



**Chambre de commerce
et d'industrie de Paris**

SEMINAIRE INTERCOMMUNALITE - GRIDAUH
22 SEPTEMBRE 2010

PROPOSITION DE LOI RELATIVE A L'URBANISME COMMERCIAL

(Texte voté en première lecture par l'Assemblée nationale le 15 juin 2010)

Dominique Moreno
Chambre de commerce et d'industrie de Paris

Le texte de la PPL Ollier/Piron voté en première lecture par l'Assemblée nationale le 15 juin 2010 met au cœur du dispositif de réforme un nouveau Document d'Aménagement Commercial qui rompt avec les pratiques antérieures.

On rappellera que la loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008 permettait déjà aux SCOT de définir des zones d'aménagement commercial « *en considération des exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement ou de la qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvertes par ce schéma* » ; étant expressément exclus tous critères économiques comme « *l'analyse de l'offre commerciale existante ou l'impact de nouveaux projets de commerces* ».

Ces zones pouvaient figurer dans un Document d'Aménagement Commercial (DAC) destiné à être intégré au SCOT mais susceptible d'être élaboré et approuvé séparément, à condition d'être soumis, à peine de caducité, dans le délai d'un an à compter de son adoption à enquête publique. En tout état de cause, il n'était valable que pendant deux ans et devenait caduc s'il n'était pas alors intégré au SCOT. En Ile-de-France, ce DAC pouvait, en l'absence de SCOT, être inclus dans les PLU.

Seuls quatre DAC ont été ainsi été approuvés¹. Certains ont été déférés au juge administratif : il leur est reproché d'interdire dans des secteurs géographiques des équipements supérieurs à telle ou telle surface et de distinguer entre les activités commerciales (alimentaires, non alimentaires, bricolage...). A cet égard, le Tribunal administratif d'Orléans avait, dans un jugement du 16 juin 2009² annulé la partie « commerce » d'un SCOT imposant que l'extension ou le transfert des enseignes de plus de 2500 m² ne puissent se réaliser que sur trois pôles désignés. Le Tribunal avait considéré, qu'en l'état actuel du droit, « *il n'appartenait pas à un SCOT d'interdire par des dispositions impératives des opérations relevant de la législation de l'équipement commercial du Code de commerce, le Code l'urbanisme ne visant que la définition des zones préférentielles de localisation* ».

¹ Agglomérations de Brest, Toulouse, Besançon, Saint-Etienne.

² Affaire Société Sodichar et Commune de Barjouville, JCP A nov. 2009, n°45, commentaire n°2260, F. Eddazi, AJDA 2009, p. 1958, concl. F. Francfort.

Comment expliquer ce manque d'enthousiasme pour les DAC, si ce n'est par les nombreuses incertitudes pesant sur eux : leur statut juridique restait flou et de nombreuses questions nourrissaient les contentieux : entraient-ils en vigueur dès leur adoption ou fallait-il attendre l'enquête publique ? Pouvaient-ils les modifier lors de leur intégration au SCOT ? Quelle était la portée pratique de leur éventuelle caducité sur des mesures déjà mises en œuvre ? Or, la LME ne donnait aucune réponse. Seule une réponse ministérielle³ avait apporté des précisions : l'opposabilité des DAC était conditionnée à une enquête publique dans le délai d'un an ; leur intégration dans le SCOT remplaçait les orientations d'aménagement commercial du schéma initialement approuvé ; en cas de contradiction de leurs orientations avec celles du projet d'aménagement et de développement durable, la révision ou la modification du SCOT devait intervenir ; les prescriptions imposées dans les zones d'aménagement commercial définies par les DAC s'imposaient aux principales opérations d'aménagement et aux PLU lesquels devaient être rendus compatibles dans les trois ans, sachant que les autorisations d'exploitation commerciale étaient délivrées en compatibilité avec le DAC, même si les PLU n'avaient pas encore été corrigés.

Cela étant, le dispositif issu de la LME n'ayant pas emporté l'adhésion, un autre système plus performant et plus sûr devait donc être imaginé.

La loi Grenelle 2, entrant en vigueur dans un délai de six mois, conforte les apports de la loi SRU quant à l'introduction du commerce dans les documents d'urbanisme : objectifs d'implantation commerciale dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT, localisations préférentielles des commerces dans le document d'orientation et d'objectifs⁴ répondant aux exigences d'aménagement du territoire telles la revitalisation des centres-villes, la cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, maîtrise des flux de marchandises et consommation économe de l'espace. De surcroît, les SCOT deviendront plus prescripteurs par la fixation de quotas de consommation de l'espace⁵, de normes minimales de gabarit, de hauteur et d'occupation du sol, ainsi que des valeurs maximales de densité de construction.

