

**FOCUS**

## Loi 3DS: la différenciation territoriale

**La différenciation prévue par la loi 3DS a pour objectif de tenir compte des réalités territoriales dans le respect du principe d'égalité.**

Ainsi, des mesures concernant l'exercice et le transfert des compétences sont mises en place afin, d'une part, de faciliter les délégations de compétences entre les collectivités territoriales pour la réalisation de certains projets structurants et non plus seulement pour l'exercice d'une compétence en bloc (article 8 de la loi). Désormais, une collectivité territoriale peut déléguer à une collectivité territoriale relevant d'une autre catégorie ou à un Établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI à FP) tout ou partie d'une compétence dont elle est attributaire.

De la même façon, lorsque ses statuts l'y autorisent et avec l'accord des communes membres à l'unanimité, un EPCI à FP peut déléguer tout ou partie d'une compétence



qui lui a été transférée par ses communes membres à un département ou une région. Il s'agissait, d'autre part, d'assouplir les conditions de transfert des compétences facultatives d'une ou plusieurs communes vers leur EPCI à FP (article 17). Ce transfert de compétences s'accompagne du transfert, le cas échéant, des biens, équi-

pements ou services publics nécessaires à l'exercice de la compétence.

**Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale**

**ÉTUDE**

## Les dark stores... un nouveau type de commerce qui sort de l'ombre

**Depuis 2020 par effet de la crise sanitaire et suite à la fermeture des commerces, de nouvelles enseignes proposant un service de livraison très rapide de produits alimentaires et de grande consommation se multiplient à Paris et dans les grandes villes : Cajoo, Flink, Gorillas, Getir... Il s'agit souvent d'anciens magasins transformés pour l'entreposage, le stockage et la préparation des livraisons sans accueil du public, dénommés « dark stores ».**

Les communes et les riverains se plaignent des nuisances (bruit, pollution...) provoquées par les dark stores ainsi que de leur implantation sans respect de la réglementation. C'est pourquoi, le Gouvernement

a publié en mars dernier un guide qui précise le cadre juridique de l'implantation des dark stores<sup>1</sup>.

### L'identification des dark stores

Il est possible de réglementer l'implantation des dark stores par le biais des destinations et des sous-destinations des constructions essentiellement régies aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme.

Le guide du Gouvernement précise que les dark stores relèvent, en principe, de la catégorie des « entrepôts » car ils assurent uniquement le stockage ou >>>



## Les dark stores... un nouveau type de commerce qui sort de l'ombre (suite)

l'entreposage de produits destinés à la préparation de commandes, sans être destinés à l'accueil d'une clientèle et à la vente directe de biens à celle-ci. En effet, les « clients » des dark stores sont simplement des internautes qui passent commande via une application.

Le guide du Gouvernement précise que la destination basculerait en « commerce et activités de service » en cas d'installation d'un système de « drive » (c'est-à-dire un comptoir de retrait de marchandises ouvert au public) avec des horaires d'ouverture habituels correspondant à ceux d'un commerce alimentaire y compris si l'activité de livraison reste prédominante.

Pour résumer, si le dark store s'implante à la place d'un commerce, il y a changement de destination de commerce à entrepôt. Dans ce cas, en l'absence de travaux, une déclaration préalable est nécessaire, et si le changement de destination s'accompagne d'une modification de la façade ou de la structure porteuse, l'obtention préalable d'un permis de construire est exigée.

### Les documents d'urbanisme : outils de régulation

Pour réguler l'implantation des dark stores, le guide du Gouvernement renvoie aux documents d'urbanisme : Plans locaux d'urbanisme (PLU), Schémas de cohérence territoriale (SCoT)... En effet, les collectivités territoriales et les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent inclure dans leurs documents d'urbanisme (PLU, PLUi, SCoT) des dispositions destinées à encadrer l'im-



**Pour réguler l'implantation des dark stores, le guide du Gouvernement renvoie aux documents d'urbanisme**

plantation de dark stores sur leur territoire. À titre d'exemple, le guide du Gouvernement rappelle qu'en vertu de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme : « *le règlement du PLU peut identifier et délimiter des quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir les prescriptions de nature à assurer cet objectif, notamment afin de lutter contre la transformation de commerces " traditionnels " par des dark stores* ».

