



# Le commerce et les règles d'urbanisme

Atelier N°6 du cycle d'animation territorial



**AULA**  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'ARTOIS



**LESTOUX &  
ASSOCIÉS**

- 18h :** Introduction par Madame Carole Bogaert, Directrice de l'AULA,
- 18h10 :** Apport en expertise et benchmark par David Lestoux,
- 18h55 :** Témoignage de Gilles Poupard, directeur des études de l'Agence d'urbanisme de Lorient
- 19h25 :** Foire aux questions
- 19h55 :** conclusion par Carole Bogaert directrice de l'Aula



# Commerce et urbanisme : 30 ans d'histoire(s)

Les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) doivent être élaborés dans le respect des objectifs du développement durable définis par la loi (L. 101-2 CU). L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre l'équilibre entre eux.

Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain

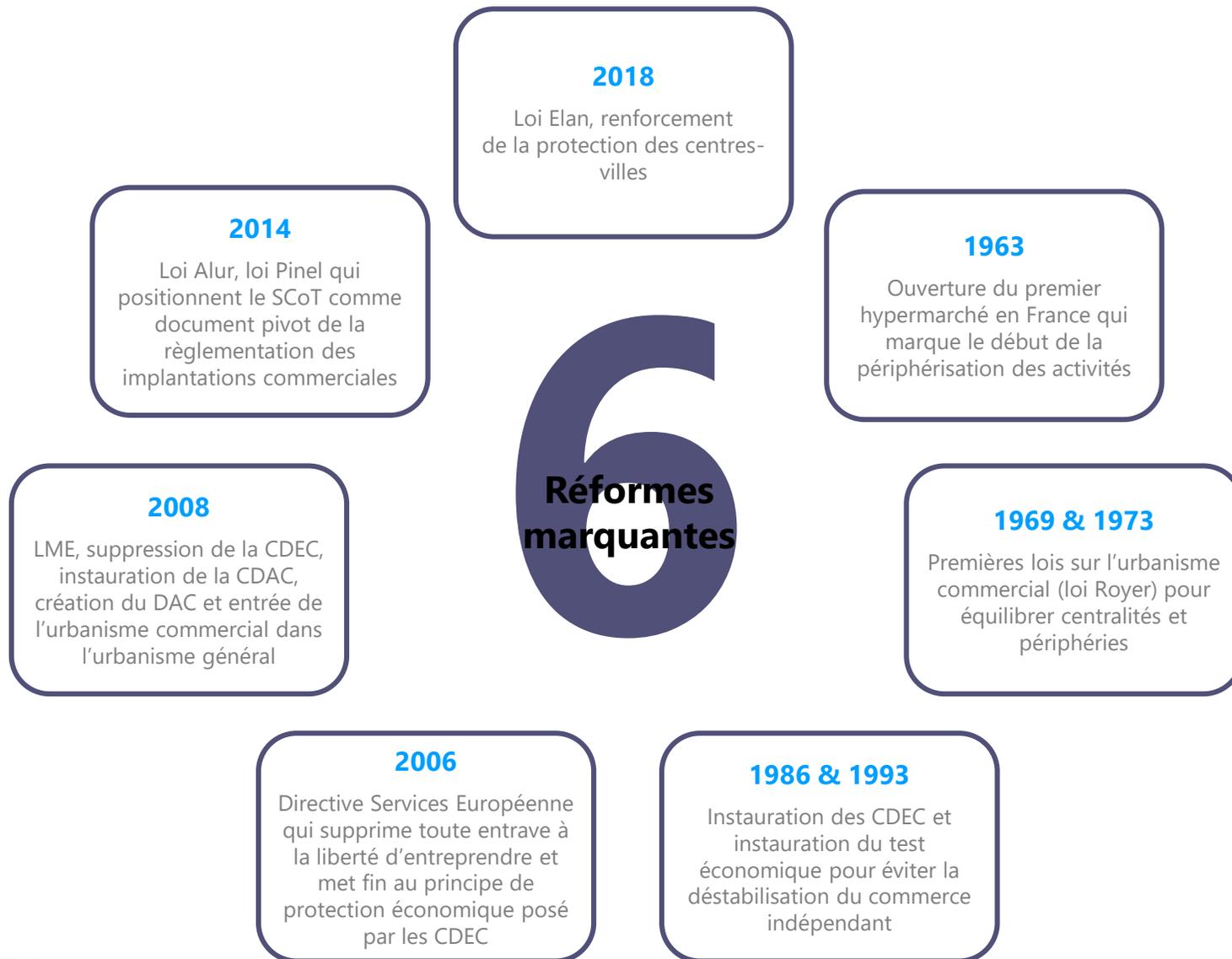
Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Les besoins en matière de mobilité

Les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) doivent être élaborés dans le respect des objectifs du développement durable définis par la loi (L. 101-2 CU). L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre l'équilibre entre eux.

