

**FOCUS**

## Vers l'accélération de la production d'énergies renouvelables



La nouvelle loi prévoit une série de mesures visant à simplifier les procédures environnementales et à réduire la durée d'instruction des projets.

Une présomption de reconnaissance de « la raison impérative d'intérêt public majeur » est notamment mise en place pour les projets de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'énergie dans le système électrique. La raison impérative d'intérêt public majeur est l'un des trois critères qui permet de déroger à l'obligation de protection des espèces protégées.

Les collectivités territoriales sont intégrées au dispositif de planification des énergies renouvelables. Ainsi, après concertation du public, les communes doivent identifier, par période de cinq ans, des zones d'accélération

pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables.

La loi prévoit également un processus de planification pour l'éolien en mer. Le Document stratégique de façade (DSF) doit établir, pour les quatre façades maritimes françaises, sur une période de dix ans, des zones prioritaires pour les parcs éoliens et leurs raccordements.

Enfin, l'agrivoltaïsme est défini et son déploiement encadré. Les installations agrivoltaïques doivent permettre de maintenir et développer une production agricole qui devra demeurer l'activité principale.

Des décrets d'application sont attendus.

**Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables**

**ÉTUDE**

## Le rescrit ou comment s'assurer au préalable de la légalité d'un acte ?

Le rescrit, appelé également « demande de prise de position formelle », est un moyen par lequel les collectivités territoriales, leurs groupements ainsi que leurs établissements publics peuvent solliciter du représentant de l'État une prise de position formelle concernant une question de droit portant sur un projet d'acte, avant qu'il ne soit adopté. Il s'agit d'une procédure de contrôle *a priori* et volontaire assurant une plus grande sécurité juridique pour les collectivités territoriales et leurs groupements.

Le rescrit du préfet a été mis en place par la loi du 27 décembre 2019 et son décret d'application du 25 mai 2020. Il est régi par les articles L 1116-1 et suivants et R 1116-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

En octobre 2022, la Direction générale des collectivités locales (DGCL) a diffusé une fiche « *La demande de prise de position formelle (rescrit)* » en demandant aux préfets de faire mieux connaître aux élus locaux cette procédure. En effet, selon une enquête menée par le Sénat, la procédure de rescrit serait inconnue pour plus de 63 % des élus locaux.

Mode d'emploi d'une procédure encore trop peu utilisée...

### Le rescrit : pour quels actes ?

Ce dispositif permet de sécuriser les décisions des collectivités, et ce exclusivement sur des questions techniquement complexes



## Le rescrit ou comment s'assurer au préalable de la légalité d'un acte ? (suite)

>>> sur le plan du droit ou l'interprétation d'une norme nouvelle.

Les actes qui peuvent faire l'objet d'un rescrit sont ceux susceptibles d'être déférés par le représentant de l'État au titre du contrôle de légalité, qu'ils soient ou non soumis à l'obligation de transmission au représentant de l'État.

### Formuler une demande de rescrit

Le demandeur doit transmettre par écrit au préfet le projet d'acte, ainsi que la présentation claire et précise de la ou des questions de droit portant sur l'interprétation d'une disposition législative ou réglementaire directement liée au projet d'acte. La demande doit être complète et signée par le représentant compétent de la personne publique auteur de la demande.

La demande est déposée exclusivement auprès du préfet de région ou du préfet de département, pour les actes dont ils assurent respectivement le contrôle de légalité. La transmission doit être assurée de manière à pouvoir apporter la preuve que la demande a bien été réceptionnée par les services de la préfecture (saisine du préfet par voie électronique ou par lettre recommandée avec accusé de réception).

Le préfet peut, si nécessaire, demander des précisions ou des éléments complémentaires avant de se prononcer. Aucun délai n'est prévu pour la transmission des pièces demandées.



**Le rescrit, une réelle précaution prise par les élus afin de vérifier, en amont, que la mesure est bien conforme au droit.**

### La réponse non obligatoire du préfet

Le préfet n'a pas obligation de répondre à la demande présentée par la collectivité territoriale. Ce point est la principale critique négative du dispositif.

Son absence de réponse pendant le délai de trois mois à compter de la réception de la demande ou de celle des éléments complémentaires demandés vaut « absence de position formelle » ce qui ne signifie pas que le projet de décision est illégal, mais que le préfet ne se prononce pas.

Si le préfet répond, en revanche, et que sa réponse est positive, la collectivité concernée

devra joindre cette réponse à l'acte lors de la transmission au contrôle de légalité. Si l'acte est conforme à la prise de position formelle, le représentant de l'État ne peut pas, au titre de la question de droit soulevée et sauf changement de circonstances, le déférer au tribunal administratif.

### Les avantages du rescrit

Les collectivités territoriales, et notamment les communes, voient leurs décisions de plus en plus déférées devant le juge administratif. Ainsi, avec cette procédure, les élus évitent qu'un arrêté municipal par exemple soit retoqué au contrôle de légalité, *a posteriori*. Il s'agit d'une réelle précaution que prennent les élus afin de vérifier, en amont, que la mesure est bien conforme au droit.

