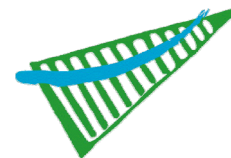


le

point sur...

le rapport Charié
sur l'urbanisme commercial



Oise-la-Vallée

Agence d'urbanisme
et de développement
de la vallée de l'Oise

Claire AGOSTINI

juillet 2009

Jean-Paul Charié, député UMP du Loiret et rapporteur de la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) à l'Assemblée nationale, a remis le 20 mars 2009 au Premier Ministre un rapport sur l'urbanisme commercial intitulé « **avec le commerce, mieux vivre ensemble** ».

Le rapport pose les premiers jalons d'une future proposition de loi, prévue pour l'été 2009, qui sera portée par la commission des Affaires économiques et dont l'adoption pourrait intervenir en fin de cette même année.

Cette loi doit abroger la loi Royer, datant du 27 décembre 1973 et renforcée en 1996 par la loi Raffarin, qui régit le régime des autorisations d'ouverture de grandes surfaces et qui, d'après le rapport Charié, n'a « ni entravé le développement anarchique des grandes surfaces, ni pérennisé le commerce de proximité et d'intérêt public ». La loi Royer-Raffarin est par ailleurs dénoncée par les instances européennes qui dénoncent un système entravant le libre établissement.

L'urbanisme commercial fera alors partie intégrante du code de l'urbanisme. Le commerce deviendra ainsi une composante structurante, et non plus une simple résultante, des politiques d'aménagement du territoire.

La philosophie générale de ce rapport a pour but de remettre le commerce de proximité en cœur de ville et d'assurer le respect des lois de la concurrence.

CHRONOLOGIE DE LA REFORME DE L'URBANISME COMMERCIAL

23/01/2008

Abrogation de la loi Royer-Raffarin figure parmi les « 300 décisions pour changer la France » contenues dans le rapport Attali présenté au Président de la République

02/08/2008

La Loi de Modernisation de l'Economie (LME) est votée ; elle fixe le seuil de superficie commerciale nécessitant une autorisation spéciale à 1000 m² (et non plus 300 m²)¹ ; le gouvernement reporte à 6 mois la réforme de l'urbanisme commercial

13/11/2008

La mission Charié remet son rapport d'étape sur l'urbanisme commercial à Matignon

20/03/2009

Remise du rapport Charié sur l'urbanisme commercial au Premier Ministre.

Sources :

- Loi de Modernisation de l'Economie. - 4 août 2008
- Rapport Charié. - 20 mars 2009
- *La Loi de Modernisation de l'Economie et l'urbanisme commercial.* – infoVallée, n°24, novembre 2008
- *Grandes surfaces : Bercy s'en remet aux parlementaires.* - Les Echos, 23 mars 2009
- *Jean-Paul Charié : « la loi Royer va être supprimée ».* - Le Figaro, 2 juin 2009
- www.maire-info.com

¹ *La Loi de Modernisation de l'Economie et l'urbanisme commercial.* – infoVallée, n°24, novembre 2008

première partie

OBJECTIFS

Quatre objectifs sont identifiés dans la première partie du rapport :

1. supprimer l'autorisation économique préalable avant ouverture, extension ou agrandissement d'un point de vente ;
2. intégrer dans le code de l'urbanisme un volet commercial ;
3. oser des idées nouvelles pour remettre le cœur des cités au centre des échanges ;
4. réaffirmer les fondamentaux de la libre et loyale concurrence tout en affichant les objectifs de l'intérêt général.

En définitive, l'idée force à retenir de cette première partie du rapport, qui correspond à l'état des lieux de l'urbanisme commercial, et plus largement du commerce en France (grandes surfaces, commerces de proximité, concurrence, intérêt général), est que « **ce n'est pas au politique de dire ce qui est bon ou non pour le consommateur. C'est au politique de faire respecter le droit de la concurrence et de fixer, avec les acteurs, le droit de l'urbanisme** »

Le rapport précise que l'accueil des acteurs politiques et économiques a été très enthousiaste, que ce soit au niveau des parlementaires, des maires mais aussi de la part des acteurs économiques qui étaient pourtant au début inquiets. Tous attendent une mise en œuvre rapide de la réforme, tout comme les instances européennes.

Deuxième partie

PROGRAMMES D' ACTIONS LOCALES

Le rapport propose 18 programmes d'actions locales devant être développés entre les élus et les acteurs économiques. Ces programmes, conçus au niveau national, doivent permettre une mise en œuvre rapide de cette nouvelle approche de l'urbanisme commercial par les collectivités locales.

« L'intérêt est de mettre à disposition des collectivités locales et territoriales des instruments, des concepts, des partenariats, des bases immédiatement exploitables et adaptables à leurs politiques et spécificités ».

