

FOCUS

## Plan de sobriété énergétique : le rôle des collectivités territoriales



Le gouvernement a présenté, le 6 octobre dernier, son plan de sobriété énergétique qui a pour objectif de réduire notre consommation d'énergie de 10 % en deux ans.

Des mesures doivent être mises en œuvre par les collectivités territoriales, notamment :

- ajuster l'éclairage public en fonction de l'intensité lumineuse extérieure et appliquer strictement l'interdiction d'éclairage nocturne des publicités (entre 1h et 6h du matin) ;
  - diminuer de 2 °C la température des gymnases et de 1 °C celle de l'eau des piscines.
- Il y a également lieu de réduire le nombre de mètres carrés chauffés, par exemple en regroupant les services publics dans les locaux les mieux adaptés.

Pour les collectivités, dix actions de sobriété ont été proposées dans un guide édité par l'Association des Maires de France (AMF).

Toujours dans le cadre de ce plan, deux décrets ont été publiés comportant des règles d'extinction nocturne des publicités et enseignes lumineuses, ainsi que l'obligation de fermeture des portes lorsque les locaux sont chauffés ou refroidis. Le maire a le rôle de contrôler et de prononcer les amendes.

• **Plan de sobriété énergétique**

[www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dp-plan-sobriete.pdf](http://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dp-plan-sobriete.pdf)

• **Guide « Plan d'urgence sobriété 10 actions pour aider les collectivités et autres pistes de travail »**

[www.amf.asso.fr/m/document/fichier.phpFTP=fe092d30e729028f2ffc-d390675635b7.pdf&id=41373](http://www.amf.asso.fr/m/document/fichier.phpFTP=fe092d30e729028f2ffc-d390675635b7.pdf&id=41373)

• **Décrets n° 2022-1294 et n° 2022-1295 du 5 octobre 2022**

ÉTUDE

## Autorisation commerciale et artificialisation des sols : parution du décret !

En matière d'aménagement commercial, sauf dérogations, le principe édicté par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est que, désormais, « l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols » (article L 752-6 du Code de commerce). Rappelons que l'artificialisation des sols est définie comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (article L101-2-1 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, le pétitionnaire doit désormais démontrer, dans son étude d'impact, que son projet n'entraîne aucune artificiali-

sation du terrain d'assiette du projet afin que l'avis favorable de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) puisse être délivré.

Le décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 apporte des précisions quant aux modalités d'octroi de l'Autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols dans le cadre de dérogations spécifiques.

### Un principe et des dérogations

Le décret définit un équipement commercial produisant une artificialisation des sols comme un projet « dont >>>



## Autorisation commerciale et artificialisation des sols : parution du décret! (suite)

>>> la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, une augmentation des superficies des terrains artificialisés, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021 » (lendemain de la promulgation de la loi Climat et Résilience).

Le principe d'interdiction de création de nouvelles surfaces commerciales qui engendreraient une artificialisation connaît des dérogations dans trois cas :

- la création d'un commerce ou ensemble de commerces dont la surface de vente est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- l'extension d'une implantation existante, si la surface totale reste inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- l'extension d'un commerce ou ensemble de commerces dont la surface est déjà supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### L'aménagement des procédures

Le décret procède à des ajustements de procédures relatifs au contenu du dossier d'AEC (article 3 du décret) et à la saisine pour avis de la CDAC (article 6). Si le projet engendre une artificialisation des sols et qu'il est éligible à une dérogation, le dossier de demande d'AEC doit en outre comporter toutes les autres pièces énumérées à l'article R 752-6 II 4° du Code de commerce.



### Le texte prévoit à la fois des dérogations et des compensations

Le texte organise également une procédure simplifiée d'avis conforme du préfet pour les projets d'une surface de vente comprise entre 3 000 et 10 000 m<sup>2</sup> (article R 752-10-1 du Code de commerce).

### Les mesures de compensation

Le décret précise également les modalités de compensation prises en compte dans l'examen des dérogations (article 2 du décret). Lorsque le projet engendre une artificialisation des sols, le porteur du projet doit, pour bénéficier d'une dérogation, réaliser des mesures de compensation par

la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé (articles R 752-6 et L 752-6 3° du V du Code de commerce). Ces mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet. Elles sont mises en œuvre, en plus de ce qui peut être fait à proximité immédiate du projet, en priorité au sein des zones de renaturation préférentielles lorsque de telles zones sont identifiées dans les documents d'urbanisme.

