

N° 180

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2010-2011

Enregistré à la Présidence du Sénat le 15 décembre 2010

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relative à l'urbanisme commercial,

Par M. Dominique BRAYE,

Sénateur

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Paul Emorine, *président* ; MM. Gérard César, Gérard Cornu, Pierre Hérisson, Daniel Raoul, Mme Odette Herviaux, MM. Marcel Deneux, Daniel Marsin, Gérard Le Cam, *vice-présidents* ; M. Dominique Braye, Mme Élisabeth Lamure, MM. Bruno Sido, Thierry Repentin, Paul Raoult, Daniel Soulage, Bruno Retailleau, *secrétaires* ; MM. Pierre André, Serge Andreoni, Gérard Bailly, Michel Bécot, Joël Billard, Claude Biwer, Jean Bizet, Yannick Botrel, Martial Bourquin, Jean Boyer, Jean-Pierre Caffet, Yves Chastan, Alain Chatillon, Roland Courteau, Jean-Claude Danglot, Philippe Darniche, Marc Daunis, Denis Detcheverry, Mme Évelyne Didier, MM. Michel Doublet, Daniel Dubois, Alain Fauconnier, Alain Fouché, Serge Godard, Francis Grignon, Didier Guillaume, Michel Houel, Alain Houpert, Mme Christiane Hummel, M. Benoît Huré, Mme Bariza Khiari, MM. Daniel Laurent, Jean-François Le Grand, Philippe Leroy, Claude Lise, Roger Madec, Michel Magras, Hervé Maurey, Jean-François Mayet, Jean-Claude Merceron, Jean-Jacques Mirassou, Robert Navarro, Louis Nègre, Mmes Renée Nicoux, Jacqueline Panis, MM. Jean-Marc Pastor, Georges Patient, François Patriat, Jackie Pierre, Rémy Pointereau, Ladislav Poniatowski, Marcel Rainaud, Charles Revet, Roland Ries, Mmes Mireille Schurch, Esther Sittler, Odette Terrade, MM. Michel Teston, Robert Tropeano, Raymond Vall, René Vestri.

Voir le(s) numéro(s) :

Assemblée nationale (13^{ème} législ.) : 2490, 2566 et T.A. 489

Sénat : 558 (2009-2010) et 181 (2010-2011)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL	7
I. UN SYSTÈME DE RÉGULATION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES INEFFICACE	7
A. AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE ET PERMIS DE CONSTRUIRE	7
B. UNE LÉGISLATION RÉCEMMENT RÉFORMÉE PAR LA LOI DE MODERNISATION DE L'ÉCONOMIE.....	8
1. Une législation sous les fourches caudines du droit européen.....	8
2. Des implantations libéralisées	8
C. UNE TENTATIVE IMPARFAITE POUR LIER D'AVANTAGE URBANISME ET URBANISME COMMERCIAL	9
II. UNE PROPOSITION DE LOI QUI PROPOSE UNE REFORTE COMPLÈTE DES RÈGLES D'URBANISME COMMERCIAL	10
A. LES SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIALE AU CENTRE DE LA RÉGULATION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES	11
B. UNE AUTORISATION ADMINISTRATIVE UNIQUE : LE PERMIS DE CONSTRUIRE	12
III. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES AU TEXTE PAR VOTRE COMMISSION	13
A. UN TEXTE FORMELLEMENT REMANIÉ DE FOND EN COMBLE.....	13
B. LA BOÎTE À OUTILS DES DOCUMENTS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (DAC) COMPLÉTÉE PAR UN OUTIL PUISSANT.....	14
1. <i>Le danger de DAC trop faibles</i>	14
2. <i>L'ajout de règles de localisation fondées sur une typologie des commerces</i>	14
3. <i>Des règles compatibles avec la liberté d'établissement et la libre concurrence</i>	16
C. DES CLARIFICATIONS ET DES PRÉCISIONS NOMBREUSES	19
EXAMEN DES ARTICLES	21
• CHAPITRE I^{ER} Les documents d'aménagement commercial (division rétablie, intitulé nouveau)	21
• Article 1^{er} Le document d'aménagement commercial des schémas de cohérence territoriale	21
• Article 1^{er} bis A Plans locaux d'urbanisme intercommunaux faisant office de documents d'aménagement commercial	29
• Article 1^{er} bis B Les documents d'aménagement commercial communautaires	30
• Article 1^{er} bis C (nouveau) Plans locaux d'urbanisme communaux pouvant faire office de documents d'aménagement commercial	31

• <i>Article 1^{er} bis</i> Consultation des organismes représentant les commerçants lors de l'élaboration d'un document d'aménagement commercial	32
• <i>Article 2</i> Consultation de la commission régionale d'aménagement commercial lors de l'élaboration d'un document d'aménagement commercial	33
• <i>Article 2 bis (nouveau)</i> Délais de mise à jour des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux	34
• <i>Article 3</i> Contrôle du préfet sur les documents d'aménagement commercial	35
• CHAPITRE II Les autorisations d'implantation commerciale (division et intitulé nouveaux)	37
• <i>Article 4 A (nouveau)</i> Interprétation des seuils de surface au-delà desquels les conditions fixées par le document d'aménagement commercial s'impose aux implantations	37
• <i>Article 4</i> Opposabilité directe du document d'aménagement commercial en l'absence de plan local d'urbanisme compatible	38
• <i>Article 4 bis</i> La notion d'ensemble commercial	40
• <i>Article 5</i> Les commissions régionales d'aménagement commercial	42
• <i>Article 5 bis</i> Observatoires régionaux et Observatoire national de l'équipement commercial (suppression maintenue)	45
• CHAPITRE III Dispositions diverses (division et intitulé nouveaux)	46
• <i>Article 6</i> Modifications ponctuelles du code de l'urbanisme	46
• <i>Article 7</i> Intégration du texte au code de l'urbanisme	48
• <i>Article 7 bis</i> Réforme du droit de préemption commerciale	49
• <i>Article 8</i> Abrogation du dispositif des autorisations d'exploitation commerciale et création de l'Observatoire national de l'équipement commercial et des observatoires régionaux de l'équipement commercial	50
• <i>Article 8 bis</i> Les autorisations d'aménagement cinématographique	51
• <i>Article 9</i> Dispositions finales	54
EXAMEN DES AMENDEMENTS ET ADOPTION DU TEXTE DE LA COMMISSION	57
ANNEXE I LES RÈGLES D'URBANISME COMMERCIAL EN ALLEMAGNE ET AUX PAYS-BAS (ÉTUDE ÉTABLIE PAR LE SERVICE DES ÉTUDES JURIDIQUES DU SÉNAT)	91
ANNEXE II LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES	99
TABLEAU COMPARATIF	101

INTRODUCTION

Mesdames, Messieurs,

Notre incapacité collective, au cours des trente dernières années, à penser de manière cohérente l'insertion du commerce sur nos territoires a produit une véritable « catastrophe » en termes d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il suffit d'observer les collectivités dont nous sommes les représentants pour constater la laideur des entrées de villes et l'organisation aberrante d'un tissu urbain morcelé en zones unifonctionnelles, qui gaspillent l'espace foncier et génèrent des transports coûteux et polluants. Il suffit de tourner les yeux vers nos communes, petites et moyennes, pour mesurer la désertification des centres-villes, vidés de leur animation au profit de zones périphériques.

Il y a urgence, désormais, à prévenir de plus amples dégradations et à réparer ce qui peut l'être. C'est l'objectif de cette proposition de loi relative à l'urbanisme commercial. Votre rapporteur rappelle que le Gouvernement s'était engagé, pendant les débats parlementaires, à présenter un projet de loi sur la question dans les six mois suivant l'adoption de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008. Ne voyant rien venir, nos collègues députés, Michel Piron et Patrick Ollier, se sont saisis du sujet au printemps dernier en déposant et en faisant adopter cette proposition. Votre rapporteur tient à saluer cette heureuse initiative.

Ce texte ambitieux et novateur institue un changement complet de gouvernance en matière de régulation des implantations commerciales. Sur le plan juridique, il consiste en une intégration de l'urbanisme commercial au droit commun de l'urbanisme. Cela permet de mettre fin à un système de double autorisation administrative prise sur le fondement du code de commerce et du code de l'urbanisme.

Mais cette innovation juridique n'est jamais que la manifestation d'une révolution plus profonde, qui touche à la philosophie même du système de régulation. En effet, à la différence des règles d'urbanisme commercial qui ont prévalu au cours des dernières décennies et qui régulaient moins l'urbanisme que la concurrence entre formes de commerce, l'objet du présent texte est exclusivement de répondre à des exigences d'aménagement du territoire. Pour cela, sont mis en place des outils strictement urbanistiques, qui n'apportent à la liberté d'établissement que des restrictions limitées et proportionnées aux objectifs d'intérêt général poursuivis. Il s'agit donc d'un texte d'équilibre entre les exigences d'aménagement du territoire et l'impératif économique et juridique de liberté d'établissement et de concurrence.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. UN SYSTÈME DE RÉGULATION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES INEFFICACE

Dans le droit en vigueur, les implantations commerciales les plus importantes sont soumises à une double autorisation administrative (A). Ce système, hérité des lois Royer et Raffarin et bâti pour répondre à des objectifs mixtes de régulation de la concurrence et d'aménagement du territoire, a été profondément réformé par la loi de modernisation de l'économie (LME) afin de le rendre compatible avec le droit européen et d'intensifier la concurrence au service des consommateurs (B). Les règles d'urbanisme commercial issues de la loi de modernisation de l'économie ont cependant montré qu'elles n'étaient pas capables de répondre aux exigences d'aménagement du territoire (C).

A. AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE ET PERMIS DE CONSTRUIRE

Avant l'entrée en vigueur de la LME, la régulation des implantations commerciale se fondait sur les dispositions du titre V du livre VII du code de commerce. Les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) délivraient les autorisations d'exploitation commerciale pour les projets d'équipement les plus importants, mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce¹, et appuyaient leurs décisions sur les critères exposés à l'article L. 752-6 du code précité. Ces critères soumettaient le projet à une évaluation de son impact sur l'aménagement du territoire (impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison ; qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs ; capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises) mais aussi à un test économique (densité d'équipement en moyennes et grandes surfaces dans cette zone ; effet potentiel du projet sur l'appareil commercial et artisanal de cette zone et des agglomérations concernées, ainsi que sur l'équilibre souhaitable entre les différentes formes de commerce, impact en termes d'emplois salariés et non salariés, etc.).

Dans un deuxième temps, les projets autorisés par les CDEC faisaient l'objet d'une seconde autorisation administrative, sous la forme d'un permis de construire, pour vérifier leur conformité aux règles d'urbanisme.

¹ Projets de création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 m² ; d'extension d'un magasin faisant déjà plus de 300 m² ou devant les dépasser à cause de cette extension ; etc. Huit cas étaient prévus au total.

B. UNE LÉGISLATION RÉCEMMENT RÉFORMÉE PAR LA LOI DE MODERNISATION DE L'ÉCONOMIE

1. Une législation sous les fourches caudines du droit européen

Les règles en vigueur avant 2009 contrevenaient, selon la Commission européenne, à l'article 43 du Traité CE relatif à la liberté d'installation et à la directive 2006/113/CE sur les services dans le marché intérieur (article 14).

Concernant l'article 43 du traité, la Commission européenne indiquait ainsi, dans un communiqué du 13 décembre 2006, qu'elle reconnaissait que *« les objectifs de protection de l'environnement et de l'urbanisme, ou l'aménagement du territoire, sont des raisons d'intérêt général de nature à justifier des restrictions aux libertés fondamentales garanties par le Traité CE »*, mais que, de son point de vue, *« la procédure française, qui se fonde pour une grande part sur des considérations de nature économique telles que l'impact de l'implantation sur les commerces existants, qui prévoit des critères insuffisamment précis et objectifs, devant faire l'objet d'une évaluation par le demandeur, et permet enfin la participation dans la prise de décision de représentants des intérêts économiques déjà présents, n'est pas justifiée et proportionnée aux objectifs d'intérêt général poursuivis »*.

Concernant la directive 2006/113/CE sur les services dans le marché intérieur, son article 14 dispose que : *« Les États membres ne subordonnent pas l'accès à une activité de services ou son exercice sur leur territoire au respect de (...) l'application au cas par cas d'un test économique consistant à subordonner l'octroi de l'autorisation à la preuve de l'existence d'un besoin économique ou d'une demande de marché, à évaluer les effets économiques potentiels ou actuels de l'activité ou à évaluer l'adéquation de l'activité avec les objectifs de programmation économique fixés par l'autorité compétente »*.

Outre ces contraintes découlant du droit européen, la réforme française des règles d'urbanisme commercial par la LME se justifiait également par des objectifs de politique économique interne : redonner du pouvoir d'achat aux ménages en supprimant les freins à l'installation de nouveaux équipements commerciaux et en intensifiant la concurrence entre commerçants.

2. Des implantations libéralisées

La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME) n'a pas supprimé le principe d'une régulation des implantations commerciales, mais elle limite fortement son champ d'application par :

– le relèvement des seuils de saisine des CDAC, ou commission départementales d'aménagement commercial. Est soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant, et l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Par exception à cette règle, la possibilité d'abaisser ce seuil de saisine à 300 m² a été donnée aux communes de moins de 20 000 habitants, à l'initiative du maire ou du président du SCOT ;

– la suppression des critères de test économique. Les critères de décision des CDAC sont précisés par le nouvel article L. 752-6 du code de commerce. En matière d'aménagement du territoire, sont pris en compte l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne et l'effet du projet sur les flux de transport. En matière de développement durable, entrent en ligne de compte la qualité environnementale du projet et son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

C. UNE TENTATIVE IMPARFAITE POUR LIER D'AVANTAGE URBANISME ET URBANISME COMMERCIAL

Le Parlement français, lors de l'examen du projet de loi de modernisation de l'économie, soucieux que la libération des implantations commerciales ne se fasse pas au détriment des exigences d'aménagement du territoire, a amendé le texte du Gouvernement pour améliorer la cohérence entre les autorisations d'exploitation commerciale délivrées sur le fondement du code de commerce et les objectifs urbanistiques définis dans les documents d'urbanisme locaux.

Ainsi, la LME a donné aux SCOT la possibilité de définir des zones d'aménagement commercial dont la délimitation figure dans un document, le DAC ou document d'aménagement commercial¹. Par ailleurs, la loi confirme le lien de compatibilité de la décision de la CDAC avec les prescriptions figurant dans le SCOT (article L. 122-1 code de l'urbanisme), ce qui crée un pont entre deux législations longtemps séparées, le code de commerce et le code de l'urbanisme.

Par la suite, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II a précisé les compétences du SCOT en matière de régulation des implantations. Dans sa rédaction issue de

¹ Article L. 752-1 du code de commerce : « Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces ».

cette loi, l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que le SCOT délimite des zones où les implantations commerciales sont subordonnées au respect de conditions ayant pour but d'assurer le respect des exigences d'aménagement du territoire en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Cependant, comme le soulignait, en décembre 2009, Mme Elisabeth Lamure dans son rapport d'évaluation des effets de la LME, cette « *ébauche de régulation urbanistique des implantations commerciales peine à remplir au quotidien une tâche pour laquelle elle n'a pas été vraiment conçue. Les acteurs de l'urbanisme commercial, collectivités territoriales et commerçants, ont affaire à un droit à la portée mal définie qui pose des questions de fond et crée des incertitudes sur ce que chacun a le droit de faire : que peut comporter exactement le document d'aménagement commercial d'un SCOT ? Les prescriptions et le zonage du volet commercial d'un SCOT s'imposent-elles aux plans locaux d'urbanisme (PLU) et, au-delà, aux autorisations d'urbanisme ? Quels sont les liens entre le volet commercial d'un SCOT et les CDAC ?* ».

De fait, faute d'encadrement législatif précis, les documents d'aménagement commercial élaborés à ce jour sont marqués par une forte insécurité juridique et sont exposés à un risque d'annulation par le juge administratif. La sécurisation des documents d'urbanisme rend donc nécessaire une définition législative des règles susceptibles d'être imposées par les SCOT aux implantations commerciales au nom des exigences d'aménagement du territoire.

Indépendamment des faiblesses intrinsèques des règles d'urbanisme commercial issues de la LME, il faut aussi souligner que l'application de cette réforme s'est faite dans une certaine désorganisation. Des textes réglementaires tardifs et imprécis ont en effet créé un vide juridique qui a engendré un effet d'opportunité pour les promoteurs et les commerçants et permis une très forte croissance des surfaces commerciales.

II. UNE PROPOSITION DE LOI QUI PROPOSE UNE REFONTE COMPLÈTE DES RÈGLES D'URBANISME COMMERCIAL

Le principe directeur de cette proposition de loi est d'intégrer l'urbanisme commercial au droit commun de l'urbanisme. Désormais, une seule autorisation, le permis de construire, sera nécessaire. Cela permettra une simplification et donc une accélération des procédures d'autorisation.

A. LES SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIALE AU CENTRE DE LA RÉGULATION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Pour réaliser cette intégration, le texte s'appuie sur les schémas de cohérence territoriale (SCOT) : ces derniers devront, dans un délai que les députés ont fixé à deux ans à compter de l'entrée en vigueur du texte, être complétés par un document d'aménagement commercial, le DAC, qui sera le volet « commerce » du document d'orientation et d'objectifs. On doit souligner qu'il y a une logique forte à confier au SCOT l'organisation générale du commerce, car cela correspond au choix du périmètre d'action intercommunale pertinent.

La disposition votée dans le Grenelle II, à l'initiative du président de la Commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, M. Jean-Paul Emorine, qui tend à généraliser les SCOT sur l'ensemble du territoire national, devrait permettre à terme à tous les territoires locaux de disposer d'un outil dans le domaine de l'aménagement commercial.

Toutefois, si le lieu normal d'élaboration d'un DAC est le schéma de cohérence territoriale, la proposition de loi prévoit aussi des solutions alternatives. En l'absence de SCOT, le PLU intercommunal devra en effet contenir des dispositions faisant office de DAC. En l'absence de SCOT et de PLU intercommunal, tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pourra –c'est une faculté– élaborer un DAC s'imposant au PLU des communes membres. Enfin, dans certaines régions comme l'Île-de-France, où la carte intercommunale est loin d'être achevée, une commune pourra intégrer dans son PLU les dispositions d'un DAC.

Le DAC, en cohérence avec les orientations du SCOT, définira les grandes orientations relatives à l'organisation du commerce. Il précisera en particulier les exigences d'aménagement du territoire auxquelles les implantations commerciales d'une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 1 000 m² devront se plier.

Les outils offerts aux collectivités territoriales à travers le DAC seront de deux sortes. Tout d'abord, le DAC délimitera des secteurs d'implantation :

– les centralités urbaines, dont le texte de l'Assemblée nationale n'apporte cependant pas de définition claire ;

– les secteurs, autres que les centralités urbaines, où les implantations de grande taille pourront être autorisées par le DAC sous réserve qu'elles respectent les conditions qu'il fixe ;

– enfin, les secteurs « résiduels », que le texte ne vise pas explicitement, dans lesquelles les implantations de plus de 1 000 m² de SHON seront interdites.

Dans les zones d'implantation périphériques qu'il définit, et, semble-t-il, dans celles-là seulement, le DAC pourra imposer des conditions aux

implantations commerciales. Cela constitue le deuxième outil d'aménagement commercial du territoire confié aux SCOT.

B. UNE AUTORISATION ADMINISTRATIVE UNIQUE : LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire servira d'autorisation d'implantation commerciale.

Lorsqu'il existera un PLU compatible avec le document d'aménagement commercial, ce PLU intégrera, dans son règlement et dans ses orientations d'aménagement et de programmation, les prescriptions du DAC. Le permis de construire sera donc délivré en conformité avec le PLU.

En l'absence de PLU, ou bien s'il existe un PLU mais qu'il n'a pas encore été rendu compatible avec le document d'aménagement commercial, le permis de construire devra être compatible avec le DAC, qui sera donc directement opposable aux demandes d'autorisations individuelles. C'est ce cas de figure, votre rapporteur le souligne, qui impose que le DAC soit suffisamment précis, notamment dans son zonage.

Enfin, dans la période transitoire au cours de laquelle les DAC seront élaborés, des commissions régionales d'aménagement commercial, les CRAC, devront donner leur accord préalable à la délivrance des permis de construire pour les implantations de plus de 1 000 m².

Les critères de décisions de ces CRAC, majoritairement composées d'élus, seront plus stricts que ceux des actuelles CDAC. En effet, le texte adopté par les députés prévoit que les CRAC fondent leurs décisions sur les exigences d'aménagement du territoire mentionnées au premier alinéa de l'article 1^{er}. Or, la liste de ces exigences est bien plus complète et précise, et donc contraignante, que celles prises en compte aujourd'hui par les commissions départementales d'aménagement commercial. Les CRAC sont donc un outil au service de l'aménagement du territoire bien plus puissant que les actuelles CDAC, ce qui justifie à soi seul qu'elles les remplacent dans les plus brefs délais, c'est-à-dire dès l'entrée en vigueur de la proposition de loi.

Telle est, à grands traits, l'architecture générale de la législation relative à l'urbanisme commercial que propose ce texte qui introduit un bouleversement assez profond dans le contrôle des implantations commerciales et qui impacte de manière non négligeable les relations entre les documents d'urbanisme et les procédures de délivrance des autorisations individuelles.

III. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES AU TEXTE PAR VOTRE COMMISSION

A. UN TEXTE FORMELLEMENT REMANIÉ DE FOND EN COMBLE

Le texte déposé sur le Bureau de l'Assemblée nationale par ses deux initiateurs était clair et concis. Les débats en commission et en séance plénière l'ont cependant fait grossir de manière parfois désordonnée. La dispersion à travers plusieurs articles de dispositions traitant des mêmes thèmes et l'ajout de dispositions à la rédaction parfois absconse ont finalement produit un texte dont l'intelligibilité n'était pas toujours assurée. Sur proposition de son rapporteur, votre commission a donc procédé à une réécriture très large de la proposition de loi.

Celle-ci est désormais divisée en trois chapitres :

– le **chapitre I^{er} intitulé « Les documents d'aménagement commercial »** comprend les **articles 1^{er}, 1^{er bis} A, 1^{er bis} B, 1^{er bis} C, 1^{er bis}, 2, 2 bis et 3**. On y retrouve l'ensemble des dispositions relatives au contenu ainsi qu'aux procédures d'élaboration et de modification des documents d'aménagement commercial. L'article 1^{er} traite des DAC intégrés dans les schémas de cohérence territoriale ; l'article 1^{er bis} A, des PLU intercommunaux faisant office de DAC ; l'article 1^{er bis} B, des DAC communautaires et l'article 1^{er bis} C, des PLU communaux faisant office de DAC. L'article 1^{er bis} prévoit l'association des professionnels du commerce à l'élaboration des DAC. L'article 2 donne aux commissions régionales d'aménagement commercial un rôle consultatif. L'article 2 bis donne aux SCOT un délai de trois ans pour se doter d'un DAC. Enfin, l'article 3 traite du contrôle préfectoral sur les DAC ;

– le **chapitre II intitulé « Les autorisations d'implantation commerciale »** comprend les **articles 4 A, 4, 4 bis et 5 qui concernent les conditions de délivrance du permis de construire pour les implantations commerciales**. L'article 4A précise les conditions d'application des seuils de surface. L'article 4 prévoit l'opposabilité directe du DAC en l'absence de PLU compatible. L'article 4 bis définit la notion d'ensemble commercial. Enfin, l'article 5 précise les compétences et la composition des commissions régionales d'aménagement commercial ;

– le **chapitre III intitulé « Dispositions diverses »** comprend les **articles 6, 7, 8, 8 bis et 9**. L'article 6 rassemble toutes les modifications ponctuelles du code de l'urbanisme non directement rattachables aux deux premiers chapitres. L'article 7 autorise à codifier la loi par voie d'ordonnance. L'article 8 supprime le régime des autorisations d'exploitation commerciale dans le code de commerce et réalise les mises en cohérence de références qui en découlent. L'article 8 bis crée une procédure d'autorisation d'aménagement cinématographique dans le code du cinéma. Enfin, l'article 9 détermine les conditions d'entrée en vigueur du texte.

B. LA BOÎTE À OUTILS DES DOCUMENTS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (DAC) COMPLÉTÉE PAR UN OUTIL PUISSANT

1. Le danger de DAC trop faibles

Aujourd'hui, malgré toutes les critiques dont elles font l'objet, les CDAC restent un lieu qui permet aux élus locaux d'avoir leur mot à dire sur les implantations commerciales et le cas échéant de s'opposer à celles qu'ils jugent néfastes pour la structuration de leur territoire. Or, la proposition de loi, dans sa logique d'intégration de l'urbanisme commercial au reste de l'urbanisme, prévoit la disparition de ces CDAC. À l'avenir, les implantations commerciales seront autorisées par une décision de conformité du permis de construire avec le DAC : cela signifie que le maire devra se borner à constater si le projet qui lui est soumis satisfait aux règles objectives explicitées dans les documents d'urbanisme. Cela n'est souhaitable qu'à une seule condition : que les DAC disposent d'outils assez forts pour obliger ou interdire les implantations commerciales en fonction des exigences d'aménagement du territoire.

Après avoir étudié ce texte en détail et auditionné tous les acteurs concernés, **vo**tre rapporteur est parvenu à la conclusion que cette condition n'était pas remplie : rien, dans la boîte à outils des DAC telle que remplie par les députés, ne permet d'empêcher la poursuite de la dévitalisation des centres-villes et la disparition programmée du commerce de proximité. Si elle devait être adoptée en l'état, la proposition de loi « Urbanisme commercial » constituerait ainsi un remède pire que le mal. En supprimant les CDAC au profit d'un DAC n'offrant pas un vrai pouvoir de contrainte, les élus perdraient en effet le peu d'influence qu'ils possèdent encore dans les CDAC pour gagner, en contrepartie, un pouvoir illusoire de régulation à travers des DAC trop mous pour être autre chose que des machines à délivrer des permis de construire. Au lieu de re-réguler les implantations commerciales au service de l'aménagement des territoires, ce texte deviendrait, contre son but affiché, l'étape ultime de leur libéralisation.

2. L'ajout de règles de localisation fondées sur une typologie des commerces

Pour devenir l'outil pertinent attendu par tous les élus soucieux d'aménagement du territoire, il faut que le DAC puisse contraindre la localisation des implantations commerciales sur la base d'une typologie des secteurs commerciaux. C'est le principal amendement de fond adopté par votre commission. Cette disposition figure désormais au II et au IV de l'article 1^{er} du texte. Le document d'aménagement commercial pourra identifier la destination des équipements commerciaux de détail en distinguant

les commerces alimentaires, les commerces d'équipement de la personne, les commerces d'équipement de la maison et les commerces de loisirs et culture.

Ces règles de localisation assises sur une typologie des commerces constituent une innovation dans le droit français de l'urbanisme, même si, comme le montre la note de droit comparée qui figure en annexe II du présent rapport¹, d'autres pays européens, comme l'Allemagne et les Pays-Bas, utilisent déjà ce type d'instrument avec succès. Comme toute innovation, celle-ci peut susciter quelques inquiétudes. Votre rapporteur estime cependant que **la solution choisie constitue la seule voie possible pour répondre à l'exigence du maintien d'une offre commerciale complète de proximité dans les centralités urbaines**. Au demeurant, comme il sera exposé plus loin, de nombreuses précautions ont été prises pour que ce nouvel outil reste un outil souple n'apportant que des restrictions limitées et justifiées à la liberté d'implantation.