### Les sanctions en cas d'implantation irrégulière

L'implantation d'un dark store peut être irrégulière pour non-respect des règles de procédure (défaut de déclaration en cas de changement de destination par exemple) ou pour non-respect des règles de fond fixées par le PLU ou par le Règlement national d'urbanisme (RNU), voire pour ces deux raisons simultanément (exemple : défaut de déclaration préalable et construction non conforme au PLU).

Des sanctions pénales sont prévues par le Code de l'urbanisme à l'article L 480-4 pour les constructions et aménagements ne respectant pas les règles de procédure ou de fond (amende minimum de 1 200 euros et une peine d'emprisonnement de six mois en cas de récidive).

Lorsque le procès-verbal d'infraction au Code de l'urbanisme est dressé, le maire peut mettre le responsable en demeure, sous astreinte d'un montant de 500 euros par jour de retard, soit de mettre son installation en conformité avec les règles d'urbanisme applicables, soit de déposer une demande d'urbanisme (articles L 481-1 à L 481-3 du Code de l'urbanisme).

<sup>1</sup> **Guide en ligne sur le site du Ministère de la cohésion des territoires > Rubrique Actualités : [www.cohesion-territoires.gouv.fr](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr)**

Nathalie Quiblier

### Commande publique et protection des données : Guide de la CNIL

Ce guide, qui vise les acheteurs publics, doit leur permettre de mieux appréhender le périmètre de leurs obligations et de leurs responsabilités en matière de traitement de données personnelles dans le cadre de la passation et de l'exécution d'un contrat de la commande publique.

Dans son guide, la CNIL clarifie les éléments à prendre en compte et les conséquences juridiques à tirer de la qualification de « responsable du traitement », de « sous-traitant » ou « responsable conjoint ». Ainsi, elle précise notamment qu'« *un prestataire pourrait être seul ou conjointement responsable d'un traitement mis en œuvre dans le cadre de l'exécution d'un marché public ou contrat de concession [...]. S'il ne fait que se conformer aux directives de l'administration contractante, il n'est que « sous-traitant* ».

[www.cnil.fr/fr/commande-publique-quel-acteur-est-responsable-au-regard-du-rgpd](http://www.cnil.fr/fr/commande-publique-quel-acteur-est-responsable-au-regard-du-rgpd)

### Autorisation pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur un monument historique

L'installation de panneaux photovoltaïques dans une zone classée monument historique est soumise à une déclaration préalable de la part du requérant.

Cette déclaration préalable doit être transmise à l'architecte des Bâtiments de France pour expertise et accord.

**Rép. min., JO 29 mars 2022, page 2124**

DOMAINE PUBLIC



des manifestations culturelles, sportives, festives, culturelles ou politiques soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable.

**Décret n°2022-452 du 30 mars 2022 relatif à l'interdiction de l'utilisation sur le domaine public en extérieur de systèmes de chauffage ou de climatisation**

## Fin des terrasses chauffées ou climatisées en extérieur

L'interdiction de l'utilisation, sur le domaine public, de systèmes de chauffage ou de climatisation consommant de l'énergie et fonctionnant en extérieur devient effective par ce décret pour les autorisations d'occupation du domaine public en cours de validité.

Le décret propose deux dérogations à cette interdiction :

- 1/ Un lieu couvert, étanche à l'air et fermé par des parois latérales rigides par nature, sauf décision contraire de l'autorité gestionnaire du domaine.
- 2/ Une installation mobile, couverte et fermée accueillant des activités foraines ou circassiennes ou accueillant

URBANISME

### Objectif :

## zéro artificialisation nette

En vue de la mise en œuvre de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 prévue dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021, deux décrets ont été publiés.

- Le décret n°2022-762 précise les modalités d'inscription du ZAN dans les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Il détaille notamment les éléments à prendre en considération pour la définition et la déclinaison territoriale des objectifs en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation.

- Le décret n°2022-763 précise que les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols fixés dans les documents de planification et d'urbanisme concernent seulement les surfaces terrestres jusqu'à la limite haute du rivage de la mer et fixe une nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées.

**Décret n°2022-762 du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires**

**Décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme**

ENVIRONNEMENT

## Définition des zones concernées par une « protection forte »

La loi Climat et résilience prévoit, comme stratégie nationale, de protéger 30 % du territoire national par un réseau d'aires protégées dont 10 % sous protection forte.

Selon le décret, une zone de protection forte est « une zone géographique dans laquelle les pressions engendrées par les activités humaines susceptibles de compromettre la conservation des enjeux écologiques sont absentes, évitées, supprimées ou fortement limitées, et ce de manière pérenne, grâce à la mise en œuvre d'une protection foncière ou d'une réglementation adaptée, associée à un contrôle effectif des activités concernées ».