La PPL poursuit ce mouvement d'intégration.

³ Rep. min. La Verpillière, n°68705, JO AN, 3 août 2010, p.8549

⁴ Futur art. L 122 - 1 – 9 du Code de l'urbanisme.

⁵ Avec le risque du « premier arrivé, premier servi », un opérateur achetant du foncier pour faire obstacle à l'implantation de concurrents, l'Autorité de concurrence vient d'ailleurs de s'autosaisir de cette question.

I - LE CONTENU ET LA PORTEE DU NOUVEAU DAC

1) Le principe : un Document d'Aménagement Commercial (DAC) inclus dans le document d'orientation et d'objectifs du SCOT

a) *La place du commerce de proximité*

Aux termes de la PPL, le document d'orientation et d'objectifs du SCOT comprend un document d'aménagement commercial (DAC) qui constitue son volet « commerce ». Il précise les orientations relatives à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces, afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de diversité commerciale, de 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 et de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

L'introduction de la diversité commerciale et du maintien du commerce de proximité répond bien à la volonté des Députés de rendre aux villes leurs quartiers animés et humanisés.

b) *La distinction entre centralités et périphéries*

Ce DAC délimite -ce qui suppose un tracé clair et sans ambiguïté- :

1° Les centralités urbaines, centres-villes et centres de quartier où les implantations commerciales ne sont réglementées que par le PLU.

Les termes « **centralités urbaines** » sont plus réalistes en termes d'évolution des villes qui ont souvent plusieurs centres. Ont été opportunément ajoutés ceux de « centres-villes » et de « centres de quartier ». Dans ces zones, aucun seuil ne sera applicable, afin de faciliter la libre implantation de commerces, sous réserve des dispositions du PLU, en particulier en matière de diversité commerciale et de maintien du commerce de proximité et des dispositions générales du SCOT non spécifiques à l'activité commerciale ;

2° En dehors des centralités urbaines, centres-villes et centres de quartier, les zones où peuvent être autorisées, selon des conditions qu'il définit, les implantations commerciales d'une surface SHON (au sens du Code de l'urbanisme) supérieure à 1000 m², en tenant compte de la typologie des commerces mentionnée ci-après. Les règles et les seuils supérieurs à 1000 m² SHON peuvent être différents dans une même zone, selon qu'il s'agit de commerce de détail, d'ensembles commerciaux continus ou discontinus ou de commerce de gros, en tenant compte notamment de la fréquence et de l'importance des déplacements que ces commerces induisent.

Les conditions d'implantation de ces équipements peuvent porter sur l'existence de transports collectifs, le respect des normes environnementales, l'organisation de l'accès et du stationnement des véhicules ou l'organisation de la livraison des marchandises. Le DAC peut, par zone, définir des normes de qualité urbaine et paysagère applicables en l'absence de PLU ou de document en tenant lieu.

Les implantations commerciales, hors centralités, concernent les demandes de permis de construire déposées pour des constructions comportant :

- la création d'un commerce ou d'un ensemble commercial d'une surface supérieure au seuil fixé par le DAC et résultant d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination d'un immeuble existant ;*
- l'extension d'un commerce ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint ce seuil ou devant le dépasser par la réalisation du projet.*

Bien évidemment, on pourrait reprocher à la PPL ce manichéisme entre le centre et la périphérie dont on veut rétablir la continuité pour éviter les fractures urbaines. Mais il s'agit ici de localiser les grands équipements perturbants en termes de circulation, de stationnement ou générateurs de nuisances dont la gestion est lourde (déchets notamment). Ces zones devront être parfaitement délimitées afin que leur dimensionnement soit raisonnable et ne puisse être considéré comme une atteinte à la liberté d'entreprendre.

Dans ce même souci, la PPL reprend les distinctions entre commerce de détail, commerce de gros, ensembles commerciaux.

