

LA LOI LME ET L'INTÉGRATION DE DISPOSITION

RÉGISSANT LE COMMERCE DANS LE CODE DE L'URBANISME

Outre les dispositions relatives à la mise en place d'un nouveau système de régulation des autorisations commerciales en France, la loi LME affirme la nécessaire prise en compte des problématiques liées au commerce dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Par ailleurs, elle renforce les prérogatives des élus en matière de préservation des activités commerciales de proximité en modifiant le code de l'urbanisme.

< Intégration de l'objectif

"de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de proximité" dans l'élaboration des documents d'urbanisme

Les articles 103 et 104 de la loi LME modifient le code de l'urbanisme.

MODIFICATION DE L'ARTICLE L121-1, DU CODE DE L'URBANISME :

Selon l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les SCoT, les PLU et les cartes communales déterminaient jusqu'alors, les conditions permettant d'assurer notamment "la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat (...) en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales (...) en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux".

La loi LME précise que la prévision des besoins présents et futurs d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales devra également prendre en compte "la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité" au même titre que celle "de l'équilibre entre emploi et habitat, ou des moyens de transport et de la gestion des eaux".

< Une possibilité de définir des Zones d'Aménagement Commercial dans le cadre des SCoT

La Loi LME prévoit que des "Zones d'Aménagement Commercial" puissent être définies dans les SCoT, au regard des exigences en matière d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de la qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le SCoT.

Les délimitations de ces zones ne peuvent reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur

MODIFICATION DE L'ARTICLE L123-1, DU CODE DE L'URBANISME :

Selon l'article L123-1 du code de l'urbanisme, les PLU précisaient jusqu'alors les besoins répertoriés en matière "de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services".

La Loi LME prévoit que les PLU précisent également les besoins répertoriés en matière de "commerce", au même titre qu'en matière "de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services".

Par ailleurs, les PLU pourront "identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif".

cette dernière de nouveaux projets de commerces.

La définition de ces zones doit figurer dans un "document d'aménagement commercial" qui est intégré au SCoT.

En l'absence de SCoT, l'établissement public compétent pour son élaboration peut adopter avant le 1^{er} juillet 2009 un document provisoire d'aménagement commercial, valable deux ans. L'approbation du SCoT dans ce délai lui confère un caractère définitif.

< Extension du droit de préemption aux "terrains" susceptibles d'accueillir des surfaces commerciales comprises entre 300 et 100 m²

Selon l'article L214-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal avait jusqu'alors la possibilité de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, par délibération motivée. A l'intérieur de ce périmètre, les communes pouvaient bénéficier d'un droit de préemption portant sur les baux commerciaux et artisanaux, comme sur les fonds de commerce.

A l'intérieur de ce même périmètre, la Loi LME étend ce droit de préemption "aux terrains susceptibles d'accueillir des surfaces commerciales comprises entre 300 et 1 000 m²".

Le droit de préemption est toujours exercé selon les modalités prévues par les articles L213-4 à L213-7. Le silence de la commune pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente au prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, la commune doit rétrocéder tant le fonds artisanal, fonds de commerce, bail commercial que "le terrain" à une entreprise, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et "à promouvoir le développement" de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

infoVallée

La Loi de Modernisation de l'Economie et l'urbanisme commercial

Edito

La loi de modernisation de l'économie, dite LME, adoptée le 4 août 2008, participe à une réforme en profondeur du dispositif d'autorisation des équipements commerciaux et affirme l'intégration de cette réglementation dans le droit de l'urbanisme.

Le nouveau dispositif de régulation commerciale issu de la loi LME vise à rétablir la conformité du droit français avec la réglementation européenne, en allégeant et réformant les procédures d'autorisation des équipements commerciaux. Ainsi, le seuil de déclenchement de la procédure d'autorisation a été relevé de 300 à 1 000 m² afin de permettre l'installation d'enseignes nouvelles et le développement de la concurrence. De nouveaux critères d'autorisation ont été définis visant à prendre en compte "les effets du projet en matière d'aménagement et de développement durable" et non plus fondés sur une évaluation concurrentielle ou d'opportunité économique du projet.