Les secteurs commerciaux ciblés par la typologie que votre commission a adoptée sont ceux qui jouent un rôle-clé pour la vitalité des centres-villes. C'est, en premier lieu, le cas des commerces alimentaires ou à prédominance alimentaire. Il s'agit en effet de commerces correspondant à une fréquence d'achat élevée, souvent quotidienne. La garantie d'un approvisionnement pour les habitants des centralités urbaines suppose donc que ces commerces soient localisés sur le lieu de vie de la population.

Une localisation centrale est également souhaitable, d'autre part, pour des commerces dont la fréquentation peut être plus ponctuelle, mais qui ont cette propriété remarquable de remplir spontanément un rôle « d'entraînement », en ce sens que les autres commerces ont tendance à s'installer près d'eux pour profiter des flux de fréquentation qu'ils génèrent. En raison de ces phénomènes d'agrégation spatiale, la localisation de ces « locomotives » commerciales exerce un effet potentiellement dévastateur pour les zones centrales. Quand ils choisissent de quitter les localisations centrales pour s'implanter en périphérie urbaine, ce qui est le cas sous la législation actuelle, c'est en effet l'ensemble des commerces qui les suivent, avec pour résultat la dévitalisation inexorable des centres urbains des bourgs et villes moyennes.

Pour conserver des zones de centralité qui mettent à la disposition de la population une offre diversifiée de proximité, qui se caractérisent par un bâti dense permettant de limiter les déplacements automobiles et la consommation foncière, qui contribuent à renforcer l'attractivité touristique des lieux historiques et qui permettent de nouer des liens et des contacts sociaux essentiels à la cohésion de la société, il faut donc s'assurer que les commerces appartenant à l'un des grands secteurs d'activité ciblés par la typologie, du moins au-dessus d'une certaine taille, ne s'installent pas en périphérie.

¹ Note établie à la demande du rapporteur par le service des études juridiques du Sénat.

Or, il est bien clair qu'ils ne choisiront pas nécessairement d'eux-mêmes la localisation optimale du point de vue de l'intérêt général. Avoir des convictions libérales ne doit pas empêcher de constater pragmatiquement que le marché a parfois ses limites. **La tendance économique spontanée, c'est en effet que les « locomotives » commerciales s'installent plutôt en périphérie, car le prix du foncier y est plus faible et les marges commerciales plus élevées.** Pour inverser la logique économique centrifuge de localisation des commerces, pour redynamiser les zones de centralité urbaine, la puissance publique, à travers le DAC, doit donc avoir la faculté d'imposer à tel type de commerces, qu'il soit alimentaire, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison ou de culture et de loisir, de s'installer dans les zones centrales.

Pour conclure sur ce point, votre rapporteur souligne cependant que le développement des centralités urbaines repose sur deux piliers : l'aménagement et la planification. S'il est absolument nécessaire de mettre à la disposition des élus locaux des outils de planification urbanistique puissants, ces outils ne constituent pas la panacée. **Pour attirer les commerces, les élus doivent aussi aménager leurs centres en conséquence,** prévoir le stationnement et la desserte, préempter les locaux disponibles et remembrer le tissu urbain pour mettre à la disposition des commerces les surfaces dont ils ont besoin.

3. Des règles compatibles avec la liberté d'établissement et la libre concurrence

- La jurisprudence constante de la Cour européenne de justice est que la loi ou le règlement peuvent poser des restrictions à la création ou à l'exercice d'une activité commerciale lorsque cela est justifié par la poursuite d'un objectif d'intérêt général. Il faut toutefois que ces dispositions juridiques s'appliquent de manière non discriminatoire et restent proportionnées à l'objectif poursuivi. Comme cela a été souligné précédemment, s'agissant en particulier de l'urbanisme commercial, la Commission européenne interprète la jurisprudence de la Cour en estimant notamment que les règles encadrant l'implantation des commerces :

- ne doivent pas se fonder sur des considérations de nature économique et prendre la forme de « tests économiques » mesurant, notamment, l'impact de l'implantation sur les commerces existants ;

- doivent prévoir des critères suffisamment précis et objectifs.

- S'agissant du second point, votre rapporteur souligne que **le texte adopté par votre commission constitue un progrès sensible vers une meilleure garantie du droit des commerçants.** En effet, dans le dispositif prévu par la proposition de loi, toute décision en opportunité des autorités administratives disparaît : les autorisations d'implantations se feront

désormais uniquement en conformité avec des documents d'urbanisme qui comporteront explicitement des critères objectifs et précis (conditions relatives la desserte, conditions du stationnement, normes architecturales, secteur d'activité du commerce, etc.). Ces critères seront connus à l'avance des pétitionnaires et constants d'un dossier à l'autre, alors que dans le droit en vigueur les décisions sont prises par des commissions départementales qui doivent évaluer les projets d'implantation par rapport à des principes très généraux relatifs au développement durable et à l'aménagement du territoire. La nouvelle législation réduit considérablement la part de subjectivité dans la décision administrative.

Par ailleurs, l'autorisation d'implantation est également fortement encadrée, en amont et en aval, de manière à garantir le respect des droits des commerçants souhaitant s'établir :

– en amont, l'État, en la personne du préfet, exerce un contrôle sur les documents d'aménagement commercial avant leur entrée en vigueur. La loi lui assigne, notamment, la mission de vérifier que ces documents respectent le principe de la liberté d'établissement. De plus, l'ensemble des organismes représentant les commerçants (et pas seulement ceux qui représentent les commerçants déjà installés dans la zone) seront associés à l'élaboration des documents d'aménagement commercial. Enfin, bien évidemment, ces documents pourront être contestés devant la justice administrative par ceux qui considèrent qu'ils limitent de manière injustifiée ou disproportionnée la liberté d'établissement ;

– en aval, il va de soi que les décisions prises sur les demandes de permis de construire des implantations commerciales pourront également être contestées devant la justice par ceux qui ont un intérêt à agir.

L'ensemble du dispositif offre donc à tous les acteurs une grande transparence et un haut niveau de protection des droits.

• Concernant la prise en compte de considérations ou de critères économiques dans la décision administrative, votre rapporteur estime que le texte voté par votre commission ne comporte aucune disposition introduisant un critère économique dans la procédure d'autorisation des implantations commerciales. Rien n'autorise en effet le document d'aménagement commercial à jouer, volontairement ou non, directement ou non, un rôle de police locale de la concurrence. Aucun test économique n'est requis pour la délivrance d'une autorisation d'implantation. Rien ne permet aux autorités administratives d'interdire l'établissement d'un commerçant au motif que l'offre commerciale existante répond déjà à la demande des consommateurs. Cela est conforme à l'objectif de la loi, qui vise à garantir la concurrence entre les commerces et non à protéger ceux qui sont déjà installés.

Concernant en particulier la typologie des secteurs du commerce, une analyse un peu superficielle pourrait laisser croire qu'elle ne correspond pas à une approche strictement urbanistique, mais réintroduit des critères d'analyse économique. C'est inexact. Comme il a été montré précédemment en analysant

les liens entre implantation des commerces et structuration des territoires, le secteur d'activité d'un commerce est en réalité une variable qui relève tout autant de l'analyse urbanistique qu'économique. La localisation des commerces, surtout les commerces de grande taille relevant de certains secteurs-clé, influence en effet fortement l'organisation urbaine et peut menacer des objectifs d'intérêt général comme la garantie d'approvisionnement des habitants des centres urbains, la lutte contre les déplacements automobiles excessifs, la préservation des espaces naturels et agricoles, la protection de l'attrait des centres-villes historiques ou la défense du modèle européen du centre-ville conçu comme lieu d'animation et de développement du lien social.

Votre rapporteur ne voit pas au nom de quel dogme le droit de l'urbanisme devrait s'interdire de prendre en compte la variable qui exerce l'effet le plus puissant sur l'organisation de l'espace urbain. Il ne comprend pas non plus en quoi le fait de distinguer les commerces selon quelques grands secteurs types (comme le droit de l'urbanisme distingue d'ores-et-déjà les constructions selon qu'elles sont destinées à des locaux d'habitation, à des bureaux, à des entrepôts ou à des hôtels) suffit, en soi, à faire basculer la régulation du versant urbanistique vers le versant économique.

• Concernant le caractère proportionné aux objectifs d'intérêt général des restrictions imposées à l'établissement des commerces, votre rapporteur estime que le texte offre de nombreuses garanties, qui peuvent être ainsi présentées :

– La loi se contente de donner aux collectivités territoriales la faculté d'imposer certaines restrictions : celles-ci demeurent libres d'utiliser ou non ces outils en fonction de la nature et de l'acuité des problèmes d'aménagement qui existent sur leur territoire.

– Ces restrictions, lorsqu'elles seront décidées, porteront seulement sur certaines portions du territoire des villes, en l'occurrence les zones périphériques. Il n'y a donc aucune restriction au commerce en général. Bien au contraire, que mille commerces fleurissent dans les centralités urbaines pourrait être la devise de ce texte. C'est seulement pour favoriser l'épanouissement du commerce dans les centralités urbaines que des restrictions peuvent être apportées au développement du commerce en périphérie des villes.

– Ces restrictions, lorsqu'elles seront décidées, concerneront uniquement les commerces qui, en raison de leur taille, sont susceptibles d'exercer un effet territorial important, en l'occurrence ceux dont la surface hors œuvre nette dépasse au moins 1 000 m². À cet égard, votre rapporteur souligne que le texte adopté par votre commission respecte le seuil de 1 000 m² fixé par la LME, même s'il est exprimé désormais en SHON plutôt qu'en surface de vente. De ce point de vue, la législation française correspond à ce qui existe dans les autres pays européens, comme le rappelle la note de droit comparée figurant à l'annexe II.

– Votre commission a voulu donner aux règles de localisation conditionnelle des commerces une grande souplesse, qui leur permet une évolution rapide. Le SCOT étant un document d’orientation à long terme, la temporalité du DAC ne peut pas être la même que celle du SCOT : votre commission, sur proposition de son rapporteur, a donc veillé à ce que les élus puissent faire évoluer le contenu de leur DAC très vite et sans formalisme excessif.

– Votre commission a veillé enfin à ce que la typologie des secteurs du commerce reste suffisamment générique pour être simple et opératoire. Le législateur et, sur le terrain, les SCOT ne doivent pas enfermer le commerce, qui est une matière en constante évolution, dans des catégories étroites et figées.

Certains soulignent néanmoins qu’il existe un risque que la définition de règles de localisation fondées sur une typologie des secteurs commerciaux n’aboutisse à la création, par certaines collectivités, de documents d’aménagement commercial excessivement malthusiens. Ce risque existe bien entendu : on trouvera toujours de mauvais ouvriers pour faire un mauvais usage des outils mis à leur disposition et rien ne garantit a priori que la liberté donnée aux collectivités sera toujours exercée de la manière la plus pertinente. Faut-il pour autant bannir totalement l’usage de ces outils et restreindre les libertés ? Ce serait absurde. Si l’outil est bon, il faut apprendre à ses utilisateurs à s’en servir et contrôler l’usage qu’ils en font. C’est le rôle du préfet et du juge administratif. Si certaines collectivités tentent de détourner la loi pour réintroduire une régulation économique des implantations commerciales, leurs documents d’urbanisme seront annulés.

C. DES CLARIFICATIONS ET DES PRÉCISIONS NOMBREUSES

- Pour renforcer les outils du DAC, outre la typologie des secteurs commerciaux, votre commission a donné la faculté au DAC de fixer des conditions portant sur la diversité des fonctions urbaines et sur la densité minimale de construction.

- Sur proposition de son rapporteur, votre commission a également adopté plusieurs amendements ayant pour objectif de **sécuriser juridiquement les DAC** :

- les centralités urbaines bénéficient d’une définition claire ;

- les possibilités d’implantations dans les secteurs qui ne sont ni des centralités urbaines, ni des secteurs d’implantation autorisés par un DAC, sont clarifiées ;

- la procédure d’élaboration des DAC communautaires est explicitée, avec une procédure copiée sur celle des PLU ;

– pour éviter les conflits de normes, une disposition prévoit que le DAC communautaire soit abrogé lorsqu’entre en vigueur le DAC d’un SCOT ou un PLU intercommunal faisant office de DAC.

• Sur proposition de son rapporteur, votre commission a adopté deux amendements ayant pour objectif de **faire du DAC un document souple et évolutif** :

– les procédures d’évolution déjà existantes pour les PLU (révision, révision simplifiée, modification, modification simplifiée et déclaration de projet) sont transposées aux cas des DAC communautaires et des DAC faisant partie d’un schéma de cohérence territoriale ;

– un débat triennal sur les effets du DAC communautaire est rendu obligatoire (article 1^{er} *bis* B, alinéa 3).

• Pour **inciter les intercommunalités à élaborer des DAC**, votre commission a adopté une disposition visant à maintenir les restrictions existantes à l’implantation des commerces de grandes tailles dans les zones où s’applique actuellement la règle de l’urbanisation limitée et qui ont été ouvertes à l’urbanisation après 2003.

• Pour **veiller au bon déroulement de la phase de transition** entre l’ancien et le nouveau régime, votre commission a adopté deux amendements :

– l’un concerne la composition de la CRAC afin de renforcer le poids des élus ;

– l’autre concerne les délais de conversion des documents d’urbanisme aux nouvelles règles. Les SCOT disposeront de trois ans, au lieu de deux, pour se doter d’un document d’aménagement commercial.

*

*

*

EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE I^{ER}

Les documents d'aménagement commercial (division rétablie, intitulé nouveau)

Dans sa recherche d'une organisation du texte plus claire, votre commission a rétabli le chapitre Ier. Désormais intitulé « Les documents d'aménagement commercial », il comprend les articles 1er, 1er bis A, 1er bis B, 1er bis C, 1er bis, 2, 2 bis et 3 et regroupe l'ensemble des dispositions relatives au contenu ainsi qu'aux procédures d'élaboration et de modification des documents d'aménagement commercial.

Article 1^{er}

Le document d'aménagement commercial des schémas de cohérence territoriale

Commentaire : cet article précise le contenu du document d'aménagement commercial (DAC) des schémas de cohérence territoriale (SCOT).

I. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

L'article 1^{er} de la proposition de loi, dans sa rédaction issue de l'Assemblée nationale, constitue le cœur du texte : il définit ce qu'est un document d'aménagement commercial (DAC), précise les orientations et les règles qu'il peut comporter et institue les commissions régionales d'aménagement commercial (CRAC) appelées à se prononcer sur les implantations commerciales de plus de 1 000 m² en l'absence de DAC.

Si, la rédaction initiale de cet article était claire et concise, les nombreux ajouts et modifications effectués lors des débats à l'Assemblée nationale, aussi bien en commission qu'en séance plénière, se sont traduits par une croissance un peu désordonnée, nuisible à la bonne intelligibilité de la loi et à une organisation cohérente de la suite de la discussion parlementaire. Sur proposition de son rapporteur, votre commission a donc scindé l'article 1^{er} de la proposition de loi en plusieurs articles qui abordent chacun un thème précis, tout en clarifiant et en complétant la rédaction de ces dispositions.

Le tableau ci-dessous donne la correspondance entre les dispositions de l'article 1^{er} dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale et la rédaction issue des délibérations de votre commission.

Article 1 ^{er} du texte de l'Assemblée nationale	Texte de la commission de l'économie du Sénat	Objet
I (Alinéas 1 à 6)	Article 1 ^{er}	Les DAC des SCOT
I (Alinéas 7 à 9)	Article 4 A	Les projets d'implantation soumis aux exigences du DAC
II	Article 1 ^{er} bis A	Les PLU intercommunaux faisant office de DAC
III	Article 1 ^{er} bis B	Les DAC communautaires
IV	Article 5	La CRAC
V	Article 1 ^{er} bis C	Les DAC communaux

En cohérence avec ce redécoupage du texte, les analyses ci-dessous concernent donc uniquement ce qui se rattache à l'article 1^{er} dans sa nouvelle rédaction, autrement dit les dispositions relatives aux documents d'aménagement commercial des SCOT.

Le texte adopté par les députés fait du document d'aménagement commercial le volet commercial du document d'orientations et d'objectifs du SCOT. Le DAC définit en effet les grandes orientations des SCOT en matière d'implantation des commerces, afin de répondre à une liste très complète d'exigences en matière d'aménagement du territoire¹.

Au-delà de sa fonction de définition des grandes orientations, le DAC s'est vu confié par l'Assemblée nationale une portée prescriptive forte. Pour satisfaire aux exigences d'aménagement du territoire, le DAC doit en effet procéder à la délimitation précise de deux types de secteurs :

– d'une part, les centralités urbaines, où les implantations sont régulées par le plan local d'urbanisme (ce qui signifie, *a contrario*, qu'elles ne sont pas régulées par le DAC) ;

– d'autre part, en dehors des centralités urbaines, les secteurs où les implantations de plus de 1 000 m² sont possibles sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par le DAC.

¹ Ces exigences concernent la revitalisation des centres-villes, la diversité commerciale, le maintien du commerce de proximité, la cohérence entre la localisation des équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, la consommation économe de l'espace et la protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Les 5^{ème} et 6^{ème} alinéas de l'article 1^{er} dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale précisent quelles sont les conditions que peut imposer le DAC dans les zones d'implantation périphériques. Ces règles peuvent tenir compte de la fréquence et de l'importance des déplacements induits par les commerces. Elles peuvent aussi varier selon le type de commerce (détail, gros, ensembles commerciaux continus ou discontinus). Elles peuvent porter sur l'existence de transports collectifs, le respect de normes environnementales, l'organisation de l'accès et du stationnement des véhicules ou l'organisation de la livraison des marchandises. Enfin, elles peuvent par zone, définir des normes de qualité urbaine et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme.

II. La position de votre commission

Votre commission approuve entièrement le choix de faire des documents d'aménagement commerciaux, en tant que composantes des schémas de cohérence territoriale, le lieu où s'exprime une stratégie intercommunale d'aménagement commercial du territoire conçue en cohérence avec la politique d'habitat, de transport et de protection des espaces naturels et agricoles. C'est d'ailleurs votre commission qui, lors de l'examen de la LME puis de la loi dite Grenelle II, avait posé les bases de la régulation par les SCOT des implantations commerciales.

Votre commission approuve également le choix qui consiste à faire des SCOT, dans leur volet commercial, un outil doté d'une véritable portée prescriptive, compétent pour délimiter des secteurs d'implantation et pour définir des critères précis d'implantation.

Au-delà de cette convergence avec les orientations choisies par l'Assemblée nationale lors de son examen de l'article 1^{er} en première lecture, votre commission a cependant procédé à des modifications de forme et de fond significatives.

Les dispositions relatives aux documents d'aménagement commercial sont désormais organisées en douze alinéas et cinq paragraphes :

- le I précise les exigences d'aménagement du territoire prises en compte par le DAC des SCOT (A) ;
- le II concerne la délimitation des secteurs d'implantation (B) ;
- les III et IV précisent les conditions que peut imposer le DAC. Ils établissent en particulier des règles de localisation préférentielle des implantations commerciales assises sur une typologie des secteurs commerciaux (C) ;
- enfin, le V crée une procédure de modification simplifiée des SCOT (D).

A. Les exigences d'aménagement du territoire prises en compte par le document d'aménagement commercial

Le premier alinéa de l'article 1^{er} dans sa nouvelle rédaction est très semblable à ce qu'il était dans son ancienne rédaction. Il reprend en fait le texte d'un amendement proposé par votre rapporteur et adopté lors de l'examen de la loi dite Grenelle II. Cette disposition indique quelles sont les exigences d'aménagement du territoire prises en compte par le DAC et susceptibles de justifier une restriction proportionnée et non arbitraire de la liberté d'établissement des commerçants.

Votre commission n'a pas modifié la liste de ces exigences, si ce n'est pour supprimer le mot « notamment », qui avait pour effet de faire de cette liste une liste « ouverte ». Il apparaît que les exigences explicitement mentionnées permettent de prendre en considération tous les aspects pertinents d'aménagement du territoire et que « fermer » la liste permet de sécuriser juridiquement le texte.

Dans cette liste d'exigences, votre rapporteur estime que deux en particulier, celle relative au maintien du commerce de proximité et celle qui concerne la « diversité commerciale », méritent un commentaire approfondi. Il faut en effet qu'il soit bien clair, notamment vis-à-vis de la Commission européenne, que le législateur national ne vise pas, à travers ces deux exigences, à rétablir des critères économiques dans les règles administratives d'autorisation d'implantation commerciale.

Ainsi, **l'exigence de développement d'un commerce de proximité constitue bel et bien un objectif d'aménagement du territoire.** Elle répond en effet au souci de limiter des déplacements automobiles générateurs d'émissions excessives de gaz à effets de serre, d'assurer que la population des centres urbains, vieillissante et de moins en moins mobile, puisse trouver des commerces géographiquement proches de son lieu de vie, d'encourager la densification des zones déjà urbanisées pour éviter un étalement urbain consommateur d'espace agricoles et naturels, de préserver l'attrait touristique des centres historiques et de conserver aux zones centrales leur fonction culturelle et sociale de production de lien et de cohésion sociale.

Or, la réalisation de ces objectifs n'implique en aucune façon de promouvoir un modèle ou un format de commerce au détriment d'un autre. À la différence des règles d'urbanisme commercial issues des lois Royer et Raffarin, la volonté exprimée dans le présent texte de développer un commerce de proximité n'est pas synonyme de défense du petit commerce indépendant face au commerce franchisé et aux sociétés de vente au détail de type moyennes ou grandes surfaces. C'est au jeu normal de la concurrence entre commerçants de déterminer quelles sont les formats de commerce qui répondent le mieux aux besoins des consommateurs et la législation sur l'urbanisme commercial n'entend pas se substituer à ces mécanismes concurrentiels d'allocation des ressources.

Les mêmes remarques peuvent être faites s'agissant de la notion de diversité commerciale. L'exigence de diversité commerciale, telle qu'elle apparaît dans la proposition de loi « urbanisme commercial », n'est en effet qu'un aspect particulier de l'objectif de proximité géographique des commerces. Les deux vont en effet logiquement ensemble. Si le législateur national se fixe comme objectif de limiter les besoins de déplacements des consommateurs pour tenir compte du fait, d'une part, que la population vieillit et, d'autre part, qu'il faut lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, alors il faut non seulement que la localisation des commerces réponde à un impératif de proximité, mais aussi de diversité, car les consommateurs doivent pouvoir trouver près de leur lieu de vie l'ensemble des marchandises et des services de consommation courante. La proposition de loi ne poursuit que ce but. Pour le reste, il appartient, là encore, au jeu de la concurrence économique de sélectionner les formes de commerce susceptibles de répondre le mieux aux besoins des consommateurs.

Pour conclure sur cette question des exigences mentionnées au I de l'article 1^{er}, votre commission a apporté un amendement de précision pour indiquer que le document d'aménagement commercial définit des orientations pour *l'ensemble du territoire* du SCOT. C'est un moyen d'indiquer que le DAC, s'il peut fixer des conditions prescriptives uniquement dans les zones d'implantation périphérique (voir C), peut néanmoins prévoir des dispositions qui concernent aussi les autres parties du territoire, notamment les centralités urbaines.

B. Les secteurs délimités par le DAC

Vote commission, bien qu'elle ait apporté plusieurs amendements de précision, a conservé l'esprit du texte voté par l'Assemblée nationale en ce qui concerne la délimitation des secteurs d'implantation par le DAC.

• **Concernant la délimitation des centralités urbaines**, votre commission a apporté deux précisions.

La première porte sur la définition même de la notion de centralité urbaine. Peut en faire partie tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines. Elles comprennent, en particulier, des logements, des commerces, des équipements publics et collectifs.

Cette définition offre l'avantage d'éviter les délimitations manifestement trop larges ou trop restrictives, tout en autorisant une grande souplesse pour s'adapter aux réalités locales. Ainsi, la définition retenue empêche que soit classée comme centralité la totalité du tissu aggloméré d'une zone urbaine. Des zones agglomérées qui ne comportent pas une diversité de fonction urbaine et qui présentent un bâti relativement peu dense tomberaient en effet sous le coup de l'erreur manifeste d'appréciation en cas de contestation du zonage devant le juge. Dans les limites de l'erreur manifeste

néanmoins, la définition proposée permet à chaque collectivité, en fonction de la réalité de l'organisation de son territoire, de définir en opportunité ce qu'elle souhaite classer comme centralité urbaine. Dans une agglomération polynucléaire, rien n'empêche ainsi de définir une pluralité de centres formant chacun un pôle d'animation. De même, dans un bourg, rien n'empêche de délimiter une zone de centralité urbaine dans le secteur le plus dense du bourg.

La deuxième précision concerne la nature des règles que peut édicter le DAC dans les centralités urbaines. Il est désormais explicitement reconnu qu'il ne peut pas y définir de conditions relatives aux autorisations d'implantations commerciales. Il peut certes fixer des orientations générales avec lesquelles les prescriptions en vigueur dans les centralités doivent être compatibles, mais il doit laisser au PLU le soin d'édicter des règles opposables aux autorisations individuelles. Le statut des centralités urbaines est donc clairement différent de celui des zones périphériques d'implantation. De ce point de vue, votre commission partage l'approche des députés à l'origine de cette proposition de loi. L'esprit du texte est en effet de poser des conditions seulement sur les zones périphériques, parce que c'est là que se développent les phénomènes nuisibles qu'on cherche à réguler. « Contrôle sur le développement en périphérie, liberté pour le développement dans les centralités » : c'est bien cela la philosophie du texte.

• **Concernant les secteurs qui ne sont ni des centralités urbaines, ni des secteurs périphériques** d'implantation délimités par le DAC, votre commission a jugé utile d'indiquer expressément que les implantations supérieures à 1 000 m² de SHON y sont interdites.

• Enfin, **concernant la notion même de délimitation**, votre commission l'a finalement conservée, mais après en avoir longuement débattue.

On peut rappeler, en premier lieu, que c'est cette notion de délimitation qui avait déjà été retenue lors de la loi dite Grenelle II à propos du document d'aménagement commercial du SCOT¹.

Sur le fond, il est évident que la délimitation parcellaire n'est pas dans l'esprit initial du SCOT, mais plutôt dans celui du plan local d'urbanisme (PLU). Parler de délimitation conduit indéniablement à des SCOT plus prescriptifs, alors que la vocation originelle des SCOT est plutôt de fixer des grandes orientations.

Néanmoins, il y a une cohérence d'ensemble dans ce texte. Si les autorisations d'implantation commerciale se font par le permis de construire, il faut en effet que les conditions fixées par le DAC soient opposables, directement ou indirectement, à ce permis de construire. Quand il existe un PLU, cela ne pose pas de problème : on pourrait tout à fait admettre que le

¹ Dans la rédaction de l'article L.122-19 du code de l'urbanisme issu de cette loi, le SCOT « comprend un document d'aménagement commercial (...) qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire (...) ».

SCOT localise les secteurs et que le PLU les délimite dans son règlement. On serait alors dans le schéma habituel.