C'est la grande avancée du texte voté le 15 juin 2010 qui renonce à tout renvoi à un décret pour déterminer la typologie des commerces. Serait ainsi écarté le risque d'aller au-delà des distinctions entre commerce de gros, de détail et ensembles commerciaux et d'aboutir à des distinctions par produits (alimentaires, non alimentaires, équipement de la personne, de la maison...) qui « mettraient en carte » le commerce, secteur aux évolutions rapides, figeraient l'aménagement commercial et seraient au final contreproductives. Les mises en garde de très nombreux professionnels ont donc été entendues.

Toujours dans ces zones hors centralités, le seuil de 1000 m² issu de la LME a été repris ; toutefois, il est exprimé en SHON, notion propre au droit de l'urbanisme mais vouée à disparaître... Même si la surface de vente pouvait sembler mieux adaptée en matière de commerce, la SHON permet d'appréhender l'ensemble du bâtiment, y compris les réserves. Ce seuil est un plancher et d'autres seuils supérieurs à 1000 m² peuvent être fixés dans une même zone, selon les nécessités locales. La PPL n'a pas prévue une fourchette légale mais un seuil plancher qui peut être augmenté, ce qui est plus simple. Des règles différentes pourront gouverner les équipements selon les différents seuils : un commerce ou un ensemble commercial supérieur à 10 000 m² n'obéira pas aux mêmes contraintes qu'un magasin de 1500 m².

Par ailleurs, la PPL donne une nouvelle définition de l'ensemble commercial qui se veut plus urbanistique que celle prévue à l'actuel article L 752-3 du Code de commerce. *Seront regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial les magasins, situés ou non dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant (inchangé) et qui satisferont aux conditions alternatives suivantes :*

- *soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès aux divers établissements (inchangé) ;*
- *soit sont situés dans un ensemble cohérent de bâtiments conçus en vue de l'implantation de commerces (nouveau) ;*
- *soit font l'objet d'une gestion ou d'un entretien commun d'ouvrages d'intérêts collectifs tels que voies de circulation, aires de stationnement, chauffage collectif ou espaces verts (ne sont plus visées l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ou la gestion d'éléments d'exploitation ou la création de services collectifs) ;*
- *soit sont réunis par une structure juridique commune (inchangé).*

A disparu la condition relative à la conception dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier réalisée en une ou plusieurs tranches.

La PPL précise en outre qu'ils peuvent être continus ou discontinus (par exemple, un centre commercial ayant des éléments communs de gestion mais séparés par une voie routière). Une telle précision semble justifiée même si son apport est limité compte tenu de la définition légale de l'ensemble commercial.

Cette définition qui supprime la référence à des éléments économiques (comme des publicités communes) est judicieuse dans le cadre d'un texte qui intègre le commerce dans le droit de l'urbanisme. Mais une seule définition devra subsister, ce qui suppose l'abrogation de celle du Code de commerce, pour éviter la superposition de textes discordants. On peut certes être surpris a priori par l'abandon de la référence à une même opération d'aménagement foncier, mais elle devenait redondante eu égard aux autres conditions d'aménagements, d'accès ou d'ouvrages communs.

Enfin, il est regrettable que la PPL ne prévoit pas que le DAC inclut la définition de pôles structurants en matière de commerce, hiérarchisés selon la proximité, l'agglomération, la métropole, la région, voire l'interrégional. Cela est pratiqué par la majorité des SCOT existants et est très efficace pour rationaliser les politiques d'aménagement.

c) L'échelle territoriale pertinente

La détermination de l'échelle d'un SCOT est essentielle. S'agissant d'un tel document fédérateur de politiques publiques, le danger à pallier est double.

Premier écueil, un SCOT trop large rend difficile l'élaboration d'un réel projet intercommunal.

Second écueil, les « micro-SCOT », ainsi nommés par les praticiens car recouvrant des territoires si peu étendus et dépourvus de masse critique qu'ils ne correspondent à aucune réalité d'aménagement. De tels documents ne sauraient régir l'implantation commerciale dont l'impact dépasse largement deux ou trois petites communes.

Le projet de périmètre du SCOT, communiqué au préfet, devrait donc justifier de la pertinence de son échelle pour réguler le commerce qui devrait correspondre à une stratégie d'aménagement et

pourrait, par exemple, être la métropole, l'agglomération, le bassin de vie. Si tel n'est pas le cas, le préfet devrait demander à l'intercommunalité de revoir ce périmètre.

2) L'absence de SCOT : le DAC dans le PLU intercommunal

Selon la PPL, en l'absence de SCOT, le PLU intercommunal comprend ce même volet « commerce » dans les orientations d'aménagement et de programmation et son règlement. Cette disposition est opportune même si en pratique les PLU intercommunaux sont encore peu nombreux.

