REFORME DE L'URBANISME COMMERCIAL

Proposition de loi OLLIER

sommaire

1. Contexte
2. Contenu
3. Introduction du DAC
4. Suppression du système CDAC / CNAC
5. Mise en place d'observatoires d'équipement commercial
6. Des interrogations

1. Contexte

- **Une initiative parlementaire :** suite attendue de la loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2010.

- **Un texte encore en cours de définition :** voté en première lecture à l'Assemblée nationale le 15 juin 2010, le texte est actuellement au Sénat.

2. Contenu

- **Passage confirmé des questions commerciales dans le droit de l'urbanisme.** Le SCoT et le PLU (notamment intercommunal) deviennent les outils majeurs de la « planification commerciale ».
- **Fin programmée du système d'autorisation commerciale :** les CDAC et CNAC sont supprimées.
- **Mise en place d'une observation régionale (et nationale) de l'équipement commercial.**

3. Introduction du Document d'aménagement commercial (DAC)

- **Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT comprend un DAC (Grenelle II)**

- **Un dispositif qui s'adapte selon les territoires :**

  * En l'absence de SCoT, le PLU intercommunal se dote d'un DAC

  * En l'absence de SCoT ou de PLU intercommunal, l'EPCI peut se doter d'un DAC

  * En l'absence de tout document, c'est la **commission régionale d'aménagement commerciale (CRAC)** qui autorise les commerces de plus de 1000 m² de SHON.

Le DAC :

- **Précise** les orientations relatives à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces.

- **Délimite :**

  * Les centralités urbaines, centres-ville et centres de quartier où les implantations commerciales ne sont réglementées que par le PLU ;

  * En dehors de ces espaces, les zones où le commerce (> à 1000 m² SHON) peut s'implanter selon une typologie des commerces (détail gros ensembles commerciaux continus ou discontinus) et selon des conditions qu'il définit.

Le DAC

- **Répond à des exigences :**

  * D'aménagement du territoire (notamment revitalisation des centres-ville, diversité communale, maintien du commerce de proximité)

  * De cohérence entre la localisation des équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises

  * De consommation économe de l'espace

  * De protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

4. La suppression du système d'autorisation commerciale CDAC/CNAC

- L'autorisation d'un commerce relève uniquement du permis de construire (PC).
- **Une commission régionale d'aménagement commerciale (CRAC)** statue sur les projets commerciaux (accord nécessaire à la délivrance du permis de construire).

2 hypothèses :

- **Pour les communes non membres d'un EPCI ou pour les EPCI non couvert par un SCoT ou un PLU et sans DAC**, l'accord est nécessaire pour un PC portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente >1000 m².

- **Dans les communes de moins de 20 000 habitants** (lorsque l'autorité compétente décide de saisir la CRAC) pour les PC portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial >300 m² de surface de vente.

5. La mise en place d'un observatoire national et d'observatoires régionaux d'équipement commercial

- Ces observatoires collectent les éléments nécessaires à la connaissance du territoire.
- L'observatoire national met ces données à disposition du public. Il publie un rapport annuel.

6. Des interrogations

- Jusqu'où aller dans la détermination des zones dans le SCoT ? Avec quels moyens d'observation (terrain) ? Comment bâtir une hiérarchie des pôles commerciaux ?
- La définition des zones commerciales doit être précise (à la parcelle). Répartition des rôles entre SCoT et PLU ?