Voir cet email dans votre navigateur

Décembre 2018 - N°12

FIL D'ACTUALITES - Spécial loi ELAN

Aménagement commercial

Loi ELAN : censure partielle du Conseil constitutionnel

Le Conseil constitutionnel, saisi le 23 octobre par plus de 60 députés, a rendu sa décision le 15 novembre dernier sur la conformité à la constitution de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et numérique dite ELAN. S'il a validé ses articles 42, 43 et 45 concernant les règles de construction dans les zones littorales, il a censuré 19 articles, qui ont été qualifiés de « cavaliers législatifs » n'ayant pas de lien, même indirect, avec ce texte. Parmi ceux-ci figurent notamment les articles 52 et 53 qui modifiaient les dispositions relatives aux règlements locaux de publicité, l'article 66 relatif aux assurances de chantier, ou encore les articles 72 et 73 relatifs à l'observatoire des diagnostics immobiliers.

Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Promulgation de la loi ELAN : les principales dispositions en matière d'aménagement commercial

La loi n° 2018-1021 ELAN du 23 novembre 2018 a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018. Certaines de ses dispositions sont entrées en vigueur à cette date, alors que, pour d'autres, un décret d'application doit encore intervenir. En principe, ce texte

règlementaire aurait dû paraître, dans un délai permettant une application de l'ensemble des mesures à la date du 1er janvier 2019, visée par la loi, mais il est seulement annoncé pour le printemps 2019.

En synthèse, les principales modifications apportées à la législation actuelle de l'aménagement commercial sont les suivantes :

- ***Sur les projets soumis à autorisation*** : La liste des projets visés par l'article L.752-1 du code de commerce n'est pas modifiée, mais certains seuils sont revus, à savoir notamment :

- la réouverture des surfaces de vente fermées depuis plus de 3 ans est dispensée d'autorisation jusqu'à 2500 m², au lieu de 1000 m² actuellement (article 172) ;

- les projets situés dans les périmètres d'intervention des opérations de revitalisation de territoire (ORT) comprenant un centre-ville identifié sont dispensés d'autorisation. Néanmoins, la convention concernant cette ORT peut prévoir de soumettre les projets à autorisation, sans pouvoir fixer un seuil inférieur à 5000 m² ou à 2500m² pour les surfaces à prédominance alimentaire (article 157) ;

- les projets portant sur un immeuble mixte, comprenant des commerces et des logements, implanté dans le centre-ville d'une commune incluse dans un secteur d'intervention d'une ORT, sont également dispensés d'autorisation, lorsque *« la surface de vente est inférieure au quart de la surface de plancher à destination commerciale »* (article 165).

Plusieurs précisions sont par ailleurs fournies sur les ***modifications apportées aux projets***. La rédaction l'article L. 752-15 du code de commerce relatif aux modifications substantielles est complétée par l'indication que la nouvelle autorisation obtenue ***se substitue*** à la précédente (article 170). Les conditions de présentation d'une nouvelle demande, après un refus opposé par la CNAC, sont allégées. ***Une saisine directe de la CNAC*** est, en effet, possible, si les modifications prévues pour prendre en compte les motifs de ce refus ne sont pas substantielles (article 171),

- ***Sur la procédure d'examen des projets*** : La composition des CDAC et le déroulement de leurs séances sont revus :

- trois représentants du ***« tissu économique »***, désignés par la CCI, la chambre des métiers et la chambre de l'agriculture, deviennent membres des CDAC, en tant que personnalités qualifiées. Ils ont vocation à présenter la situation économique sur la zone de chalandise et l'impact du projet, sans prendre part au vote (article 163) ;

- des ***études spécifiques*** peuvent être réalisées par ces chambres consulaires à la demande du préfet (article 163) ;

- les CDAC peuvent désormais **auditionner** toutes les personnes concernées par les projets, et notamment les animateurs du commerce du centre-ville, les agences de commerce, les associations de commerçants locaux... La CNAC peut, pour sa part, entendre un représentant de la CDAC, dont la décision ou l'avis est contesté (article 163 et 167).

Le préfet dispose maintenant d'une **faculté de suspendre**, pour une durée de trois ans

prorogeables un an, l'enregistrement et l'examen d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale, lorsqu'elle intervient dans le périmètre d'intervention d'une ORT (article 157).

