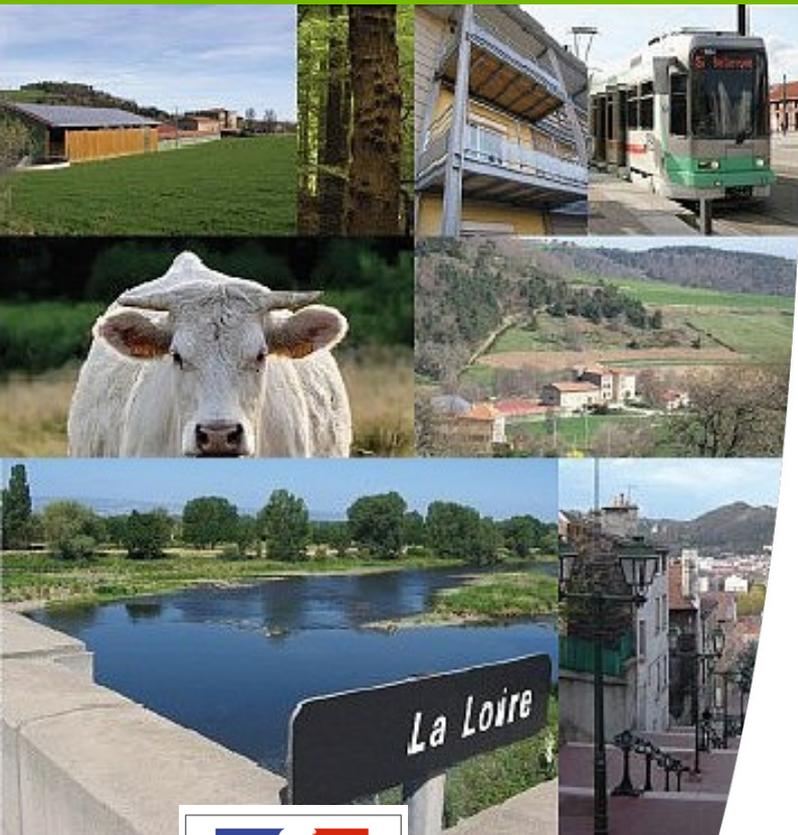


Évolutions législatives : urbanisme commercial

*Atelier 2 : Journée régionale Scot
13 janvier 2015*

Line Rival - DDT42



SOMMAIRE

● *Principaux objectifs des lois « urbanisme », impactant l'aménagement commercial*

● *Principaux objectifs des lois « commerce », impactant l'aménagement commercial*

● *Conséquences sur le principal levier de planification de l'aménagement commercial : le Scot*

● *Quel contenu juridique du volet commercial des Scots ?*

● *Pistes pour le volet commerce d'un Scot*

Principaux objectifs des lois « urbanisme », impactant l'aménagement commercial

Loi Grenelle II de 2010 :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, préserver les ressources
- Lutter contre le changement climatique et adaptation à celui-ci : réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, notamment avec la diminution des déplacements et le développement des transports alternatifs au véhicule particulier,

= > Pour le commerce, rendre le **document d'aménagement commercial obligatoire avec pour outil** la délimitation de **ZACOM**.

Loi ALUR de 2014 :

- Prendre des mesures en matière d'urbanisme permettant la mobilisation des terrains bien situés et déjà équipés et la **densification** des secteurs urbanisés
- Renforcer les possibilités du code de l'urbanisme pour **lutter contre la consommation d'espace**

=> Pour le commerce, **conforter le rôle du SCoT dans la maîtrise de l'aménagement commercial** (renforcer l'aménagement commercial dans l'élaboration des SCoT en intégrant le DAC dans le DOO), intégrer les drives et favoriser la densité des parcs de stationnement des projets d'équipements commerciaux.

Principaux objectifs des lois « commerce », impactant l'aménagement commercial

Loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat : CDEC et schéma de développement commercial.

Loi LME de 2008 :

Loi LME inscrit dans le code l'urbanisme la possibilité pour les Scots de contenir un DAC et dans le code du commerce celle de définir des ZACom.

=>Vers une **approche commune** de l'aménagement commercial

Loi Pinel de 2014:

-**Favoriser la diversité des commerces** dans les territoires, notamment les plus fragiles, en renforçant les leviers des pouvoirs publics et en **modernisant l'urbanisme commercial**;

