

Intervention SYSDAU
Jeudi 12 mars 2009

URBANISME COMMERCIAL :

**Ce qui change avec la Loi de Modernisation de
l'Économie**



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Urbanisme Commercial : quelles évolutions ?

Urbanisme commercial
et LME



- **Les origines de la réforme**
- **Le nouveau régime**
- **Préparer l'avenir...**



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Les origines de la réforme

Urbanisme commercial
et LME



HISTORIQUE:

Un système d'autorisation d'exploitation commerciale

fondé sur des critères économiques

en place depuis près de 40 ans.



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Les origines de la réforme

Urbanisme commercial
et LME



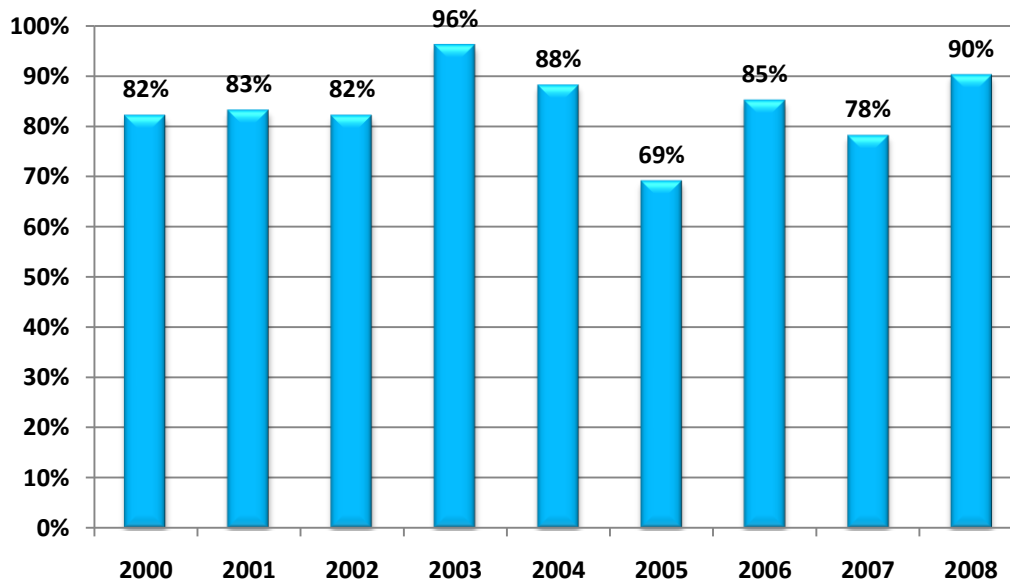
CONTEXTE

Une procédure unique en Europe...

...et à l'efficacité contestée

Taux d'acceptation moyen en
CDEC 2000/2008: 84 %

Taux d'acceptation par la CDEC en m²



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre



2009 : Intégration progressive de l'urbanisme commercial dans le droit de l'urbanisme





Objectifs de la loi :

- Rendre notre législation conforme au droit communautaire.**
- Renforcer l'efficacité des autorisations.**
- Maintien d'une autorisation spécifique.**
- Suppression des critères économiques au profit de ceux liés à l'aménagement du territoire et au développement durable.**
- Modification de la composition des instances décisionnelles.**
- Délivrance du permis de construire reste suspendue à celle de l'autorisation spécifique.**
- 1^{ère} étape avant une réforme plus aboutie qui intégrera la législation de l'aménagement commercial dans le droit commun de l'urbanisme.**



Le nouveau régime : les CDAC

Urbanisme commercial
et LME



Les opérations soumises à autorisation

- Le seuil général est porté à 1000 m²...
- ... ou éventuellement à 300 m² dans les communes de moins de 20 000 habitants.



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Le nouveau régime : les CDAC

Urbanisme commercial
et LME



Sont toujours soumis à autorisation :

- Les cinémas**

Ne le sont plus :

ç**Les hôtels**

ç**Les commerces automobiles**

ç**Les installations de distribution de carburants.**



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Le nouveau régime : les CDAC

Urbanisme commercial
et LME



Les délais sont raccourcis :

ç La CDAC a 2 mois pour se prononcer, à compter de sa saisine (4 mois auparavant).

Si ce délai n'est pas respecté, la décision est réputée favorable.

ç La CDAC a 1 mois pour se prononcer lorsqu'elle est saisie dans le cadre du dispositif dérogatoire concernant les communes de moins de 20000 habitants.

Le délai pour saisir la commission nationale d'un recours est ramené à 1 mois (2 mois auparavant).



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Le nouveau régime : les CDAC

Urbanisme commercial
et LME



Les avis de la CDAC ne peuvent plus être motivés par des considérations de nature économique.