Enfin, outre le changement de nom d'instance de régulation commerciale (elles deviennent des commissions d'aménagement commercial), la loi LME rénove leur composition en renforçant la représentation des élus locaux au sein des instances départementales.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a amorcé l'intégration dans le droit de l'urbanisme de la réglementation des équipements commerciaux en posant notamment le principe de satisfaction des besoins présents et futurs en matière commerciale au travers des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et des cartes communales. La loi LME affirme cette évolution.

Ainsi, elle fixe les objectifs de "diversité commerciale" dans les documents d'urbanisme et prévoit la possibilité de fixer des zones d'aménagement commercial qui seraient aujourd'hui définies dans un "document d'aménagement commercial" lui-même intégré dans les SCoT. Mais, des évolutions seraient encore possibles avec les prochaines Lois Grenelle. La loi LME renforce en outre l'autorité collective des élus territoriaux en permettant à l'autorité compétente, notamment le Président en charge du SCoT, dans les communes de moins de 20 000 habitants, de saisir la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) pour les projets compris entre 300 et 1 000 m². Par ailleurs, le droit de préemption dont bénéficient les communes est étendu aux cessions de terrains portant, ou destinés à porter,

des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², renforçant ainsi les prérogatives communales en matière d'urbanisme. L'entrée en vigueur de la réforme interviendra à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2009. Toutefois certaines dispositions concernant les aménagements commerciaux sont entrées en vigueur dès la publication de la loi, soit le 5 août 2008.

Jean-Claude VILLEMMAIN

Président
Maire de Creil
Vice-Président de la Communauté de l'Agglomération Creilloise

Philippe MARINI

1^{er} vice-Président
Maire de Compiègne
Président de l'Agglomération de la Région de Compiègne

LA LOI LME

ET LA RELANCE DE LA CROISSANCE

La Loi de Modernisation de l'Economie vise à relancer la vie économique et notamment agir sur le pouvoir d'achat, via 4 grands axes d'action : le soutien aux entrepreneurs, la relance de la concurrence, le renforcement de l'attractivité du territoire, et l'amélioration du financement de l'économie.

Dans le cadre du second axe d'action "la relance de la croissance", un chapitre est dédié au développement du commerce.

Il apporte notamment des éléments de réponse à la remise en cause par l'Europe du système de régulation commerciale régi par les lois Royer et Raffarin depuis 1973.

La loi LME propose :

- 1 - une évolution des instances de régulation commerciale
- 2 - une modification des critères d'évaluation des demandes d'implantations commerciales
- 3 - une libéralisation "encadrée" de l'implantation des commerces de plus de 1 000 m²

Si la Loi LME, dans ses articles 101 à 105, prévoit des dispositions concernant la régulation des projets d'aménagement cinématographique au même titre que ceux d'aménagement commercial, seuls les principaux changements relatifs au régime d'autorisation commerciale sont ici exposés.



AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE LA VALLÉE DE L'OISE

13, Allée de la Faïencerie
60100 CREIL

Tél. 03 44 28 58 58 - Fax. 03 44 28 58 60

www.oiselavallee.org

E-mail : information@oiselavallee.org

Sources :

Loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 4 août 2008,
Loi de modernisation de l'économie : les mesures adoptées par le parlement,
Ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, [2008] ;
Urbanisme commercial : ce qui change,
Dictionnaire permanent Construction et urbanisme, n° spécial 389-1, août 2008.

Directeur de la publication : Pascale Poupinot
Comité de rédaction : Anne-Cécile Fournier
Conception : Virginie Mauboussin
N°ISSN : 1761-7707