Le problème, c'est qu'il n'y a pas de PLU partout. Et même là où il en existe, il y a toujours un délai (pouvant atteindre 3 ans) pour mettre en conformité le PLU avec le SCOT. Dans ce cas, si on écrit que le DAC « localise », comment fera-t-on pour décider si une implantation commerciale est permise ? Comment fera-t-on pour savoir si elle est dans la zone ou à l'extérieur de celle-ci ?

Il est vrai que "délimiter" n'est pas dans l'esprit du SCOT, et que ceux-ci ont du mal à le faire, surtout si leur périmètre est très vaste. Mais il faut être clair : si ce n'est pas prévu dans un SCOT, c'est-à-dire par les élus eux-mêmes, quelqu'un d'autre le fera à leur place. Et ce sera le juge administratif. Or, il semble à votre commission qu'il est préférable de permettre aux collectivités d'assumer elles-mêmes cette compétence, même si elle est nouvelle et complexe, que les en déposséder au profit d'un tiers.

On peut ajouter plusieurs remarques qui atténuent la portée de ce mot « délimite ».

Premièrement, le fait d'utiliser le mot « délimiter » ne fait pas basculer le rapport PLU/SCOT d'un rapport de compatibilité à un rapport de conformité. Là où il existe un PLU, celui-ci restera dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et donc, en particulier, avec le zonage du DAC. Autrement dit, et c'est la jurisprudence constante¹, le PLU pourra s'écarter du zonage du DAC à la marge, s'il a des motifs pour le faire et si cela ne remet pas en question les orientations du document supérieur.

Deuxièmement, en pratique, le SCOT localisera les zones d'implantation et, une fois qu'un accord politique sur ces localisations sera intervenu, il délèguera aux communes et aux EPCI qui le constituent le soin de proposer une délimitation fine.

Enfin, sans qu'il soit nécessaire de l'écrire expressément, la logique des schémas de secteurs pourra s'appliquer aux DAC. Autrement dit, le SCOT pourra confier à des schémas de secteurs le soin de préciser les choses, y compris sur le plan cartographique.

Au total, le mot « délimiter » est nécessaire au fonctionnement du dispositif central de ce texte, mais il bouleverse beaucoup moins qu'on le croit la réalité de l'élaboration et du fonctionnement d'un SCOT.

¹ Conseil d'État, 10 juin 1998, N° 176920, Leroy Merlin et 29 juillet 2002, N°232582, Association seine-et-marnaise de sauvegarde de la nature..

C. Les conditions fixées par le DAC dans les zones d'implantation périphérique

Votre commission a clarifié et étendu les conditions que peut fixer le document d'aménagement commercial et que doivent respecter les implantations commerciales dans les zones délimitées en dehors des centralités urbaines.

Parmi les nouvelles conditions proposées au III, on trouve ainsi une **condition relative à la diversité des fonctions urbaines** (qui permettra de construire des zones mixtes, non exclusivement commerciales) et une autre condition relative à la **densité minimale de construction** (ce qui est nécessaire pour empêcher la surconsommation d'espace).

Mais **le plus important est l'ajout d'une condition de localisation préférentielle en fonction du secteur commercial**. La typologie des secteurs commerciaux est précisée au IV de l'article 1^{er} : elle distingue les commerces alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et les commerces de loisirs et culture¹. **Cette modification du texte, la plus importante proposée par votre rapporteur et adoptée à l'unanimité par votre commission, crée l'outil d'aménagement sans lequel il est impossible de répondre à l'exigence de maintien, voire de développement, d'un commerce de proximité diversifié dans les centralités urbaines**. Votre rapporteur ne développe pas davantage ce point car il l'a déjà traité en détail dans son exposé général.

D. Une procédure de modification simplifiée des SCOT

Le DAC, qui n'est jamais qu'un volet du document d'orientation et d'objectifs, est soumis aux procédures de modification/révision valables pour l'ensemble du schéma de cohérence territoriale. Pour mémoire, ces procédures d'évolution sont les suivantes :

– **la révision** est prescrite par une délibération de l'organe en charge de la gestion du SCOT. La procédure de révision est la même que lors de l'élaboration initiale (art. L. 122-13 du code de l'urbanisme, alinéa 1). Le SCOT est l'objet d'une évaluation tous les 6 ans et l'organe chargé de sa gestion doit délibérer pour décider son maintien en l'état ou sa révision (art. L. 122-14) ;

– **la modification** intervient sur délibération de l'organe en charge du SCOT, après enquête publique, si la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (art. L. 122-13 alinéa 2) ;

¹ Cette liste ne forme pas une partition de l'ensemble des possibles. En effet, le SCOT n'a pas à identifier tous les types de commerces, mais seulement ceux qui, du point de vue de l'aménagement du territoire, sont susceptibles d'exercer un effet destructurant, tout particulièrement en ce qui concerne la vitalité des centres-villes.

– **la mise en compatibilité** peut se faire suite à une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, une déclaration de projet. Cela concerne une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du SCOT. Après une enquête publique qui porte sur l'utilité publique (ou l'intérêt général de l'opération) et sur la mise en compatibilité du schéma, la déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet (lorsqu'elle est prise par l'établissement en charge du SCOT) emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale.

Sur proposition de son rapporteur, votre commission a souhaité créer une procédure d'évolution supplémentaire, encore plus simple que les précédentes, inspirée de ce qui existe déjà pour le plan local d'urbanisme. Ainsi, lorsque la modification du schéma de cohérence territoriale aura uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou portera uniquement sur des éléments mineurs, elle pourra, à l'initiative du président de l'établissement public chargé de la gestion du schéma de cohérence territoriale, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée sera adoptée par l'organe délibérant de l'établissement par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs auront été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Les collectivités territoriales disposeront de la sorte d'une gamme d'outils large et efficace pour donner aux DAC la souplesse qui convient à la régulation de la matière commerciale.

Votre commission a adopté l'article 1^{er} ainsi rédigé.

Article 1^{er} bis A

Plans locaux d'urbanisme intercommunaux faisant office de documents d'aménagement commercial

Commentaire : cet article prévoit qu'en l'absence de SCOT, le PLU intercommunal fait office de DAC.

Dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, l'article 1^{er} bis A modifiait l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme pour étendre le droit de préemption commerciale aux cessions de parts ou d'actions

de sociétés commerciale. Dans sa réorganisation de l'architecture du texte, votre commission a cependant souhaité regrouper dans un seul article (article 6) l'ensemble des modifications ponctuelles du code de l'urbanisme, et en particulier celle-ci.

Désormais, l'article 1^{er} bis A traite d'un sujet radicalement différent, en l'occurrence celui des PLU intercommunaux faisant office de document d'aménagement commercial. Ce thème était auparavant traité au II de l'article 1^{er} dans son ancienne rédaction, qui disposait qu'en l'absence de SCOT, tout PLU intercommunal doit comporter les dispositions figurant normalement dans le DAC d'un SCOT dans son document d'orientations et de programmation et dans son règlement.

Votre commission a conservé l'idée qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le document d'aménagement et de programmation et le règlement d'un PLU intercommunal comportent les dispositions d'un DAC. Les modifications apportées par votre commission sont uniquement rédactionnelles à travers une mise en cohérence des références.

Votre commission a adopté l'article 1^{er} bis A ainsi rédigé

Article 1^{er} bis B

Les documents d'aménagement commercial communautaires

Commentaire : cet article prévoit qu'en l'absence de SCOT et de PLU intercommunal, tout établissement public de coopération intercommunale peut élaborer un document d'aménagement commercial communautaire.

Dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, l'article 1^{er} bis B précisait les situations dans lesquelles les commissions régionales d'aménagement commercial doivent donner son accord à la délivrance d'un permis de construire sur implantation commerciale. Dans sa réorganisation de l'architecture du texte, votre commission a cependant souhaité regrouper dans un seul article (article 5) l'ensemble des dispositions relatives aux CRAC.

Désormais, l'article 1^{er} bis B traite des documents d'aménagement commercial communautaires. Il reprend les dispositions qui figuraient au III de l'article 1^{er} dans son ancienne rédaction. Ce III disposait qu'en l'absence de SCOT et de PLU intercommunal, tout établissement public de coopération intercommunal a la possibilité d'élaborer un document d'aménagement

commercial comportant des dispositions analogues à celles figurant dans le DAC d'un SCOT, qui s'imposent aux PLU communaux et aux cartes communales dans un rapport de compatibilité. Ce paragraphe donnait par ailleurs des précisions, à vrai dire incomplètes, sur la procédure d'élaboration des DAC communautaires : ceux-ci respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, associent les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4 du même code et sont soumis à enquête publique. Enfin, le III précisait que les DAC communautaires sont « intégrés » au DAC d'un SCOT ou au PLU intercommunal, si l'un de ces documents venait à être approuvé ultérieurement.

Votre commission a conservé le principe des DAC communautaire, mais a clarifié et complété le dispositif proposé par les députés. Il résulte du texte qu'elle a adopté pour l'article 1^{er} bis B que :

- le DAC communautaire est élaboré selon la même procédure qu'un PLU ;
- les procédures de révision et de modification prévues pour les PLU s'appliquent aussi aux DAC ;
- l'établissement public de coopération intercommunale qui a élaboré un DAC communautaire aura l'obligation de débattre tous les 3 ans sur les effets de ce document ;
- si un SCOT ou un PLU intercommunal doté d'un DAC entre en vigueur, le DAC communautaire est abrogé.

Votre commission a adopté l'article 1^{er} bis B ainsi rédigé

Article 1^{er} bis C (nouveau)

Plans locaux d'urbanisme communaux pouvant faire office de documents d'aménagement commercial

Commentaire : cet article prévoit qu'en l'absence de SCOT, de PLU intercommunal et de DAC communautaire DAC, le PLU communal, dans certaines régions, peut faire office de DAC.

Dans le texte élaboré par l'Assemblée nationale, l'article 1^{er} bis C avait pour objet de définir la notion d'ensemble commercial. La réorganisation complète de l'architecture de la proposition de loi par votre commission a cependant conduit à « déplacer » ces dispositions de l'article 1^{er} bis C à l'article 4 bis.

Dans sa rédaction issue des travaux de votre commission, l'article 1^{er} bis C traite désormais des documents d'aménagement commercial communaux. Ce sujet était auparavant traité à l'alinéa 27 de l'article 1^{er} dans son ancienne rédaction. La disposition adoptée par les députés indiquait, de manière un peu confuse, que, dans certaines régions (Île-de-France, outre-mer et Corse en l'absence de SCOT, de PLU intercommunal faisant office de DAC ou de DAC communautaire, le PLU communal peut inscrire dans son document d'orientations et de programmation et dans son règlement les dispositions faisant office de document d'aménagement.

Sur le fond, votre rapporteur indique qu'il a envisagé dans un premier temps de supprimer cette disposition en considérant que le document d'aménagement commercial est, par nature, un document intercommunal. Il l'a finalement conservée pour tenir compte du fait que, dans la région d'Île de France, aucun délai n'est prévu pour l'achèvement de la carte intercommunale.

Votre commission a adopté l'article 1^{er} bis C ainsi rédigé.

Article 1^{er} bis

Consultation des organismes représentant les commerçants lors de l'élaboration d'un document d'aménagement commercial

Commentaire : cet article crée une procédure de consultation des organismes professionnels représentant les commerçants lors de l'élaboration d'un DAC.

Dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, l'article 1^{er} bis comportait une modification de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Votre commission ayant fait le choix de rassembler dans un seul article toutes les modifications ponctuelles de ce code, cette disposition figure désormais à l'article 6.

Dans sa rédaction issue des travaux de votre commission, l'article 1^{er} bis comporte maintenant une disposition entièrement nouvelle, qui crée une procédure permettant d'associer les professionnels du commerce à l'élaboration des DAC. Cela répond à une demande constante et légitime de tous les professionnels du commerce. La procédure choisie leur permet de faire entendre leur voix sans les placer pour autant au même niveau que les personnes publiques (collectivités territoriales, organismes consulaires) et sans complexifier non plus le processus d'élaboration des documents d'urbanisme.

Votre commission a adopté l'article 1^{er} bis ainsi rédigé.

Article 2

Consultation de la commission régionale d'aménagement commercial lors de l'élaboration d'un document d'aménagement commercial

Commentaire : cet article prévoit une procédure optionnelle de consultation de la commission régionale d'aménagement commercial lors de l'élaboration d'un document d'aménagement commercial.

I. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

Si la CRAC est avant tout un organe décisionnel chargé de donner son accord à la délivrance des permis de construire pour les implantations commerciales dans certains cas de figure (voir article 5 dans sa nouvelle rédaction), les députés ont également souhaité lui donner un rôle consultatif lors de l'élaboration des documents d'aménagement commercial et des documents en tenant lieu.

Ce rôle consultatif est optionnel. La CRAC consultative est saisie à l'initiative du préfet ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale en charge de l'élaboration du DAC. Son avis, simple, doit être donné dans le délai de deux mois à compter de la transmission du projet de DAC.

Dans sa configuration consultative, la CRAC est composée de six membres :

- le président du conseil régional ou son représentant ;
- le président du conseil général du département où se trouve l'EPCI ou son représentant ;
- le président de l'organe délibérant de l'EPCI chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou du document d'aménagement commercial ;
- le président de l'organe délibérant des trois EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme les plus peuplés de la région ou, à défaut, le maire de chacune des trois communes les plus peuplées de la région.

II. La position de votre commission

Votre rapporteur n'est pas entièrement convaincu par l'intérêt de cette consultation de la CRAC. Il a cependant proposé à votre commission de la conserver en considérant qu'elle pouvait remplir deux fonctions utiles :

– d'une part, les DAC étant un document nouveau soumis, du fait même de la matière qu'il régit, à des risques contentieux forts, il peut être opportun de prévoir un lieu de réflexion et de discussion où se confrontent et s'harmonisent au niveau régional les pratiques en matière de rédaction des DAC ;

– d'autre part, le préfet, qui est chargé de veiller à la légalité des DAC et qui exerce un contrôle sur ces documents *avant leur entrée en vigueur*, pourra saisir la CRAC pour qu'elle donne son avis sur les DAC en cours d'élaboration. Il pourra ensuite, le cas échéant, s'appuyer sur l'avis négatif de la CRAC pour motiver son refus d'autoriser l'entrée en vigueur d'un DAC qu'il estime illégal.

Votre commission, sur proposition de son rapporteur, n'a apporté à l'article 2 que des modifications rédactionnelles sur une mise en cohérence des références.

<p>Votre commission a adopté l'article 2 ainsi modifié.</p>
--

Article 2 bis (nouveau)

Délais de mise à jour des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux

Commentaire : cet article précise les conditions de la transition vers le nouveau régime d'autorisation des implantations commerciales.

Les dispositions figurant à l'article 2 *bis* nouveau adopté par votre commission figuraient antérieurement à l'article 7 du texte dans sa version issue des travaux de l'Assemblée nationale. Ces dispositions ont été « déplacées » car elles trouvent une place plus naturelle dans le chapitre I^{er} de la proposition de loi.

Votre commission a apporté aux dispositions de l'ancien article 7 une modification de forme permettant une mise en cohérence des références. Elle a également, sur proposition de votre rapporteur, apporté deux modifications de fond :

– d’une part, le délai accordé aux SCOT et aux PLU intercommunaux pour se doter d’un DAC ou de dispositions faisant office de DAC est porté de deux à trois ans. Ce délai de 3 ans correspond en effet au **délai de droit commun en matière de mise en compatibilité des documents d’urbanisme**. C’est en outre un délai plus réaliste, sachant que l’élaboration des DAC risque d’être relativement complexe et longue. Cette modification a été adoptée sur la proposition de votre rapporteur, mais satisfait également une proposition d’amendement de M. François Patriat ;

– d’autre part, le régime juridique applicable aux SCOT et aux PLU intercommunaux en cours d’élaboration ou de révision avant la publication de la loi a été revu. La proposition de loi dans sa rédaction initiale prévoyait en effet que seuls les SCOT et les PLU intercommunaux dont le projet a été arrêté pourraient être approuvés selon le régime antérieur (sous réserve qu’ils soient approuvés dans le délai d’un an après l’entrée en vigueur de la loi). Cette rédaction avait pour inconvénient de forcer à basculer vers le nouveau régime d’élaboration des documents dont le projet, sans être arrêté, est néanmoins quasiment finalisé. Pour éviter qu’ils soient contraints de recommencer la procédure à son début, la nouvelle rédaction prévoit donc que restent soumis à l’ancien régime tous les documents en cours d’élaboration, sous réserve qu’ils soient approuvés dans le délai d’un an après l’entrée en vigueur de la loi.

Enfin, votre commission a supprimé le décret prévu par l’article 7 du texte dans son ancienne rédaction, dans la mesure où l’article 9 prévoit d’ores et déjà un décret en Conseil d’État pour définir les conditions d’application de la présente loi.

<p>Votre commission a adopté l’article 2 <i>bis</i> nouveau ainsi rédigé</p>

Article 3

Contrôle du préfet sur les documents d’aménagement commercial

Commentaire : cet article traite du contrôle a priori exercé par le préfet sur les DAC.

I. Le texte issu des travaux de l’Assemblée nationale

- Le 1^{er} alinéa de l’article 3 détermine le champ du contrôle a priori exercé par le préfet sur les documents d’aménagement commercial.

Votre rapporteur rappelle que, selon le droit en vigueur, les SCOT et les PLU sont soumis à un contrôle a priori du préfet. Par là même, sans qu'il soit besoin de le préciser expressément, le document d'aménagement commercial intégré à un SCOT et les dispositions faisant office de DAC au sein des PLU sont eux-aussi soumis au contrôle ex-ante du préfet.

Le droit en vigueur ne règle cependant pas la question du contrôle préfectoral sur les documents d'aménagement commercial communautaires, puisque ces derniers sont une création de la présente proposition de loi. Dans l'alinéa 1^{er} de l'article 3, les députés ont donc pris soin de préciser que **le contrôle a priori du préfet s'exerce également sur les DAC communautaires.**

Concernant la portée du contrôle ex-ante préfectoral, le droit en vigueur énumère précisément les principes dont le non-respect autorise le préfet à bloquer l'entrée en vigueur ou à exiger des modifications du PLU ou SCOT en cause. L'article L. 122-11 du code de l'urbanisme dispose ainsi que, lorsque les dispositions d'un SCOT sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, le schéma de cohérence territoriale est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées. Des dispositions analogues existent pour les PLU dans l'article L. 123-12 du même code.

Pour tenir compte de la spécificité de la matière commerciale, le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale étend la liste des motifs susceptibles de justifier le refus du préfet d'autoriser l'entrée en vigueur d'un SCOT, d'un PLU (et par extension, d'un DAC communautaire). Le préfet devra ainsi veiller à ce que les DAC, ou les documents en tenant lieu, ne portent pas une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre. Cela constitue un garde-fou utile pour se prémunir contre des DAC excessivement malthusiens. Le préfet devra également s'assurer de la compatibilité des DAC avec les objectifs des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'aménagement commercial voisins.

- Les alinéas 2 à 6 de l'article 3 traitent du contrôle préfectoral sur la pertinence du périmètre des schémas de cohérence territoriale.

Votre rapporteur rappelle que l'article L.122-5-1 du code de l'urbanisme dispose que le préfet, peut demander aux établissements publics de coopération intercommunales et aux communes concernés soit de déterminer un périmètre de schéma de cohérence territoriale, soit de délibérer sur l'extension d'un périmètre existant, lorsqu'il constate que l'absence de schéma de cohérence territoriale nuit gravement à la cohérence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de développement rural, de transports et de déplacements et de protection des

espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ou conduit à une consommation excessive de l'espace.

Le texte de l'Assemblée nationale étend la liste des motifs susceptibles de justifier la création ou l'extension du périmètre d'un SCOT de manière à inclure la prise en compte des problématiques de diversité commerciale.

II. La position de votre commission

Votre commission est favorable aux dispositions contenues dans cet article, mais en a modifié la rédaction pour les exprimer de manière plus concise.

Votre commission a adopté l'article 3 ainsi modifié

CHAPITRE II

Les autorisations d'implantation commerciale (division et intitulé nouveaux)

La réorganisation du texte de la proposition de loi a conduit votre commission à créer un chapitre II intitulé « Les autorisations d'implantation commerciale », qui comprend les articles 4 A, 4, 4 *bis* et 5 et regroupe l'ensemble des dispositions relatives aux conditions de délivrance du permis de construire pour les implantations commerciales.

Article 4 A (nouveau)

Interprétation des seuils de surface au-delà desquels les conditions fixées par le document d'aménagement commercial s'impose aux implantations

Commentaire : cet article précise quelles sont les implantations commerciales soumises au respect des conditions fixées par un document d'aménagement commercial.

- Ce nouvel article, dans ses trois premiers alinéas, reprend et clarifie la rédaction des dispositions qui figuraient antérieurement aux alinéas 7 à 9 de l'article 1^{er} dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale. Ces trois alinéas du I indiquaient comment doivent être interprétés en pratique les seuils de surface supérieurs ou égaux à 1 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) fixés par le DAC. Il ressort du texte adopté par les députés que ces seuils s'appliquent à la création d'un commerce ou d'un ensemble commercial d'une surface supérieure résultant soit d'une construction nouvelle, soit d'un changement de destination d'un immeuble existant. Ils s'appliquent aussi à l'extension d'un commerce ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil déterminé ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Cette rédaction s'inspire de celle figurant actuellement à l'article L. 752-1 du code de commerce.

- Le dernier alinéa de l'article 4 A constitue un apport de votre commission. Il soumet au respect des conditions fixées par le document d'aménagement commercial les changements de secteur d'activité commerciale, dès lors que le commerce changeant d'activité excède le seuil fixé par le DAC. Cette disposition constitue un complément indispensable aux règles de localisation préférentielle des commerces posées par l'article 1^{er}. En effet, si le document d'aménagement commercial peut fixer la localisation des commerces en fonction d'une typologie des secteurs commerciaux, il faut aussi que les changements de secteur d'un commerce soient soumis à un contrôle, faute de quoi les règles du DAC pourraient être systématiquement contournées à l'occasion d'un changement de secteur d'activité commerciale.

Votre commission a adopté l'article 4 A ainsi rédigé.

Article 4

Opposabilité directe du document d'aménagement commercial en l'absence de plan local d'urbanisme compatible

Commentaire : cet article instaure l'opposabilité directe du document d'aménagement commercial aux demandes de permis de construire des implantations commerciales en l'absence de PLU compatible.

I. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

- Le I de l'article 4 dispose que, en l'absence de plan local d'urbanisme ou, lorsqu'un PLU existe, pendant le délai nécessaire pour le mettre en compatibilité avec le SCOT, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager portant sur une implantation commerciale d'une surface supérieure aux seuils fixés par le DAC doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale. Autrement dit, cette disposition instaure l'opposabilité directe du schéma de cohérence territoriale aux projets d'implantations commerciales.

- Le II de l'article 4 étend l'obligation de compatibilité des demandes de permis de construire des implantations commerciales aux documents d'aménagement commercial communautaires.

II. La position de votre commission

Compte tenu de la nature des documents d'urbanisme et de la hiérarchie des normes qui existe entre eux, la compatibilité entre les demandes d'occupation des sols et le SCOT ne donne généralement pas lieu à une vérification. Cela n'aurait en effet pas de sens de contrôler directement et systématiquement la compatibilité de tous les projets d'occupation des sols avec les orientations générales qui constituent l'essentiel du contenu d'un SCOT. Étant avant tout un document prospectif d'organisation de l'espace, un SCOT sert de cadre à l'élaboration de documents d'urbanisme inférieurs, PLU ou cartes communales, mais il n'a pas vocation à être opposable à des demandes d'autorisation individuelles.

C'est pourquoi le législateur a choisi de limiter l'opposabilité des SCOT principalement aux documents d'urbanisme inférieurs. Mais *principalement* ne signifie pas *exclusivement*. Il est intéressant à cet égard de noter que, d'ores-et-déjà, l'article L. 122-1-15 du code de l'urbanisme prévoit l'opposabilité directe du SCOT aux projets d'occupation des sols les plus significatifs (en l'occurrence, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'État¹) et aux autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. Cette opposabilité directe se justifie pleinement s'agissant de projets qui, du fait de leur ampleur, sont susceptibles d'avoir un impact sur l'organisation du territoire d'un schéma de cohérence territoriale.

¹ Les opérations foncières et les opérations d'aménagement en question, énumérées à l'article R. 122-5, sont les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé; les zones d'aménagement concerté; les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface hors œuvre nette de plus de 5 000 m²; la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant).

Votre rapporteur souligne donc que le choix des députés d'instaurer l'opposabilité directe du SCOT aux implantations commerciales excédant les seuils de surface fixés par le DAC, loin de marquer une inflexion par rapport au droit actuel, se situe au contraire dans son prolongement logique. Si l'on admet que les autorisations d'exploitation commerciales délivrées aujourd'hui par les CDAC doivent être compatibles avec le SCOT, on doit admettre que cette obligation de compatibilité s'impose aussi aux permis de construire qui, demain, se substitueront aux autorisations d'exploitation commerciale.

Cette opposabilité directe, en l'absence de PLU compatible, se justifie d'autant plus que le volet commercial des SCOT comportera des délimitations géographiques précises et fixera des prescriptions règlementaires détaillées.

Favorable sur le fond au contenu des dispositions figurant à l'article 4, votre commission n'a apporté à cet article que des modifications rédactionnelles visant à mettre en cohérence les références d'articles.

Votre commission a adopté l'article 4 ainsi modifié.

Article 4 bis

La notion d'ensemble commercial

Commentaire : cet article définit ce qu'il faut entendre par « ensemble commercial ».

I. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

Dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, l'article 4 *bis* B autorisait le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi nécessaires pour insérer dans le code de l'urbanisme les dispositions contenues dans le présent texte. Dans sa réorganisation de l'architecture du texte, votre commission a déplacé ces dispositions à l'article 7.

Désormais, l'article 4 *bis* a pour objet de définir la notion d'ensemble commercial. Il reprend donc les dispositions figurant à l'article 1^{er} *bis* C dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale. Aux termes de cet article, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès aux divers établissements ;

2° Soit sont situés dans un ensemble cohérent de bâtiments conçus en vue de l'implantation de commerces ;

3° Soit font l'objet d'une gestion ou d'un entretien communs d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voies de circulation, aires de stationnement, chauffage collectif ou espaces verts ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune.

III. La position de votre commission

La notion d'ensemble commercial est actuellement définie à l'article L. 752-3 du code de commerce. Le projet d'intégrer l'urbanisme commercial dans le droit de l'urbanisme et l'abrogation subséquente de la partie du code de commerce relative aux autorisations d'exploitation commerciale rendent cependant nécessaire de la transposer dans le droit de l'urbanisme. C'est précisément l'objet l'article 1^{er} *bis* C dans son ancienne rédaction et du nouvel article 4 *bis*.

Les députés n'ont cependant pas réalisé cette transposition à l'identique. Aux termes de l'article L. 752-3 du code de commerce, sont en effet regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

On remarque ainsi que les critères figurant désormais aux 1°, 3° et 4° correspondent, respectivement, aux critères figurant aux 1°, 3° et 4° de l'article L. 752-3 du code de commerce. Le 2° de ce dernier article, en revanche, a cédé la place à un nouveau critère de définition (le 2° de l'article 1^{er} *bis* C).