La diversité des fonctions urbaines et rurales en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques...

La diversité d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services



La directive Services ou directive de décembre 2006. Cette directive, encore appelée « directive Blockenstein », réaffirme la liberté d'entreprendre comme principe intangible du modèle européen et a remis en cause les régimes spécifiques de maîtrise de l'urbanisme commercial en vigueur dans plusieurs pays européens. Désormais, une implantation économique quelle qu'elle soit ne pourra plus être soumise à un principe de test économique et à terme la tendance est la disparition progressive des CDAC.

L'aménagement  
du territoire

La protection de  
l'environnement

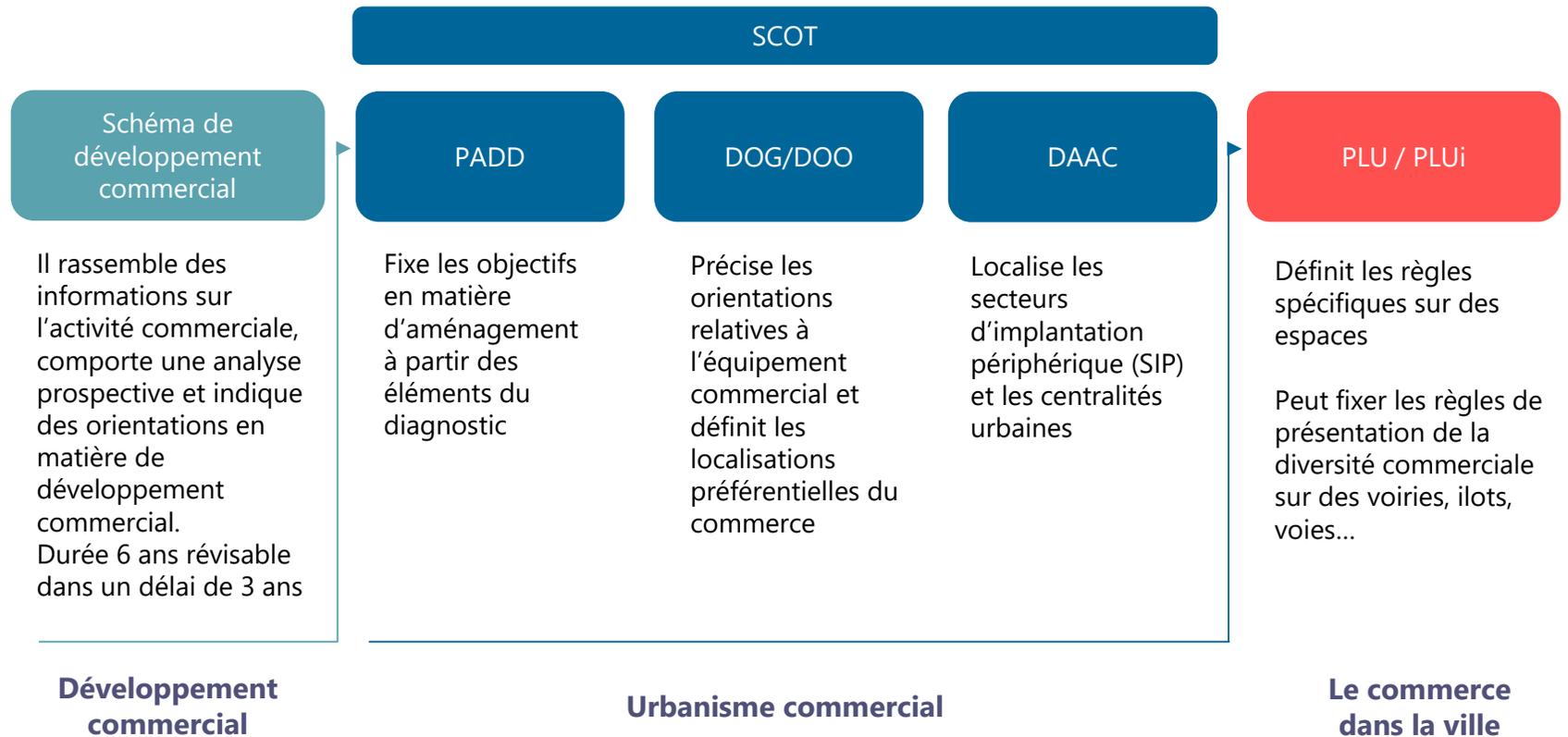
La protection du  
consommateur et  
de la diversité  
commerciale\*\*

