

La réforme du droit de l'urbanisme commercial

Note

Paris, le 28 mars 2014

La réforme du droit de l'urbanisme commercial s'est faite au moyen de plusieurs véhicules législatifs. Les modifications opérées l'ont été grâce à plusieurs mesures inscrites,

- ✓ pour certaines dans **la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)**, publié au journal officiel le 26 mars 2014,
- ✓ et pour d'autres dans **le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (projet de loi « Pinel »)**, en cours de discussion au Parlement.

Si ces deux textes ne constituent pas une réforme d'ampleur du droit de l'urbanisme commercial tant attendue, il convient néanmoins de souligner les évolutions qui ont été apportées à la matière.

La présente note n'a pas vocation à être exhaustive et à commenter chacune des dispositions de la loi et du projet de loi. Elle propose uniquement un focus sur certaines des mesures instaurées par ces textes.

ASSOCIE/

ARNAUD GOSSEMENT

COLLABORATEURS/

DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON

I. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le droit de l'urbanisme commercial

A. L'intégration de l'aménagement commercial dans l'élaboration des SCoT

1. Suppression des ZACOM

En premier lieu, afin de faciliter l'intégration de l'aménagement commercial dans l'élaboration des SCoT, **le document d'aménagement commercial (DAC) est remplacé par le document d'orientation et d'objectifs (DOO)**, qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Ce document détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, sur des thématiques élargies par rapport au droit actuel.

Les objectifs de cette mesure sont de rendre obligatoire la fixation de conditions aux implantations commerciales, qui prendront place dans le DOO, qui ne se résumera plus qu'à une simple cartographie.

Il s'agit également de supprimer les zones d'aménagement commercial (ZACOM), au profit d'une « localisation préférentielle du commerce », afin de remédier à un « zoning » qui contribue à la confection de quartiers à vocation monofonctionnelle, contraire avec les objectifs de ville durable, la ville des courtes distances qui rapproche l'habitat, les commerces et les équipements publics.

2. Aires de stationnement

En second lieu, afin de favoriser la densité des parcs de stationnement des projets d'équipements commerciaux, l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme prévoit, à présent, que la surface d'une aire de stationnement ne peut excéder un **plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce**.

ASSOCIE/

ARNAUD GOSSEMENT

COLLABORATEURS/

DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON

Le PLU peut augmenter ce plafond et le fixer entre les trois quarts et la totalité de la surface du plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine-terre sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement, afin de ne pas laisser la possibilité aux porteurs de projets de réduire ces espaces, pourtant essentiels à la qualité du cadre de vie, afin de satisfaire les nouvelles exigences légales.

La surface des places de stationnement **non imperméabilisés compte pour la moitié de leur surface.**

B. L'intégration des « drive » dans le champ des autorisations d'aménagement commercial

Cette mesure d'intégration des « drive » dans le code de commerce était attendue, en raison du développement rapide de ce nouveau concept, sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, l'article L. 752-3 III du code de commerce définit désormais les « *drive* » comme

« des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes ».

Le principal apport de la loi tient à ce que **les « drive » sont à présent soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale de l'article L 752-1 du code de commerce**

Il existe toutefois une dérogation pour la création d'un "*drive*", intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 m².

ASSOCIE/

ARNAUD GOSSEMENT

COLLABORATEURS/

DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON

L'objectif de ces mesures est de réguler le nouveau concept commercial de « *drive* », en tenant compte de l'ampleur du phénomène.

Il s'agit également de permettre aux élus, à l'échelle d'un territoire pertinent, d'anticiper l'installation des « *drive* » pour qu'ils s'insèrent au mieux dans la dynamique territoriale, comme c'est le cas pour les projets commerciaux déjà soumis à autorisation.

C. La création d'une obligation de remise en état des terrains d'assiette des sites d'implantation bénéficiant d'une autorisation d'exploitation commerciale

L'article L. 752-1 du code de commerce a fait l'objet d'une importante modification puisqu'il crée **une obligation dont l'objet est d'organiser le démantèlement et la remise en état des terrains d'assiette** des sites d'implantation d'une autorisation d'exploitation commerciale **s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient pendant un délai de 3 ans.**

En cas de **redressement judiciaire de l'exploitant**, ce délai ne court qu'à compter du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Le débiteur de l'obligation est le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale.

La version initiale du projet de loi de l'Assemblée nationale et du Sénat votée en première lecture, prévoyait que le débiteur de cette obligation est le bénéficiaire de l'autorisation ou, en cas de défaillance, le propriétaire du site.

La version finale de la loi a donc réduit la portée de l'obligation de remise en état puisque selon la rédaction retenue, échappent à cette obligation l'exploitant non propriétaire et le propriétaire non exploitant.

ASSOCIE/

ARNAUD GOSSEMENT

COLLABORATEURS/

DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON

Il est donc fort possible que l'application de ces dispositions posera en pratique quelques difficultés.