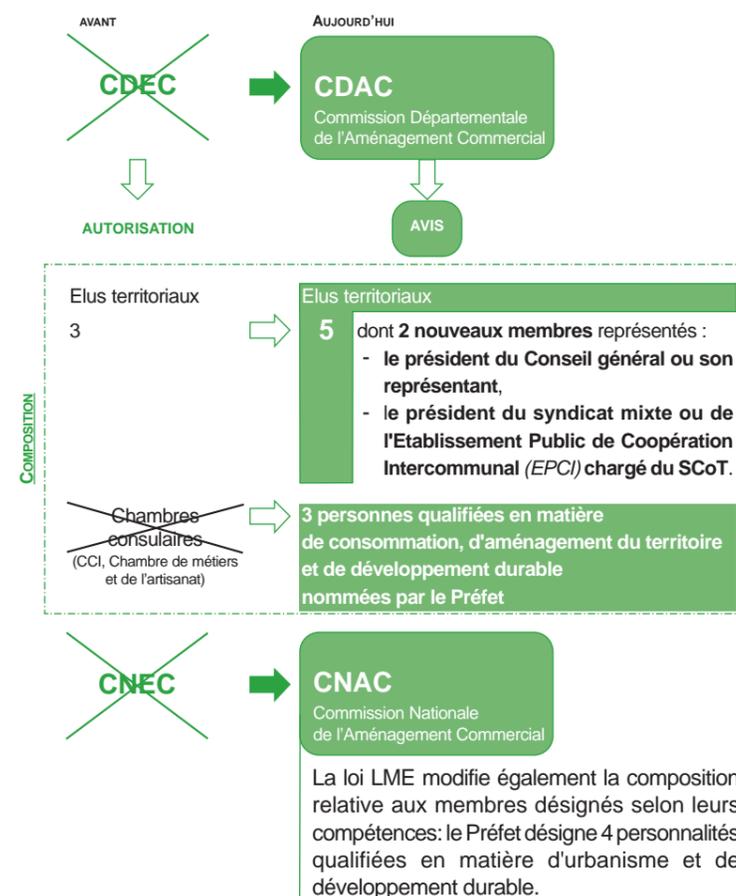
Pour des informations
complémentaires,
Oise-la-Vallée tient à
votre disposition une
note d'expertise.

LA LOI LME : UN NOUVEAU DISPOSITIF DE RÉGULATION COMMERCIALE

> ÉVOLUTION DES INSTANCES DE RÉGULATION COMMERCIALE

La Loi LME modifie la composition des commissions chargées de délivrer des autorisations conformément aux exigences européennes. Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à une date fixée par décret et, au plus tard, le 1^{er} janvier 2009.

< Maintien mais transformation des Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC) et de la Commission Nationale d'Équipement Commercial (CNEC)



< Une durée de procédure réduite

DEMANDE D'IMPLANTATION

PROCÉDURE ≈ 6 mois
hors contentieux devant le Conseil d'Etat

Désormais, le délai de prise de décision de la CDAC est réduit à 2 mois à compter de la saisine.
De plus, le délai possible de recours auprès de la CNAC est réduit à 1 mois.

AUTORISATION D'IMPLANTATION

AUTORISATION CDAC = vote favorable à la majorité absolue

< Maintien de l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial (ODEC)

L'ODEC est maintenu et doit permettre de collecter l'information en matière commerciale (nouvelles exigences en matière d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement, ...). Les décisions de la commission départementale se réfèrent aux travaux de l'ODEC. La Loi LME précise que ces informations "doivent être mises à disposition des collectivités et groupements qui élaborent des Schémas Départementaux Commerciaux".

La loi LME modifie le nom et la composition des instances de régulation commerciale. Ces modifications visent à la fois à :

- répondre aux injonctions de l'Europe estimant que les élus consulaires sont à la fois juges et parties dans les CDEC et représentent de ce fait une entrave à la concurrence,
- soumettre l'examen des projets de demande d'implantation à des personnes qualifiées pour juger de leur compatibilité avec les nouveaux critères définis en matière d'aménagement durable et d'urbanisme, et renforcer l'autorité collective des élus locaux en matière d'équipement commercial.

> LIBÉRALISATION "ENCADRÉE" DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES DE PLUS DE 1 000 m²

La Loi LME, dès sa publication au journal officiel, le 4 août 2008, relève le seuil de déclenchement de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale de 300 à 1 000 m².

Elle intègre néanmoins une mesure dérogatoire à ce relèvement du seuil pour les communes de moins de 20 000 habitants, applicable immédiatement.

< Elévation du seuil de demande d'autorisation à 1 000 m² de surface de vente

RAPPEL

Le champ de la demande d'autorisation en matière d'urbanisme commercial concernait jusqu'alors :

- la création et l'extension de magasin ou d'ensemble commercial d'une surface de vente > à 300 m²,
- la création et l'extension de station service, annexée à un commerce ou un ensemble commercial dont la surface de vente est > à 300 m²,
- la création et l'extension de concession automobile disposant d'un atelier d'entretien et de réparation pour une surface totale > à 1 000 m²,
- la création de constructions, l'extension et la transformation d'immeubles existants conduisant à la constitution d'établissements hôteliers d'une capacité supérieure à 30 chambres,
- le changement d'activités pour des locaux dont la surface de vente est supérieure à 2 000 m² (ou > à 300 m² si l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire),
- le regroupement de surfaces de vente de magasins voisins (sans création) à partir de 1 000 m² (ou de 300 m² si magasin alimentaire),
- les halles ou marchés, les commerces d'aéroports et de gares ferroviaires à partir de 1 000 m² de surface de vente.