### La clause de revoyure

Le décret précise également des éléments de procédure quant à l'instruction du nouveau dossier d'AEC dans le cadre de la procédure de revoyure prévue par l'article L 752-21 du Code de commerce.

Cette procédure permet au pétitionnaire dont le projet a été rejeté pour un motif de fond de déposer, directement auprès de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC), une nouvelle demande sur un même terrain s'il a pris en compte les motivations du refus et si le projet ne comporte pas de modifications substantielles. Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour les demandes déposées depuis le 15 octobre 2022.

*Nathalie Quiblier*

### La sobriété énergétique : un nouveau clausier pour le contrat de performance énergétique

La Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR) a mis à jour le Clausier CPE FNCCR relatif au Contrat de Performance Énergétique (CPE) publié en 2012 afin de le rendre compatible avec les nouvelles règles et outils de la commande publique.

Ce clausier complète les outils méthodologiques à destination des collectivités. Il est applicable aux CPE pour les projets et opérations de rénovation énergétique des bâtiments et de leurs installations techniques.

Le clausier contient plusieurs documents dont des modèles d'avis de publicité et de règlements de consultation, ainsi qu'un Cahier des clauses administratives générales CPE (CCAG CPE) qui vient compléter les CCAG approuvés par Bercy en 2021.

[www.programme-cee-actee.fr/ressources/base-de-ressources/](http://www.programme-cee-actee.fr/ressources/base-de-ressources/)  
 (« Kit de mise en place d'un contrat de performance énergétique »)

### Exemption d'évaluation environnementale en cas de procédure d'urgence

La circulaire précise les modalités de la procédure d'urgence à caractère civil permettant d'exonérer d'évaluation environnementale un projet ou une partie de projet ayant pour objet de répondre à des situations d'urgence à caractère civil (articles L 122-3-4 et L 181-23-1 du Code de l'environnement).

**Circulaire du 2 août 2022 relative aux modalités d'application de la procédure d'urgence à caractère civil prévue à l'article L. 122-3-4 du Code de l'environnement**

COMMANDE PUBLIQUE

Du nouveau sur la hausse des prix



La circulaire, à effet immédiat, intervient en réaction à la hausse des prix des matières premières et de pénuries d'approvisionnement qui rend difficile l'exécution des contrats publics. Elle présente aux préfets les consignes à suivre en matière d'exécution des contrats de la commande publique :

- l'obligation classique de prévoir des prix révisibles pour les marchés confrontés à des aléas majeurs du fait des conditions économiques ou nécessitant une part importante de fournitures aux prix volatiles;
- la possibilité de procéder aux modifications des clauses financières du contrat dans les conditions prévues par le Code de la commande publique;
- le droit à indemnité du cocontractant en cas d'imprévision, c'est-à-dire en cas de pertes anormales du fait de circonstances imprévisibles;
- la possibilité de résilier à l'amiable le contrat faute d'accord sur les conditions de poursuite;

- le gel de pénalités tant qu'il est impossible de s'approvisionner dans des conditions normales;
- la revoyure des contrats de droit privé sur fondement de l'article 1195 du Code civil.

*Circulaire n°6374/SG du 29 septembre 2022 relative à l'exécution des contrats de la commande publique dans le contexte actuel de hausse des prix de certaines matières premières et abrogeant la circulaire n° 6338/SG du 30 mars 2022*

URBANISME

Les modalités d'application du droit de préemption pour la préservation des ressources en eau

Le décret, d'application immédiate, précise les aliénations qui sont soumises au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine créé par la loi du 27 décembre 2019.

Il explicite également la procédure applicable et prévoit que les ventes par adjudication doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la transaction. Il précise, en outre, la liste des documents pouvant être demandés aux propriétaires par le titulaire du droit de préemption.

Enfin, il détermine les règles applicables à la cession, à la location et à la mise à disposition temporaire, par les personnes publiques, des biens acquis par préemption.

**Décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 relatif au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine**



URBANISME

Renforcement du contrôle des règles de construction

En application de la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021, l'ordonnance met en place de nouveaux outils afin de faire respecter les règles pour des constructions neuves adaptées au changement climatique.