- ***Sur le contenu des dossiers de demande*** : L'ajout à l'article L. 752-6° du code de commerce de nouveaux critères d'examen des projets (contribution à la revitalisation du tissu commercial, coûts indirects en matière d'infrastructure et de transports, qualité des projets du point de vue des émissions de gaz à effet de serre…) impose aux porteurs de projets de compléter leurs dossiers de demande (article 166).

A ce titre, une ***analyse d'impact*** réalisée par un organisme indépendant devra notamment être fournie. Elle contiendra une évaluation des effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation ainsi que sur l'emploi. La démonstration devra par ailleurs être faite, dans cette étude, de l'absence de friche en centre-ville, comme en périphérie (article 166).

- ***Sur les nouvelles mesures de contrôle*** : La conformité des projets réalisés avec l'autorisation accordée va désormais être strictement vérifiée, préalablement à l'ouverture de la surface de vente au public, puisque :

- un **certificat de conformité** devra être obtenu à leurs frais par les porteurs de projet, auprès d'un organisme habilité par le préfet, et être communiqué ***dans un délai d'un mois*** avant la date d'ouverture au public. A défaut de délivrance de ce certificat dans ce délai, l'exploitation sera réputée **illicite** (article 168) ;

- la procédure de sanction administrative prévue par l'article L. 752-23 du code de commerce ne relève plus du pouvoir discrétionnaire du préfet, qui est désormais tenu d'engager des poursuites (article 168) ;

- l'obligation de démantèlement ou remise en état des sites laissés en friche, imposée par l'article L. 752-1 du code de commerce, peut maintenant entraîner **la consignation** par le propriétaire d'une somme destinée à réaliser ces travaux, lorsque ceux-ci n'ont pas été effectués dans un délai de 3 ans et que la procédure de mise en demeure prévue par ce texte n'a pas été suivie d'effets (article 164).

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Le régime transitoire d'entrée en vigueur de la loi Pinel clarifié par le Conseil d'Etat

Par deux décisions rendues le 14 novembre 2018, le Conseil d'Etat statuant en sous-sections réunies vient enfin de préciser les conditions d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 dite Pinel, laquelle ne contenait pas de dispositions transitoires. Il faut retenir en synthèse de ces deux arrêts que :

- Même si le législateur avait prévu une entrée en vigueur de cette loi dans un délai de 6 mois après sa publication, soit le 18 décembre 2014, celle-ci a été rendue impossible en l'absence de décret d'application. C'est donc bien à compter seulement de la publication

du décret du 12 février 2015, soit le 15 février suivant, que les nouvelles dispositions de la loi Pinel sont devenues applicables aux projets ;

- La nature des permis de construire délivrés sur la base des anciennes autorisations d'exploitation commerciale accordées en vertu de la loi LEM dépend de leur date de délivrance : les permis accordés avant le 15 février 2015 ont uniquement valeur d'autorisation d'urbanisme, alors qu'après cette date ces permis de construire valent également autorisation d'exploitation commerciale ;

- Quant aux décisions prises par la CNAC sur l'ensemble des dossiers déposés avant le 15 février 2015, le Conseil d'Etat a estimé que celles prises avant cette date constituaient effectivement des décisions, susceptibles d'être contestées directement devant la juridiction administrative. Par contre, celles rendues après cette date ont été qualifiées de **simple avis**, insusceptibles de recours, à moins que le permis de construire relatif au projet ait été préalablement délivré.

En vertu des règles ainsi posées, le Conseil d'Etat a considéré que tous les projets examinés par la CNAC après le 15 février 2015, et sur lesquels cette dernière s'est prononcée en les qualifiant inexactement de « décisions », étaient en réalité de simples avis, qui ne pouvaient être contestés que dans le cadre de recours exercés contre les permis de construire. Ainsi, les juridictions administratives saisies de ces recours contentieux contre les décisions rendues par la CNAC après cette date devraient systématiquement les rejeter pour irrecevabilité.

CE, 14 novembre 2018, Commune de Rouen et autres, req.n°409833, à publier au recueil

CE, 14 novembre 2018, Société Val de Sarthe, req.n°408952, à mentionner aux Tables

Droit de l'urbanisme

Le Conseil constitutionnel confirme l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité des biens du domaine public

La première chambre civile de la Cour de Cassation a transmis, le 5 septembre dernier, une Question Prioritaire de Constitutionnalité concernant l'atteinte portée à la sécurité des transactions par les dispositions de l'article L.3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Ce texte permet, en effet, à toute personne publique d'engager à tout moment, une action en revendication des biens du domaine public de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, à l'encontre de leurs acquéreurs, même de bonne foi. Le Conseil constitutionnel a réaffirmé qu'aucun droit de propriété ne pouvait être valablement constitué au profit d'un tiers, sur un bien appartenant au domaine public, et qu'un tel bien ne pouvait faire l'objet d'aucune prescription administrative.