La Loi LME prévoit désormais :

- l'élévation du seuil de demande d'autorisation à 1 000 m² pour la création et l'extension de magasin, ainsi que pour la réutilisation de locaux commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²,
- la suppression de la demande pour les ensembles commerciaux représentant moins de 1 000 m²,
- la suppression de toute demande d'autorisation pour les hôtels, stations service et concessionnaires automobiles/moto,
- le maintien de la demande d'autorisation pour tout changement d'activités d'un commerce de plus de 2 000 m². Ce seuil est ramené à 1 000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.
- l'élévation du seuil de demande d'autorisation à 2 500 m² de surface de vente pour les regroupements de commerces et de 1 000 m² pour de l'alimentaire,
- l'élévation du seuil de demande d'autorisation pour les halles, commerces d'aéroports ou de gares "situées en centre ville" à 2 500 m².

< Dérogation pour les communes de moins de 20 000 habitants

< Saisine du Conseil de la concurrence

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire, le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, ou le président de l'EPCI chargé d'élaborer le SCoT peut, lors d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m², proposer à son organe délibérant de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la qualité du projet au regard des nouveaux critères d'examen et autorise ou non l'implantation commerciale. (Cf. schéma ci-joint)

En cas d'exploitation abusive d'une position dominante ou d'un état de dépendance économique de la part d'un exploitant d'équipement commercial, le maire peut saisir le Conseil de la concurrence afin que celui-ci procède aux injonctions et aux sanctions pécuniaires. Cette disposition est d'ores et déjà applicable. Elle est entrée en vigueur dès la publication de la loi.

> MODIFICATION DES CRITÈRES D'ÉVALUATION DES DEMANDES D'IMPLANTATIONS COMMERCIALES

La Loi LME modifie les critères sur la base desquels les demandes d'autorisation devront désormais se fonder, conformément aux exigences européennes. Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à une date fixée par décret et, au plus tard, le 1^{er} janvier 2009.

RAPPEL

Les critères d'évaluation de la CDEC pour des autorisations d'implantation commerciale concernaient jusqu'alors :