Il détermine les conditions de la reconnaissance d'office des zones de protection forte pour les espaces terrestres (les cœurs de parcs nationaux, les réserves naturelles, les arrêtés de protection et les réserves biologiques) et marins (les cœurs de parcs nationaux, les zones de protection renforcée et les zones de protection intégrale des réserves naturelles, ainsi que les zones couvertes par un arrêté de protection).

Dans les autres cas, la reconnaissance intervient après un examen au cas par cas au regard de critères, à travers une procédure régionalisée et sur décision des ministres compétents.

**Décret n° 2022-527 du 12 avril 2022 pris en application de l'article L 110-4 du Code de l'environnement et définissant la notion de protection forte et les modalités de la mise en œuvre de cette protection forte**

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'agissait de savoir s'il fallait prendre en compte, dans la distance de retrait avec la limite séparative, deux balcons en saillie d'une construction autorisée.

Pour les juges, si le règlement du PLU n'exclut pas expressément des balcons en saillie dans la mesure de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives, il faut les prendre en compte.

*CE, 25 mai 2022, n° 455127*

## Loi Littoral : principe de continuité et secteur déjà urbanisé

Le principe est que dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des villages ou agglomérations existants.

Le Conseil d'État (CE) précise que le principe de continuité correspond à l'appréciation du terrain d'assiette du projet dans son environnement global et pas seulement des parcelles immédiatement limitrophes.

Le CE précise, en outre, que les secteurs déjà urbanisés sont des secteurs d'urbanisation intermédiaire entre le village et l'habitat diffus et qu'une densité significative de construction ne peut donc pas être imposée.

*CE, 13 juin 2022, n° 4437160*

## Concession : les limites dans la méthode de notation des offres

Une commune a engagé une procédure de mise en concurrence en vue de l'attribution de sous-concessions d'une plage artificielle. Pour apprécier les offres qui lui étaient soumises, la collectivité réalisait, pour chaque critère, une évaluation littérale décrivant leurs qualités, suivie d'une flèche qui la résumait (ex : une flèche verte pointant vers le haut représentait la meilleure appréciation).

Le CE juge que la méthode d'évaluation a permis à la commune « de comparer et de classer tant les évaluations portées sur une même offre au titre de chaque critère que les différentes offres entre elles » et que n'étant pas de nature à priver de leur portée ces critères ou à neutraliser leur hiérarchisation, elle n'est pas irrégulière.

*CE, 3 mai 2022, n°459678*

## Renoncer à poursuivre sa décision de préemption : une décision risquée pour la commune

Le maire d'une commune décide d'exercer le droit de préemption urbain sur un ancien hôtel, le 28 août 2012. Suite à une occupation illégale par des tiers entraînant des dégradations, la commune renonce, le 17 juillet 2013, à son droit de préemption et donc à l'acquisition.

Les propriétaires ont eu recours à une adjudication ayant entraîné la vente de l'immeuble le 7 août 2014, moyennant un prix très largement inférieur à celui initialement prévu.

Pour les juges, la commune qui a exercé son droit de préemption peut renoncer à poursuivre la procédure tant qu'aucun accord sur le prix n'a été trouvé. Cependant, elle peut voir sa responsabilité sans faute engagée par le vendeur, notamment dans l'hypothèse où la valeur du bien s'est grandement dépréciée entre la décision de préempter et celle de renoncer à ce droit.

*CE, 13 juin 2022, n° 4437160*

## Marché public : communication obligatoire des documents administratifs

Une société demande l'annulation de la décision implicite de refus née du silence gardé par la société mandataire de maîtrise d'ouvrage (agissant au nom et pour le compte du département), sur sa demande de communication de documents relatifs à l'exécution des marchés publics.

Le CE considère que les documents demandés se rapportaient tous à l'exécution de marchés publics et possédaient le caractère de documents administratifs. Il enjoint donc au mandataire de communiquer les documents sollicités, sous astreinte.

*CE, 25 mai 2022, n° 450003*

## Contenu du formulaire de saisine de l'autorité environnementale (Ae)

L'arrêté liste les informations obligatoires devant figurer dans le dossier de saisine que la collectivité doit soumettre à l'Ae en l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (examen au cas par cas des documents d'urbanisme et unités touristiques nouvelles).

*Arrêté du 26 avril 2022*