Cons.Constit., n°2018-743 QPC du 26 octobre 2018

Autorisations d'urbanisme : notion du délai

raisonnable de contestation

Par un arrêt du 9 novembre 2018, M. V... et autres, n° 409872, le Conseil d'Etat a transposé la jurisprudence Czabaj en matière d'autorisations d'urbanisme. Il a jugé que, lorsqu'un affichage n'a pas valablement fait courir le délai de deux mois du recours contentieux, ce recours doit néanmoins être présenté dans un délai raisonnable, à compter du premier jour de la période continue de deux mois d'affichage.

CE, 9 novembre 2018, M.B, req. n°409872, à mentionner aux Tables

Report acté de la possibilité de saisir l'administration de demandes d'autorisation d'urbanisme par voie électronique

Comme cela avait été annoncé (Fil d'Actu Juillet-Aout 2018 n°7-8), l'entrée en vigueur du dispositif de saisine par voie électronique (SVE) de l'administration, prévu par le décret n° 2016-1491 du 4 novembre 2016, a été reportée. Cette saisine devait être effective à partir du 7 novembre 2018 et une circulaire en date du 10 avril 2017 était venue préciser ses modalités.

Toutefois, les difficultés d'ordre budgétaire et technique invoquées par l'association des maires de France ont convaincu le précédent ministre de la cohésion des territoires de différer sa mise en œuvre. Aux termes du décret n° 2018-954 du 5 novembre 2018, cette saisine ne pourra intervenir qu'à partir du 1er janvier 2022 pour les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette date correspondant à celle de la généralisation de l'instruction numérique de ces demandes.

Rien n'interdit bien évidemment aux collectivités volontaires de proposer sans attendre un tel service numérique.

Décret n° 2016-1491 du 4 novembre 2016 relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique concernant les démarches effectuées auprès des collectivités territoriales, de leurs établissements publics ou des établissements publics de coopération intercommunale

Décret n° 2018-954 du 5 novembre 2018 modifiant le décret n° 2016-1491 du 4 novembre 2016 relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique concernant les démarches effectuées auprès des collectivités territoriales, de leurs établissements publics ou des établissements publics de coopération intercommunale

Droit de l'environnement

Dérogation aux obligations d'enquête publique en matière d'autorisation environnementale : le projet de décret soumis à consultation

Dans la cadre de la mise en oeuvre des mesures expérimentales prévues par la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance, un projet de décret a été établi pour l'application des articles 56 et 57 (Voir fil d'Actu n°9- septembre 2018). Les derniers concernent le remplacement, pour une durée limitée de trois ans et pour les projets ayant fait l'objet d'une concertation préalable, de l'enquête publique **par une participation électronique**. Ce projet fait actuellement l'objet d'une consultation, du 20 novembre au 12 décembre 2018, par le Ministère de la transition écologique et solidaire.

Décret relatif à l'expérimentation prévue à l'article 56 de la loi n°2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance et à diverses dispositions relatives à la participation du public

Aéroport de Notre-Dame-des-Landes : avis sur diverses questions de droit des concessions

Saisi pour avis par le Gouvernement, le Conseil d'Etat a rendu le 23 novembre 2018 son étude sur la question de l'indemnisation de la société Aéroport du Grand Ouest, filiale du groupe Vinci, en tant que concessionnaire de l'État pour la construction et l'exploitation de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes, à la suite de l'arrêt du projet. La situation de cette société est effectivement inédite, dans la mesure où l'occupation du site par des opposants à ce projet a empêché à la fois le concessionnaire de terminer les études d'avant-projet, d'entreprendre les travaux de construction, mais aussi d'achever le bouclage financier de l'opération. A cette occasion, le Conseil d'Etat recommande qu'à l'avenir les contrats de concession prévoient des régimes distincts d'indemnisation pour résiliation, selon que celle-ci intervient alors que l'infrastructure est déjà en exploitation ou avant sa mise en service.

Aéroport de Notre-Dame-des-Landes : avis relatif à diverses questions de droit des concessions

WILHELM & ASSOCIÉS

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

Copyright © 2018 Wilhelm & Associes, 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.

mailchimp