Votre commission a estimé que la rédaction adoptée par les députés pour définir la notion d'ensemble commercial était satisfaisante. Elle a donc repris à l'identique le texte adopté par les députés dans l'article 1^{er} bis C et s'est contentée de le « déplacer » à l'article 4 bis.

Votre commission a adopté l'article 4 bis ainsi rédigé.

Article 5

Les commissions régionales d'aménagement commercial

Commentaire : cet article définit les compétences et la composition des commissions régionales d'aménagement commercial dans leur rôle décisionnel.

I. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

Dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, l'article 5 abrogeait les articles du titre V du livre VII du code de commerce relatifs aux autorisations d'exploitation commerciale, réalisait les coordinations subséquentes dans plusieurs textes et lois et créait l'observatoire national de l'équipement commercial et les observatoires régionaux de l'équipement commercial. Dans son travail de réorganisation de l'architecture du texte, votre commission a cependant préféré déplacer ces dispositions dans l'article 8.

Désormais, l'article 5 définit le rôle et la composition des CRAC, lorsque ces dernières interviennent dans les procédures de délivrance des permis de construire. Ces thèmes étaient définis auparavant, de manière d'ailleurs en partie redondante, à trois endroits différents du texte issu des travaux de l'Assemblée nationale : au IV de l'article 1^{er} (alinéas 13 à 26), à l'article 1^{er} bis B et à l'article 6.

• Dans l'alinéa 13 de l'article 1^{er}, sont énumérés les cas dans lesquels les CRAC donnent leur accord à la délivrance des permis de construire pour les implantations commerciales. En interprétant un texte dont la rédaction n'est pas des plus limpides, on comprend que cet accord est nécessaire pour les implantations de plus de 1 000 m² de SHON, lorsque le projet d'implantation est prévu sur un territoire qui n'est couvert ni par un schéma de cohérence territoriale comportant un document d'aménagement commercial, ni par un plan local d'urbanisme faisant office de document d'aménagement commercial, ni par un document d'aménagement commercial communautaire.

Lorsqu'un de ces documents existe, il devient opposable, directement ou indirectement, aux demandes de permis de construire et les CRAC n'ont donc plus lieu d'intervenir dans la procédure d'autorisation.

L'alinéa 13 dispose également que, dans les communes de moins de 20 000 habitants, le seuil de saisine des CRAC peut être, à l'initiative du maire, ramené à 300 m².

Enfin, la dernière phrase de l'alinéa 13 précise que, trois ans après l'entrée en vigueur de la loi, le seuil de saisine de la CRAC est abaissé à 300 m² sur tous les territoires non couverts par un DAC ou par un PLU faisant office de DAC.

L'alinéa 14 précise les critères de décision de la CRAC, celle-ci devant motiver sa décision sur les exigences d'aménagement du territoire mentionnées au premier alinéa de l'article 1^{er}.

Pour terminer, les alinéas 15 à 26 précisent la composition de la CRAC. Elle comprend 6 membres élus¹ et 4 membres non élus².

- L'article 1^{er} bis B du texte adopté par l'Assemblée nationale revient lui-aussi sur la définition des cas dans lesquels les CRAC sont appelées à donner leur accord sur les demandes de permis de construire, sans qu'on comprenne d'ailleurs très bien comment les cas énumérés dans cet article s'articulent avec ceux mentionnés dans le IV de l'article 1^{er}. Par ailleurs, l'article 1^{er} bis B (alinéa 4) introduit un régime spécifique pour certains types de commerce (pharmacies, commerces de véhicules automobiles et de motocycles, halles de marché, magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre-ville).

- L'article 6 du texte issu des travaux de l'Assemblée nationale revient une troisième fois sur le rôle des CRAC pour reprendre, dans des termes nouveaux, ce qui, a priori, figure déjà au IV de l'article 1^{er}.

II. La position de votre commission

Les commissions régionales d'aménagement commercial sont appelées à jouer un rôle important dans la période de transition entre l'actuel

¹ Le président du conseil régional, le président du conseil général du département où se trouve la commune d'implantation, le maire de la commune d'implantation, le président du syndicat mixte ou le président de l'organe délibérant de l'EPCI chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale ou, en dehors d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, les maires de chacune des deux communes les plus peuplées de l'arrondissement, autres que la commune d'implantation.

² Une personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire, deux représentants de l'État appartenant, l'un, à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, et l'autre, à la direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi, un représentant d'associations de consommateurs.

et le futur régime d'autorisation des implantations commerciales. Il importe donc que leurs compétences soient définies de manière claire. Sur proposition de son rapporteur, votre commission a donc décidé de rassembler dans l'article 5 les diverses dispositions relatives aux CRAC et d'en clarifier la rédaction.

- Désormais, le I de l'article 5 établit de manière univoque les cas où les CRAC donnent leur accord à la délivrance des permis de construire. Par rapport au texte établi par l'Assemblée nationale sur cette question, la seule différence de fond concerne le fait que les magasins situés dans les gares de centre-ville ne sont plus soumis à un régime dérogatoire de droit commun, par l'adoption du sous-amendement de **M. François Patriat** à l'amendement de re-rédaction globale de l'article 5 proposé par le rapporteur. Cette disposition nouvelle résulte d'un sous-amendement de M. François Patriat à l'amendement de re-rédaction globale de l'article 5 proposé par le rapporteur.

- Le II de l'article 5 reprend quant à lui la disposition qui prévoit l'abaissement du seuil de saisine des CRAC à 300 m² sur tous les territoires non couverts par un DAC ou par un PLU faisant office de DAC, trois ans après l'entrée en vigueur de la loi.

- Enfin, le III de l'article V modifie la composition des CRAC. Votre commission, suivant la proposition de son rapporteur et celle résultant d'un amendement de M. François Patriat, a en effet décidé la réduction du nombre des représentants de l'État de 2 à 1¹, ce qui conduit mécaniquement au renforcement du poids des élus locaux et répond au souci de confier la prise de décision aux acteurs de la démocratie locale. Par ailleurs, votre commission a souhaité une représentation systématique du SCOT et de l'intercommunalité dont la commune d'implantation est membre, dès lors que bien entendu que ces structures existent.

Globalement donc, au vu des amendements qui viennent d'être présentés, on peut dire que votre commission n'a pas profondément modifié le choix fait par les députés de confier à des organes nouveaux, les CRAC, la mission d'assurer la régulation des implantations commerciales dans la période transitoire qui durera de l'entrée en vigueur de la loi jusqu'à la généralisation des documents d'aménagement commercial.

L'option « CRAC » n'était pourtant pas la seule possible. Lors de la préparation de l'examen du texte, votre rapporteur a en effet étudié aussi la possibilité de prolonger la mission des actuelles commissions d'aménagement commercial (CDAC) au-delà de l'entrée en vigueur du texte, pendant toute la durée de la transition vers le nouveau régime d'autorisation. L'option « CDAC » avait un avantage : ces structures existent déjà et une jurisprudence s'est établie sur leurs décisions. Le maintien des CDAC aurait donc correspondu au choix d'une transition plus « douce » vers le nouveau régime.

¹ On peut remarquer que les actuelles CDAC ne comportent pas de représentants de l'État autre que le préfet. La composition des CRAC, même en limitant à un le nombre de ces représentants, aboutit donc à un renforcement du poids de l'État dans ces commissions.

Par rapport à l'option finalement retenue, celle des CRAC, le maintien des CDAC comportait cependant un inconvénient majeur : celui de maintenir un dispositif extrêmement permissif, qui ne répond pas à l'urgence d'une réponse aux problèmes d'aménagement du territoire. Les exigences de celui-ci en fonction desquelles les CRAC seront amenées à prendre leurs décisions d'autorisation des permis de construire sont en effet beaucoup plus précises et complètes que celles que prennent aujourd'hui en compte les CDAC. En particulier, les CRAC, contrairement aux actuelles CDAC, pourront prendre en considération les objectifs de maintien d'un commerce de proximité et de revitalisation des centres-villes. Elles constituent donc un outil bien plus performant que les CDAC.

Par ailleurs, il faut noter que les CRAC, si elles ont un rôle essentiel à jouer pendant la période d'élaboration des documents d'aménagement commercial, ne sont pas pour autant appelées à disparaître totalement. Il est probable en effet qu'il continuera à subsister des territoires non couverts par un DAC ou un PLU faisant office de DAC. Les CRAC y conserveront donc un rôle résiduel dans la délivrance des permis de construire¹. C'est un argument de plus pour substituer les CRAC à des CDAC qui ont montré leurs limites dans leur capacité d'aménagement du territoire.

Votre commission a adopté l'article 5 ainsi rédigé.

Article 5 bis

**Observatoires régionaux et Observatoire national
de l'équipement commercial
(suppression maintenue)**

Cet article a été créé lors de l'examen du texte par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale. Il prévoyait la création d'un observatoire national de l'équipement commercial. En séance plénière, les députés ont supprimé cet article pour intégrer la disposition qu'il contenait à l'article 5. Dans le texte adopté par votre commission, elle figure désormais à l'article 8. Il n'y a pas lieu de rétablir l'article 5 bis.

¹ Ces territoires sont les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation avant 2003 qui ne sont couvertes ni par un SCOT, ni par un DAC communautaire, ni par un PLU faisant office de DAC.

CHAPITRE III

Dispositions diverses (division et intitulé nouveaux)

Dans son travail de réorganisation du texte, votre commission a créé un chapitre III intitulé « Dispositions diverses », qui comprend les articles 6, 7, 8, 8 *bis* et 9. L'article 6 rassemble toutes les modifications ponctuelles du code de l'urbanisme non directement rattachables aux deux premiers chapitres. L'article 7 autorise à codifier la loi par voie d'ordonnance. L'article 8 supprime le régime des autorisations d'exploitation commerciale dans le code de commerce et réalise les mises en cohérence de références qui en découlent. L'article 8 *bis* crée une procédure d'autorisation d'aménagement cinématographique dans le code du cinéma. Enfin, l'article 9 détermine les conditions d'entrée en vigueur du texte.

Article 6

Modifications ponctuelles du code de l'urbanisme

Commentaire : cet article rassemble toutes les modifications ponctuelles du code de l'urbanisme non rattachables aux articles 1 à 5.

I. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

L'article 6, dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, comportait des dispositions relatives au rôle des commissions régionales d'aménagement commercial. Ces dispositions n'étaient cependant pas formulées avec la plus grande clarté et paraissaient redondantes avec celles figurant déjà au IV de l'article 1^{er} et à l'article 1^{er} *bis* C. Le choix fait par votre commission de réécrire entièrement l'article 5 pour y rassembler de manière plus claire l'ensemble des dispositions relatives aux CRAC entraînait donc, a priori, la suppression de l'article 6.

Votre commission a néanmoins décidé de conserver la « coquille » de l'article 6 pour y réunir l'ensemble des modifications ponctuelles du code de l'urbanisme qui, au gré des débats à l'Assemblée nationale, avaient fini par émailler le texte. Les dispositions en question figuraient aux endroits suivants :

– l'article 1^{er} *bis* A modifiait l'article L. 214-1 pour étendre le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux aux cessions de parts ou actions d'une société civile ou

commerciale dont l'activité principale est la gestion d'un fonds artisanal ou d'un fonds de commerce lorsque ces cessions ont pour objet un changement de secteur d'activité ;

– l'article 1^{er} *bis* modifiait le 7^o *bis* de l'article L. 123-1¹ pour donner au règlement des plans locaux d'urbanisme la faculté de prévoir des règles visant à maintenir la diversité commerciale dans chaque quartier et à préserver les espaces nécessaires aux commerces de proximité ;

– l'article 7 *bis* revenait de nouveau sur le droit de préemption « commercial » : dans son I, il apportait une précision sur la procédure d'exercice de ce droit (en instituant un délai dans lequel le prix du bien préempté doit être payé et en créant un droit de rétrocession au profit du cédant) et, dans son II, il étendait de 1 à 2 ans le délai dont dispose la collectivité acquéreuse pour revendre le bien préempté ;

– enfin, l'article 8 procédait à la mise en cohérence de deux références : la première abrogeait l'article L. 425-7 par coordination avec la suppression de la procédure d'autorisation des exploitations commerciales dans le code de commerce ; la seconde modifiait l'article L. 740-1 par coordination avec l'abrogation de l'article L. 425-7.

II. La position de votre commission

L'ensemble des modifications ponctuelles du code de l'urbanisme adoptées en première lecture par l'Assemblée nationale constituent des modifications nécessaires formellement pour une mise en cohérence de références ou utiles pour compléter la réforme des règles d'urbanisme commercial dans une perspective d'aménagement du territoire. Votre commission les a donc conservées en se contentant de les rassembler dans un article unique. Votre rapporteur note simplement que plusieurs de ces modifications concernent le droit de préemption « commerciale », ce qui est un indice que cette procédure récente n'est pas encore pleinement opératoire. Une évaluation de ce dispositif serait sans doute utile.

Par ailleurs, les débats au sein de votre commission, lors de l'examen des amendements, ont conduit à ajouter plusieurs autres modifications ponctuelles du code de l'urbanisme – ce qui confirme le bien-fondé du choix de consacrer un article unique pour rassembler toutes les modifications de cet ordre :

– sur proposition de son rapporteur, votre commission a adopté un amendement au troisième alinéa de l'article L. 122-2. Pour mémoire, la disposition qui figure à cet alinéa prévoit que, dans les communes non couvertes par un SCOT et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation

¹ C'est l'article L. 123-1-5 qui aurait dû être en réalité visé.

commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce. L'amendement adopté permet donc d'adapter la rédaction de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme pour tenir compte de l'abrogation de l'article L. 752-1 du code de commerce. Il était important d'opérer cette mise en cohérence, car cette disposition, en limitant les possibilités d'implantation commerciale en l'absence de SCOT, constitue une incitation forte à élaborer un SCOT, et donc un DAC ;

– sur proposition de **M. Gérard César, Mmes Elisabeth Lamure et Marie-Hélène Des Esgaulx et M. Xavier Pintat**, votre commission a adopté un second amendement à l'article L. 123-1-5 pour donner au règlement des plans locaux d'urbanisme la faculté de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, 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.

Votre commission a adopté l'article 6 ainsi rédigé.

Article 7

Intégration du texte au code de l'urbanisme

Commentaire : cet article autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures nécessaires pour intégrer les articles 1 à 6 de la proposition de loi dans le code de l'urbanisme.

L'article 7, dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, précisait les conditions de la transition vers le nouveau régime d'autorisation des implantations commerciales. Il donnait, notamment, un délai de deux ans aux schémas de cohérence territoriale pour se doter d'un document d'aménagement commercial. Dans son travail de réorganisation du texte, votre commission a transféré ces dispositions dans l'article 2 *bis*. À leur place, l'article 7 accueille désormais les dispositions qui figuraient antérieurement à l'article 4 *bis* et vise donc à autoriser le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures nécessaires pour intégrer les articles 1^{er} à 6 dans le code de l'urbanisme. Le délai pour prendre cette ordonnance est de six mois et le délai pour la ratifier de trois mois.

Cette ordonnance est nécessaire parce que le texte a été écrit de manière non codifiée. Ce procédé inhabituel tient au fait que le code de l'urbanisme est en voie de recodification par voie d'ordonnance en application

des dispositions de l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Votre commission a adopté l'article 7 ainsi rédigé.

Article 7 bis

Réforme du droit de préemption commerciale

Commentaire : cet article assouplit et précise les conditions d'exercice du droit de préemption commerciale.

I. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

Cet article a été créé lors de l'examen du texte par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale. Il modifie les articles L. 214-1 et L. 214-2 du code de l'urbanisme. Dans son I, il apporte une précision sur la procédure d'exercice de ce droit (en instituant un délai dans lequel le prix du bien préempté doit être payé et en créant un droit de rétrocession au profit du cédant). Dans son II, il étend de 1 à 2 ans le délai dont dispose la collectivité acquéreuse pour revendre le bien préempté.

II. La position de votre commission

Dans le cadre de sa réécriture d'ensemble du texte, votre commission a rassemblé les dispositions modifiant directement le code de l'urbanisme dans un article unique, l'article 6. Les dispositions de l'article 7 *bis* y figurent désormais aux alinéas 9 à 12. L'article 7 *bis* n'a donc plus de raison d'être

Votre commission a supprimé l'article 7 bis.

Article 8

Abrogation du dispositif des autorisations d'exploitation commerciale et création de l'Observatoire national de l'équipement commercial et des observatoires régionaux de l'équipement commercial

Commentaire : cet article abroge les articles du titre V du livre VII du code de commerce relatifs aux autorisations d'exploitation commerciale et crée l'Observatoire national de l'équipement commercial et des observatoires régionaux de l'équipement commercial.

L'article 8, dans sa rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale, comportait deux modifications ponctuelles du code de l'urbanisme. Le travail de refonte de l'architecture du texte a conduit votre commission à transférer ces dispositions à l'article 6.

À leur place, l'article 8 accueille désormais :

– les dispositions qui figuraient antérieurement à l'article 5. Pour mémoire, ces dispositions avaient pour objet d'abroger les articles du titre V du livre VII du code de commerce relatifs aux autorisations d'exploitation commerciale, d'opérer les coordinations subséquentes dans divers codes et lois et de créer dans le code de commerce l'observatoire national de l'équipement commercial (article L. 751-9) et les observatoires régionaux d'équipement commercial (article L. 751-10) ;

– la disposition qui figurait au III de l'article 7 *bis* et qui modifiait l'article L. 145-2 du code de commerce par coordination avec une modification opérée à l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme.

L'abrogation du titre V du livre VII du code de commerce est intimement liée à la logique de la réforme de l'urbanisme commercial, puisque cette dernière vise à remplacer un système de double autorisation (sur le fondement du code de commerce, puis sur celui du code de l'urbanisme), par une autorisation administrative unique prenant la forme d'un permis de construire.

Votre commission s'est contentée de transférer le texte de l'ancien article 5 et celui du III de l'article 7 *bis* dans l'article 8, de manière à rassembler dans un article unique l'ensemble des modifications du code de commerce découlant de l'intégration dans le code de l'urbanisme des règles d'urbanisme commercial. Elle a simplement, au passage, apporté quelques modifications de nature rédactionnelle visant à une plus grande concision.

Concernant la création de l'observatoire national de l'équipement commercial et des observatoires régionaux de l'équipement commercial, votre Commission s'en félicite car il n'existe pour l'heure aucun instrument permettant de savoir comment évolue l'équipement commercial en France. Les

seuls projets d'installation faisant encore l'objet d'une certaine publicité sont en effet ceux qui donnent lieu à saisine par les CDAC. Il n'existe en revanche aucune procédure permettant de collecter et de rassembler de l'information sur les projets d'équipements situés en deçà des seuils de saisine. Votre rapporteur rappelle d'ailleurs que, dans son rapport d'évaluation sur l'application de la LME de décembre 2009, Mme Elisabeth Lamure demandait instamment au Gouvernement de mettre en place dans les plus brefs délais un outil d'observation des équipements commerciaux.

Votre commission a adopté l'article 8 ainsi rédigé.

Article 8 bis

Les autorisations d'aménagement cinématographique

Commentaire : cet article crée une procédure d'autorisation d'aménagement cinématographique dans le code du cinéma et de l'image animée.

I. Le droit en vigueur

De manière assez curieuse, le titre V du livre VII du code de commerce, relatif à l'aménagement commercial, traite également des autorisations de projets d'aménagement cinématographique qui lui sont présentés en vertu de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée¹.

Les exigences et les objectifs auxquels doivent répondre les projets d'implantation cinématographiques sont certes très différents de ceux qui s'appliquent aux projets d'implantation commerciale. En effet, les premiers,

¹ Selon cet article, sont soumis à autorisation, préalablement à la délivrance du permis de construire, les projets ayant pour objet :

1° La création d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de 300 places et résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de 300 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet à l'exception des extensions représentant moins de 30 % des places existantes et s'effectuant plus de cinq ans après la mise en exploitation ou la dernière extension ;

3° L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de 1 500 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

4° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de 300 places et dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux années consécutives.

selon l'article L. 212-6 du code du cinéma et de l'image animée, doivent répondre aux exigences de diversité de l'offre cinématographique, d'aménagement culturel du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en tenant compte de la nature spécifique des œuvres cinématographiques. Elles doivent contribuer à la modernisation des établissements de spectacles cinématographiques et à la satisfaction des intérêts du spectateur tant en ce qui concerne la programmation d'une offre diversifiée que la qualité des services offerts.

Il n'en reste pas moins que, formellement, la procédure utilisée est très voisine pour les deux types d'autorisation : dans les deux cas, l'autorisation est délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial (avec une composition spécifique quand il s'agit d'un projet cinématographique) ; le recours sur la décision de cette CDEC se fait ensuite devant la commission nationale d'aménagement commercial (avec, là encore, une composition spécifique quand il s'agit d'un projet cinématographique). Enfin, les délais et les règles de majorité sont identiques.

II. Le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale

L'abrogation des dispositions du titre V du Livre VII du code de commerce relatives aux autorisations d'exploitation commerciale par la présente proposition de loi ne doit pas se traduire par la disparition de la procédure d'autorisation d'aménagement cinématographique, car celle-ci a apporté la preuve de son efficacité pour préserver et renforcer la diversité de l'offre cinématographique et un aménagement culturel raisonné du territoire. Selon les informations recueillies par votre rapporteur auprès du Centre national du cinéma, depuis la mise en place de ce dispositif prévu par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, cette procédure a en effet permis un développement de l'exploitation cinématographique plus harmonieux en France que chez nos voisins européens.

Le parc de salles s'est ainsi développé de façon dynamique et constitue aujourd'hui, avec près de 5 500 écrans, dont 175 multiplexes (regroupant près de 2 000 écrans), le premier parc d'Europe, et le troisième au monde. Après l'Espagne, la France occupe le second rang en termes de densité d'équipement, ce qui témoigne du fait que ce régime d'autorisation préalable au permis de construire, loin de brider les implantations, a plutôt permis une insertion raisonnée des établissements de nouvelle génération au sein du territoire (1 662 communes étaient équipées d'une salle de cinéma en 2009).

Le niveau des entrées en France (plus de 200 millions en 2009 et probablement aux alentours de 205 millions en 2010, atteignant ainsi des niveaux record) se traduit par le meilleur indice de fréquentation en Europe. Il est d'ailleurs directement lié à la diversité des salles et de leur programmation. Ce niveau des entrées s'accompagne d'une part de marché pour les films nationaux comprise entre 35 % et 45 % au cours des dix dernières années, soit le taux le plus élevé en Europe.

Enfin, le prix moyen payé par spectateur (6,14 € en 2009) a augmenté moins vite que l'inflation au cours des dix dernières années et est inférieur à la plupart des moyennes observées dans les autres pays européens.

Pour pérenniser cet outil d'aménagement culturel du territoire en respectant les équilibres auxquels l'ensemble des professionnels du secteur restent attachés, les députés ont choisi de maintenir la procédure d'autorisation des projets cinématographiques, mais de la transposer dans le code du cinéma et de l'image animée.

C'est précisément ce que fait l'article 8 *bis* du texte en modifiant la section 2 du chapitre II du Titre 1^{er} du Livre II de ce code.

- Le 1^o du I crée, après l'article L. 212-6, une sous-section 1, intitulée « Commissions d'aménagement cinématographique », composée des articles nouveaux L. 212-6-1 à L. 212-6-8. Cette sous-section précise la composition des commissions départementales d'aménagement cinématographique et de la Commission nationale d'aménagement cinématographique. Les règles de composition retenues sont fidèles à celles qui existent dans le droit en vigueur.

Les 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o créent une sous-section 2, intitulée « Autorisation d'aménagement cinématographique », comprenant les actuels articles L. 212-7 à L. 212-10 du code du cinéma, complétés des articles nouveaux L. 212-8-1 et L. 212-10-1 à L. 212-10-11. Là encore, il s'agit simplement de transposer dans le code du cinéma ce qui existe actuellement dans le code de commerce aux articles L. 752-12, L. 752-14, L. 752-15, L. 752-17, L. 752-18, L. 752-19, L. 752-21, et L. 752-22.

Les 8^o et 9^o créent une sous-section 3, intitulée « dispositions diverses », permettant de transposer les dispositions figurant à l'article L. 752-23 du code de commerce.

- Enfin, le II de l'article 8 *bis* précise les dispositions transitoires entre l'ancienne et la nouvelle procédure d'autorisation. Les demandes d'autorisation déposées en application de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeureront soumises aux dispositions applicables à la date de leur dépôt. Il précise aussi que les membres de la commission nationale d'aménagement commercial, dans sa composition spéciale pour statuer sur les projets d'aménagement cinématographique à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, deviennent membres de la commission nationale d'aménagement cinématographique pour la durée de leur mandat restant à courir.

Votre commission partage pleinement le souci des députés de maintenir le dispositif actuel d'autorisation d'aménagement cinématographique.

Votre commission a adopté cet article sans modification.

Article 9

Dispositions finales

Commentaire : cet article précise les conditions d'entrée en vigueur du texte.

• Le I de l'article indique que la loi entre en vigueur au plus tard un an après sa promulgation, après qu'un décret en Conseil d'État aura défini ses conditions d'application.

Ce délai d'entrée en vigueur relativement long tient à deux raisons :

– le texte a été écrit de manière non codifiée¹ ;

– les dispositions législatives contenues dans ce texte nécessiteront de nombreuses mesures d'application, même si ces dernières ne sont pas expressément prévues par le texte.

Votre rapporteur fait remarquer à ce propos que les problèmes créés par la réforme de l'urbanisme commercial dans le cadre de la LME résultent du fait que la loi est entrée en vigueur avant que le cadre réglementaire ait pu être adapté au nouveau cadre législatif. Il s'en est suivi un vide juridique qui s'est traduit par une forte hausse des surfaces commerciales. Il paraît donc prudent de ne pas renouveler cette expérience fâcheuse en prévoyant cette fois-ci un délai d'entrée en vigueur suffisamment long pour laisser le temps à l'administration d'adapter ses règles.

• Le II de l'article 9 précise quant à lui le régime transitoire entre l'ancien et le nouveau régime d'autorisation. Les demandes d'autorisation déposées en application du chapitre II du titre V du livre VII du code de commerce, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, seront soumises aux dispositions applicables à la date de leur dépôt. Ainsi, il n'y aura aucun vide juridique : les actuelles CDEC continueront à fonctionner en attendant que le nouveau dispositif entre en vigueur. Au plus tard au bout d'un an, les CRAC prendront le relais des CDEC.

Votre commission a adopté l'article 9 sans modification.

*

*

*

¹ Voir sur cette question le commentaire de l'article 7.

La commission a adopté l'ensemble de la proposition de loi telle qu'elle ressort de ses travaux, le groupe socialiste votant contre.

EXAMEN DES AMENDEMENTS ET ADOPTION DU TEXTE DE LA COMMISSION

La commission procède à l'examen du rapport et du texte de la commission sur la proposition de loi n° 558 (2009-2010), adoptée par l'Assemblée nationale, relative à l'urbanisme commercial.

M. Jean-Paul Emorine, président. – Tout d'abord, je souhaite la bienvenue à Benoît Apparu, secrétaire d'État à l'urbanisme et au logement, qui a souhaité assister aux travaux de notre commission.