3) L'absence de SCOT et de PLU intercommunal : le DAC provisoire

En vertu de la PPL, en l'absence de SCOT ou de PLU intercommunal, une intercommunalité peut élaborer un DAC provisoire destiné à être intégré en leur sein (document d'orientation et d'objectifs du SCOT ou orientations d'aménagement et de programmation du PLU) dès qu'ils seront approuvés.

On peut s'interroger sur l'opportunité d'un tel dispositif : le commerce ne saurait être isolé de l'ensemble des autres chapitres du SCOT, comme le logement, les transports, les bureaux ou autres activités. Cela étant, les Députés ont apporté d'importantes précisions sur le statut juridique de ce DAC provisoire : participation des personnes publiques associées, enquête publique, approbation par l'intercommunalité et exigence de compatibilité des PLU, cartes communales et documents en tenant lieu. **Par ailleurs, plusieurs intercommunalités pourront élaborer leurs propres DAC qui devront ensuite être intégrés dans un SCOT dont le périmètre pourrait être plus large, la cohérence entre ces DAC pourrait alors s'avérer ardue.**

Autre écueil, dans la version votée le 15 juin 2010, l'association des chambres consulaires a été supprimée, seule celle des personnes publiques visées au 1^{er} alinéa de l'article L 121-4 du Code de l'urbanisme étant ainsi maintenue (Etat, région, départements, autorités organisatrices de transports urbains, intercommunalités compétentes en matière de plan local de l'habitat, organisme gestionnaires des parcs naturels régionaux et nationaux). Cette exclusion des CCI n'est pas compréhensible, compte tenu de leur grande connaissance du tissu commercial territorial et de leur implication comme acteur de l'aménagement reconnues au demeurant par le Code de l'article

L 121-4, deuxième alinéa, du Code de l'urbanisme à travers leur association à l'élaboration des SCOT et PLU. Pourquoi alors les écarter du chapitre « commerce » anticipé du futur SCOT.

4) Les conséquences de l'absence de DAC dans le SCOT, dans le PLU intercommunal ou de DAC provisoire : l'accord d'une commission régionale au titre des permis de construire

Aux termes de la PPL, en l'absence de SCOT, de DAC provisoire, de PLU intercommunal ou lorsqu'une commune n'est pas membre d'une intercommunalité (même si elle est dotée d'un PLU communal), les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord de la Commission régionale d'aménagement commercial (CRAC). Plus précisément, les projets visés consistent en :

- *les créations par construction nouvelle ou par changement de destination d'un immeuble existant ;*
- *les extensions ayant déjà atteint le seuil légal ou devant le dépasser par la réalisation du projet.*

Ne sont pas soumis à cette procédure les pharmacies, commerces de véhicules automobiles ou de motocycles, halles et marchés couverts ou non, magasins sous douane des aéroports et commerces sur les emprises publiques des gares de centre-ville d'une surface maximale de 2500 m² (reprise des exemptions de la LME).

Il en est de même dans les communes de moins de 20 000 habitants pour les permis relatifs à ces mêmes projets s'ils sont supérieurs à 300 m² de surface de vente, lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis (maire ou préfet) décide de saisir la Commission régionale.

A l'issue d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi, ces dernières dispositions sont applicables à toutes les communes pour les permis portant sur les projets supérieurs à 300 m² SHON.

La Commission régionale, présidée par le préfet de région ou son représentant ne prenant pas part au vote, est ainsi composée :

- 6 élus locaux : président du conseil régional ou son représentant, président du conseil général ou son représentant du département de situation de la commune d'implantation, maire de la commune d'implantation ou conseiller municipal qu'il désigne, président du syndicat mixte ou président de l'intercommunalité chargée d'élaborer le SCOT ou, en dehors d'un périmètre de SCOT, président de l'intercommunalité dont est membre la commune d'implantation ou, à défaut, conseiller général du canton de la commune d'implantation, maires de chacune des deux communes les plus peuplées de l'arrondissement autres que la commune d'implantation ;
- 1 personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- 2 représentants de l'Etat, l'un appartenant à la DREAL, l'autre à la DIRECCTE ;
- 1 représentant d'associations de protection des consommateurs.

Aucun membre de la Commission ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel, direct ou indirect, ou s'il représente ou a représenté une des parties intéressées.