A travers les 18 programmes d'actions locales, les principaux thèmes abordés sont les suivants :

- améliorer les cœurs de ville et les entrées de ville ;
- supprimer la nuisance des livraisons en créant 200 centres de distribution urbaine ;
- mettre en place 500 unités de magasins à loyer modéré afin d'éviter la disparition des activités d'utilité publique. Trois catégories de bénéficiaires ont été identifiées : les commerçants, artisans et prestataires de service répondant à des besoins quotidiens ; les artisans du bâtiment (entrepôts à loyer modéré) ; les créateurs de nouveaux concepts commerciaux ;
- Retrouver l'économie de proximité, aussi bien au pied des cités que dans les bourgs ruraux et en développant les commerces multiservices ;
- Favoriser la coopération et la concertation en créant des unions commerciales professionnelles et en développant la coopération transfrontalière ;
- Développer le partenariat entre partenaires agricoles et centrales de distribution mais aussi entre universités et commerces ;
- Sur le thème du développement durable, proposer des services voituriers aux consommateurs, créer 200 jardins ouvriers et prôner le retour aux vrais goûts.

11 articles ont été élaborés.

Les principales mesures de la pré-proposition de loi contenue dans le rapport Charié sont les suivantes :

- Suppression du critère de la surface de vente au profit de « **4 niveaux d'envergure** », à savoir commerces de proximité, d'agglomération, départementaux, régionaux ou nationaux (art.2)
- Création des **commissions départementales de l'urbanisme commercial** chargées d'élaborer les **documents d'aménagement commercial (DAC)**². Ces commissions pourront être interdépartementales. Elles seront composées d'élus locaux, de représentants d'acteurs économiques et de consommateurs, d'experts. La durée de validité du DAC sera calée sur celle du mandat municipal, soit 6 ans. Les DAC seront soumis par les commissions à un collège d'élus constitué des maires du ou des départements (une voix pour 3500 habitants), (art. 3 et 4).
- **Intégration d'un volet commercial aux documents d'urbanisme** (SCOT et PLU) opposables aux permis de construire des activités commerciales (art.6)
- **Soumission à permis de construire** ou déclaration préalable des travaux destinés à créer, élargir ou à modifier une activité commerciale (art.7)
- **Abrogation de la loi Royer** du 27 décembre 1973 et du titre V du livre VII du Code du commerce au plus tard deux ans après la publication de la loi sur l'ensemble du territoire national, ou préalablement, par territoire concerné dès la mise en conformité des PLU avec le DAC, ou, pour les permis de construire des activités commerciales de niveaux 3 et 4 d'envergure, dès l'approbation du DAC. Ce point lié à la période transitoire est à valider (art.10)
- **Création d'une commission nationale de recours**, compétente pour instruire et juger les recours formés à l'encontre de permis de construire d'activités commerciales de niveaux 3 et 4 d'envergure.

Extrait rapport Charié, p 90

Art. 6

VOLET COMMERCE DES SCOT

Les documents d'orientation et de programmation des schémas de cohérence territoriale précisent les objectifs et conditions de localisation et d'évolution des activités commerciales afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire et de diversité commerciale, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme et de contribuer à la modernisation des équipements commerciaux, à leur adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés.

Ils délimitent :

- Les secteurs, notamment de cœur ville, où les implantations commerciales ne sont pas réglementées par le schéma de cohérence territoriale ;
- les secteurs où les implantations ou transformations des activités commerciales des niveaux 2, 3 et 4 d'envergure sont autorisées sous réserve du respect de conditions qu'il fixe, notamment en ce qui concerne l'existence de transports collectifs, le respect de normes environnementales ;
- Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Le préfet s'oppose, dans les conditions définies par l'article L. 122-11 du code de l'urbanisme, à l'entrée en vigueur d'un schéma de cohérence territoriale

a) incompatible avec les prévisions et les programmations des autres schémas de cohérence territoriale ou projets de schéma de cohérence territoriale du département ou des départements voisins ;

b) qui porterait une atteinte à la liberté d'activité commerciale hors de proportion avec les exigences d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement ou avec l'objectif de maintien de la diversité commerciale.

² La LME désigne elle le DAC comme étant le document qui, au sein du SCOT, définit les zones d'aménagement commercial.

PRECISIONS REGLEMENTAIRES

Les quatre niveaux d'envergure ne répondent pas à des limites de taille et laissent une certaine souplesse d'interprétation :

- ⇒ Niveau 1 « de proximité » : points de vente répondant aux besoins quotidiens des consommateurs et / ou à une nécessité de proximité. Exemples : boulangerie, pharmacie.
- ⇒ Niveau 2 « d'agglomération » : points de vente répondant à des besoins réguliers mais non quotidiens. Exemples : supermarchés, hypermarchés.
- ⇒ Niveau 3 « départemental » : points de vente dont le rayonnement correspond au minimum à deux agglomérations. Exemple : grossistes, activité grand public de grande dimension.
- ⇒ Niveau 4 « régional » : points de vente dont l'envergure touche plusieurs départements ou régions. Exemple : magasin de mobilier Ikea.