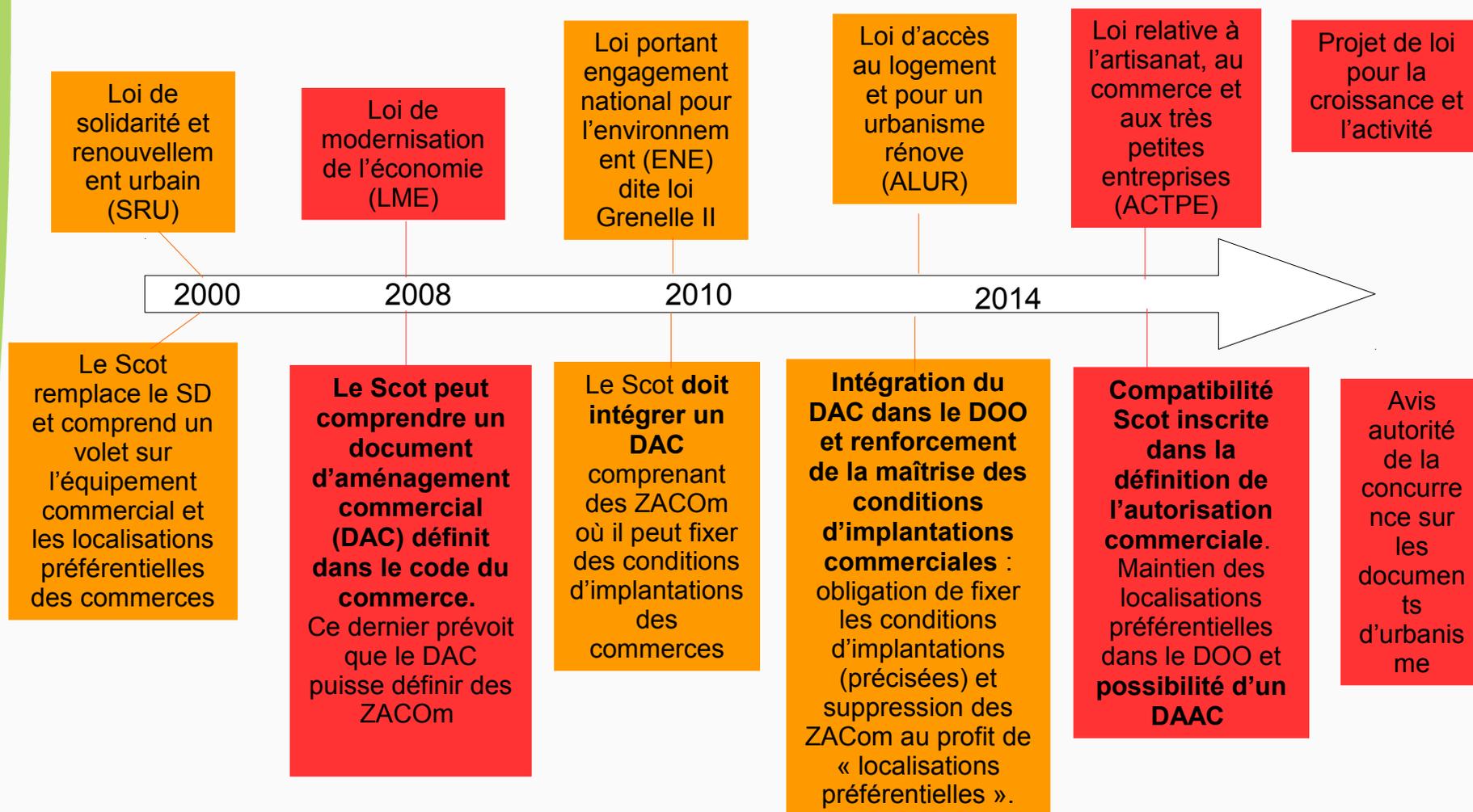
-Promouvoir la qualité et les savoir faire de nos **artisans**, en clarifiant le statut des artisans;

=> Autorisation **unique PC tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (PCTLAEC)**, évolution de la composition des **CDAC et CNAC**, affirmation de la **compatibilité Scot - autorisation commerciale** , reformulation du **contenu du Scot**, annonce d'un décret sur les destinations possibles en urbanisme.

Projet de loi Macron :

- **Possibilité de consulter l'avis de l'autorité de la concurrence** sur les documents d'urbanisme pour s'assurer que l'implantation de commerces respecte les conditions d'une concurrence équitable et offre au consommateur un véritable choix.

Conséquences sur le principal levier de planification de l'aménagement commercial : le Scot



Quel contenu juridique du volet commercial des Scots ?

Article L122-1-9 du code de l'urbanisme :

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'**équipement commercial et artisanal**.

Il définit les **localisations préférentielles des commerces** en prenant en compte les **objectifs de revitalisation des centres-villes**, de **maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité** permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de **cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises**, de **consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture**.

[...]

Définition artisanat (loi N°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée) : relèvent de l'artisanat les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de dix salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'Etat.

(c'est à dire immatriculée au répertoire des métiers ou au registre des entreprises mentionné au IV)

Quel contenu juridique du volet commercial des Scots ?

Article L122-1-9 du code de l'urbanisme :

[...]

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient **la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.** Elles portent également sur la **desserte** de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur **qualité environnementale, architecturale et paysagère**, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le **document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines**, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial ne compromet pas les autres documents du schéma de cohérence territoriale

Annexe

Autres dispositions ALUR

- définir et intégrer les « **drives** » dans le champ des autorisations d'aménagement commercial
- favoriser la **densité des parcs de stationnement** des projets d'équipements commerciaux (plafond 0,75 m² par m² de commerce pouvant être porté à 1 par le PLU sauf aménagement paysager, places VLélectriques, autopartage, et 50 % des surfaces non imperméabilisées)
- opérations de **démantèlement et de remise en état du site** bénéficiant d'une autorisation d'exploitation commerciale sont prises en charge par le propriétaire du site (décret CE en attente)

Autres dispositions Pinel

- Droit de préférence pour le locataire sur local commercial occupé
- Droit de préemption des baux et fonds commerciaux
- Auto-saisine CNAC pour projet de plus de 20 000 m² de SV
- Introduction d'une exception au caractère incessible de l'autorisation d'exploitation commerciale (VEFA)
- Suppression du délai d'un an pour déposer un nouveau dossier refusé en CNAC
- Redéfinition de la « modification substantielle »
- Définition de nouvelles modalités d'attribution des aides du FISAC (principe appel à projet mais pas avant juin 2015)
- Création du contrat de revitalisation commerciale à titre expérimental
- Observatoire du commerce par les services de l'Etat chargés d'études économiques
- Suppression des soldes flottantes (1^{er} janvier 2015)