De plus, la procédure du rescrit peut aussi avoir pour avantage d'accélérer le contrôle de légalité *a posteriori*, puisque les services de la préfecture auront déjà examiné la question en amont.

Rappelons que ce mécanisme n'empêche pas l'application du droit au recours par les tiers.

*À noter :*

Le dispositif est applicable en outre-mer à l'exception de Saint-Martin, de Saint-Barthélemy et de Wallis-et-Futuna où il n'y a ni communes ni intercommunalités.

Nathalie Quiblier

### Urbanisme : mise à jour de la liste des destinations et sous-destinations

Le texte clarifie la définition de la sous-destination « restauration », relevant de la destination « commerce et activité de service ». Il s'agit des « constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle ».

Des précisions et rectifications sont apportées à la définition des sous-destinations « exploitation agricole », « artisanat et commerce de détail », « locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « bureau ».

De plus, une nouvelle sous-destination « lieux de culte » est intégrée dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

• **Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

• **Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

### Commande publique et Spaser : parution d'un guide méthodologique



Ce guide, réalisé par l'organisation France urbaine, porte sur la mise en œuvre et le suivi des Spaser (Schéma de promotion des achats publics socialement et

écologiquement responsables).

Site internet : [franceurbaine.org](http://franceurbaine.org)

> Rubrique « Nos publications »

**DOMAINE PUBLIC**

## Appel à projet : quelles règles doivent être respectées ?

Les appels à projets (ou « Appel à manifestation d'intérêts » / AMI) ont l'avantage d'être souples car ils ne sont pas définis par des textes.

Toutefois, *« même en l'absence de tout texte réglementant l'appel à projets, la personne publique qui l'a lancé est tenue de respecter les règles qu'elle a elle-même définies dans le cahier des charges de la consultation, ainsi que le principe d'égalité entre tous les candidats qui y ont répondu ou sont susceptibles d'y répondre ».*

Ainsi, lorsque l'AMI a pour objectif l'attribution, au tiers sélectionné, d'une autorisation d'occupation du domaine public permettant l'exercice d'une activité économique, la procédure de sélection préalable doit être respectée.

La commune ne peut donc pas modifier, de façon unilatérale, le calendrier de dépôt des offres des candidats sauf si elle a réservé cette possibilité dans le cahier des charges de la consultation ou si cette modification répond à une nécessité pratique. Elle doit, en tout état de cause, en informer tous les candidats.

*Rép. Min. JO Sénat du 2 mars 2023, p.1532*

**FONCIER**

## Création du bail réel solidaire d'activité

Le Bail réel solidaire d'activité (BRSA) est un bail par lequel un Organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur, pour une durée comprise entre 12 et 99 ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial, sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s'il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes (article L 256-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Ce contrat s'inspire en grande partie du modèle de Bail réel solidaire (BRS) s'agissant des logements. Ainsi, s'appliquent le principe de dissociation de la propriété foncière et bâtie, la faculté de pouvoir céder les droits réels sous réserve d'un encadrement des prix de cession et agrément de l'OFS, le versement d'une redevance foncière à l'OFS, le caractère rechargeable du bail après chaque cession...

La conclusion d'un BRSA est réservée aux microentreprises.

*Ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 relative au bail réel solidaire d'activité*

**URBANISME**

## Dark stores et dark kitchens : nouvelle réglementation

Les dark stores sont dédiés au stockage de produits alimentaires et de grande consommation destinés à être commandés en ligne et livrés le plus rapidement possible.

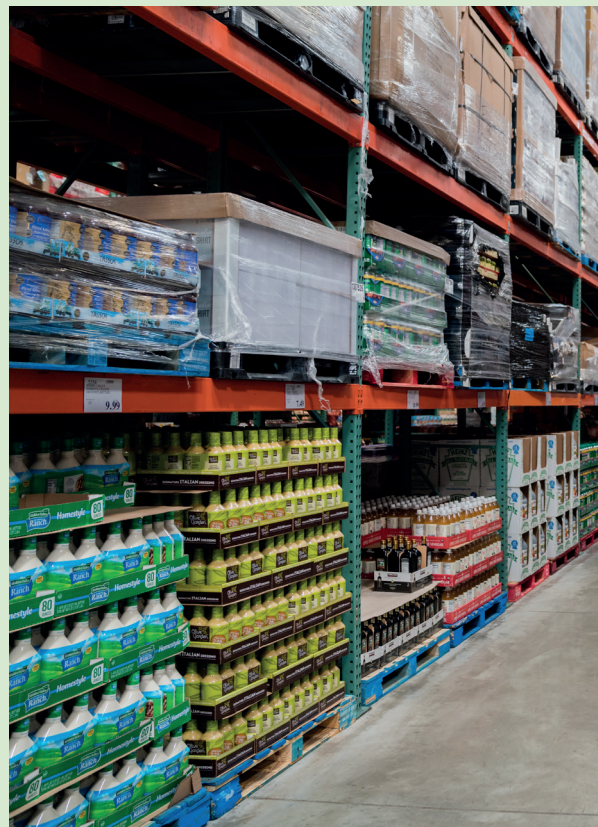
Les dark kitchens sont quant à elles dédiées à la préparation et à la livraison de plats.