Je remercie Dominique Braye qui a beaucoup travaillé sur cette proposition de loi, laquelle revient utilement sur la loi de modernisation de l'économie (LME) et sur le Grenelle de l'environnement. Depuis longtemps, en effet, les élus souhaitaient que l'urbanisme commercial figure dans le code de l'urbanisme.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cette proposition de loi m'a en effet demandé beaucoup de travail, car il fallait concilier l'inconciliable, à savoir le souci d'encourager le développement commercial dans notre pays – et donc de défendre le pouvoir d'achat de nos concitoyens – tout en luttant contre la désertification des centres-villes. Il s'agissait de rapprocher les points de vue entre ceux qui souhaitent plus de contrôles et ceux qui veulent la libéralisation totale de ce secteur d'activité. Avec beaucoup d'imagination, il a été possible de réunir ces deux approches apparemment contradictoires. La réussite de certains de nos voisins l'atteste d'ailleurs.

Notre incapacité collective, au cours des 30 dernières années, à penser de manière cohérente l'insertion du commerce sur nos territoires a produit une véritable catastrophe en termes d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il suffit de constater la laideur des entrées de villes et l'organisation aberrante d'un tissu urbain morcelé en zones monofonctionnelles qui gaspillent l'espace foncier et imposent des transports coûteux et polluants. Il suffit de tourner les yeux vers nos communes, petites et moyennes, pour mesurer la désertification des centres-villes, vidés de leur animation au profit de zones périphériques.

Si la difficulté à réaliser une intégration harmonieuse du commerce sur nos territoires ne date pas d'hier, la réforme de l'urbanisme commercial portée par la loi de modernisation de l'économie de 2008 n'a pas contribué à améliorer la situation. Le relèvement du seuil de saisine des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), de 300 à 1 000 m², ainsi que l'interdiction de fonder leurs décisions sur des critères économiques ont en effet été suivis d'une libéralisation des implantations.

Cette réforme répondait à un objectif économique louable : lever les barrières à l'entrée du marché afin d'intensifier la concurrence entre enseignes au profit des consommateurs. Néanmoins, ce texte a provoqué d'importants dommages

collatéraux en matière d'aménagement du territoire, avec une véritable explosion des surfaces commerciales dans notre pays, qui était pourtant déjà l'un des mieux équipés d'Europe et même du monde en ce domaine. On n'a pas assez pris garde, même si le Sénat avait tiré la sonnette d'alarme lors de l'examen de la LME, que la législation de l'urbanisme commercial était avant tout un outil urbanistique d'organisation de l'espace pour les collectivités territoriales, outil que la réforme a fortement affaibli sans proposer un véritable mécanisme de substitution.

Je reconnais que cet outil était très imparfait, voire critiquable, mais il avait au moins le mérite d'exister. Je regrette donc que l'on ait, en quelque sorte, jeté le bébé avec l'eau du bain et sacrifié l'aménagement du territoire à la levée des barrières à la concurrence.

Néanmoins, à quelque chose malheur est bon : cette évolution nous a fait prendre conscience qu'il fallait rebâtir sur de nouvelles bases une politique de régulation des implantations commerciales. D'ailleurs, le Gouvernement s'était engagé, pendant les débats, à présenter un projet de loi sur la question dans les six mois suivant la LME. Ne voyant rien venir, nos collègues députés, Michel Piron et Patrick Ollier, se sont saisis du problème au printemps dernier en faisant adopter cette proposition de loi. Je salue cette heureuse initiative qui n'aurait pas été possible sans la réforme constitutionnelle de 2008.

Pour comprendre et amender ce dispositif, il faut, en préambule, rappeler qu'il s'inscrit dans un cadre relativement contraint.

La première obligation est le respect du droit européen en matière de concurrence et de liberté d'établissement. Il n'est plus possible aujourd'hui de restreindre les implantations commerciales sur la base de « tests économiques ». Les seuls critères autorisés sont des critères d'intérêt général tel que l'aménagement du territoire. Encore faut-il que les restrictions à la liberté d'implantation imposées au nom de cette exigence soient non discriminatoires et qu'elles restent proportionnées aux objectifs recherchés. La Commission européenne, qui suit ce dossier de très près avec une méfiance non dissimulée, sera très sourcilleuse sur toutes ces questions, notamment celle des seuils de surface. Ceux qui souhaiteraient pouvoir discriminer les commerces selon leur format ou selon leur « concept » seront donc forcément déçus.

Un deuxième paramètre fait partie de l'équation législative : les nouvelles règles relatives aux implantations devront concilier deux objectifs aussi légitimes l'un que l'autre - l'aménagement du territoire et le renforcement de la concurrence. Nous devons donc réguler sans figer, créer ou renforcer des situations de rentes monopolistiques, car ce serait contraire à l'un des axes majeurs de notre politique économique.

Le principe directeur de cette proposition de loi est d'intégrer l'urbanisme commercial au droit commun de l'urbanisme. Cette expression un peu pompeuse indique tout simplement qu'il s'agit de mettre fin à la dichotomie entre des autorisations d'exploitation commerciale délivrées sur le fondement du code de

commerce et des autorisations d'urbanisme classiques. Désormais, seul le permis de construire sera nécessaire. Cela permettra une simplification et donc une accélération des procédures d'autorisation.

Pour réaliser cette intégration, le texte s'appuie sur les schémas de cohérence territoriale (SCOT) : ces derniers devront, dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur du texte, délai que je souhaite étendre à trois ans, être complétés par un document d'aménagement commercial (DAC), qui sera le volet « commerce » du document d'orientation et d'objectifs. La disposition votée dans le Grenelle II, à l'initiative du président Emorine, qui tend à généraliser les SCOT sur l'ensemble du territoire national, devrait donc permettre à terme à tous les territoires de disposer d'un outil d'aménagement commercial.

Il est tout à fait logique de confier au SCOT l'organisation générale du commerce, car cela correspond au choix du périmètre d'action pertinent. Le DAC, en cohérence avec les orientations du SCOT, définira donc les grandes orientations relatives à l'organisation du commerce. Il précisera en particulier les exigences d'aménagement du territoire auxquelles les implantations commerciales d'une surface supérieure à 1 000 m² devront se plier.

Les outils offerts aux collectivités territoriales grâce au DAC seront de deux sortes. Tout d'abord, le DAC délimitera diverses zones d'implantation.

Premier type de zones : les centralités urbaines. Nous les définirons plus précisément lors de l'examen des amendements. Dans ces centralités, les implantations, quelle que soit leur surface, seront réglementées par le plan local d'urbanisme (PLU) sans que le SCOT puisse imposer de prescriptions.

Deuxième type de zones : celles, autres que les centralités urbaines, où les implantations de grande taille pourront être autorisées par le DAC sous réserve qu'elles respectent les conditions qu'il fixe.

Enfin, il y aura les zones résiduelles, que le texte ne vise pas explicitement, dans lesquelles les implantations de plus de 1 000 m² seront interdites.

Dans les zones d'implantation périphériques qu'il définit, le DAC pourra imposer des conditions à l'implantation. Cela constitue le deuxième outil d'aménagement et c'est à ce niveau que se pose la question centrale : les conditions prévues sont-elles suffisantes ? Portent-elles sur les critères-clé ? Permettent-elles au DAC d'être véritablement un outil de régulation des implantations ?

On a beaucoup dit que les commissions départementales étaient devenues des machines à dire « oui ». Il ne faudrait pas que les DAC qui vont les remplacer ne soient eux-mêmes que des machines à délivrer sans réserve des permis de construire. Or, si le législateur ne prévoit pas des conditions suffisamment contraignantes, toutes les implantations seront permises n'importe où et les élus perdront la main sur les implantations effectuées sur les territoires dont ils ont la charge. Il y a là un vrai danger.

Si le lieu normal d'élaboration d'un DAC est le SCOT, la proposition de loi prévoit néanmoins des solutions alternatives. En l'absence de SCOT, le PLU intercommunal devra en effet contenir des dispositions faisant office de DAC. En l'absence de SCOT et de PLU intercommunal, tout EPCI pourra élaborer un DAC s'imposant au PLU des communes membres. Enfin, dans certaines régions comme l'Île-de-France, où la carte intercommunale est loin d'être achevée, une commune pourra intégrer dans son PLU les dispositions d'un DAC.

Le permis de construire servira d'autorisation d'implantation commerciale. Lorsqu'il existera un PLU compatible avec le document d'aménagement commercial, ce PLU intégrera, dans son règlement et dans ses orientations d'aménagement et de programmation, les prescriptions du DAC. Le permis de construire sera donc délivré en conformité avec le PLU.

En l'absence de PLU, ce qui est fréquent, ou bien s'il existe un PLU mais qu'il n'a pas encore été rendu compatible avec le DAC, le permis de construire devra être compatible avec le DAC, qui sera donc directement opposable aux demandes d'autorisations individuelles. C'est pourquoi le DAC devra être suffisamment précis, notamment dans son zonage.

Enfin, pendant la période transitoire au cours de laquelle les DAC seront élaborés, des commissions régionales d'aménagement commercial (CRAC) devront donner leur accord préalable à la délivrance des permis de construire pour les implantations de plus de 1 000 m². Les critères de décision de ces CRAC, majoritairement composées d'élus, seront à peu près celles des actuelles CDAC.

Voilà, à grands traits, la logique de ce texte, qui introduit un bouleversement assez profond dans le contrôle des implantations commerciales et qui modifie les relations entre les documents d'urbanisme et les procédures de délivrance des autorisations individuelles.

Cette nouvelle approche impose que nous précisions les notions utilisées et les procédures envisagées. En total accord avec le rapporteur de l'Assemblée nationale, je vous proposerai donc de réorganiser en profondeur le texte adopté par les députés, sans toutefois en modifier substantiellement l'esprit et les orientations fondamentales.

Les réécritures globales d'articles font tomber, en séance, les amendements qui se rapportent aux articles. Le travail de commission se fait cependant dans un esprit et selon un formalisme différents. Tous les amendements seront examinés sur le fond et chacune de vos propositions trouvera sa place dans la discussion et fera l'objet d'un vrai débat.

En ce qui concerne mes amendements de fond, un point est essentiel. Je le dis franchement : cette proposition de loi a tout pour devenir un bon texte mais, en l'état, non seulement elle ne remplit pas l'objectif qu'elle se fixe, mais elle risque même d'aboutir au résultat inverse. Aujourd'hui les CDAC, malgré toutes les critiques dont elles font l'objet, demeurent un lieu où les élus peuvent avoir leur mot

à dire sur la pertinence des implantations commerciales et, le cas échéant, peuvent s'opposer à celles qu'ils jugent néfastes pour la structuration de leur territoire. Or, cette proposition de loi prévoit la disparition de ces CDAC. À l'avenir, les implantations commerciales seront autorisées par une décision de conformité du permis de construire avec le DAC, ce qui signifie que le maire se bornera à constater que le projet qui lui est soumis satisfait aux règles objectives explicitées dans les documents d'urbanisme. Nous passons donc d'une décision d'opportunité à une décision de conformité. Les PLU et les DAC devront donc avoir bien défini les règles applicables.

Personnellement, cela me convient, mais à une seule condition : il faudra que les DAC disposent d'outils pour autoriser ou interdire les implantations commerciales en fonction des exigences d'aménagement du territoire. Or, après avoir étudié ce texte en détail, après avoir beaucoup auditionné, après avoir consulté les divers ministères intéressés, et en avoir discuté avec le Président Emorine, je constate que, dans le texte actuel, ces outils n'existent pas. Rien dans le DAC ne peut empêcher la poursuite de la dévitalisation des centres-villes et la disparition programmée du commerce de proximité.

Si elle était adoptée en l'état, cette proposition de loi constituerait donc un remède pire que le mal. En supprimant les CDAC au profit d'un DAC sans vrai pouvoir de contrainte, les élus perdraient le peu d'influence qu'ils possèdent encore dans les CDAC pour gagner, en contrepartie, un pouvoir illusoire de régulation à travers des DAC qui se révéleraient des machines à délivrer des permis de construire. Ainsi, au lieu de réguler à nouveau les implantations commerciales au service de l'aménagement des territoires, ce texte deviendrait l'étape ultime de leur libéralisation.

Doit-on en conclure que ce texte est fondamentalement vicié ? Je ne le crois pas. Son orientation générale me paraît bonne. De plus, la législation sur l'urbanisme commercial, telle qu'elle figure dans le code de commerce, s'est montrée incapable, depuis 30 ans, d'apporter des réponses aux problèmes de vitalité des centres-villes, surtout pour les villes moyennes. En rester aux règles de la LME n'est pas une option souhaitable. C'est pourquoi je vous propose d'adapter ce texte à condition que nous garnissions la boîte à outils du DAC afin qu'il réponde à la désertification des centres-villes.

A ce jour, je n'ai trouvé qu'une solution : le DAC pourra contraindre la localisation des implantations commerciales sur la base d'une typologie des secteurs commerciaux. Si nous voulons que les centralités urbaines soient des lieux animés, qui mettent à la disposition de la population une offre commerciale diversifiée et de proximité, il faut que les commerces s'installent dans les centres afin de jouer un rôle de « locomotive » car ils peuvent attirer la population et faire profiter le reste du tissu urbain et commercial de leur présence. Ils ne doivent pas céder à la facilité de l'installation en périphérie, pour cause de foncier moins cher, de charges moins élevées et de stationnement plus facile. Or, ils ne le feront pas d'eux-mêmes. J'ai beau être un libéral, cela ne m'empêche pas de constater les éventuelles limites du marché. Selon la tendance économique spontanée, les « locomotives » commerciales

s'installent plutôt en périphérie, car le prix du foncier y est plus faible et les marges commerciales plus élevées. Si nous voulons inverser cette logique économique centrifuge de localisation des commerces, si nous voulons redynamiser les zones de centralité urbaine, le DAC doit pouvoir imposer à des types de commerce, qu'ils soient alimentaire, de culture ou de loisir, de s'installer dans les zones centrales.

Cette idée appelle plusieurs commentaires. Premièrement, ces règles de localisation préférentielle basée sur une typologie des commerces devront respecter la liberté d'établissement. Le DAC doit pouvoir exiger, au nom de l'aménagement du territoire, que telle grande catégorie de commerce soit localisée ici plutôt que là, mais il ne peut conduire à lui interdire toute implantation dans la zone de chalandise d'un territoire. Ce n'est ni juridiquement possible, ni économiquement souhaitable.

Deuxièmement, la planification urbanistique n'est pas la panacée. Les élus locaux doivent assumer toutes leurs responsabilités : s'ils veulent attirer les commerces dans les centralités urbaines, il faut qu'ils aménagent leurs centres en conséquence, qu'ils prévoient le stationnement et la desserte des clients, qu'ils préemptent les locaux disponibles, qu'ils procèdent à un remembrement commercial, qu'ils fassent en définitive des localisations centrales une option économiquement possible et rentable. On ne peut interdire toute implantation en périphérie sans aménager les centres-villes !

Troisièmement, si la loi crée une typologie des secteurs de commerce, il faudra que celle-ci soit suffisamment générique pour rester simple et opératoire. Bruxelles nous observe : les cinq DAC mis en place sont au contentieux, car les élus ont été trop précis. Le législateur et les SCOT ne doivent pas enfermer le commerce, qui est une matière en constante évolution, dans des catégories étroites et figées.

Quatrièmement, si la loi crée des outils de régulation territoriale puissants, il faut qu'elle leur donne aussi une grande souplesse. Il est important que le DAC soit conçu au sein du SCOT pour mettre le commerce en cohérence avec l'ensemble des fonctionnalités d'un territoire. Mais le SCOT est un document d'orientation à long terme et la temporalité du DAC ne peut être la même que celle du SCOT : il faut par conséquent que les élus puissent faire évoluer le contenu de leur DAC très vite et sans formalisme excessif. Le DAC doit être un document aussi vivant que la matière qu'il régule. Cela passe par la définition de procédures de modification, qui figurent dans mes propositions d'amendements.

Je vous le dis en toute franchise, notamment à monsieur le ministre avec qui j'en ai déjà beaucoup discuté : si vous êtes en mesure de me proposer une autre solution qui réponde au problème de l'agonie des centres-villes, je suis preneur. S'il y a plus simple et plus efficace, qu'on me le démontre. En tant que rapporteur, je ne peux me satisfaire d'un discours reconnaissant que la désertification des centres-villes est un immense problème sociétal, sans que l'on ne propose rien pour y remédier. La solution que je préconise n'a sans doute pas que des avantages, mais ne pas la proposer serait irresponsable.

J'en viens à mes autres amendements. Pour renforcer les outils du DAC, outre la typologie des secteurs commerciaux, je propose que le DAC puisse fixer des conditions portant sur la diversité des fonctions urbaines et sur la densité minimale de construction.

Plusieurs amendements permettent de sécuriser juridiquement les DAC.

Les centralités urbaines font l'objet d'une définition claire.

Le statut des secteurs qui ne sont ni des centralités urbaines, ni des zones d'implantation autorisées par un DAC, est clarifié.

La procédure d'élaboration des DAC communautaires est explicitée, avec une procédure copiée sur celle des PLU.

Un amendement prévoit d'abroger le DAC communautaire lorsqu'entre en vigueur le DAC d'un SCOT ou un PLU intercommunal faisant office de DAC.

Les circonstances dans lesquelles la CRAC sera saisie pour donner son accord à une implantation commerciale sont précisées.

Le DAC doit être un document vivant. Deux amendements répondent à cet objectif : les procédures d'évolution déjà existantes pour les PLU – révision, révision simplifiée, modification, modification simplifiée et déclaration de projet – sont transposées aux cas des DAC communautaires et des DAC de SCOT.

Un débat triennal sur les effets du DAC communautaire sera organisé.

Il conviendra d'inciter les intercommunalités à élaborer des DAC. Il faudra donc maintenir des restrictions à l'implantation des commerces de grande taille dans les zones où s'applique actuellement la règle de l'urbanisation limitée et qui ont été ouvertes à l'urbanisation après 2003. J'avais prévu, si les DAC n'étaient pas adoptés dans les trois ans, d'en revenir à 300 m². Je vous proposerai vraisemblablement de supprimer cette disposition en séance.

Enfin, il faudra veiller au bon déroulement de la phase transitoire entre l'ancien et le nouveau régime. Pour cela, je vous propose deux amendements : l'un concerne la composition de la CRAC avec une représentation accrue des élus. L'autre a trait aux délais de conversion des documents d'urbanisme aux nouvelles règles : le délai de droit commun de l'urbanisme en la matière, trois ans, doit s'appliquer.

Voilà quelle est ma lecture de cette proposition de loi : il s'agit d'un texte techniquement et politiquement difficile. Il nous oblige en effet à prendre à bras le corps un problème compliqué, celui du bon équilibre entre aménagement du territoire et concurrence économique, deux domaines qui ne font pas aisément bon ménage. Si on ne donne pas au DAC des outils puissants, l'aménagement du territoire sera une fois de plus sacrifié, ce que je ne saurais accepter.

M. Jean-Paul Emorine, président. – Notre rapporteur va donc nous proposer des modifications importantes. Il ne s'agit pas de faire ici le procès de la LME mais de décider que les élus puissent, dans le cadre d'un bassin de vie, décider de l'utilisation de l'espace.

Lorsque nous participons à des commissions départementales, il n'est pas rare d'avoir le sentiment que la décision échappe aux élus qui sont les premiers concernés.

Nous avons des divergences d'appréciation avec le Gouvernement, mais c'est tout à fait légitime. Certes, nos concitoyens doivent bénéficier des meilleurs prix, mais il est aussi de la responsabilité des élus de lutter contre la désertification des centres-villes.

M. Pierre Hérisson. – J'ai été rapporteur de la loi de 1996 sur le commerce et l'artisanat, loi présentée par un jeune ministre nommé Jean-Pierre Raffarin : nous avons passé de longues heures en séance à traiter de toutes ces questions.

La France est un des pays au monde à avoir la plus forte densité commerciale par habitant, notamment en zones frontalières, mais il continue à chercher des instruments de régulation.

De plus, les grands de la distribution ont en portefeuille, département par département, des autorisations de grandes surfaces non réalisées et il se développe un marché parallèle d'autorisations que se revendent entre elles les grandes enseignes.

L'équilibre entre la concurrence et la régulation passe par la définition précise des centres-villes.

Maintenez-vous dans ce texte la possibilité offerte aux maires de saisir la commission départementale sur les surfaces de moins de 1 000 m² dans les villes de moins de 20 000 habitants, villes où les implantations commerciales en périphérie sont légion ?

Quand un permis de construire est délivré dans une zone artisanale ou dans une zone industrielle, les contraintes d'urbanisme et d'architecture pèsent sur le coût de l'opération.

Enfin, lorsqu'on modifie la loi, la grande distribution met en moyenne douze à dix-huit mois pour s'adapter aux nouvelles règles et surtout pour en trouver les failles.

M. François Patriat. – La matière est compliquée, le sujet sensible. Voilà trente ans que nous y revenons. Votre diagnostic, monsieur le rapporteur, est, à juste titre, sévère et incontestable. Mais les solutions que vous proposez sont-elles les bonnes ? Votre thérapeutique ne nous semble pas appropriée.

Vous avez fait le bilan de la LME et de la situation actuelle de l'urbanisme commercial, vous avez ensuite présenté le texte que nous pourrions adopter et, enfin, vous avez estimé que le texte de l'Assemblée nationale était dangereux sans y apporter vraiment les garde-fous nécessaires. Au lieu de régler le problème, cette proposition de loi conforte la dérégulation complète du secteur puisqu'elle assimile l'autorisation d'implantation à un simple permis de construire : on prive ainsi les responsables locaux de tout pouvoir d'orientation et de régulation commerciale, au risque de créer de véritables zones d'implantations anarchiques. Nos entrées de villes sont déjà meurtries : il nous faut donc une régulation et une planification.

Cette proposition de loi vise à régler le problème des périphéries de villes, mais ne traite en rien la question des centres-villes ni des commerces en banlieue ou dans les zones sensibles.

Vous nous avez dit que la révision constitutionnelle était heureuse car elle nous permettait de corriger les mauvaises lois que nous avons votées. Je m'amuse de cette analyse...

Les collectivités territoriales n'ont eu ni les moyens ni le temps de s'adapter au nouveau cadre législatif issu de la LME. Et comme bilan, qu'avons-nous ? 4 millions de m² autorisés en 2009 ! Les acteurs du secteur parlent d'une surproduction, de bulle immobilière et d'une véritable anarchie très préjudiciable aux centres-villes. En outre, on a assisté à une multiplication des marques de distributeurs. La Bourgogne a particulièrement souffert de cet état de fait : de vieilles entreprises, comme Amora, à Dijon, ont disparu à cause de la LME.

Nous allons proposer une réelle régulation à travers une double procédure d'instruction, PLU et SCOT. Nous allons aussi élaborer des outils pour permettre aux maires et aux présidents d'intercommunalité de lutter contre les monopoles sur un territoire.

M. le rapporteur a parlé de la période intermédiaire : il faudra prendre garde que ces trois ans ne soient pas mis à profit pour provoquer une surproduction des surfaces commerciales.

M. Alain Fouché. – Il y a quelques années, j'ai déposé une proposition de loi sur ce thème qui a été votée par le Sénat mais bloquée à l'Assemblée nationale parce que le ministre de l'époque, Renaud Dutreil, y était radicalement opposé.

J'ai ensuite été défavorable à la LME, mais la pression ministérielle était telle qu'il a fallu la voter. Aujourd'hui, les résultats sont là : des millions de m² ont été créés. A Poitiers, qui compte 100 000 habitants, le maire socialiste a permis en plein centre-ville que s'installent des ensembles commerciaux importants, comme la FNAC. Avec la LME, le groupe Auchan s'est surdéveloppé en périphérie et il va tuer le commerce de centre-ville. La LME n'est pas un bon texte et il serait souhaitable que les ministres nous écoutent parfois.

Les normes européennes sont-elles strictes, précises ou pas ? Ainsi, en Allemagne, il semble que l'autorisation commence à partir de 800 m².

Dans mon département, j'assiste à la renaissance du commerce de proximité, grâce à diverses aides. Prenons garde de ne pas interrompre ce mouvement par la multiplication des grandes surfaces qui ne créent que peu d'emplois, compte tenu de ceux qu'elles suppriment, et qui accélèrent la désertification des campagnes.

Mme Élisabeth Lamure. – Je salue le pragmatisme de Dominique Braye sur ce sujet difficile. Nous en avons beaucoup discuté lors de l'examen de la LME ; certaines de nos propositions ont été retenues, qu'il s'agisse des seuils pour les communes de moins de 20 000 habitants ou de l'intégration des périmètres commerciaux dans les SCOT.

Nous étions en attente du projet de loi qui devait venir dans les six mois ; deux ans plus tard, nous voici avec une proposition de loi certes méritante, mais qui ne donne pas aux élus tous les outils nécessaires... *Quid* de la période transitoire, si mal gérée après la LME ? Quel devra être le degré de précision des DAC ? Ces documents devront être « vivants » ; est-ce à dire que l'on va changer sans arrêt les règles d'urbanisme ? Comment les élus vont-ils travailler ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – En effet, la LME a été adoptée dans l'attente d'un projet de loi sur l'urbanisme commercial, qui devait arriver dans les six mois.

Les commissions départementales et la Commission nationale d'aménagement commercial étaient devenues des machines à dire « oui ». Ne reprochons pas aux entrepreneurs de saisir les possibilités que leur ouvre la loi : ils sont dans leur rôle ! À nous de modifier la loi, si celle-ci est mauvaise.

Pendant la période transitoire, dans les communes de moins de 20 000 habitants, les élus pourront toujours saisir la CRAC pour toute implantation de plus de 300 m². Dans les communes de plus de 20 000 habitants, le seuil est fixé à 1 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) ; l'Allemagne est à 800 m² de surface commerciale, ce qui est équivalent. Nous nous plaçons au niveau européen, à la limite de ce que l'on peut faire : impossible de descendre davantage.

Je partage le diagnostic de François Patriat : en bon vétérinaire, je vous demande d'améliorer la thérapeutique proposée, pour rendre le pronostic plus favorable !

Nos propositions de loi peuvent être discutées grâce à la réforme constitutionnelle ; c'est tout ce que je voulais dire. Il ne s'agit pas de corriger la LME, adoptée dans un contexte particulier, mais de la compléter. La proposition de loi précise les choses pour la période transitoire, afin d'éviter que les acteurs économiques ne s'engouffrent dans les brèches.

Mon obsession est de lutter contre la dévitalisation des centres des villes moyennes. Si Auchan s'est développé dans la périphérie de Poitiers, Alain Fouché, c'est avec l'accord des élus des communes concernées et de la CDAC !

M. Alain Fouché. – Des élus de l'agglomération...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il faut mettre fin à cette concurrence. J'ai longtemps été maire d'une commune de périphérie, qui compte un Auchan de 16 000 m² : cela fait vingt ans que je leur refuse l'autorisation d'implanter une galerie commerciale, pour préserver le centre-ville ! Les élus sont responsables de l'aménagement cohérent du territoire. Si ce n'est pas le cas, changez d'élus ! Le problème est que les projets commerciaux sont approuvés par des élus qui ne représentent pas le territoire impacté. D'accord pour que le DAC soit souple : il s'agit de ne pas rater les occasions qui pourraient se présenter. La LME était un premier volet ; nous vous en présentons aujourd'hui le deuxième.

