

>> **ÉCRITURE DU SCOT ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL**

Dominique Moreno, CCI de Paris

Fiche 5

LA PROPOSITION DE LOI SUR L'URBANISME COMMERCIAL

On rappellera que ce texte, déposé le 3 mai 2010 par les députés Ollier et Piron et voté en première lecture par les deux Assemblées, est bloqué dans son parcours parlementaire en raison de profondes divergences avec le gouvernement sur des points essentiels.

Son but est d'intégrer la régulation de l'implantation dans le droit commun de l'urbanisme en supprimant la législation spéciale actuelle. La liberté d'implantation régnerait en centralités et le contrôle serait la règle dans des secteurs hors centralités préalablement délimités.

Le socle de cette régulation serait le document d'aménagement commercial (DAC), nouvelle formule, partie intégrante du DOO du SCOT.

Un système « gigogne » est imaginé :

- le DAC est par principe dans le SCOT ;
- à défaut de SCOT, le DAC serait inclus dans un PLU intercommunal ;
- en l'absence de SCOT et de PLU intercommunal, un DAC communautaire pourrait être élaboré à l'échelle intercommunale pour ensuite être intégré dans un SCOT, cette inclusion emportant son abrogation ;
- enfin, faute de DAC dans le SCOT ou le PLU intercommunal ou de DAC communautaire, l'accord d'une commission régionale d'aménagement commercial serait requis lors de l'instruction des permis de construire ou des déclarations concernant des projets supérieurs à 1 000 mètres carrés de SHON.

1. Liberté d'implantation en centralités

Le terme « centralités » recouvrirait des zones denses bien équipées, souvent pourvues en commerces, et qui méritent ainsi d'être préservées et développées. La proposition de loi en donne une définition : « *Tout secteur, notamment en centre-ville ou centre de quartier, caractérise par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines. Elles comprennent, en particulier, des logements, des commerces, des équipements publics et collectifs* ».

Ce type de zone correspondrait à l'objectif du Grenelle 2 de densification sur l'existant. L'implantation commerciale y serait libre, sous réserve bien évidemment de l'application des orientations et prescriptions générales du SCOT et du PLU.

2. Contrôle de l'implantation commerciale dans les secteurs hors centralités

Les auteurs du DAC auraient la faculté – et non l'obligation – de subordonner, dans ces secteurs, les implantations commerciales dépassant un seuil de 1 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) ou d'autres seuils supérieurs qu'il fixe à des conditions particulières d'implantation.

Le DAC pourrait fixer des conditions d'implantation au-delà des seuils définis, concernant :

- la localisation préférentielle des commerces ;
- la diversité des fonctions urbaines, la densité minimale de construction, l'existence de transports collectifs, le respect de normes environnementales, l'organisation de l'accès, du stationnement des véhicules ou de la livraison des marchandises ;
- la définition de normes de qualité urbaine et paysagère applicables en l'absence de PLU ou de document en tenant lieu.

Ces seuils et conditions peuvent être définis selon une typologie des commerces : commerce alimentaire (y compris commerce non spécialisé à prédominance alimentaire), équipement de la personne, équipement de la maison, culture-loisirs.

Par exemple, un DAC pourrait prévoir qu'au sein d'un secteur périphérique délimité, les magasins d'équipement de la maison supérieurs à 5 000 mètres carrés se localisent à tel endroit et les commerces alimentaires de plus de 1 000 mètres carrés à tel autre.

Le DAC pourrait également fixer au plafond global de SHON selon cette typologie. Par exemple, ne pourraient être autorisés que des équipements de la maison supérieurs à 1 000 mètres carrés et dans la limite globale de 5 000 mètres carrés pour cette activité.

L'ensemble des conditions fixées par le DAC hors centralités seraient applicables lors de :

- la création d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu résultant soit d'une construction nouvelle, soit d'un changement de destination d'un immeuble existant lorsque la SHON excède les seuils fixés par le DAC ou conduit à dépasser les plafonds qu'il a définis ;
- l'extension d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu ayant déjà atteint ces seuils ou devant les dépasser par la réalisation du projet ou conduisant au dépassement des plafonds ;
- lorsque le DAC prévoit des localisations préférentielles des commerces, les changements de secteur d'activité définis selon la typologie précitée. Serait aussi instaurée une déclaration préalable¹ pour tout changement de secteurs d'activité, sans condition de seuils, donc en deçà des seuils du DAC.

¹ Celle visée à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme, donc avec faculté d'opposition du maire.

On remarquera que le texte ainsi rédigé « vide » les plafonds de leur substance, puisqu'un permis peut être octroyé pour un projet les dépassant, dès lors que les autres conditions du DAC sont remplies !

Enfin, la proposition de loi interdirait, en dehors des centralités et des secteurs hors centralités délimités, les implantations supérieures à 1 000 mètres carrés.

Lors des premiers débats parlementaires, le gouvernement a exprimé son opposition sur les points suivants :

- la typologie des commerces et les plafonds qui risquent de se traduire par des atteintes à la liberté constitutionnelle d'entreprendre et à la liberté d'établissement du traité de Rome ;
- la création d'une nouvelle instance régionale, alors qu'il serait plus simple, tant que les DAC ne sont pas approuvés, de maintenir le dispositif déjà opérationnel des CDAC et CNAC issu de la loi de modernisation de l'économie.

L'absence de compromis entre les parties empêche pour l'instant tout avancement de la proposition de loi.