilité et d'ombrage doivent concerner <b>au moins 50% de la surface totale des aires de stationnement</b>, celle-ci étant définie par le décret du 18 décembre 2023 comme comprenant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les emplacements destinés au stationnement des véhicules</li> <li>- les voies et cheminements de circulation.</li> </ul> <p><b><u>Caractéristiques</u></b> : Aucune précision n'est apportée à propos des revêtements perméables.</p> <p>En cas d'ombrage assuré par <b>la plantation d'arbres</b>, le ratio à respecter est d'un arbre à canopée large pour 3 places (art. R. 111-25-8 du code de l'urbanisme)</p> <p>En cas d'ombrières, celles-ci doivent supporter des panneaux photovoltaïques sur la <b>totalité</b> de leur surface.</p>
---	--

## Le traitement des parcs de stationnement existants prévu par la loi sur l'accélération de la production d'énergies renouvelables

L'article 40 de la [loi n°2023-175 du 10 mars 2023 dite APER](#) impose de nouvelles obligations pour les parcs de stationnement **existants**. Les parcs de stationnement concernés sont **tous ceux présentant une superficie supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>**.

Ils sont soumis à la contrainte d'installation d'ombrières sur **au moins 50 % de leur surface**, intégrant un procédé de production ENR sur la totalité de leur partie supérieure.

Ces dispositifs devront être respectés :

- à la date du **1er juillet 2026** pour les parkings dont la superficie est égale ou supérieure à 10.000 m<sup>2</sup> ;
- au **1er juillet 2028** pour ceux dont la superficie est inférieure à 10.000 m<sup>2</sup> et supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>.

Les conditions d'application de cette obligation et des cas d'exonération doivent être précisées par décret.

**Immobilier**

## Décret Tertiaire : publication de l'arrêté Valeurs absolues III, sans les commerces

---

Pour rappel, le décret Tertiaire du 23 juillet 2019 impose aux propriétaires et aux exploitants de bâtiments relevant de ce secteur tertiaire, de réduire la consommation d'énergie finale de leur parc immobilier de 40 % d'ici à 2030, de 50 % d'ici à 2040 et de 60 % d'ici à 2050.

L'arrêté du 10 avril 2020, dit « arrêté méthode », était venu définir les modalités de calcul de réduction des consommations d'énergie et les dispositions prévues pour moduler ces objectifs de réduction. Plusieurs modifications ont déjà été apportées par un premier arrêté modificatif du 24 novembre 2020 dit « arrêté valeurs absolues I » et un deuxième arrêté modificatif du 13 avril 2022 dit « arrêté valeurs absolues II ».

Un nouvel [arrêté du 28 novembre 2023](#), dit arrêté « valeurs absolues III » précise les objectifs pour la première échéance décennale prévue par le décret tertiaire (horizon 2030) pour plusieurs catégories d'activités (hôtellerie, résidences de tourisme et villages ou clubs de vacances, restauration, salles serveurs et centres d'exploitation informatique).

Si le projet d'arrêté initial soumis à consultation publique en mai 2023 comprenait plus de **200 fiches de sous-catégories d'activités**, dont une centaine concernait le secteur du commerce, l'arrêté publié n'inclut plus les commerces.

En effet, à la suite des observations faites pendant la consultation publique, et notamment par le Conseil national du commerce, le ministère de la Transition écologique a décidé qu'un nouveau temps de concertation était nécessaire.

La publication de l'arrêté concernant les commerces devrait intervenir au cours du premier trimestre 2024.

---



70, boulevard de Courcelles - 75017 Paris

Tél. : +33 (0)1 53 93 92 30

[www.wilhelmassociés.com](http://www.wilhelmassociés.com)

---

*Copyright © 2024 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.