M. Martial Bourquin. – Nous sommes d'accord sur le constat : la LME est une mauvaise loi, dont il faut limiter les effets. Pour ces groupes du CAC 40,4 millions de m², ça ne suffit pas : ils en veulent davantage ! Avec un Gouvernement tout à leur écoute, on élabore une nouvelle loi pour leur donner satisfaction...

Je suis maire d'une ville de 15 000 habitants. Si les élus n'autorisent pas un projet, il se fait à quelques kilomètres de là, dans un autre département : en matière d'urbanisme commercial, ces grands groupes font ce qu'ils veulent ! (*M. le rapporteur le conteste*).

Pour augmenter le pouvoir d'achat, il n'est jamais question d'augmenter les salaires, la LME allait faire baisser les prix en faisant jouer la concurrence, nous disait-on. Pure idéologie : 4 millions de m² plus tard, les prix n'ont pas baissé, car les groupes s'entendent sur les prix ! Contrairement à ce qui se passe en Allemagne, ce sont quelques groupements d'achat qui font seuls la loi en matière de prix !

Dominique Braye et François Patriat ont souligné le véritable enjeu : revitaliser les centres-villes. Il fallait une loi-cadre qui dirige les investissements des grands groupes vers les centres-villes ! Quant à la réglementation européenne, le Gouvernement l'invoque quand cela l'arrange...

L'aménagement du territoire est un argument solide pour contrer l'absence de régulation. En Allemagne, la fuite en avant a été évitée car le droit de l'urbanisme y est très strict ; on y trouve des grandes surfaces en centre-ville. Il faut renforcer notre politique d'aménagement du territoire pour obliger les grands groupes à investir dans les cœurs de villes. À Meaux, Auchan a quitté une ZUS en laissant une friche derrière lui ; le maire, que vous connaissez bien, doit se bagarrer pour trouver un repreneur ! Cette loi encourage la fuite en avant, avec à la clé, la désertification des zones rurales, des quartiers, des centres-villes. Il faudrait au contraire contraindre les grands groupes à investir dans ces zones en déshérence.

Vous proposez de renforcer le DAC pour limiter les effets de la dérégulation, mais les grands groupes le contourneront ! C'est pourquoi je prône une réglementation dès 300 m². Ces grandes surfaces prétendent créer des emplois, mais combien en détruisent-elles ailleurs ? Enfin, permis de construire ne signifie pas permis de commercer : il faudrait se pencher sur ce point constitutionnel.

Cette loi, qui est un pas de plus vers la dérégulation, est encore un cadeau fait aux entreprises du CAC 40, au mépris de l'aménagement du territoire. Aux élus de réparer sans arrêts les dégâts...

M. Jean-Paul Emorine, président. – Le rapporteur a donné d'autres orientations. Nous sommes d'accord sur la responsabilité des élus en matière d'occupation de l'espace.

M. Gérard Cornu. – Je félicite le rapporteur pour sa contribution novatrice. Tout repose sur le DAC. Il faut une typologie des secteurs commerciaux. Soyons précis, mais aussi modestes. Les effets positifs sont toujours longs à venir. Le problème qui se pose est celui de la phase transitoire. Nous avons fait un bon travail sur la LME : c'est le décret qui a été dramatique !

Quid des autorisations qui ont été délivrées mais ne sont pas encore engagées ?

La CDAC offrait l'avantage de la proximité, d'autant que les élus – cinq sur huit membres – y avaient repris la main. Aujourd'hui, les grandes surfaces qui se heurtent à un refus de la CDAC font un recours auprès de la CNAC – qui ne compte pas d'élus. Celle-ci a ainsi donné un avis favorable à l'implantation dans l'agglomération de Chartres d'un Leclerc de 30 000 m², contraire au SCOT, malgré l'avis défavorable de la CDAC. Nous sommes maintenant devant le Conseil d'État ! Même si la CRAC donne le pouvoir aux élus, la CNAC peut toujours revenir sur ses décisions... Cette fois-ci, il faudra être très précis et vigilant sur le décret d'application.

M. Jean-Paul Emorine, président. – La proposition de loi vise à donner pleine responsabilité aux élus.

M. Alain Chatillon. – Je regrette que la loi de modernisation agricole (LMA) n'ait pas abordé la question des 65 000 hectares de terres agricoles qui disparaissent chaque année en périphérie des villes. J'ai repris les travaux de Pierre Laffitte sur ce dossier : une forte taxation des plus-values sur les ventes de terrains en périphérie, sur le modèle allemand, permettrait à la fois d'aider l'agriculture et de freiner l'hémorragie.

La distribution a changé au cours des quinze dernières années. Le hyperdiscount a montré ses limites, et ne dépasse pas 15 % du marché. Cette forme de grande distribution ne correspond plus aux attentes des consommateurs, les hypermarchés perdent des clients, au profit des supermarchés. Nous avons là un moyen de pression intelligent.

La distribution n'est plus facteur de développement des produits agroalimentaires français dans le monde. Le modèle est dépassé ! Il faut inciter les industriels à orienter leur développement vers l'international. L'agroalimentaire français est passé de la première à la seconde place européenne, bientôt à la troisième. Le Salon international de l'agroalimentaire, qui coûte pourtant fort cher, ne sert qu'à promouvoir des produits étrangers ! Il faut trouver un consensus avec la distribution pour améliorer la promotion de nos produits agroalimentaires.

Surtout, il faut accompagner le petit commerce en centre-ville, facteur indispensable de lien social.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'intervention de Martial Bourquin était pétrie d'idéologie ; ce n'est pas mon approche. (*Protestations à gauche*). La LME n'était pas une mauvaise loi, mais une loi incomplète.

M. Martial Bourquin. – 4 millions de m² !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les entrepreneurs se sont engouffrés dans la brèche. Nous nous préoccupons tous du pouvoir d'achat des Français.

M. Martial Bourquin. – Parlons-en !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le rôle des élus est déterminant. J'ai sur mon territoire un Auchan de 16 000 m² ; nous accueillons un Leclerc pour introduire de la concurrence, l'enjeu étant de faire baisser les prix de 15 %. Martial Bourquin cite l'Allemagne en exemple, mais en oubliant de dire que les salaires y ont été bloqués pendant trois ans !

Mon obsession est la revitalisation des centres-villes. Tout repose sur le DAC. Nous donnons aux élus les outils pour faire de l'aménagement du territoire ; encore faut-il qu'ils s'en saisissent. Donnez de bons outils à un mauvais ouvrier, il fera du mauvais travail...

Gérard Cornu, l'autorisation de la CDAC est valable deux ans ; si le projet n'est pas lancé avant son terme, elle devient caduque. Certains élus font traîner les choses, ce qui est une façon habile de refuser... Avec le nouveau système, la commission nationale disparaît au profit des CRAC.

Alain Chatillon, nous avons beaucoup parlé des périphéries lors de la LMA. Certes, le *hard discount* stagne, mais jamais les grandes enseignes n'auraient pensé qu'il atteigne 15 % ! Il attire désormais toutes les classes sociales, preuve qu'il répond à une attente des consommateurs. On est passé des courses-loisirs aux courses-contrainte, d'où un rejet des hypermarchés au profit des moyennes surfaces. Les Franprix ou Carrefour Market de 1 500 à 1 800 m² sont des locomotives dans les centres-villes. D'ailleurs, contrairement à Auchan, Carrefour ne demande plus à augmenter systématiquement ses surfaces.

Quant au volet international, il excède le champ de la proposition de loi...

M. Jean-Paul Emorine, président. – Lors de la LMA nous nous sommes penchés sur la perte de surface agricole : l'équivalent d'un département agricole disparaît tous les dix ans... La LMA a instauré un observatoire départemental, avec une commission départementale pour l'affectation des sols, en attente du schéma de cohérence territoriale. C'est aux agriculteurs, avec les élus, de déterminer l'occupation de l'espace !

M. Benoist Apparu, secrétaire d'État. – Le Gouvernement approuve l'esprit général de ce texte. Actuellement, il faut distinguer autorisation commerciale et autorisation urbanistique. Comme toute construction, le permis de construire doit respecter le SCOT et les grandes surfaces doivent être conformes aux principes de l'urbanisme.

Ce texte change les règles du jeu, en transférant le principe de l'autorisation commerciale dans le droit commun de l'urbanisme : avec votre rédaction, on passerait d'une autorisation individuelle d'ouverture de commerce à une planification à long terme. Le Gouvernement souhaite que l'urbanisme joue tout son rôle, mais pas un rôle commercial. Si l'on prend des décisions d'opportunité dans ce cadre-là, *via* la typologie, on sort de l'urbanisme *stricto sensu*.

Au maire de faire les investissements nécessaires pour accroître l'attractivité de son centre-ville et trouver un équilibre entre commerce de périphérie et de centre-ville. Attention toutefois également à l'équilibre entre les différents pôles d'attractivité au sein d'un département ou d'une région. Ma ville de Châlons-en-Champagne, qui a 50 000 habitants, est à 40 kilomètres de Reims, une ville de 200 000 habitants : je dois aménager le développement de ma périphérie, avec une offre commerciale diversifiée, pour éviter une évasion vers la zone de chalandise rémoise...

La LME s'appliquera durant la période transitoire, mais les CRAC seront immédiatement mises en place. Les acteurs de la distribution profiteraient d'un vide juridique pour faire du mètre carré, ce que personne ne souhaite.

Examen des articles

Chapitre 1^{er}

L'amendement rédactionnel n° 47 est adopté. La division est rétablie.

Chapitre 1^{er}			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	47	Rétablissement d'une division intitulée « Chapitre 1 ^{er} : Les documents d'aménagement commercial ».	Adopté

Article 1^{er}

M. Dominique Braye, rapporteur. – Mon amendement n° 1 réécrit l'article pour le rendre plus lisible. Il précise la procédure relative au DAC.

M. François Patriat. – Le terme « délimite » renvoie à la parcelle. L'amendement précise la nature des centralités urbaines mais sans la définir. Il interdit les implantations commerciales d'une surface supérieure à 1 000 m² hors centralité urbaines, mais dans les secteurs urbains, les projets sont totalement libéralisés ! Vous ne changez rien au texte. Nous, nous voulons limiter le seuil à 300 m².

D'accord pour la typologie des commerces, mais elle ne prend pas en compte les services. Enfin, la procédure simplifiée pour le DAC mentionne le SCOT : est-ce une erreur ? Bref, nous sommes opposés à cet amendement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le DAC fixe des orientations pour l'ensemble du territoire du SCOT. Dans les zones interstitielles, il n'est pas question de bloquer l'implantation d'une boulangerie ou d'un tabac-presse ! Nous allons déterminer les centralités urbaines mais aussi d'autres zones de centralité, comme les quartiers sensibles. Les élus décideront. Le problème n'est pas les zones interstitielles, mais l'équilibre entre centralités et périphéries.

M. Benoist Apparu, secrétaire d'État. – Cette réécriture globale me convient, à une nuance près. L'introduction d'une typologie, prévue au IV de l'article 1^{er}, pose problème. Qu'advient-il si le commerce est revendu, ou s'il évolue légèrement ? On risque de figer les territoires. Va-t-il falloir définir un

pourcentage d'activité ? Où commence « l'équipement de la maison » ? *Quid* des commerces mixtes ? Il va falloir une cinquantaine de catégories ! Je crains une explosion de l'insécurité juridique en la matière. La décision d'opportunité sur l'implantation d'un commerce ne relève pas d'un document d'urbanisme.

Le rapporteur considère la typologie comme la meilleure solution...

M. Dominique Braye, rapporteur. – La moins mauvaise !

M. Benoist Apparu, secrétaire d'État. – Cela fait trente ans que l'on cherche un équilibre, sans jamais le trouver. Une typologie ne réglera pas la question, et va figer les territoires. On ouvre un nid à contentieux – sans compter qu'une typologie détaillée se heurtera au droit communautaire, comme c'est le cas en Allemagne...

Le IV de votre amendement modifie profondément le texte. Le DAC est un outil puissant à disposition des élus pour organiser leur territoire, d'autant que la proposition de loi libéralise le centre-ville, mais attention à la rigidité de la typologie.

On a aujourd'hui une vision très traditionnelle de l'urbanisme commercial. Or il n'y a quasiment plus de petits commerces en centre-ville, mais des franchises de grandes enseignes. Quelles seront les grandes surfaces de demain ? Pour la FNAC, le futur, c'est Internet. Demain, on ne se rendra plus en voiture depuis le centre-ville vers la périphérie pour faire ses courses ; ce sont les camionnettes de livraison qui feront le chemin inverse ! Il nous faut un outil pour organiser l'urbanisme, mais attention à ne pas figer les choses.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous sommes au cœur du sujet. Le ministre reconnaît les problèmes mais ne m'apporte aucune solution ! La mienne a le mérite d'exister.

Certaines enseignes s'installent en périphérie car il leur faut de la surface. D'autres, notamment dans le secteur de l'équipement de la personne, concourent vraiment à l'animation des centres-villes. Si elles s'installent en périphérie, c'est pour des raisons purement économiques ! La FNAC quitte aujourd'hui les centres-villes – où elle a toujours été implantée – parce que la périphérie est plus rentable...

Qu'advient-il en cas de vente du commerce, demande le ministre. Nous avons tous donné des autorisations en CDAC, et nous nous sommes tous fait bernier ! Assez ! Nous n'avons pas résolu le problème, car il y a toujours eu des ministres talentueux, comme aujourd'hui, qui se sont opposés aux solutions efficaces que nous proposons !

La typologie n'entre pas dans les détails : nous parlons de grands secteurs. Les services du ministre n'ont pas suffisamment d'idées ; le Sénat lui en apporte ! Si vous ne votez pas cette mesure, vous libérez tout : les enseignes pourront faire ce qu'elles veulent !

M. Jean-Paul Emorine, président. – On ne peut faire plus clair.

M. Martial Bourquin. – D'accord si le seuil est fixé à 300 ou 500 m². Leclerc concurrence la FNAC, avec succès, en proposant une offre culturelle en périphérie, à côté de ses hypermarchés. La FNAC s'installe donc en périphérie...

Une ville sans commerces est une ville morte. Les commerces de bouche quittent les cœurs de villes ; la loi les encourage à y revenir. Mais si une grande surface s'installe à 2 kilomètres de lui, le Huit-à-huit qui s'est installé en centre-bourg fermera dans les deux ans ! C'est pourquoi il faut davantage de régulation. Il n'y a là rien d'idéologique ! Il faut réguler ce qui bouleverse les zones de chalandise.

N'oublions pas non plus que la population vieillit : nombre de nos concitoyens ne peuvent plus prendre leur voiture pour faire leurs courses. Si l'on porte le seuil à 500 m², je suis prêt à voter ce texte. La typologie des commerces est indispensable. Si le bail commercial n'est pas « tout commerce », on ne peut ouvrir n'importe quel commerce !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Merci d'aller dans mon sens.

M. Gérard Cornu. – Je n'étais initialement pas très favorable à une typologie, mais cet amendement n'ouvre qu'une possibilité, non une obligation. L'affectation du commerce n'est pas régulée par les élus mais par le propriétaire des murs, qui peut imposer un bail « mono-produit ». C'est possible, à condition que celui qui exerce le commerce ne soit pas le propriétaire des murs, et si l'on interdit les baux « tout commerce ».

La typologie proposée, autour de quatre grands secteurs, me paraît assez souple. Le principe heurte quelque peu ma sensibilité libérale, mais il faut savoir ce que l'on veut ! Il faut être novateur, et se donner les moyens de sauvegarder nos centres-villes.

M. Alain Houpert. – Il faut savoir ce que nous voulons faire de nos centres-villes. Les commerces et les clients vont en périphérie, parce que c'est plus pratique. Bientôt nous n'aurons que des banques en centres-villes. Même les cabinets médicaux les désertent, car nos patients ne peuvent plus venir nous voir ! Je suis donc favorable à une limitation du seuil à 300 ou 400 m² et à la mise en place des outils qui permettent de faire venir les commerces-clés en centres-villes. La FNAC du centre-ville est un endroit où l'on se retrouve, où l'on vit ensemble.

M. François Patriat. – Nous sommes favorables à la typologie, mais le rapporteur ne m'a pas répondu : dans les centralités, aucune condition, tout est libéralisé ! Nous demandons donc que soient maintenus des seuils.

M. Alain Chatillon. – Pour limiter le *hard-discount*, je suis favorable à un seuil de 300 ou 400 m².

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il faut trouver un équilibre accepté par tous. Il n'est pas possible de revenir à un seuil de 300 m².

M. François Patriat. – Nous proposons 500 m².

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous sommes à 1 000 m² de SHON, soit 750 m² environ de surface commerciale. Les FNAC, les Franprix de 1 500 m² sont les locomotives qui permettent au petit commerce de centre-ville de vivre. Beaucoup d'élus cherchent à les attirer !

Si un hypermarché existant dépasse les 1 000 m², il ne pourra s'étendre sans autorisation. Quant aux zones interstitielles, aux élus de les déterminer ; ce n'est pas là que l'on verra un développement anarchique du commerce !

Le projet est équilibré. Avec 1 000 m² de SHON, nous sommes déjà à la limite acceptable par Bruxelles. De grâce, ne déséquilibrons pas l'équilibre : je n'ai pas trouvé d'autre solution !

Je connais le risque de contentieux : c'est pourquoi je propose quatre grands secteurs. Donnez-vous les moyens d'animer vos centres-villes, sans rejeter la faute sur l'extérieur ! Les commerçants qui ont des horaires d'ouverture erratiques ont leur part de responsabilité dans la désertification des centres-villes...

M. Jean-Paul Emorine, président. – Je partage les propos d'Alain Houpert. Encore faut-il pouvoir stationner en centre-ville ! Il faut prendre en compte les nouvelles formes de commerce *via* Internet.

M. Dominique Braye, rapporteur. – À Mantes-la-Jolie, nous avons voté hier 12,75 millions d'euros pour des parkings.

M. Benoist Apparu, secrétaire d'État. – Personne n'a jamais trouvé de solution à ce problème, à gauche comme à droite : il convient d'avancer avec peu de certitudes et beaucoup de modestie... La LME n'a pas réglé la question du droit de suite.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les secteurs sont suffisamment larges et souples.

M. Benoist Apparu, secrétaire d'État. – Vous ne réglez pas le problème. Qu'advient-il si le propriétaire veut vendre son magasin quatre mois après avoir obtenu son autorisation, ou le faire évoluer ? C'est un nid à contentieux.

On passe d'un seuil de 1 000 m² de surface de vente à 1 000 m² de SHON : c'est déjà une diminution de surface. Il est impossible de revenir à 300 ou 500 m² sans rompre tout l'équilibre, et encourir la censure de Bruxelles. Si l'on veut y encourager l'implantation de commerces, il faut donner de la souplesse aux centres-villes en matière d'urbanisme.

Il faut donc des règles contraignantes en périphérie et de la souplesse en centre-ville afin de parvenir à un équilibre.

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est ce que je propose !

M. Benoist Apparu, secrétaire d'État. – La planification est bien plus essentielle que la typologie. L'élaboration du DAC permet de délimiter les nouvelles zones. Avec une ZAC, votre maîtrise des implantations est totale. Vous aurez donc bien des outils pour contrôler ce qui se passe en périphérie, sans avoir besoin de la typologie, même à Mantes-la-Jolie.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je reconnais l'enthousiasme de M. le ministre, mais sa démonstration, qu'il me pardonne, n'est pas pertinente. Il prône la souplesse, et moi aussi. Charles Revet estime que les élus perdent la main.

M. Charles Revet. – C'est vrai !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous donnons ici la possibilité aux élus d'utiliser les typologies. S'ils n'en veulent pas, ils n'y sont pas obligés. Je propose aussi que les DAC puissent évoluer très rapidement pour être réactifs face à d'éventuelles délocalisations de commerce en périphérie.

M. le ministre nous propose de faire des ZAC afin de maîtriser les implantations : c'est vrai... le jour de l'inauguration ! Mais dès le lendemain, les élus n'ont plus leur mot à dire et tout peut changer ! J'ai été berné trois fois de la sorte !

M. Jean-Paul Emorine, président. – Cet amendement a été soumis à une large discussion. La période de Noël permettra à la réflexion de se poursuivre, monsieur le ministre.

L'amendement n° 1 est adopté.

M. Jean-Paul Emorine, président. – Nous en arrivons aux amendements identiques n^{os} 33 et 20

M. Dominique Braye, rapporteur. – Au départ, j'avais la même approche que les auteurs de ces deux amendements. Mais en l'absence de PLU, les contentieux risquent de se multiplier. Faute de PLU, il faut « délimiter » plutôt que « localiser » puisqu'on se réfèrera au DAC. Je ne vois d'ailleurs pas ce qui vous gêne dans ma rédaction.

Mme Élisabeth Lamure. – Si on « délimite », on le fait à la parcelle : c'est le travail du PLU, pas d'un SCOT qui est un document d'orientation générale et à long terme. Il y a donc confusion.

M. Jean-Paul Emorine, président. – Le SCOT lui-même ne délimite pas la parcelle, il la localise.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les conditions fixées par le DAC doivent être opposables directement ou indirectement aux permis de construire. Il y a déjà eu des exceptions avec le Grenelle lorsque des secteurs ont été délimités. Les élus devront se pencher un peu plus précisément sur ces documents pour éviter les contentieux.

Mme Élisabeth Lamure. – Le DAC va donc définir très précisément la délimitation concernée.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cela ne pose pas de problèmes, car la plupart des zones sont délimitées par des voies, des routes ou des obstacles naturels. Le mot « localise » ne convient pas car il faut avoir en mémoire la question de l'opposabilité directe ou indirecte. Le milieu du commerce n'est pas particulièrement tendre et il exploitera la moindre faille juridique lui permettant de faire échec à un concurrent. Voyez l'attitude de Bricorama qui fait des recours sur tous les projets d'implantation de ses concurrents. Si vous ne délimitez pas, ce sera au juge de le faire.

M. Jean-Paul Emorine, président. – Cet argument est recevable.

M. François Patriat. – Vous transformez les DAC en PLU supra-intercommunal.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Heureusement que les PLU traitent de bien d'autres domaines !

L'amendement n° 33 est retiré.

L'amendement n° 20 est rejeté.

M. François Patriat. – Sur le seuil des 300 ou 500 m², vous nous renvoyez à chaque fois à l'Europe. Or, cette dernière n'empêche pas de fixer un nombre de m² dans l'intérêt général. Cette argumentation n'étant pas recevable, nous présentons cet amendement n° 21.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Impossible !

L'amendement n° 21 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je préfère harmoniser le vocabulaire utilisé avec celui retenu par la loi Grenelle II. Défavorable à l'amendement n° 22.

L'amendement n° 22 est retiré.

Les amendements n^{os} 39 et 23 sont rejetés.

M. François Patriat. – Nous voulons davantage encadrer.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous voulons libéraliser !

L'amendement n° 24 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les amendements n°s 35 et 41 sont satisfaits. Avis défavorable.

Les amendements n°s 35 et 41 sont rejetés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – je préfère ma typologie à celle proposée par l'amendement n° 25. « Habillement » est un critère trop précis.

M. François Patriat. – Nous tenons à la mention des services.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ce point est réglé par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, quand il parle des bureaux.

L'amendement n° 25 est retiré.

M. François Patriat. – Il ne faut pas que l'ensemble du SCOT soit annulé si le DAC se trouve annulé, et c'est l'objet de l'amendement n° 31.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je partage ce souci. Le DAC ne peut être indépendant du SCOT, et le juge a toujours le pouvoir d'annuler partiellement ou entièrement le document.

M. Gérard Cornu. – Je partage l'avis du rapporteur, mais je vois le danger pour les SCOT.

L'amendement n° 31 est rejeté.

L'article 1^{er} est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Le sort des amendements examinés par la commission sur l'article 1^{er} est retracé dans le tableau suivant :

Article 1 ^{er}			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	1	Réécriture des dispositions relatives aux documents d'aménagement commercial (DAC) des schémas de cohérence territoriale pour préciser un certain nombre de notions et de procédures.	Adopté

Article 1^{er}			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
Mme LAMURE	33	Localisation par le DAC des centralités urbaines et des zones périphériques d'implantation commerciales.	Retiré
M. PATRIAT	20	Identique au n° 33.	Rejeté
M. PATRIAT	21	Règlementation par le DAC des implantations de plus de 300 m ² dans les centralités urbaines.	Rejeté
M. PATRIAT	22	Substitution du terme « espaces » à celui de « zones » dans un DAC	Retiré
M. FOUCHÉ	39	Abaissement du seuil de surface à 500 m ² de SHON au-delà duquel l'implantation n'est plus libre.	Rejeté
M. PATRIAT	23	Abaissement du seuil d'autorisation de 1 000 à 300 m ² .	Rejeté
M. PATRIAT	24	Possibilité pour le DAC d'interdire l'implantation des commerces supérieurs à un seuil de 300 m ² dans les zones "interstitielles".	Rejeté
M. NÈGRE	35	Délimitation par le SCOT des grands pôles structurants du tissu commercial.	Rejeté
M. CÉSAR	41	Définition par le DAC des pôles commerciaux en les hiérarchisant selon leurs niveaux de rayonnement.	Rejeté
M. PATRIAT	25	Établissement d'une typologie des secteurs commerciaux.	Retiré
M. PATRIAT	31	Portée de l'annulation du DAC par le juge.	Rejeté

Article 1^{er} bis A

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les PLU intercommunaux peuvent faire office de DAC en l'absence de SCOT.

L'amendement n° 2 est adopté à l'unanimité

L'article 1^{er} bis A est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 1^{er} bis A			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	2	PLU intercommunaux faisant office de DAC en l'absence de SCOT.	Adopté

Article 1^{er} bis B

M. Dominique Braye, rapporteur. – Mon amendement n° 3 autorise l'élaboration d'un DAC communautaire élaboré selon les mêmes procédures que le PLU, en l'absence de SCOT ou de PLU intercommunal.

M. François Patriat. – Nous ne pouvons accepter cela. Nous voulons des schémas d'aménagement commercial élaborés par les intercommunalités et compatibles avec le DAC.

M. Dominique Braye, rapporteur. – On ne peut pas élaborer de DAC de petite taille.

M. Gérard Cornu. – Je suis d'accord avec le rapporteur. Mais que se passe-t-il s'il y a un DAC départemental ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il n'y aura pas de DAC départemental.

L'amendement n° 3 est adopté.

L'amendement n° 27 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les amendements n^{os} 42 et 36 sont satisfaits. Si les DAC communautaires sont élaborés selon les mêmes règles que les PLU, les chambres consulaires sont nécessairement associées.

Les amendements n^{os} 42 et 36 sont rejetés.

L'article 1^{er} bis B est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Le sort des amendements examinés par la commission sur l'article 1^{er} bis B est retracé dans le tableau suivant :

Article 1 ^{er} bis B			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	3	Procédure d'élaboration du DAC communautaire.	Adopté
M. PATRIAT	27	Elaboration d'un schéma d'aménagement commercial même quand il existe un SCOT muni d'un DAC.	Rejeté
M. CÉSAR	42	Association des chambres consulaires à l'élaboration des DAC communautaires.	Rejeté
M. NÈGRE	36	Même objet que le 42.	Rejeté

Article 1^{er} bis C

L'amendement rédactionnel n° 4 est adopté.