L'objectif de cette mesure est de lutter contre l'apparition des friches commerciales, en imposant leur retraitement.

L'étude d'impact du projet de loi précisait en effet que « *le taux de vacance de locaux commerciaux estimé de 10 à 14 % contre 5 % il y a 10 ans risque de créer des friches commerciales. Ces équipements artificialisent le sol de manière rarement réversible* ».

D. L'extension de l'obligation de doter les parcs de stationnement d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides

Enfin, il convient de souligner que la loi ALUR a étendu **l'obligation** de doter une partie des parcs de stationnement des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité **nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, notamment aux personnes construisant un bâtiments constituant un lieu de travail, un ensemble commercial ou un établissement de spectacle cinématographique.**

L'objectif de ces mesures est de façon générale d'encourager le développement des véhicules électriques en anticipant et en favorisant l'offre d'infrastructure de recharge et de pré-câblage des parcs de stationnement.

Il convient toutefois de préciser que lors des discussions, les parlementaires ont souligné l'absence de mesures coercitives en cas de non-respect de ces obligations par les constructeurs.

ASSOCIE/

ARNAUD GOSSEMENT

COLLABORATEURS/

DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON

II. Le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et le droit de l'urbanisme commercial

A. La mise en place d'une autorisation unique en cas de demande de permis de construire

L'article L.425-4 du code de l'urbanisme prévoit la **fusion de l'autorisation d'exploitation commerciale et du permis de construire.**

Ainsi, le permis de construire tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

Au-delà de la simplification, cette mesure crée enfin **un lien juridique entre le permis de construire et l'avis de la CDAC.**

B. La réforme des commissions d'aménagement commercial

En premier lieu, le statut et la composition des commissions d'aménagement commercial ont été modifiés.

Ainsi, la Commission nationale d'aménagement commercial va devenir une **autorité administrative indépendante.**

Le projet de loi prévoit des changements dans la composition de la Commission nationale d'aménagement commercial, ainsi que dans celle des commissions départementales : sont en effet inclus de nouveau élus, notamment des représentants des départements.

ASSOCIE/

ARNAUD GOSSEMENT

COLLABORATEURS/

DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON

En deuxième lieu, le projet de loi prévoit de faire évoluer les critères pris en compte par la commission départementale, lorsqu'elle statue sur l'autorisation commerciale de l'article L. 752-1.

L'article L. 752-6 du code de commerce prévoit ainsi que la commission départementale d'aménagement commercial **se prononce en prenant en considération de nouveaux critères, en matière notamment d'aménagement du territoire, de développement durable, et de protection des consommateurs.**

En troisième lieu, il est important de souligner que le projet de loi propose de modifier les **règles relatives à la saisine de la commission nationale d'aménagement commercial.**

Ainsi, les articles L. 752-17 alinéa 3 et l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme prévoient que le recours contre la saisine par ces personnes de la commission nationale d'aménagement commercial est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, à peine d'irrecevabilité.

Toutefois, le changement majeur instauré par le projet de loi reste **la faculté d'auto-saisine de la commission nationale d'aménagement commercial de tout projet nécessitant une autorisation commerciale dont la surface de vente atteint au moins 20 000 m²**, dès son dépôt.

Selon l'étude d'impact, le double degré d'examen des projets de vaste ampleur offrira une garantie renforcée de respect des critères fixés par la loi, et devra donc achever de modifier les comportements dans le sens d'une meilleure prise en compte, par les porteurs de projets, des exigences liées, notamment, au développement durable.

B. La création de commissions d'aménagement cinématographique

Le projet de loi prévoit la création de commissions départementales et d'une Commission nationale d'aménagement cinématographique.

ASSOCIE/

ARNAUD GOSSEMENT

COLLABORATEURS/

DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON

Actuellement, ce sont les commissions d'aménagement commercial statuant en matière cinématographique qui statuent sur les demandes d'autorisation d'aménagement cinématographiques.

Les commissions départementales d'aménagement cinématographiques auront pour fonction de statuer sur les demandes d'autorisation d'aménagement cinématographique qui lui sont présentées en application des articles L. 212-7 à L. 212-9 du code du cinéma et de l'image animée.

Le projet de loi prévoit donc de modifier ce même code afin de prévoir les règles concernant la composition et le fonctionnement de ces commissions.

C. Le droit de préemption sur les fonds et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Enfin, il convient de souligner que **le titulaire de ce droit de préemption n'est plus nécessairement la commune.**

En effet, il est prévu que l'article L. 214-1-1 du code de l'urbanisme dispose que lorsqu'elle fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, la commune pourra, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées en matière de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux, et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Le titulaire du droit de préemption pourra alors déléguer ce droit à un établissement public y ayant vocation, une société d'économie mixte ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Arnaud Gossement – associé
Marie Renouf – juriste
Selarl Gossement Avocats

ASSOCIE/ ARNAUD GOSSEMENT
COLLABORATEURS/ DOROTHÉE COURILLEAU
ANNE-LAURE VIGNERON