

Proposition de loi relative à l'urbanisme commercial déposé par les députés Patrick OLLIER et Michel PIRON

Version votée en première lecture à l'Assemblée Nationale, le 15 juin 2010. Vote au Sénat, le 31 mars 2011. Une seconde lecture à l'Assemblée est en attente (date non fixée).

1. Retour de l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme

Avant LME	LME (2008)	Proposition de loi
<p>Création ou extension de surfaces supérieures à 300 m² autorisée par la Commission Départementale d'Equipement Commercial</p> <p>Critères de nature économique (censurés par la jurisprudence communautaire)</p>	<p>Relèvement du seuil d'autorisation par la Commission départementale d'Aménagement Commercial à 1000 m²</p> <p>Critères liés à l'aménagement du territoire et au développement durable</p>	<p>Renvoi au droit commun de l'urbanisme : l'implantation d'un commerce relève du seul permis de construire délivré par le maire dans le respect des documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT, Plan Local d'Urbanisme - PLU) qui devront comporter un document d'aménagement commercial (DAC).</p> <p>Le DAC délimite, en dehors des centres-villes et des centres de quartier, les zones où peuvent être autorisées, selon certaines conditions, les implantations commerciales <u>d'une surface SHON supérieur à 1000 m²</u>.</p> <p>Dans les cas, rares, où une commune n'est couverte par aucun document d'urbanisme, l'ouverture des surfaces supérieures à 1000 m² SHON sera soumise à une Commission régionale d'aménagement commercial (CRAC)¹</p>

2. Objectif du Document d'Aménagement Commercial : lutte contre l'étalement urbain et la prolifération commerciale

Afin d'atteindre ces objectifs, la proposition de loi joue sur deux leviers :

- Elaboration du DAC sur une échelle territoriale vaste, dépassant le plus souvent les limites communales
- Contenu du DAC axé sur le développement durable

¹ **CRAC** principalement composée d'élus : Président Conseil régional, Président général Conseil, 1 conseiller général, maire de la commune d'implantation, maires de deux communes les plus peuplées de l'arrondissement, personnalité qualifiée en matière de développement durable, 2 représentants de l'Etat (direction régionale environnement et direction régionale concurrence), représentant d'une association de consommateur

Niveau territorial d'élaboration du DAC : afin de parvenir à une planification sur un territoire correspondant aux réalités économiques et lutter contre le mitage commercial, le DAC devra intégrer le document d'urbanisme correspondant à l'échelle territoriale la plus vaste : SCOT, à défaut PLU intercommunal, à défaut PLU communal.... le texte prévoit un verrou de sorte qu'aucune commune, même non couverte par un SCOT ou un PLU, ne soit dispensée de règles minimales : dans ce cas, la commune relèvera de la CRAC.

Contenu du DAC :

- Objectifs : équilibre centre/périphérie, cohérence entre la localisation des équipements, maîtrise des flux de personnes et de marchandises, consommation d'espace et protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture².
- Conditions pouvant être imposées pour atteindre ces objectifs : existence de transports collectifs, respect de normes environnementales, règles portant sur le stationnement des véhicules et la livraison des marchandises, normes de qualité urbaine ou paysagère.

Les règles du DAC pourront être différenciées selon qu'il s'agit de commerces de détail, de commerces de gros, d'ensembles commerciaux continus ou discontinus. En effet, à surface égale, les effets environnementaux et en matière de flux sont différents selon la nature des activités ou des bâtiments.

Le DAC pourra également définir une typologie de commerce : commerces alimentaires, commerces d'équipement de la personne, commerces d'équipement de la maison et commerces de loisirs et culture. Possibilité de fixer un plafond global de surface pour chaque catégorie, avec une obligation de déclaration préalable au maire en cas de changement de catégorie. Opposition du Gouvernement sur l'ensemble de ces dispositions relatives à la typologie.

Les SCOT et PLU existants devront intégrer un DAC dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi.

3. Position défendue par l'UCV et le CdCF – Auditions des 27 avril et 19 mai 2010 à l'Assemblée nationale

Les représentants du commerce approuvent l'orientation générale de la réforme, mais rappellent que la réglementation ne doit pas entraver le commerce, qui doit suivre l'évolution des besoins des consommateurs et de la démographie :

- Le SCOT doit rester un document d'orientation générale sur le zonage des activités et renvoyer au PLU pour la réglementation plus précise. Des SCOT trop détaillés nuiraient à la capacité d'adaptation des commerces ;
- Crainte que la définition d'une typologie des commerces porte atteinte à la liberté d'établissement ou d'ailleurs entrave l'adaptation de l'offre aux évolutions de la demande ;
- Nécessité d'avoir des PLU intercommunaux permettant aux « patrons des agglomérations » d'encadrer les initiatives des maires des communes membres de l'intercommunalité et association du monde du commerce à l'élaboration des SCOT et des PLU suivant des modalités à déterminer.

² Le contenu des DAC devra par ailleurs être conforme avec les objectifs de développement durable plus généraux que devront comporter les SCOT et Les PLU, en vertu de la loi Grenelle 2 :

- Répartition équilibré entre emplois, commerce et habitation,
- Développement des transports collectifs, réduction des déplacements individuels,
- Protection des espaces naturels et agricoles, remise en état des continuités écologiques,
- Possibilité de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à des normes minimales de densité.

NIVEAU D'ELABORATION DU VOLET COMMERCIAL DES DOCUMENTS D'URBANISME

Commune	Hors intercommunalité Sans PLU ➤ Autorisation de la Commission Régionale D'aménagement Commercial pour les surfaces > 1000 m ² (SHON)			
	Hors intercommunalité Avec SCOT et PLU ➤ Intégration dans le SCOT d'un DAC décliné ensuite dans le PLU			
	Dans une intercommunalité	Intercommunalité avec SCOT : SCOT comprend un DAC qui prescrit les règles d'implantation commerciales	Intercommunalité avec PLU intercommunal : DAC décliné dans le PLU intercommunal qui s'impose ensuite aux permis de construire délivrés par les maires	
			Intercommunalité sans PLU intercommunal : DAC décliné dans le PLU de chaque commune membre qui s'impose aux permis de construire délivrés par les maires	
	Intercommunalité sans SCOT et sans PLU intercommunal		L'intercommunalité peut définir un DAC qui s'imposera au PLU de chaque commune et aux permis de construire délivrés par les maires. A défaut, l'autorisation de la CRAC est nécessaire pour les surfaces > 1000 m ² (SHON)	

Cohérence entre les documents d'urbanisme : lorsque des SCOT, PLU ou SOC ne paraissent pas cohérents avec ceux d'un territoire voisin, le Préfet peut demander que des modifications lui soient apportées.