L'article 1^{er} bis C est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 1^{er} bis C			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	4	Rédactionnel	Adopté

Article 1^{er} bis

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 5 propose d'associer les organismes représentant les professionnels du commerce à l'élaboration des DAC.

M. Daniel Raoul. – Qui sont-ils en dehors des chambres consulaires ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Des fédérations ... Un décret est prévu.

L'amendement n° 5 est adopté.

L'article 1^{er} bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 1^{er} bis			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	5	Association des professionnels du commerce à l'élaboration des DAC.	Adopté

Article 2

L'amendement rédactionnel n° 6 est adopté.

L'article 2 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 2			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	6	Rédactionnel.	Adopté

Article additionnel après article 2

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 16 étend à trois ans le délai accordé aux SCOT et aux PLU intercommunaux pour se doter d'un DAC.

M. Gérard Cornu. – La transition sera difficile. Pourquoi allonger le délai ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Un tel document requiert des études. L'amendement n° 32 propose ce même allongement.

Les amendements n^{os} 16 et 32 sont adoptés.

L'article additionnel est inséré.

Le sort des amendements examinés par la commission est retracé dans le tableau suivant :

Article(s) additionnel(s) après Article 2			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	16	Reprise des dispositions de l'article 7 et précision sur le délai de trois ans de mise à jour du SCOT.	Adopté
M. PATRIAT	32	Délai de mise à jour du SCOT.	Adopté

Article 3

L'amendement rédactionnel n° 7 est adopté.

L'article 3 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 3			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	7	Rédactionnel.	Adopté

Division additionnelle après l'article 3

L'amendement n° 48 est adopté. La division additionnelle est insérée.

Division(s) additionnelle(s) après Article 3			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	48	Insertion d'une division additionnelle intitulée : « chapitre 2 : Les autorisations d'implantation commerciale ».	Adopté

Article additionnel avant l'article 4

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 8 clarifie la rédaction. Nous voulons contrôler les changements de secteur d'activité commerciale.

L'amendement n° 8 est adopté. L'article additionnel est inséré.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Pourquoi instituer une double instruction des demandes de permis de construire par les maires et le président de l'établissement public chargé d'élaborer le SCOT ? Cela complexifie fortement les procédures. J'y suis défavorable.

M. François Patriat. – Cela accroît la légitimité de la décision.

L'amendement n° 26 est rejeté.

Le sort des amendements examinés par la commission est retracé dans le tableau suivant :

Article(s) additionnel(s) avant Article 4			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	8	Définition des projets d'implantation commerciale soumis au respect des conditions fixées par le DAC.	Adopté
M. PATRIAT	26	Double instruction des permis de construire pour les implantations commerciales.	Rejeté

Article 4

L'amendement rédactionnel n° 9 est adopté.

L'article 4 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 4			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	9	Rédactionnel.	Adopté

Article 4 bis

L'amendement rédactionnel n° 10 est adopté

L'article 4 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 4 bis			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	10	Rédactionnel.	Adopté

Article 5

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement clarifie la rédaction de l'article relatif aux commissions régionales d'aménagement commercial. Nous en modifions la composition de neuf membres en accroissant le nombre d'élus et en ne prévoyant qu'un seul représentant de l'État au lieu de deux. Est également prévue la présence du président de l'EPCI.

M. François Patriat. – Pourquoi, dès lors, avoir refusé la double instruction ?

L'amendement n° 11 est adopté.

M. François Patriat. – Nous comblons par cet amendement n° 30 un vide juridique. Rien n'est prévu pour contrôler les parties du domaine public affecté aux gares, ni pour l'implantation des commerces de véhicules automobiles ou de motocycles en centre-ville.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Où est le problème ? Les gares sont des zones de centralité. En outre, la surface des surfaces commerciales est limitée à 2 500 m².

M. Daniel Raoul. – Les élus n'ont pas de droit de regard sur ces bâtiments et ces surfaces commerciales qui impactent la vie des quartiers.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les garagistes ont du mal à s'installer car les constructeurs imposent aux concessionnaires bien des exigences. Faut-il leur imposer de nouvelles contraintes ? Je serais favorable à l'amendement si la partie consacrée aux garages était supprimée.

M. Daniel Raoul. – Nous modifions l'amendement en ce sens en conservant la référence aux commerces situés dans les gares.

L'amendement n° 30 rectifié est adopté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 40 est contraire à l'esprit des SCOT.

L'amendement n° 40 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je reconnais que l'arrondissement n'est peut-être pas la meilleure formule, mais l'aire de chalandise proposée comme référence par l'amendement n° 28 est une notion économique et non juridique. Elle peut avoir différentes dimensions. C'est la porte ouverte à d'innombrables contentieux et j'y suis défavorable.

L'amendement n° 28 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 29 est satisfait puisqu'il propose également que l'Etat ne dispose que d'un représentant dans la CRAC.

L'amendement n° 29 est adopté.

L'article 5 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Le sort des amendements examinés par la commission sur l'article 5 est retracé dans le tableau suivant :

Article 5			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	11	Clarification et regroupement des dispositions relatives à la CRAC.	Adopté
M. PATRIAT	30	Soumission de l'implantation des commerces situés dans les gares en centre-ville à la CRAC.	Adopté avec modification
M. FOUCHÉ	40	Modification des règles de composition de la CRAC.	Rejeté
M. PATRIAT	28	Modification des règles de composition de la CRAC.	Rejeté
M. PATRIAT	29	Réduction du nombre de représentants de l'Etat dans la CRAC.	Adopté

Article 5 bis

L'article 5 bis demeure supprimé.

Division additionnelle avant l'article 6

L'amendement rédactionnel n° 49 est adopté. La division additionnelle est insérée.

Division(s) additionnelle(s) avant Article 6			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	49	Insertion d'une division additionnelle intitulée : « Chapitre 3 – Dispositions diverses ».	Adopté

Article 6

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 12 rassemble au sein de l'article les diverses modifications au code de l'urbanisme dispersées dans le texte.

L'amendement n° 12 est adopté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'ensemble de la typologie des destinations de locaux relève de la partie réglementaire du code, non de sa partie législative. Je demande le retrait de l'amendement n° 43. A défaut, avis défavorable.

L'amendement n° 43 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 44 prévoit un pourcentage de réalisation de commerces pour les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation dans le règlement du PLU, à l'instar du pourcentage de logements sociaux prévu dans la loi SRU. C'est une excellente idée. L'avis est favorable sous réserve, toutefois, d'une rectification.

M. Gérard Cornu. – Attention : les opérations d'aménagement sont lourdes, de nombreux hectares sont en jeu...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il s'agit seulement d'une possibilité !

M. François Patriat. – Nous voterons l'amendement n° 44.

L'amendement n° 44 est adopté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Délimiter les secteurs géographiques précis où s'applique une destination exclusive commerce ou artisanat pour des locaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble dans le règlement du PLU est une excellente idée. La rédaction plus large du 2° de l'article 6 telle que proposée par mon amendement n° 12 l'autorise. Je propose donc le rejet de l'amendement n° 45 qui est satisfait.

L'amendement n° 45 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 34 instaure une révision simplifiée du PLU pour les habitations classées en zone agricole destinées à être reclassées en zone Nh du PLU. Je comprends parfaitement le problème que cherche à résoudre Yannick Botrel. Pour autant, l'amendement est un cavalier. Son but affiché dans l'objet – la révision simplifiée – ne correspond pas au dispositif de cet article qui repose sur la modification simplifiée du PLU. Il ne traite pas d'urbanisme commercial. Et, enfin, les zones Nh n'existent pas dans la partie législative du code de l'urbanisme.

M. François Patriat. – Nous laissons l'auteur défendre seul cet amendement...

M. Yannick Botrel. – Soit, l'amendement est hors sujet. Pour de multiples raisons, il n'a pas été retenu dans le cadre de la proposition de loi de simplification du droit. Pour répondre aux difficultés rencontrées sur le terrain, le Grenelle II a autorisé le « rezonage » des habitations des agriculteurs qui changent de métier ou partent en retraite à la condition que le PLU soit révisé. Or la révision complète du PLU est un processus extrêmement long (3 ans), coûteux et chronophage si bien qu'à son terme, il faut tout recommencer car la situation a évolué. De surcroît, cela rend le PLU peu opérationnel.

M. Gérard Cornu. – Qu'est-ce qu'une zone Nh ?

M. Yannick Botrel. – Une zone naturelle avec de l’habitation.

M. Jean-Paul Emorine, président. – Le problème est simple : dans la zone agricole, délimitée par le PLU, ne peuvent construire que les personnes ayant une activité agricole. Si vous rendez la zone constructible, elle le sera pour tout le monde ! (*M. Yannick Botrel le réfute.*) En droit, on ne peut pas créer des catégories spécifiques pour les agriculteurs et les enfants d’agriculteurs....

M. Daniel Raoul. – Cela revient à encourager le mitage !

M. Yannick Botrel. – Non ! L’amendement crée une zone autour d’une habitation, non une nouvelle zone encourageant les habitations isolées. La loi Grenelle II l’autorise, mais la procédure prévue est trop lourde. Il faut tenir compte de la situation existante.

L’amendement n° 34 est rejeté.

L’article 6 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Le sort des amendements examinés par la commission sur l’article 6 est retracé dans le tableau suivant :

Article 6			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	12	Rédactionnel.	Adopté
M. CÉSAR	43	Insertion, au niveau législatif, de la typologie des destinations de locaux qui figurent actuellement dans la partie règlementaire du code.	Rejeté
M. CÉSAR	44	Possibilité dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de prévoir pour des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de réalisation de commerces.	Adopté avec modification
M. CÉSAR	45	Possibilité dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de délimiter des secteurs où s'applique une destination exclusive de commerce ou artisanat en rez-de-chaussée d'immeuble.	Rejeté
M. BOTREL	34	Possibilité de reclasser en zone Nh les habitations classées en zone agricole à travers une révision simplifiée du PLU.	Rejeté

Article 7

M. Dominique Braye, rapporteur. – L’amendement n° 14 réécrit l’article en assurant les coordinations nécessaires.

L'amendement n° 14 est adopté.

L'article 7 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 7			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	14	Rédactionnel.	Adopté

Article 7 bis

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n° 46, par cohérence, propose de supprimer l'article 7 bis, ses dispositions ayant été transférées à l'article 6.

L'amendement n° 46 est adopté.

L'article 7 bis est supprimé.

Article 7 bis			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	46	Suppression de coordination.	Adopté

Article 8

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement de réécriture n° 15 rassemble au sein d'un seul article les dispositions modifiant le code de commerce qui figuraient aux articles 5 et 7 bis.

L'amendement n° 15 est adopté.

M. François Patriat. – Les amendements n^{os} 17, 18 et 19 mettent en place un mécanisme afin de gérer la période transitoire. L'objectif est d'éviter que, la confusion régnant, certains continuent de bénéficier d'effets d'aubaine et que les enseignes se multiplient entre 2011 et 2014 dans les centres-villes.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cette proposition de loi abroge l'article 752-1 du code de commerce, autrement dit la CDAC et la CNAC sont supprimées. Vous ne pouvez pas modifier les pouvoirs d'instances supprimées au profit de la CRAC.

M. Daniel Raoul. – Soit ! Mais que se passera-t-il durant la période transitoire ?

M. Jean-Paul Emorine, président. – Ce sera la CRAC qui sera compétente.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dès que la loi entrera en vigueur, la CNAC et les CDAC disparaîtront pour être remplacées par une CRAC consultative et une CRAC exécutive. Cette dernière s’effacera après 2014.

L’amendement n° 17 est rejeté, de même que les amendements n°s 18 et 19.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L’amendement n° 37 propose que les chambres de commerce et d’industrie soient également destinataires des données de l’Observatoire national de l’aménagement commercial *via* l’Assemblée des chambres françaises de commerce et d’industrie (ACFCI). Les chambres consulaires, par définition, sont tenues informées puisqu’elles sont les principales exécutrices de l’Observatoire.... Je propose le rejet.

M. Gérard Cornu. – La réponse apportée par l’amendement n’est pas bonne – il ne faut pas passer par l’ACFCI –, mais le problème soulevé doit être réglé. Auparavant les chambres consulaires étaient tenues au courant des dossiers, parce qu’elles étaient membres des CDAC. Ce ne sera plus le cas. (*M. Daniel Raoul approuve.*)

L’amendement n° 37 est rejeté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L’avis est également défavorable à l’amendement n° 38 qui traite de la composition et des missions des observatoires régionaux du commerce, ce qui relève du domaine réglementaire.

L’amendement n° 38 est rejeté.

L’article 8 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Le sort des amendements examinés par la commission sur l’article 8 est retracé dans le tableau suivant :

Article 8			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. BRAYE, rapporteur	15	Rédactionnel.	Adopté
M. PATRIAT	17	Modification de l'article L. 752-1 du code de commerce, afin d'accorder des règles particulières d'implantation commerciale dans le cœur des villes.	Rejeté
M. PATRIAT	18	Modification de l'article L. 752-1 du code de commerce, pendant la période transitoire.	Rejeté

Article 8			
Auteur	N°	Objet	Sort de l'amendement
M. PATRIAT	19	Modification de l'article L. 752-1 du code de commerce pour fixer un seuil unique de 300 m ² au-delà duquel le changement de secteur d'activité est soumis à autorisation.	Rejeté
M. NÈGRE	37	Transmission des données recueillies par l'Observatoire national d'équipement commercial à l'Assemblée française des chambres de commerce et d'industrie	Rejeté
M. NÈGRE	38	Précision sur la composition et les missions des observatoires régionaux du commerce.	Rejeté

Les articles 8 bis et 9 sont adoptés sans modification.

M. François Patriat. – Nous avons pris bonne note du travail accompli par le rapporteur et de sa volonté de réguler l'urbanisme commercial. Pour autant, la confusion entre permis de construire et permis de commerce est inacceptable. Sur les seuils, l'opération n'est pas valable en droit européen ; il faut rétablir un seuil de 500 m². Les mêmes causes produiront les mêmes effets. Nous voterons contre.

La commission adopte l'ensemble de la proposition de loi telle qu'elle ressort de ses travaux, le groupe socialiste votant contre.

ANNEXE I

LES RÈGLES D'URBANISME COMMERCIAL EN ALLEMAGNE ET AUX PAYS-BAS (ÉTUDE ÉTABLIE PAR LE SERVICE DES ÉTUDES JURIDIQUES DU SÉNAT)

La présente note, réalisée à la demande de votre rapporteur par le service des études juridiques du Sénat, examine le régime applicable à l'urbanisme commercial et aux documents d'urbanisme en Allemagne et aux Pays-Bas. Elle montre que certaines solutions adoptées par votre commission, si elles constituent une innovation en France, sont cependant d'un usage courant dans des pays voisins qui ont mieux réussi le délicat mariage entre aménagement du territoire et développement commercial.

ALLEMAGNE

Les documents d'urbanisme

En matière d'urbanisme, les communes disposent de deux instruments :

– le plan d'affectation des sols (*Flächennutzungsplan*) qui fixe les grandes lignes du développement urbain de la commune et ne lie que l'administration ;

– le plan de construction (*Bebauungsplan*) qui détermine de façon très précise les implantations et constructions possibles sur une partie du territoire de la commune, qui sert de référence pour la délivrance du permis de construire et est opposable aux tiers.

Le plan de construction doit respecter les orientations fixées dans le plan d'affectation des sols, qui doit être conforme aux plans de niveau supérieur : plan d'aménagement régional du *Land* et plan d'aménagement du territoire du *Land*, eux-mêmes établis en prenant en compte les grands objectifs d'aménagement du territoire fédéral.

La couverture de l'ensemble du territoire d'une commune nécessite la réalisation de plusieurs de ces plans de construction. Ceux-ci ne sont pas obligatoires et de plus en plus de communes s'en dispensent ou n'y recourent que sur une portion limitée de leur territoire, compte tenu de leur coût élevé de réalisation.

En l'absence de plan de construction, l'article 34 du code de l'urbanisme autorise la délivrance d'un permis de construire dans

l'agglomération, si le projet de construction s'intègre dans l'environnement immédiat compte tenu de sa nature et de ses dimensions et si la viabilisation du terrain est assurée. Le projet de construction ne saurait avoir de répercussions préjudiciables sur les zones centrales d'approvisionnement dans la ou les communes avoisinantes, ni constituer un projet de commerce de détail qui nuirait à l'approvisionnement de proximité de la population ou qui aurait des effets préjudiciables sur les zones centrales d'approvisionnement dans ces communes.

Dans les zones non urbanisées qui ne sont pas couvertes par un plan de construction, l'article 35 du même code ouvre la possibilité d'accorder, à titre dérogatoire, des permis de construire sous des conditions très restrictives. Aucun intérêt public ne doit notamment s'y opposer.

Les zonages

Le plan de construction est constitué de zones dont l'ordonnance sur l'utilisation des terrains en vue de la construction dresse la liste. Le même texte donne une définition qui précise notamment les commerces autorisés.

On compte 11 types de zones :

- de « petite colonisation » (maisons avec jardins vivriers, locaux professionnels qui servent à l'activité du propriétaire) ;
- d'habitat exclusif ;
- d'habitat général ;
- d'habitat particulier ;
- villageoise ;
- mixte ;
- centrale ;
- commerciale et artisanale ;
- industrielle ;
- spéciale destinée au repos (maisons de week-end, de vacances, campings) ;
- et « autre zone spéciale » qui diffère des dix précédentes.

Dans les zones d'habitat exclusif, seuls les bâtiments de logement sont autorisés ainsi que, à titre exceptionnel, les magasins et les entreprises artisanales ne troublant pas le voisinage, s'ils sont destinés à satisfaire les besoins journaliers des habitants de la zone.

Dans les zones centrales, définies comme celles qui hébergent principalement des entreprises commerciales ainsi que des établissements centraux économiques, administratifs et culturels, sont autorisés les bâtiments à usage commercial, les entreprises de commerce de détail, les débits de

boisson et commerces de restauration, les entreprises du secteur de l'hôtellerie et les lieux de divertissement.

S'agissant des « autres zones spéciales », le but poursuivi et la nature de l'utilisation doivent être précisément établis. L'article 11 de l'ordonnance précitée indique que sont notamment à ranger dans cette catégorie les zones commerciales, les zones destinées aux centres commerciaux et aux grandes surfaces commerciales.

Cet article précise également que ne peuvent être construits dans les zones centrales et les « autres zones spéciales » que :

- des centres commerciaux ;
- des grandes surfaces commerciales de détail qui, du fait de leur nature, de leur situation ou de leur importance, ont d'importantes répercussions sur la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire et du plan d'aménagement du territoire du *Land* ou sur l'ordre et le développement de l'urbanisme municipal ;
- et d'autres commerces de grande surface comparables aux grandes surfaces commerciales de détail car ils vendent au consommateur final et ont, du fait de leur activité, des répercussions sur la réalisation des objectifs d'aménagement.

Par répercussions, on entend notamment les effets préjudiciables sur l'environnement ainsi que les conséquences sur les infrastructures, le trafic routier, l'approvisionnement de la population dans la zone de chalandise des centres commerciaux, le développement des lieux centraux d'approvisionnement dans la commune ou dans d'autres communes, le paysage et enfin sur l'équilibre du milieu naturel.

On n'examine, en principe, ces répercussions que pour les grandes surfaces commerciales de détail et les autres commerces de grande surface dont la surface des planchers (*Geschossfläche*) dépasse 1 200 m², soit une surface de vente supérieure à 800 m².

Dans sa description de l'« autre zone spéciale » du plan de construction, la commune a le droit de limiter la surface de vente en m² des commerces de grande surface par catégorie de marchandises.

La commune mentionne sur le document d'urbanisme une liste de marchandises qu'elle classe en général sous trois rubriques :

- commerces de proximité ;
- commerces de zone centrale ;
- commerces hors zone centrale.

La commune peut également préciser, sur les emplacements prévus pour la construction de centres commerciaux, les surfaces maximales autorisées par catégorie de marchandises.

S'agissant de l'affaire n° 2008/4946 évoquée à l'annexe 2, p. 41 du rapport (AN, n° 2521, 13^e législature, de M. Michel Piron, député) la Commission européenne n'a rendu, à ce jour, aucune décision dans la procédure en manquement engagée à l'encontre de la République fédérale d'Allemagne en vertu de l'article 226 du traité CE pour des restrictions à l'établissement de grandes surfaces en Rhénanie-Du-Nord-Westphalie et en Bade-Wurtemberg.

URBANISME COMMERCIAL ET DOCUMENTS D'URBANISME

PAYS-BAS

Les Pays-Bas sont souvent pris pour exemple en ce qui concerne la qualité de l'utilisation de leur espace, l'équilibre dans la répartition des commerces en général et la permanence d'un commerce de proximité en particulier.

Cette situation tient au fait que jusqu'au début des années 1990 les communes y ont mis en œuvre une politique active d'achat amiable qui leur a permis d'exercer un « monopole de fait sur les acquisitions de terrain brut à aménager »¹. Au surplus, la construction de surfaces commerciales était régie, à cette époque, par des dispositions restrictives adoptées niveau national.

La réglementation concernait :

– d'une part, à la périphérie des villes, la vente au détail des articles volumineux (voitures, bateaux, caravanes, matériaux de construction et objets d'ameublement) qui faisait l'objet d'un zonage ;

– et, d'autre part, le commerce de détail à grande échelle (grande distribution) dont le développement était fortement limité puisqu'il ne pouvait s'étendre en dehors des zones existantes.

La nécessité de définir un nouveau modèle

Les possibilités d'achat ouvertes aux collectivités étant, au début des années 2000, devenues plus limitées du fait de la hausse des prix du foncier, les pouvoirs publics ont conçu un nouveau dispositif. Celui-ci était d'autant plus nécessaire qu'une pression en faveur de la construction de commerces de grande dimension se faisait sentir. Elle était notamment liée la diversification des modes de vente destinée à attirer la clientèle et à l'élargissement des horaires d'ouverture des magasins, y compris le weekend.

¹ Roelof Verhage « Un nouvel outil de politique foncière » dans *Études foncières*, n° 128, juillet-août 2007, p. 22.

Le gouvernement néerlandais a, en conséquence, préparé pendant plusieurs années un nouveau texte relatif à l'aménagement de l'espace des Pays-Bas, la note intitulée « Espace pour le développement », qui définit les principes applicables à l'ensemble du pays. Ce document a été approuvé par les deux chambres du Parlement, respectivement les 17 mai 2005 et 17 janvier 2006. Il prévoit une décentralisation du régime de l'implantation des entreprises, en général et des surfaces commerciales, en particulier. À ce titre il ne fait plus référence à la distinction traditionnelle entre vente au détail des articles volumineux et commerce de détail (grande distribution).

Ce transfert de compétences s'effectue au bénéfice des 12 provinces, équivalent des départements, ainsi que des communes et des communautés d'agglomérations qui existent dans ce pays de 41 526 km² et de 16,44 millions d'habitants¹. Les communes peuvent, en effet, influencer sur la répartition des commerces de grande taille par le biais des documents d'urbanisme qu'elles élaborent.

En vertu du principe « décentraliser ce que l'on peut, centraliser ce que l'on doit », il n'existe donc, aux Pays-Bas, hormis la note « Espace pour le développement » et les principes généraux qu'elle pose, plus de législation nationale analogue à celle qui régit l'urbanisme commercial en France.

Contenu de la note « Espace pour le développement » de 2006

Préparée par le gouvernement et approuvée par le Parlement, la note « Espace pour le développement » publiée en 2006 a pour premier objectif, de favoriser la bonne implantation de l'ensemble des entreprises et des équipements et non pas seulement celle des commerces de détail et de la grande distribution.

En matière d'utilisation de l'espace à des fins commerciales, elle tend à faire en sorte que les nouvelles implantations de commerce de détail ne s'effectuent pas au détriment des structures commerciales existantes dans les centres commerciaux et les centres villes.

Elle repose sur une politique globale qui ne distingue plus entre les types de commerces et qui, selon son texte même, doit assurer qu'il n'existe pas de grands complexes de distribution aux abords des villes.

Elle prévoit que la politique de localisation des commerces de grande distribution relève des provinces et, à la demande des communes, des communautés de communes qui, peuvent être constituées, en vertu de la loi sur les compétences partagées des communes, par les organes délibérants des provinces afin de traiter des problèmes concernant :

- l'harmonisation spatiale ;

¹ A titre de comparaison, la superficie du plus grand des départements français, la Gironde, est de 10 000 km² pour une population de 1 376 000 habitants.

- le logement ;
- l'implantation des entreprises ;
- la circulation et les transports ;
- les espaces récréatifs ;
- et les espaces verts urbains.

Les objectifs de cette politique globale sont de renforcer :

- les possibilités de développement économique, à savoir : l'offre d'implantations suffisantes et adaptées pour l'activité et les équipements ;
- l'usage optimal de toutes les possibilités de transport de personnes et des biens par la route, le rail et l'eau ;
- et le caractère vivable des espaces : qualité, caractère varié, forme architecturale et insertion paysagère des implantations pour toutes les activités urbaines, usage soigneux de l'espace, maillage fin des commerces de détail, mélange fonctionnel et qualité du cadre de vie (sécurité, émissions et bruit).

Pour son application, les provinces établissent tout d'abord des directives qui sont approuvées par le gouvernement. Puis la politique de localisation des activités doit, toujours en vertu de la même note, garantir l'existence de nouvelles entreprises et équipements qui :

- au point de vue de la sécurité, des nuisances et de l'effet sur le développement du trafic, peuvent s'intégrer dans ou à proximité des espaces d'habitation ;
- lorsqu'ils entraînent des flux de marchandises importants et / ou ont des effets sur la circulation, soient bien raccordés à la circulation et aux liaisons multimodales ;
- demeurent compatibles avec la présence des bureaux, des commerces de détail, de parcs d'attraction et d'autres équipements consacrés au temps libre.

Un système décentralisé

Les compétences en matière de gestion de l'espace sont désormais dévolues aux provinces, équivalent des départements, et aux communes dans le cadre constitué :

- pour les provinces et les communautés d'agglomérations par la note « Espace pour le développement » publiée en 2006 et les directives qu'elles établissent ;
- et, pour les communes, par le décret du 21 avril 2008 pris pour l'application de la loi sur l'aménagement de l'espace qui prévoit que l'équivalent du plan local d'urbanisme (dénommé « plan de destination » ou

bestemmingsplan) peut, en vue d'un bon aménagement de l'espace, fixer des règles concernant le commerce de détail et celui des bureaux.

Les dispositions du même décret précisent en outre que le conseil municipal peut établir, à côté du plan local d'urbanisme, un « plan de réalisation » qui détermine le programme de construction et permet de répartir les coûts engagés sur les différentes catégories de terrains lotis. Ce plan de construction concerne notamment la transformation d'un ou plusieurs immeubles formant un ensemble qui étai(en)t utilisé(s) ou aménagé(s) pour d'autres fins en un commerce de détail, de bureau ou de restauration si la surface consacrée aux nouvelles fonctions dépasse 1 000 m².