Les effets sur  
l'animation de la  
vie urbaine,  
centres-villes et  
centres-bourgs\*

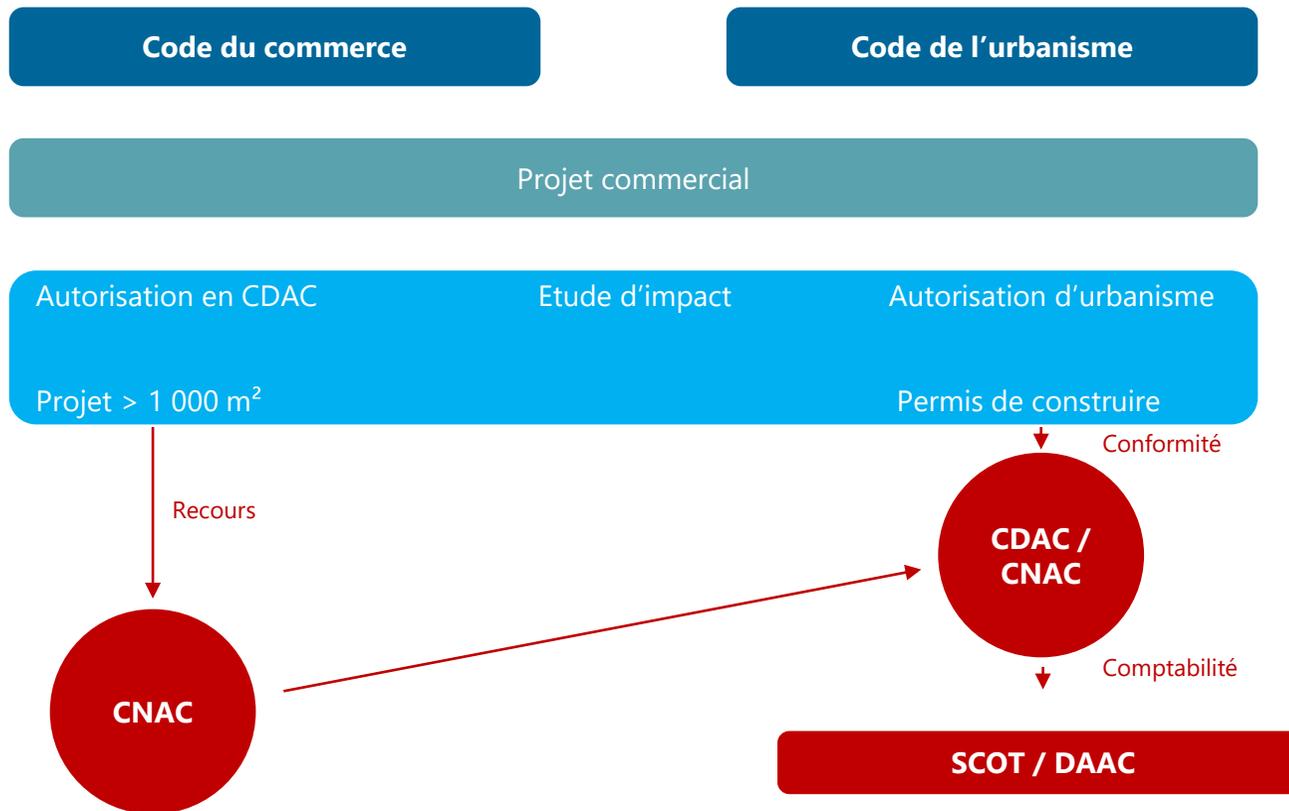
\* Plus récemment, la CJUE a admis que la **préservation du centre-ville** et la **nécessité d'éviter l'existence de locaux inoccupés en zone urbaine** était une raison impérieuse d'intérêt général (CJUE 30 janvier 2018 *Visser Vastgoed Beleggingen BV c/ Raad van de gemeente Appingedam*, aff. C 31/16).