Les nouveaux critères d'appréciation des projets :

- ç **Aménagement du territoire.**
- ç **Développement durable.**
- ç **Protection des consommateurs.**



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Le nouveau régime : les CDAC

Urbanisme commercial
et LME

Composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial

Le Maire de la commune d'implantation	Le Maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement hors commune d'implantation	Le Président de l'E.P.C.I. compétent en aménagement de l'espace et développement	Le Président du syndicat mixte ou de l'E.P.C.I. chargé du schéma de cohérence territoriale	Le Président du Conseil Général	Trois personnes qualifiées		
		À défaut			Consommation	Développement Durable	Aménagement du Territoire
		Le Conseiller Général du Canton	Un adjoint au Maire de la commune d'implantation		Serge LOPEZ – CDAFAL	Claude BONNET – Président SEPANSO	Aménagement du Territoire Jean-Marc OFFNER – Chercheur au L.A.T.T.S
					Michel CAULET – UFC	Gérard PELISSIER-HERMITTE – Coordinateur des hydrogéologues de Gironde	Pierre DELFAUD – Professeur Université Bordeaux IV Montesquieu

Membres permanents

Le nouveau régime : les CDAC

Urbanisme commercial
et LME



La demande du pétitionnaire comporte les renseignements relatifs :

- ç **A la délimitation de la zone de chalandise du projet.**
- ç **A la desserte en transports collectifs et accès pédestres et cyclistes.**
- ç **Aux capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement de marchandises.**



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

Urbanisme commercial
et LME



La suite...



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

La suite...

Urbanisme commercial
et LME



Mission confiée à Jean-Paul CHARIE pour élaborer des propositions visant à intégrer le droit relatif à l'implantation des équipements commerciaux dans le droit commun de l'urbanisme.

Remise le 3 janvier 2009 pour constituer le support d'une loi examinée en avril 2009 et applicable au 1^{er} janvier 2010.



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre

La suite...

Urbanisme commercial
et LME



Objectifs de diversité commerciale dans les PLU, SCOT et carte communale



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre



Intégrer le commerce dans un projet de territoire.

ç Le schéma de développement commercial : *non opposable – compatibilité.*

ç Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) : *opposable.*

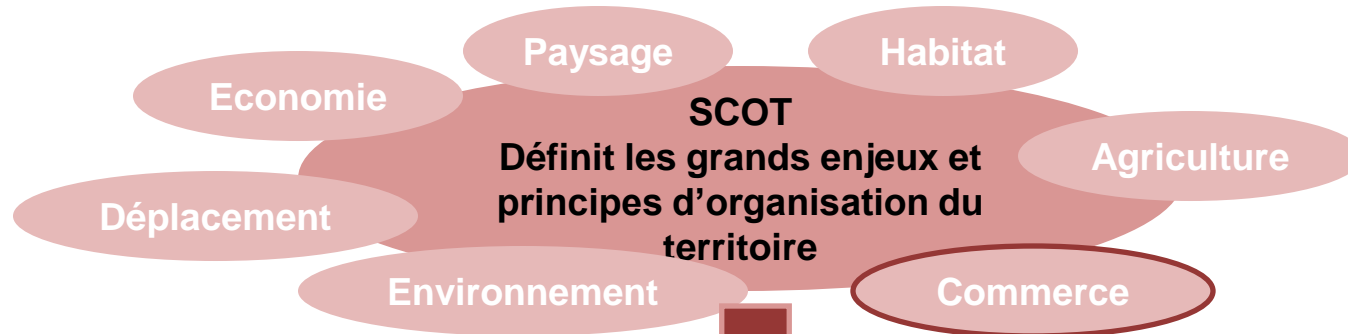
ç Le plan local d'urbanisme : *opposable – compatibilité.*



**Création de zones d'aménagement
commercial**



BASSIN DE VIE



COMMUNES

PLU
Précise pour chaque zone
les conditions et règles
d'implantation





Les SCOT peuvent définir :

ç **Des zones d'aménagement commercial, en considération des exigences de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement ou de la qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le SCOT.**

ç **La définition de ces zones figure dans un document d'aménagement commercial intégré au SCOT par délibération de l'intercommunalité.**

ç **A peine de caducité, il doit être soumis à enquête publique dans le délai d'un an de son adoption.**



Le nouveau régime prévu

Urbanisme commercial
et LME

Les SCOT peuvent définir :

Les documents d'urbanisme (SCOT ET PLU) pourront, plus généralement, prévoir les conditions permettant d'assurer la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité (article 103 LME).

Le diagnostic urbain des PLU comportera un volet sur le commerce et leur règlement pourra identifier et délimiter les quartiers, ilots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, les cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Maintien des ODEC (nouvel article L 751-9) en les chargeant de collecter les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale et de mettre ces données à la disposition des collectivités locales et de leurs groupements qui élaborent un schéma de développement commercial.



Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux

Alliés pour entreprendre