Elle prend une décision motivée qui doit être fondée sur les critères énoncés au 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} énonçant le contenu du DAC, dont ceux relatifs à la diversité commerciale et au maintien du commerce de proximité.

Lorsque les projets précités impliquent le dépôt de demandes de permis de construire à la mairie de deux communes limitrophes appartenant à deux régions différentes, il est créé une commission interrégionale composée des membres de la Commission des deux régions concernées et présidée par le préfet de région dans laquelle se situe la majeure partie du projet.

Les actuelles CDAC et CNAC seront supprimées, elles ne traiteront que des demandes déposées avant la date d'entrée en vigueur de la loi (soit un an après sa promulgation). L'article L 425-7 du Code de l'urbanisme organisant les liens entre leurs autorisations et le permis de construire est en conséquence abrogé.

On soulignera que cette nouvelle version de la PPL votée le 15 juin 2010 ne fait fort heureusement intervenir la Commission régionale qu'au titre d'un accord sur les permis de construire pour des projets supérieurs à 1000 m² de surface de vente et non plus au titre d'autorisation sur ceux supérieurs à 500 m² SHON. La lourdeur du processus consistant à réunir une commission régionale, a fortiori interrégionale, explique sans doute cette évolution du texte. Le fait de cantonner le dispositif aux seuls projets de commerces soumis à permis répond également à ce souci.

En revanche, abaisser ce seuil à 300 m² pour les communes de moins de 20 000 m², dispositif au demeurant inspiré de la LME, complique la procédure en créant un régime dérogatoire peu pertinent et qui risquerait de susciter des questions au regard du droit communautaire.

De même, le fait de rendre applicable ce seuil de 1000 m² de surface de vente pendant trois ans et ensuite de passer pour toutes les communes à un seuil de 300 m² SHON semble peu convaincant face à l'objectif poursuivi de voir les intercommunalités se doter de SCOT ou de PLU intercommunaux avec des volets « commerce » : certains pourraient en effet préférer soumettre un permis de 300 m² à une commission régionale plutôt que d'engager un lourd travail de réflexion globale sur le commerce.

Enfin, on précisera que dans la région Ile-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, en l'absence de SCOT, de DAC provisoire, de PLU intercommunal ou lorsqu'une commune n'est pas membre d'une intercommunalité, le PLU communal peut intégrer le volet commerce normalement dévolu au SCOT.

5) L'absence de PLU et l'opposabilité du DAC aux permis de construire

Selon la PPL, en l'absence de PLU ou tant que les PLU n'ont pas été rendus compatibles avec un SCOT approuvé ou modifié selon la nouvelle loi, les DAC des SCOT et les DAC provisoires sont directement opposables, en termes de compatibilité, aux permis de construire ou d'aménager⁶ portant sur un commerce supérieur à 1000 m² SHON ou autres seuils supérieurs visés dans le SCOT.

Il faut savoir que cette disposition se justifie par la loi Grenelle 2 qui, rappelons-le, rend les SCOT plus prescripteurs par la fixation de quotas de consommation de l'espace⁷, de normes minimales de gabarit, de hauteur et d'occupation du sol, ainsi que des valeurs maximales de densité de construction ; étant précisé que les PLU ne respectant pas ces prescriptions cesseront de s'appliquer à l'expiration d'un délai de deux ans. *De plus, avec la PPL, le DAC pourra, par zones*

⁶ Lotissements avec programmes commerciaux.

⁷ Avec le risque du « premier arrivé, premier servi », un opérateur achetant du foncier pour faire obstacle à l'implantation de concurrents, l'Autorité de la concurrence vient d'ailleurs de s'autosaisir de cette question.

hors centralités, définir des normes de qualité urbaine et paysagère applicables en l'absence de PLU ou de document en tenant lieu.

II – LES DISPOSITIFS DE CONSULTATION ET DE CONTRÔLE

1) L'avis de la Commission régionale

D'après la PPL, les DAC des SCOT, PLU et les DAC provisoires peuvent être soumis, à l'initiative du préfet ou du président de l'intercommunalité compétente, à l'avis de la Commission régionale, réputé favorable en l'absence de sa notification dans un délai de deux mois à compter de la saisine.