\*\*Le juge européen admet que des **considérations d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de protection des consommateurs** peuvent constituer des raisons impérieuses d'intérêt général susceptibles de fonder des restrictions à la taille des établissements commerciaux (CJUE 24 mars 2011 *Royaume d'Espace c. Commission*, affaire C 400/08)

# Les outils de planification du commerce



# Le régime des implantations commerciales (> 1 000 m<sup>2</sup>)



Les effets de la loi Elan sur l'urbanisme commercial vont être sensibles avec une orientation forte vers la requalification de friche, le recentrage de l'investissement dans les cœurs de ville (ou le tissu urbain dense), la mesure accrue de l'impact sur l'aménagement du territoire. En résumé 6 changements majeurs à intégrer :

Création du dispositif ORT et possibilité de suspension des AEC en périphérie de l'ORT voire de suppression de l'AEC dans l'ORT

Dérogation à la procédure d'AEC pour les projets mixtes en centre-ville ORT (si la sdv est inférieure à au  $\frac{1}{4}$  de la sdv logt)

Le DAAC (re)devient obligatoire dans les SCOT. En l'absence de SCOT l'aménagement commercial est traité dans le PLU

Instauration d'une analyse d'impact et d'un dispositif anti friche

Nouveaux critères d'instruction des AEC : Contribution à la revitalisation commerciale, coût indirects supportés par la collectivité, bilan des GAS.

Modification de la composition des CDAC et réorientation économique



# La loi Elan : L'impact sur le volet commerce des Scot

Le DOO précise les **orientations** relatives à l'équipement commercial et artisanal et définit les **localisations préférentielles des commerces** en tenant compte des objectifs de :

*« revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture »*

Document désormais obligatoire, le DAAC reste un document indépendant du Scot en matière d'annulation ou de fragilisation juridique. Il doit s'articuler autour de trois dimensions :

**Localiser les secteurs d'implantation**  
périphérique (SIP) les centralités urbaines

Au sein de ces secteurs, **prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité** et la surface de vente maximale des équipements commerciaux

**Déterminer les conditions**  
d'implantation des commerces susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable

Au-delà des trois « passages obligés », le DAAC, de rédaction toujours souple pourra intervenir sur des thématiques complémentaires

Définir les conditions permettant le **développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines** et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques

**Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale** en fonction de l'existence d'une **desserte par les transports collectifs**, de son **accessibilité aux piétons et aux cyclistes**

**Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet** à gérer les flux de marchandises

**Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales** en fonction de leur surface, de leur impact ou des flux

Prévoir les conditions permettant le **développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines** afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines



# La loi Elan : L'impact sur le volet commerce des Plu/Plui

La loi ELAN renforce la place des OAP dans les PLU et PLUi pour favoriser un développement équilibré du commerce sur le territoire.

**Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

**Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

Détermination de **seuils d'implantation** pour les commerces

**Prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

Dans le cadre de la recherche d'une mixité sociale et fonctionnelle en zones U ou AU, il peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut ainsi préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire et en respectant les nouvelles destinations / sous-destinations. A titre d'exemple :

**Interdiction, ou autorisation sous conditions,** des commerces dans certaines zones du PLU

**Interdiction de transformer des surfaces de commerce** en une autre destination afin de favoriser le commerce et l'artisanat de proximité

**Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur,** réhabiliter, restructurer ou aménager

**Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces



# La loi Elan : La création des ORT

**Objet :**

Mise en œuvre d'un **projet global de territoire** destiné à adapter et **moderniser** le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire afin notamment d'améliorer son attractivité, **lutter contre la vacance** et **réhabiliter les friches urbaines**, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

**Périmètre :**

La convention délimite le périmètre des secteurs d'intervention comprenant nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire et éventuellement un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres

Actions ou opérations d'aménagement contribuant à **l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité**

Dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la **reconversion ou la réhabilitation des sites commerciaux vacants**

Actions destinées à **moderniser ou créer des activités économiques, commerciales, artisanales ou culturelles**, sous la responsabilité d'un opérateur

Actions ou opérations tendant, en particulier en centre-ville, à la **création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales**

Engagement des autorités compétentes en matière de PLU de procéder aux **modifications des documents d'urbanisme**

Le préfet, à la demande ou après avis des signataires de la convention, **peut suspendre l'instruction en CDAC** des demandes d'AEC commerce et drive (hors réouverture d'un commerce après 3 ans d'inexploitation)

Décision prise en fonction des données existantes sur la zone de chalandise (taux de logements et commerces vacants, taux de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés).  
La suspension est d'une durée maximale de **3 ans prorogable 1 an**

Déposées en dehors des secteurs d'intervention visés par la convention

Pour des **projets situés dans des communes non signataires mais membres de l'EPCI signataire ou d'un EPCI limitrophe**, de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération



# Commerce et documents d'urbanisme : Les défis à relever

Volet N°1 :  
Améliorer la prise  
en compte des  
centres-villes et  
centres-bourgs

Volet N°2 :  
Recomposer la  
fonction commerce  
de périphérie

Volet N°3 :  
Innover dans les  
approches et la  
réflexion

Volet N°4 :  
Intégrer le  
commerce digital  
dans les stratégies

Volet N°5 :  
Re penser la  
gouvernance et  
l'outillage