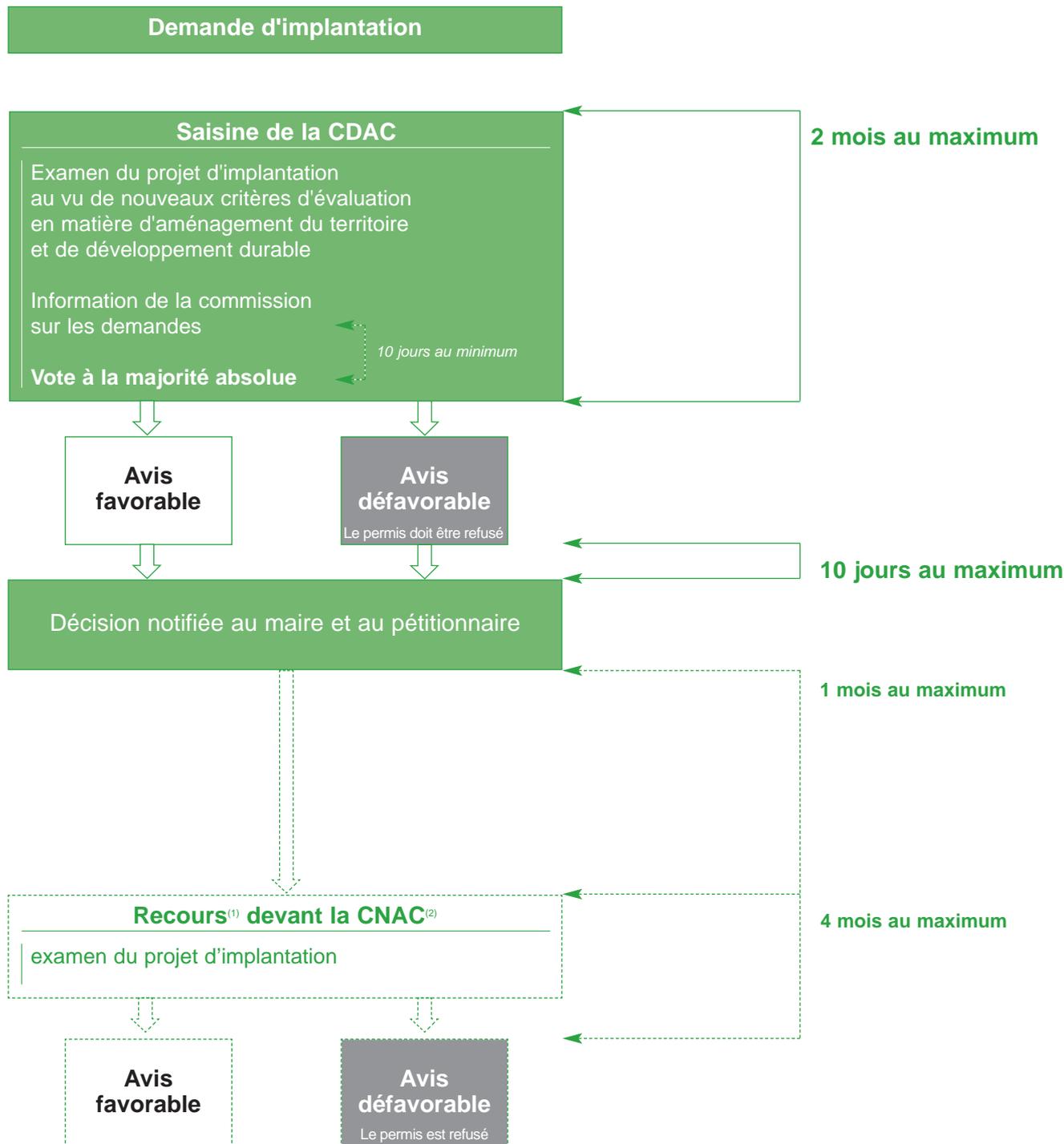
- l'impact global du projet sur les flux de voitures et de véhicules de livraison,
- la qualité de la desserte en transport en commun,
- la capacité d'accueil pour le chargement et déchargement des marchandises,
- la densité d'équipement en moyennes et grandes surfaces,
- l'impact sur l'appareil commercial et artisanal,
- l'impact en termes d'emploi,
- les conditions de la concurrence.

Désormais, la CDAC devra apprécier les impacts du projet :

- | en matière d'aménagement du territoire : | en matière de développement durable : |
|---|--|
| - les effets sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne, | - la qualité environnementale du projet, |
| - les effets du projet sur les flux de transport, | - l'insertion du projet dans les réseaux de transports collectifs. |
| - les effets découlant des procédures de construction et d'habitation du code de l'urbanisme. | |

La commission départementale (ou nationale) n'aura plus à intervenir sur une évaluation concurrentielle ou d'opportunité économique des projets, mais uniquement sur de nouveaux critères d'aménagement du territoire et de développement durable, qui restent assez larges aujourd'hui.

PROCÉDURE DE LA DÉLIVRANCE D'UNE AUTORISATION D'IMPLANTATION D'UNE SURFACE DE VENTE SUPÉRIEURE À 1 000 M²



⁽¹⁾ Saisine indispensable avant tout recours contentieux Code du commerce, article L752-17

⁽²⁾ Saisine possible par le Maire de la commune d'implantation, ou Président de l'EPCI compétent en aménagement de l'espace et d'urbanisme, ou Président du Syndicat Mixte ou de l'EPCI chargé du SCoT ou par un représentant du Conseil général ou par toute personne ayant intérêt à agir.