Dans ce cas, la composition du collège des 6 élus locaux est adaptée comme suit : le président du conseil régional ou son représentant, le président du conseil général du département dans lequel se trouve l'intercommunalité compétente ou son représentant, le président de l'intercommunalité chargée de l'élaboration du SCOT, du DAC provisoire ou du PLU intercommunal, le président des trois intercommunalités compétentes en matière de PLU les plus peuplées de la région ou, à défaut, le maire des trois communes les plus peuplées de la région.

Lorsque le périmètre d'un SCOT couvre un territoire situé entre deux régions, il est créé une commission interrégionale composée des membres de la CRAC de chacune d'entre elles et présidée par le préfet de région dans laquelle se situe la majeure partie de ce périmètre.

Ce processus consultatif alourdit la procédure, d'autant plus que les DAC des documents d'urbanisme et les DAC provisoires s'élaborent avec les personnes publiques associées dont certaines sont également présentes dans la commission régionale. Même si des garde-fous sont prévus : une voie d'avis tacite est organisée pour alléger ce processus et la saisine de la Commission est facultative, la procédure reste complexe et d'un intérêt limité.

2) Les pouvoirs du préfet

La version de la PPL du 15 juin 2010 renforce opportunément les pouvoirs de contrôle du préfet et prévoit un dispositif pour inciter fortement à une élaboration rapide des volets « commerce » des documents d'urbanisme.

D'une part, dans le délai de deux mois à compter de la transmission de la délibération approuvant un SCOT, un PLU intercommunal ou un DAC provisoire, le préfet peut notifier, par lettre motivée, au président de l'intercommunalité compétente les modifications nécessaires en cas d'atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre ou d'incompatibilité avec les objectifs de SCOT, PLU ou DAC voisins. Le document en cause ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération apportant ces modifications.

Ce dispositif relatif à la liberté d'entreprendre mériterait d'être transposé aux PLU communaux (cas en Ile-de-France, des régions d'Outre-mer et de Corse) comportant un volet commerce. Il s'agirait de compléter l'article L123-12 du Code de l'urbanisme qui confère, au préfet, en l'absence de SCOT, un délai d'un mois pour s'opposer à l'entrée en vigueur du PLU en cause et solliciter les modifications requises, le PLU devenant exécutoire après publication et transmission au préfet de celles-ci.

D'autre part, lorsque le préfet constate, notamment en raison d'un nombre important de dérogations à la règle de l'urbanisation limitée, que l'absence de SCOT nuit gravement :

- *à la cohérence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de diversité commerciale, de développement rural, de transports et de déplacements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ou conduit à une consommation excessive de l'espace ;*
- *ou que le périmètre en projet d'un SCOT ne permet pas d'atteindre les objectifs de cohérence entre les questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement,*

il demande aux intercommunalités compétentes, syndicats mixtes ou communes concernées mais non encore membres de ces intercommunalités,

- *soit de déterminer un périmètre de SCOT ;*
- *soit de délibérer sur l'extension d'un périmètre existant.*

En l'absence de réaction dans les six mois, le préfet arrête un projet de périmètre⁸ dressant la liste des intercommunalités et communes concernées.

⁸ Après avis de la commission départementale de coopération intercommunale (article L 5211-42 du CGCT).

On relèvera que ce dispositif permet également de vérifier l'échelle territoriale pertinente des documents d'urbanisme doté d'un volet « commerce ».

III – LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME ET LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

La PPL introduit un système d'entrée en vigueur et d'application. Une réforme d'une telle ampleur nécessite de reprendre ou de créer de nouveaux documents d'urbanisme, ce qui demande des délais raisonnables.

D'une part, les SCOT et PLU intercommunaux approuvés avant la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi (soit un an après sa promulgation) doivent être complétés dans un délai de deux ans par un DAC conforme à celle-ci.

D'autre part, lorsqu'un SCOT ou PLU intercommunal est en cours d'élaboration et que son projet a été arrêté avant la publication de la nouvelle loi, son approbation reste soumise au régime antérieur si elle intervient dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi. Ils doivent être mis en conformité dans le délai de deux ans précités.

Enfin, lorsqu'un SCOT ou un PLU intercommunal approuvé avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ne comprend pas des DAC conformes à celle-ci, les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture de commerces supérieurs à 1 000 m² de surface de vente (ou 300 m² pour les communes de moins de 20 000 habitants), ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord de la Commission régionale.

Cette nouvelle loi sera intégrée dans le Code de l'urbanisme par ordonnance de codification prise dans les six mois suivant sa publication, avec projet de loi de ratification déposé dans les trois mois suivants.