Dans les deux cas, ils n'accueillent aucun client. Ces entreprises utilisent souvent d'anciens commerces qu'elles transforment pour l'entreposage, le stockage et la préparation des livraisons.

Les dark stores et dark kitchens sont désormais considérés comme des entrepôts, même s'ils disposent d'un point de retrait. Ainsi, les entreprises ont à présent l'obligation de demander l'autorisation de changement de destination auprès de la commune concernée lorsqu'elles veulent s'implanter dans un commerce existant, ce qui n'était pas le cas avant, puisqu'il ne changeait pas de destination. La demande d'autorisation pouvant, de plus, être refusée si le plan local d'urbanisme s'y oppose. Si refus, les entreprises ne pourront pas s'implanter dans les lieux.

Les nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

- **Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**
- **Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**



## Changement de nom et date d'appréciation de l'intérêt légitime

Une femme et son fils ont été autorisés, par décret en date du 17 juin 2022, à ajouter à leur nom de famille, le nom porté respectivement par leur arrière-grand-mère maternelle et leur arrière-arrière-grand-mère maternelle au motif d'éviter que ce nom s'éteigne.

Or, des requérantes, constituées de plusieurs autres membres de la famille, font opposition à ce décret, aux motifs que la fille majeure d'une des requérantes portait désormais ce nom par adjonction au sien, à la suite d'une demande présentée sur le fondement du nouvel article 61-3-1 du Code civil.

Pour les requérantes, il n'y avait donc plus de menace d'extinction du nom.

Ledit article étant entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2022, c'est-à-dire après l'édition du décret attaqué, le Conseil d'État rejette la demande des requérantes.

**Conseil d'État, 27 décembre 2022, n°466270**

## DPU : le propriétaire doit être l'auteur de la déclaration

Une commune renonce à exercer son droit de préemption suite à la réception de la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'une vente puis décide de préempter suite à la réception d'une deuxième DIA concernant le même bien. Or, entre-temps, la première vente a été jugée parfaite au profit de l'acquéreur par le tribunal judiciaire.

Pour les juges, le propriétaire déclaré au sein de la deuxième DIA n'était, en réalité, pas propriétaire, de telle sorte que la collectivité ne pouvait pas préempter le bien.

**Conseil d'État, 1<sup>er</sup> mars 2023, n°462877**

## Autorisation d'exploitation commerciale : nouvelles conditions d'octroi

Les projets d'implantation ou d'extension commerciale déposés depuis le 15 octobre 2022 sont interdits s'ils génèrent une artificialisation des sols. Le texte précise les dérogations et les compensations possibles.

**Décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation**

## Commande publique : l'effet du non-respect du principe d'impartialité

Le Conseil d'État considère qu'en faisant participer la société A à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage mais également à l'analyse et l'évaluation des offres dans le cadre de la procédure de passation du marché public litigieux, la commune a méconnu le principe d'impartialité.

Ainsi les juges annulent la procédure de passation contestée au stade de l'analyse des offres, et prescrivent à la commune de reprendre la procédure à ce stade, sans qu'y participe la société A.

**Conseil d'État, 28 février 2023, n°467455**

## Seule une délibération peut mettre fin à une délégation au maire

Le conseil municipal d'une commune, par une délibération en date du 16 juin 2016, a délégué au maire l'exercice des droits de préemption. Il a également décidé, par une délibération du 12 octobre 2017, d'exercer lui-même le droit de préemption urbain à l'encontre de l'unique librairie du centre-ville tout en autorisant le maire à signer tout acte à cet effet. Le 13 octobre 2017, le maire a pris un arrêté de préemption.

Les deux actes de 2017 sont annulés : « une décision de mettre fin à une délégation au maire du droit de préemption ne peut être prise que par une nouvelle délibération abrogeant de manière explicite la délégation consentie ».

**Conseil d'État, 1<sup>er</sup> mars 2023, n° 462648**

## Annulation d'un PLU : condition pour exercer une tierce opposition

Une partie de la parcelle de la requérante est devenue constructible suite au classement de cette dernière en zone Uc par le Plan local d'urbanisme (PLU). Elle avait alors obtenu un certificat d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation. Toutefois, la délibération approuvant le PLU a été annulée par le tribunal administratif un an après.

Le certificat ne donne pas à son bénéficiaire un droit à construire suffisamment caractérisé pour le rendre recevable à former tierce opposition à la décision d'annulation du PLU.

**Conseil d'État, 27 septembre 2022, n°451013**