

## Proposition de loi relative à l'urbanisme commercial

(enregistrée à la Présidence de l'Assemblée nationale le 3 mai 2010 et présentée notamment par Louis GUEDON)

### Constat

*La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 avait notamment modifié les règles d'autorisation des projets commerciaux, instituant les commissions départementales d'aménagement commercial en lieu et place des commissions départementales d'équipement commercial.*

*La LME ne supprimait pas le principe d'une régulation des implantations commerciales mais elle le limitait fortement en relevant les seuils des saisines des nouvelles CDAC (1000 m<sup>2</sup> désormais) et en supprimant les critères économiques qui présidaient auparavant à la décision de la CDEC.*

Force est de constater, comme le fait Elizabeth Lamure, sénateur, dans son rapport d'information, que la CDAC, encore aujourd'hui, cherche ses marques.

Tout d'abord, le rôle et les critères de décisions des actuelles CDAC ne sont pas aussi bien définis que ceux des anciennes CDEC. Les CDAC doivent se prononcer sur les impacts du projet commercial au regard de l'aménagement du territoire et du développement durable. A ce titre, la présence en CDAC d'une personnalité qualifiée en matière de consommation ne va pas de soi...

De plus, les membres de la CDAC ne savent plus très bien ce qui peut les autoriser à rejeter un projet d'installation dans la mesure où il n'existe pas de critères ni de normes partagés en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

Enfin, les équipements commerciaux effectivement construits ne sont pas tenus d'être conformes aux projets préalablement présentés devant la CDAC. Les engagements du porteur de projet comme la décision de la CDAC n'ont aucune portée urbanistique donc aucun effet contraignant.

Par ailleurs, si la LME donne aux SCOT un pouvoir de régulation des autorisations commerciales, cela reste dans les faits relativement théorique. On ne sait pas ce que peut comporter exactement le document d'aménagement commercial d'un SCOT, ni si les

prescriptions commerciales du SCOT s'imposent aux PLU ou encore à la CDAC...

### La proposition de loi

Elle réaffirme la primauté du SCOT en matière d'aménagement commercial (localisations préférentielles des commerces, revitalisation des centres ville, desserte en transports collectifs, flux de personnes et de marchandises, protection de l'environnement et des paysages).

Il peut renvoyer aux PLU la question des implantations commerciales en centre ville mais il doit définir précisément les zones périphériques des commerces de plus grande surface. Ce SCOT s'applique aux PLU.

En l'absence de SCOT mais en présence d'un PLU intercommunal, c'est à lui, y compris dans son règlement, de contenir ces principes d'aménagement commercial.

**En l'absence de SCOT et de PLU intercommunal, l'EPCI peut élaborer un schéma d'orientation commerciale, soumis à enquête publique et approuvé par l'organe délibérant ; l'EPCI peut alors demander l'avis de la commission régionale d'aménagement commercial, les commissions départementales étant de fait supprimées.**

**Ce schéma d'orientation commerciale est opposable à toute demande de permis de construire où à toute décision prise sur une déclaration préalable.**

**Il faut noter qu'à défaut de SCOT et de schéma d'orientation commerciale, tous les projets de commerce présentant une SHON supérieure à 500 m<sup>2</sup> devront être soumis à autorisation de la commission régionale d'aménagement commercial.**

### Conclusion

**Le contenu de la proposition de loi met clairement fin à l'incertitude juridique engendrée par la LME et la création des CDAC. En intégrant les prescriptions commerciales dans un document opposable, elle**

permet aux élus locaux de s'assurer du respect de leurs visions d'aménagement du territoire. De ce point de vue, le texte redonne clairement la main aux élus locaux en matière d'aménagement commercial.

En élevant ce schéma à l'échelle intercommunale, elle permettra une véritable réflexion commerciale sur le bassin de vie. Ainsi, un consensus des élus communautaires sera recherché en amont plutôt que négocié à chaque projet commercial déposé.

Ce nouveau mécanisme d'intégration renforcée de l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme est par ailleurs conforme aux orientations de la réforme des collectivités locales et aux pratiques constatées dès aujourd'hui en Vendée. En effet, quelques communautés de notre département ont pris l'initiative de discuter et d'approuver des principes d'aménagement commercial du territoire intercommunal, les communes étant par la suite enclines à respecter ces orientations au moment de l'élaboration ou de la modification de leurs documents d'urbanisme. Certaines avaient même constitué des commissions intercommunales d'équipement commercial. Ces initiatives –sans aucune contrainte réglementaires- permettaient d'obtenir le consensus des élus communaux et intercommunaux sur tous les projets commerciaux soumis par la suite à la commission départementale.

**Pour toutes ces raisons, il est proposé à l'AdCV d'émettre un avis favorable de principe à la proposition de loi relative à l'urbanisme commercial, telle que déposée à l'Assemblée Nationale le 3 mai dernier.**