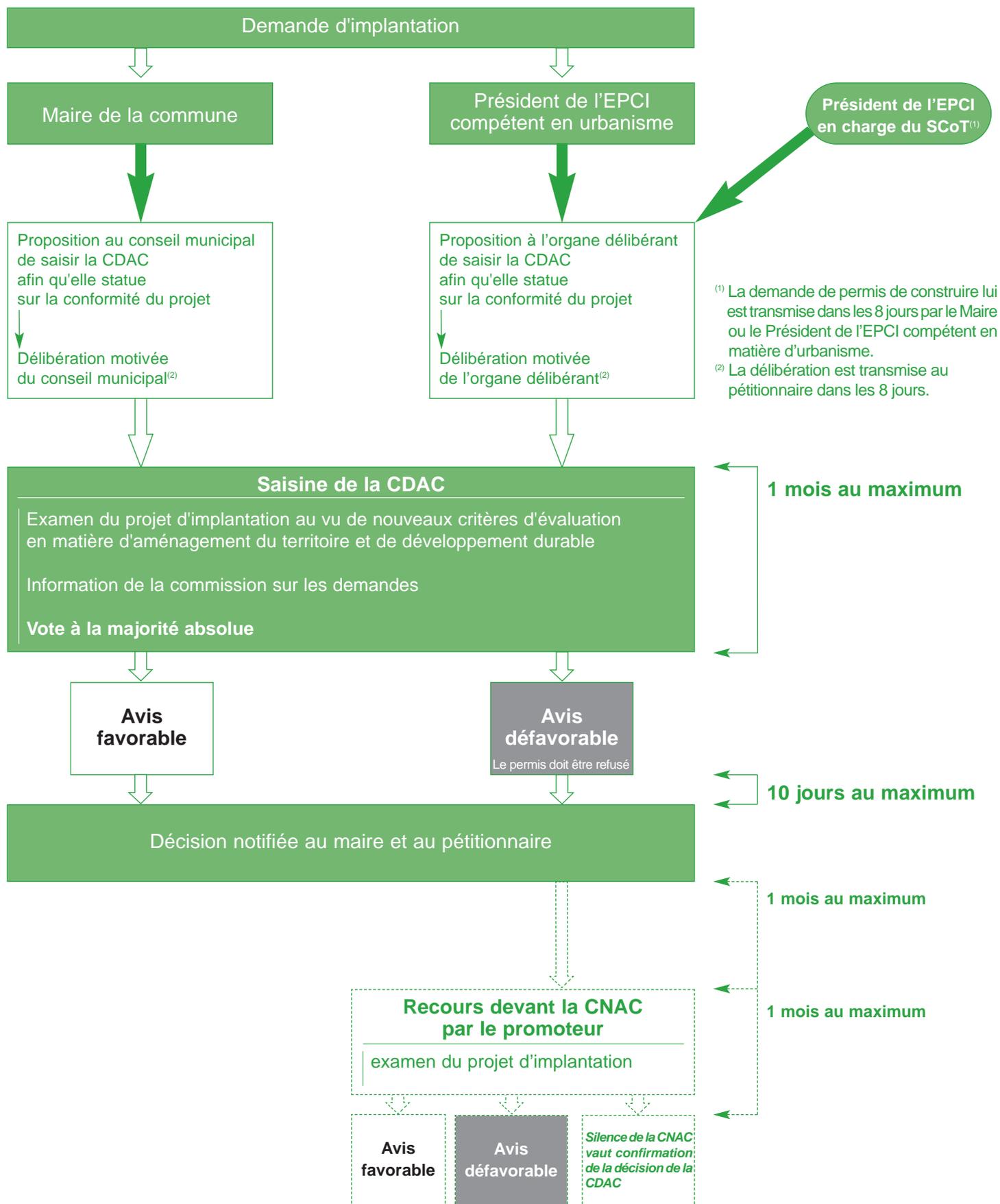
GLOSSAIRE DES SIGLES

CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CNAC : Commission Nationale d'Aménagement Commercial
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SOURCES

Loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 4 août 2008,
Loi de modernisation de l'économie : les mesures adoptées par le parlement,
Ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, [2008] ;
Urbanisme commercial : ce qui change,
Dictionnaire permanent Construction et urbanisme, n° spécial 389-1, août 2008.

SAISINE DE LA CDAC POUR LES PROJETS ENTRE 300 ET 1 000 M² DANS DES COMMUNES DE MOINS DE 20 000 HABITANTS



GLOSSAIRE DES SIGLES

CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
 CNAC : Commission Nationale d'Aménagement Commercial
 EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
 SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SOURCES

Loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 4 août 2008,
 Loi de modernisation de l'économie : les mesures adoptées par le parlement,
 Ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, [2008] ;
 Urbanisme commercial : ce qui change,
 Dictionnaire permanent Construction et urbanisme, n° spécial 389-1, août 2008.

infoVallée
 La Loi de Modernisation de l'Économie
 et l'urbanisme commercial
 n°24, novembre 2008