Le maître d'ouvrage doit fournir des documents attestant du respect des exigences énergétiques et environnementales, des règles relatives aux risques sismiques selon le niveau de sismicité ainsi que des règles relatives aux risques cycloniques si nécessaire, des règles de construction en termes de performance énergétique et environnementale.

Une nouvelle attestation « Retrait gonflement des argiles » (RGA) relative aux risques liés aux terrains argileux est créée au stade de l'achèvement des travaux. Cette disposition entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Des fonctionnaires et agents publics habilités ou commissionnés par l'autorité compétente ont un droit de visite et de communication de tous les documents techniques concernant les constructions en cours ou achevées.

Des contrôles ainsi que des sanctions administratives et pénales sont prévus pour les constructions en cours ou achevées. Ces dernières dispositions entreront en vigueur à une date à fixer par décret et au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**Ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction**

## Peu d'intérêt à préempter un bien grevé d'un bail à construction

Dans cette affaire, le maire a exercé le droit de préemption urbain sur des parcelles. L'acquéreur évincé est le preneur bénéficiaire de l'option stipulée au contrat d'un bail à construction lui permettant d'accepter la promesse de vente consentie par le bailleur sur les parcelles données à bail.

Les juges précisent que lorsque la préemption est exercée à l'occasion de la levée, par le preneur, de son option d'achat, elle a pour effet de transmettre à l'autorité qui préempte la qualité de bailleur ainsi que toutes les obligations attachées à cette qualité comme celle d'exécuter cette promesse de vente comportant l'obligation de céder le bien au preneur.

*Conseil d'État, 19 avril 2022, n°442150*

## Autorisation d'urbanisme : régularisation par changement de circonstances

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance de l'autorisation, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'une autorisation modificative.

Les juges précisent que cette régularisation a posteriori peut résulter d'un changement des circonstances de fait existantes à la date de l'adoption du permis de construire modificatif.

*Conseil d'État, 10 octobre 2022, n°451530*

## Performance environnementale des bâtiments : actualisation de la méthode d'évaluation

Les méthodes d'évaluation, de calcul des informations et de détermination des indicateurs utilisables pour la production de déclarations environnementales sont modifiées, notamment pour tenir compte des évolutions normatives.

Ce texte est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> novembre 2022.

**Arrêté du 20 octobre 2022 modifiant l'arrêté du 14 décembre 2021 relatif à la déclaration environnementale des produits destinés à un usage dans les ouvrages de bâtiment et à la déclaration environnementale des produits utilisée pour le calcul de la performance environnementale des bâtiments**

## Protection des monuments historiques au-delà de leurs abords

Dans cette affaire, une société de fermes éoliennes a demandé l'annulation de l'arrêté par lequel le préfet a refusé de lui délivrer l'autorisation d'exploiter un parc de cinq aérogénérateurs.

Les juges soulignent que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales (article R 111-27 du Code de l'urbanisme). Cette atteinte peut s'apprécier en tenant compte de la covisibilité du projet avec un monument historique, tant dans le périmètre de protection qu'en dehors de celui-ci.

*Conseil d'État, 22 septembre 2022, n°455658*

## Bail emphytéotique sur le domaine public : qui paye la taxe foncière ?

Il s'agissait d'une métropole propriétaire du terrain d'assiette et d'une société privée titulaire d'un bail emphytéotique administratif sur ledit terrain appartenant au domaine public de la métropole. Le bail n'ayant pas été publié au fichier immobilier, la société ne peut pas être reconnue comme redevable légale de la taxe foncière sur les propriétés bâties à raison des constructions qu'elle a réalisées sur le terrain. C'est la métropole, en sa qualité de propriétaire des biens dès leurs constructions, qui est redevable de la taxe foncière.

*Conseil d'État, 11 mars 2022, n°449460*

## Refus de retirer un permis de construire : notification du recours

La décision refusant de retirer un permis de construire constitue une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dès lors, l'auteur d'un recours contentieux dirigé contre une telle décision doit adresser, au greffe de la juridiction où le recours contentieux a été enregistré, la preuve de la notification de ce recours à l'auteur de la décision contestée et au titulaire de l'autorisation (article R 600-1 du Code de l'urbanisme version 2018).

*Conseil d'État, 27 septembre 2022, n°456071*