Procédure d'élaboration des documents d'aménagement commercial :

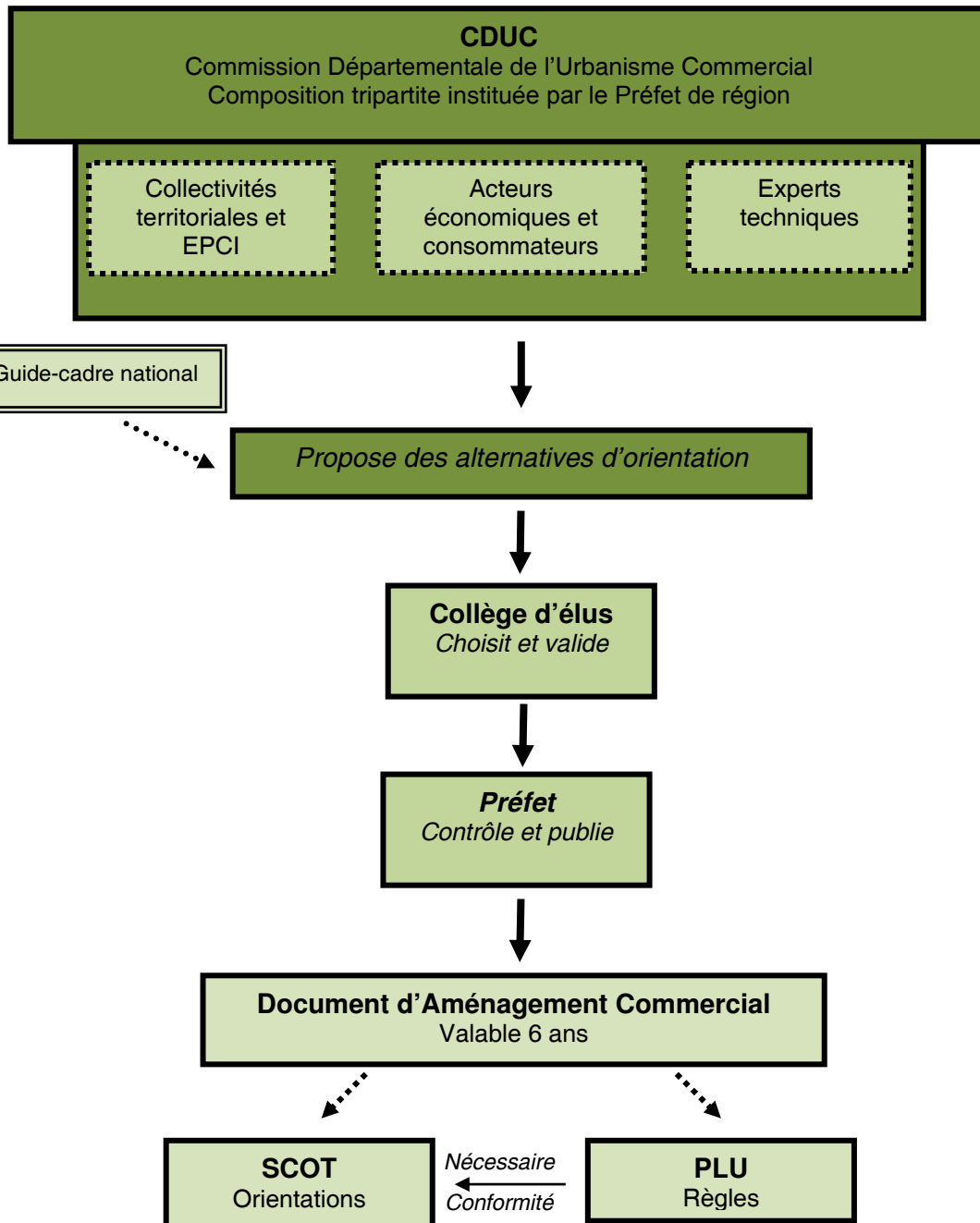
- ⇒ La commission tripartite soumet des alternatives
- ⇒ Le collège des élus choisit et valide
- ⇒ Le préfet contrôle la compatibilité avec les départements limitrophes
- ⇒ Le préfet approuve et publie le DAC
- ⇒ Le préfet assure sa prise en compte par les SCOT et les PLU

L'opposabilité des volets commerces des SCOT et des PLU

En matière de planification de l'urbanisme commercial, le rapport Charié prévoit des volets commerces tant pour les SCOT que pour les PLU, les SCOT fixant des orientations et les PLU les règles.

A chaque PLU de formaliser, dans le cadre de sa politique locale, ses choix et règles de lieux d'implantation et de construction. Les permis de construire des activités commerciales devront ainsi être conformes aux volets commerces des PLU.

Schéma d'élaboration du DAC



Nouvelle procédure d'autorisation d'un projet commercial