Les exigences posées par les provinces et les communes doivent être motivées par les considérations tenant à la préservation ou à l'amélioration de la gestion de l'espace. Elles ne peuvent se fonder sur des arguments purement liés à la limitation de la concurrence dans le secteur de la grande distribution.

Les documents antérieurement en vigueur au niveau communal s'appliquent jusqu'à la publication de nouvelles réglementations. Du reste, conformément à une tradition ancienne, les communes peuvent aussi continuer à acheter des terrains et conditionner leur dévolution au commerce ou aux entreprises à des conditions qu'elles déterminent dans le cadre des relations bilatérales qu'elles entretiennent avec les opérateurs commerciaux.

En pratique l'équilibre des compétences est fonction de la politique de chaque province. Ainsi, la province de Sud-Hollande dont la population s'élève à 3,481 millions d'habitants sur un territoire de 3 418 km² et dont les principales agglomérations sont La Haye et Rotterdam a décidé, dans un document de programmation approuvé en 2007, qu'elle assumerait la responsabilité de l'autorisation des nouvelles structures de distribution de plus de 2 000 m², tandis que les communes situées dans son ressort seraient compétentes pour les surfaces inférieures à ce seuil.

Si elle ne figure plus dans la réglementation nationale, la division traditionnelle entre la vente au détail des articles volumineux et le commerce de détail à grande échelle n'a pas été abandonnée par toutes les communes. La commune d'Amsterdam a, par exemple, publié en juillet 2007 en complément d'un premier document applicable au commerce de détail, un second texte d'orientation, doté d'une valeur contraignante au plan urbanistique, intitulé *Le commerce de détail des objets volumineux, en équilibre 2006-2010, maillage fin et libéralisation partielle*. Il tend à gérer les conséquences du transfert de compétences survenu en 2006 et de la libéralisation des conditions de localisation des entreprises, des équipements et des commerces. Elle y souligne notamment que pour l'application des règles relatives au commerce d'objets volumineux, la notion de « périphérie » vise, sur son territoire, les zones situées hors des centres villes mais à l'intérieur des zones urbanisées.

URBANISME COMMERCIAL COMMUNAL ET DOCUMENTS
D'URBANISME

ANNEXE : DOCUMENTS UTILISÉS

ALLEMAGNE

Baugesetzbuch

– code de l'urbanisme du 23 juin 1960, modifié

Baunutzungsverordnung

– ordonnance sur l'utilisation des terrains en vue de la construction du 26 juin 1962, modifiée

PAYS-BAS

Wet van 20 oktober 2006 houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening

– loi du 20 octobre 2006 portant règles nouvelles concernant l'aménagement de l'espace

Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering de Wet ruimtelijke ordening

– décret du 21 avril 2008 pour l'application de la loi sur l'aménagement de l'espace

Nota Ruimte « Ruimte voor ontwikkeling »

– note sur l'aménagement de l'espace « Espace pour le développement », adoptée par la seconde et la première chambre des États-généraux, respectivement les 17 mai 2005 et 17 janvier 2006

Gemeente Amsterdam Grootschalige Detailhandel in Balans 2006-2010 Fijnmazigheid en Gedeeltelijke Liberalisering

Commune d'Amsterdam, Le commerce de détail des objets volumineux, en équilibre 2006-2010, maillage fin et libéralisation partielle.

Roelof Verhage « Un nouvel outil de politique foncière » dans *Études foncières*, n° 128, juillet-août 2007, p. 22-25.

Jean-Marc Talau, « La nouvelle gouvernance de l'aménagement et de l'urbanisme aux Pays-Bas » dans *Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat*, Paris, 2010.

ANNEXE II

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

Mercredi 3 novembre 2010

– **MM. Guillaume Poitrinal**, président, et **Jean-Pierre Duport**, conseiller auprès du président, d'Unibail-Rodamco ;

– **M. Patrick Emin**, président-directeur général, et **Mme Evelyne Emin**, dirigeante, du groupe Emin ;

– **MM. Pierre Letang**, avocat, et **Pascal Dupeyrat**, Relians-consulting, du cabinet Pierre Letang ;

– **MM. Arnaud Meheust**, co-gérant, **Romuald Gourichon**, responsable expansion, et **Mme Florence du Chatelier**, directrice juridique, de Lidl France ;

– **M. Mickaël Brun**, conseiller parlementaire, et **Mme Emmanuelle Gay**, conseillère technique « Urbanisme », au Cabinet de M. Benoît Apparu, secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme.

Mardi 9 novembre 2010

– **M. Claude Boule**, président exécutif, de l'Union du grand commerce de centre-ville (UCV) ;

– **MM. Eric Ranjard**, président, **Jean-Michel Silverstein**, délégué général, **Philippe Cattiaux** et **Jacques Perrilliat**, consultants, et **Alexis Bouygues**, chargé des relations extérieures, au Conseil national des centres commerciaux (CNCC) ;

– **M. Philippe Solignac**, vice-président, **Mme. Dominique Moreno**, sous-directrice, et **Mme Véronique Etienne-Martin**, conseiller pour les relations avec le Parlement, à la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP) ;

– **MM. Philippe Petitprez**, directeur Stratégies urbaines, et **Franck Geretzhuber**, responsable des relations institutionnelle, d'Auchan ;

– **MM. Jean-François Bernardin**, président, **Vincent Martin**, directeur de l'appui aux entreprises, et **Mme Corinne Manerouck**, juriste du pôle commerce, à l'Assemblée des Chambres françaises de commerce et d'industrie (ACFCI).

Mercredi 10 novembre 2010

– **MM. Pascal Gayrard**, directeur général, et **Dominique Heintz**, avocat, du Groupe Métro France ;

– **MM. Jean-Pierre Crouzet**, président, **Dominique Perrot**, secrétaire général, et **Mme Isabelle Fillaud**, chef de département, de la Confédération générale de l'alimentation en détail (CGAD) ;

– **MM. Christophe Janet**, directeur du développement, **Thierry Lubin**, chargé de développement (groupe Adéo-Zodio), et **Mme Claire Beauvais**, chargée des relations institutionnelles, de Leroy Merlin ;

– **MM. Thierry Repentin**, vice-président de la communauté d'agglomération Chambéry, sénateur, membre du conseil d'administration, **Philippe Schmit**, responsable des questions urbanisme, et **Eric Vève**, vice-président de la communauté d'agglomération de Caen-la-mer, conseiller général, président de Viacités (syndicat mixte de transports), de l'Assemblée des communautés de France (ADCF) ;

– **MM. Michel Pazoumian**, délégué général, **Jérôme Massa**, directeur adjoint de Bérénice, pour la ville et le commerce, et **Gabriel Daubech**, chargé de mission, du Groupe Procos ;

– **MM. Jérôme Bédier**, président exécutif, et **Mme Isabelle Vergnaud**, responsable du service Documentation et coordinatrice du groupe urbanisme, à la Fédération des entreprises du commerce et de la distribution ;

– **M. Francis Daussin**, directeur du développement du Groupe Frey ;

– **M. Pierre Ducourt**, maire de Cestas, président du groupe de travail urbanisme, et **Mme Charlette de Fontaine**, chargée d'études, à l'Association des maires de France (AMF) ;

Mercredi 17 novembre 2010

– **Mme Reine-Claude Mader**, présidente, de la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;

– **Mme Véronique Cayla**, présidente, **MM. Olivier Wotling**, directeur, **Renaud Laville**, chargé de mission « Diffusion », et **Mme Daphnée Bruneau**, chargée de mission au service des affaires juridiques et de la réglementation, au Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC).

Mardi 30 novembre 2010

– **MM. Gilles Retière**, vice-président de Nantes métropole et président de la commission urbanisme, et **Philippe Angotti**, chargé de mission, des Communautés urbaines de France.

TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
	<p>Proposition de loi relative à l'urbanisme commercial</p> <p>CHAPITRE I^{ER} Prise en compte du commerce dans les documents d'urbanisme</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>I. – Le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.</p> <p>Il détermine :</p> <p>1° Les zones de centre-ville où les</p>	<p>Proposition de loi relative à l'urbanisme commercial</p> <p>[Division et intitulé supprimés]</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>I. – Le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale comprend un document d'aménagement commercial qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire; notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de diversité commerciale, de maintien du commerce de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.</p> <p>Le document d'aménagement commercial délimite en conséquence :</p> <p>1° Les centralités urbaines, centres villes et</p>	<p>Proposition de loi relative à l'urbanisme commercial</p> <p>CHAPITRE I^{ER} Les documents d'aménagement commercial [Division et intitulé nouveaux]</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>I. – Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale comprend un document d'aménagement commercial qui, <u>pour l'ensemble du territoire couvert par le schéma</u>, précise les orientations relatives à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire en matière de revitalisation des centres-villes, de diversité commerciale, de maintien du commerce de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages et de l'architecture.</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>1° Supprimé</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
—	implantations commerciales ne sont réglementées que par le plan local d'urbanisme ;	centres de quartier où les implantations commerciales ne sont réglementées que par le plan local d'urbanisme ;	2° Supprimé
	2° En dehors des centres-villes, les zones où peuvent être autorisées, selon des conditions qu'il définit, les implantations commerciales d'une surface supérieure à des seuils qu'il fixe en tenant compte de la typologie des commerces.	2° En dehors des centralités urbaines, centres-villes et centres de quartier, les zones où peuvent être autorisées, selon des conditions qu'il définit, les implantations commerciales d'une surface hors œuvre nette, au sens du code de l'urbanisme, supérieure à 1 000 mètres carrés, en tenant compte de la typologie des commerces définie au cinquième alinéa du présent I.	
		Les règles et les seuils supérieurs à 1 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette peuvent être différents dans une même zone, selon qu'il s'agit de commerces de détail, d'ensembles commerciaux continus ou discontinus ou de commerces de gros, en tenant compte notamment de la fréquence et de l'importance des déplacements que ces commerces induisent.	Alinéa supprimé
	Les conditions mentionnées au 2° peuvent porter sur l'existence de transports collectifs, le respect de normes environnementales et l'organisation de l'accès et du stationnement des véhicules ainsi que celle de la livraison des marchandises. Il peut, par zone, définir des normes de qualité urbaine et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.	Les conditions mentionnées au 2° peuvent porter sur l'existence de transports collectifs, le respect de normes environnementales, l'organisation de l'accès et du stationnement des véhicules ou l'organisation de la livraison des marchandises. Il peut, par zone, définir des normes de qualité urbaine et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.	Alinéa supprimé

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

II. — Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi par un établissement public de coopération intercommunale non couvert par un schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement de ce plan comprennent, dans le respect des principes définis au premier alinéa du I, les dispositions mentionnées aux quatrième et cinquième alinéas du I.

Les implantations commerciales mentionnées au 2° concernent les demandes de permis de construire déposées pour des constructions comportant :

1° La création d'un commerce ou d'un ensemble commercial d'une surface supérieure au seuil déterminé par le document d'aménagement commercial résultant soit d'une construction nouvelle, soit d'un changement de destination d'un immeuble existant ;

2° L'extension d'un commerce ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil déterminé par le document d'aménagement commercial ou devant le dépasser par la réalisation du projet.

II. – Sans modification

Alinéa supprimé

1° Supprimé

2° Supprimé

II. – Le document d'aménagement commercial délimite :

1° Les centralités urbaines. Celles-ci peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines. Elles comprennent, en particulier,

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

III. – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale n'est couvert ni par un schéma de cohérence territoriale, ni par un plan local d'urbanisme intercommunal, il peut élaborer, dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme un schéma d'orientation commerciale, qui comprend les dispositions prévues au I du présent article. Les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme sont associées à l'élaboration de ce document, qui est soumis par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération

III. — Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale n'est couvert ni par un schéma de cohérence territoriale, ni par un plan local d'urbanisme intercommunal, il peut élaborer, dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, un document d'aménagement commercial, qui comprend les dispositions prévues au I du présent article. Les personnes publiques mentionnées au premier alinéa de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme sont associées à l'élaboration de ce document, qui est soumis par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à une enquête publique réalisée

des logements, des commerces, des équipements publics et collectifs. Dans les centralités urbaines, le document d'aménagement commercial ne peut pas poser de conditions relatives aux autorisations d'implantations commerciales ;

2° En dehors des centralités urbaines, les secteurs où il peut subordonner au respect des conditions qu'il fixe l'autorisation des implantations commerciales d'une surface hors œuvre nette supérieure à un seuil qu'il définit, et qui ne peut être inférieur à 1 000 mètres carrés.

En dehors des centralités urbaines définies au 1° et des secteurs définis au 2°, les implantations commerciales d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 mètres carrés ne sont pas autorisées.

III. – Afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire mentionnées dans le premier alinéa, les conditions figurant au 2° du II qui précède peuvent porter sur :

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

intercommunale à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. Il est ensuite approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme intercommunal couvrant le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'alinéa précédent est approuvé ultérieurement, le schéma d'orientation commerciale devient caduc à compter de l'entrée en vigueur de ces documents.

~~conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. Il est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec le document d'aménagement commercial.~~

~~Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme intercommunal couvrant le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'alinéa précédent est approuvé ultérieurement, le document d'aménagement commercial est intégré au document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale ou aux orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme intercommunal.~~

- la localisation préférentielle des commerces en fonction de la typologie définie au IV ;

- 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 et du stationnement des véhicules ou l'organisation de la livraison des marchandises ;

- la définition de normes de qualité urbaine et paysagères applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Les conditions d'implantation et les seuils

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

IV. – Lorsqu'une commune n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale, ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale non couvert par un schéma de cohérence territoriale ou par un plan local d'urbanisme n'a pas élaboré de schéma d'orientation commerciale, les projets de commerce d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 mètres carrés sont soumis à autorisation de la commission régionale d'aménagement commercial.

IV. — Lorsqu'une commune n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale non couvert par un schéma de cohérence territoriale ou par un plan local d'urbanisme n'a pas élaboré de document d'aménagement commercial, les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord de la commission régionale d'aménagement commercial. Il en est de même dans les communes de moins de 20 000 habitants, pour les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial de plus de 300 mètres carrés de surface de vente lorsque l'autorité compétente décide de saisir la commission régionale d'aménagement commercial. À l'issue d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, le présent IV est

supérieurs à 1 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette définis par le document d'aménagement commercial en application du 2° du II peuvent être différents, au sein d'une même zone, en fonction de la typologie définie au IV. Ces conditions peuvent également être différentes selon qu'il s'agit de commerces de détail ou d'ensembles commerciaux continus ou discontinus.

IV. – Le document d'aménagement commercial peut identifier la destination des équipements commerciaux de détail en distinguant les commerces alimentaires, les commerces d'équipement de la personne, les commerces d'équipement de la maison et les commerces de loisirs et culture.

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>applicable aux permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial de plus de 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette au sens du code de l'urbanisme.</p>	
		<p>La commission régionale d'aménagement commercial fonde sa décision, qui doit être motivée, sur les exigences mentionnées au premier alinéa du I du présent article.</p>	Alinéa supprimé
	<p>Pour l'application de l'alinéa précédent, la commission régionale d'aménagement commercial est composée :</p>	<p>Pour l'application du présent IV, la commission régionale d'aménagement commercial est composée :</p>	Alinéa supprimé
	<p>— du président du conseil régional, ou de son représentant ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	Alinéa supprimé
	<p>— du président du conseil général de la commune d'implantation, ou de son représentant ;</p>	<p>— du président du conseil général du département où se trouve la commune d'implantation, ou de son représentant ;</p>	Alinéa supprimé
	<p>— du maire de la commune d'implantation, ou d'un conseiller municipal qu'il désigne ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	Alinéa supprimé
	<p>— du président du syndicat mixte ou du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale ou, en dehors d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération</p>	<p>— du président du syndicat mixte ou du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale ou, en dehors d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune</p>	Alinéa supprimé

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

~~de chacune des deux régions concernées et présidée par le préfet de la région dans laquelle se situe la majeure partie du projet.~~

~~Aucun membre de la commission régionale d'aménagement commercial ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel, direct ou indirect, ou s'il représente ou a représenté une des parties intéressées.~~

~~V. — Dans la région d'Île-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, lorsqu'une commune n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale non couvert par un schéma de cohérence territoriale ou par un plan local d'urbanisme n'a pas élaboré de document d'aménagement commercial, les dispositions mentionnées aux quatrième à sixième alinéas du I peuvent être intégrées au plan local d'urbanisme communal.~~

Alinéa supprimé

V. — Lorsque la modification du schéma de cohérence territoriale a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public chargé de la gestion du schéma de cohérence territoriale, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par l'organe délibérant de l'établissement par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
—	—	Article 1 ^{er} bis A (nouveau)	Article 1 ^{er} bis A
		<p>Le premier alinéa de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ainsi que les cessions de parts ou actions d'une société civile ou commerciale dont l'activité principale est la gestion d'un fonds artisanal ou d'un fonds de commerce lorsque ces cessions ont pour objet un changement de secteur d'activité ».</p>	<p><u>Le plan local d'urbanisme d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, dont le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, comprend les dispositions prévues aux I à IV de l'article 1^{er} dans ses orientations d'aménagement et de programmation et dans son règlement.</u></p>
		Article 1 ^{er} bis B (nouveau)	Article 1 ^{er} bis B
		<p>En application du IV de l'article 1^{er}, la commission régionale d'aménagement commercial doit donner son accord aux projets soumis à permis de construire ayant pour objet :</p>	<p><u>I. – Un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas compétent pour élaborer un plan local d'urbanisme et dont le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale peut élaborer, dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, un document d'aménagement commercial communautaire qui couvre l'intégralité de son territoire et comprend les dispositions prévues aux paragraphes I à IV de l'article 1^{er} de la présente loi. Ce document est élaboré conformément aux dispositions figurant aux articles L. 123-6 à L. 123-12 du code de l'urbanisme. Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être rendus compatibles avec le document d'aménagement commercial communautaire dans un délai de trois ans.</u></p>
		<p>1° La création d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une</p>	<p><u>II. – Les procédures de révision, révision simplifiée, modification et modification</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
—	—	<p>surface supérieure aux surfaces mentionnées au premier alinéa du même IV, résultant soit d'une construction nouvelle, soit d'un changement de destination d'un immeuble existant ;</p> <p>2° L'extension d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil de surface prévu au même premier alinéa ou devant le dépasser par la réalisation du projet.</p> <p>Les pharmacies, les commerces de véhicules automobiles ou de motos, les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal, les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre-ville, d'une surface maximale de 2 500 mètres carrés, ne sont pas soumis à</p>	<p>simplifiée mentionnées à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, ainsi que la mise en compatibilité prévue à l'article L. 123-14 du même code, s'appliquent au document d'aménagement commercial communautaire.</p> <p>III. – Au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la délibération portant approbation du document d'aménagement commercial communautaire, de la dernière délibération portant révision complète de ce document ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent paragraphe, l'établissement public de coopération intercommunale débat des résultats de son application et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. Cette analyse est communiquée au public. À défaut d'une telle délibération, le document d'aménagement commercial communautaire est caduc.</p> <p>IV. – Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale comprenant un document d'aménagement commercial ou un plan local d'urbanisme intercommunal comprenant les dispositions prévues à l'article 1^{er} bis A de la présente loi est approuvé ultérieurement, la décision qui approuve ce schéma ou ce plan abroge le document d'aménagement commercial communautaire.</p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>l'accord de la commission régionale d'aménagement commercial.</p>	
		<p>Article 1^{er} bis C (nouveau)</p>	<p>Article 1^{er} bis C</p>
		<p>Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :</p>	<p>Dans la région d'Île-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, <u>lorsqu'une commune n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale ou, si elle est membre d'un tel établissement, lorsque le territoire de ce dernier n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme intercommunal ou par un document d'aménagement commercial communautaire, les dispositions mentionnées aux I à IV de l'article 1^{er} peuvent être intégrées au plan local d'urbanisme communal.</u></p>
		<p>1° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès aux divers établissements ;</p>	<p>1° Supprimé</p>
		<p>2° Soit sont situés dans un ensemble cohérent de bâtiments conçus en vue de l'implantation de commerces ;</p>	<p>2° Supprimé</p>
		<p>3° Soit font l'objet d'une gestion ou d'un entretien communs d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voies de circulation, aires de stationnement, chauffage collectif ou espaces verts ;</p>	<p>3° Supprimé</p>
		<p>4° Soit sont réunis par une structure juridique commune.</p>	<p>4° Supprimé</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
—	—	—	—
		Article 1 ^{er} bis (nouveau)	Article 1 ^{er} bis
		Le 7^o bis de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :	<u>Au cours de l'élaboration du document d'aménagement commercial mentionné à l'article 1^{er}, du plan local d'urbanisme comportant les dispositions prévues aux articles 1^{er} bis A ou 1^{er} bis C ou du document d'aménagement commercial communautaire prévu par l'article 1^{er} bis B, le président de l'établissement public en charge de l'élaboration de ce document recueille l'avis de tout organisme compétent en matière de commerce qui en fait la demande.</u>
		« 7^o bis Prévoir des règles visant à maintenir la diversité commerciale dans chaque quartier et à préserver les espaces nécessaires aux commerces de proximité ; ».	Alinéa supprimé
	Article 2	Article 2	Article 2
	I. – Les dispositions mentionnées aux I à III de l'article 1 ^{er} peuvent être soumises pour avis, à l'initiative du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, à la commission régionale d'aménagement commerciale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas notifié par la commission dans un délai de deux mois à compter de leur transmission.	I. – Les dispositions mentionnées aux I à III de l'article 1^{er} peuvent être soumises pour avis, à l'initiative du préfet ou du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, à la commission régionale d'aménagement commercial. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas notifié par la commission dans un délai de deux mois à compter de leur transmission.	I. – <u>Le projet de document d'aménagement commercial d'un schéma de cohérence territoriale, les dispositions d'un plan local d'urbanisme élaborées en application de l'article 1^{er} bis A ou 1^{er} bis C ou le projet d'aménagement commercial communautaire peuvent être soumis pour avis, à l'initiative du préfet ou du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, à la commission régionale d'aménagement commercial. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas notifié par la commission dans un délai de deux mois à compter de leur transmission.</u>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
—	<p>Pour l'application de l'alinéa précédent, les cinq élus membres de la commission sont :</p>	<p>Pour l'application de l'alinéa précédent, les six élus membres de la commission régionale d'aménagement commercial sont :</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>– le président du conseil régional ou son représentant,</p>	<p>– le président du conseil régional ou son représentant ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>– le président du conseil général ou son représentant,</p>	<p>– le président du conseil général du département où se trouve l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>– le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou du schéma d'orientation commerciale ;</p>	<p>– le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou du document d'aménagement commercial ;</p>	<p>– le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou du document d'aménagement commercial, <u>ou son représentant ;</u></p>
	<p>– le président de l'organe délibérant des deux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme les plus peuplés de la région, ou, à défaut, le maire des deux communes les plus peuplées de la région.</p>	<p>– le président de l'organe délibérant des trois établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme les plus peuplés de la région ou, à défaut, le maire de chacune des trois communes les plus peuplées de la région.</p>	<p>– <u>les présidents</u> de l'organe délibérant des trois établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme les plus peuplés de la région ou, à défaut, le maire de chacune des trois communes les plus peuplées de la région, <u>ou leurs représentants.</u></p>
	<p>II. – Le désaccord entre deux commissions régionales d'aménagement commercial sur un projet de création, d'extension ou de réouverture de commerce est arbitré par les ministres chargés de l'urbanisme et du commerce dans des conditions fixées par décret.</p>	<p>II. – Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale couvre un territoire situé dans deux régions, il est créé une commission interrégionale d'aménagement commercial composée des membres de la commission régionale d'aménagement commercial de chacune des deux régions concernées et présidée par le préfet de la région dans</p>	<p>II. – Sans modification</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
—	—	laquelle se situe la majeure partie du périmètre de ce schéma de cohérence territoriale.	Article 2 bis (nouveau)
			<p><u>Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, élaborés par un établissement public de coopération intercommunale compétent, approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi doivent être complétés, dans un délai de trois ans à compter de cette date, pour comprendre les dispositions prévues par les articles 1^{er} et 1^{er} bis A.</u></p>
			<p><u>Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent est en cours d'élaboration ou de révision, l'approbation de ce schéma ou de ce plan reste soumise au régime antérieur à la loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Les dispositions de l'alinéa précédent lui sont applicables.</u></p>
	Article 3	Article 3	Article 3
	<p>Dans le délai de deux mois à compter de la transmission au préfet de la délibération approuvant un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme intercommunal ou un schéma d'orientation commerciale, celui-ci peut notifier, par lettre motivée, au président de l'organe</p>	<p>Dans le délai de deux mois à compter de la transmission au préfet de la délibération approuvant un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme intercommunal ou un document d'aménagement commercial, celui-ci peut notifier, par lettre motivée, au président de l'organe délibérant de</p>	<p><u>I. – Dans le délai de deux mois à compter de la transmission au préfet de la délibération approuvant un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme intercommunal ou un document d'aménagement commercial communautaire, celui-ci peut notifier, par lettre motivée, au président de l'organe délibérant de</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Code de l'urbanisme</p> <p>Art. L. 122-5-1 (différé). – Lorsque le préfet constate, notamment du fait d'un nombre important de demandes de dérogation émises sur le fondement du quatrième alinéa de l'article L. 122-2, que l'absence de schéma de cohérence territoriale nuit gravement à la cohérence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de développement rural, de transports et de déplacements et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ou conduit à une consommation excessive de l'espace, ou que le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale ne permet pas d'atteindre les objectifs définis au premier alinéa du IV de l'article L. 122-3, il demande aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma de cohérence territoriale ou aux</p>	<p>délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au document lorsque ce dernier est incompatible avec les objectifs des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des schémas d'orientation commerciale voisins. Dans ce cas, le document ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.</p>	<p>l'établissement public de coopération intercommunale les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au document lorsque les dispositions de celui-ci portent une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre ou sont incompatibles avec les objectifs des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'aménagement commercial voisins. Dans ce cas, le document ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.</p> <p style="text-align: center;">Lorsque le préfet constate, notamment du fait d'un nombre important de demandes de dérogation émises sur le fondement du troisième alinéa de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, que l'absence de schéma de cohérence territoriale nuit gravement à la cohérence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de diversité commerciale, de développement rural, de transports et de déplacements et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ou conduit à une consommation excessive de l'espace ou que le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale ne permet pas d'atteindre les objectifs définis au premier alinéa du IV de l'article L. 122-3 du même code, il demande aux établissements</p>	<p>l'établissement public de coopération intercommunale les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au document lorsque les dispositions de celui-ci portent une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre ou sont incompatibles avec les objectifs des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'aménagement commercial voisins. Dans ce cas, le document ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.</p> <p style="text-align: center;">II. – <u>Au premier alinéa de l'article L. 122-5-1 du code de l'urbanisme tel qu'il résulte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, après les mots : « de développement rural, », sont insérés les mots : « d'équipement commercial et de localisation préférentielle des commerces, ».</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>établissements publics prévus à l'article L. 122-4 et aux communes non membres d'un tel établissement, susceptibles d'être concernés :</p> <p>1° Soit de déterminer un périmètre de schéma de cohérence territoriale ;</p> <p>2° Soit de délibérer sur l'extension d'un périmètre existant.</p> <p>.....</p>		<p>publies de coopération intercommunale compétents en matière de schéma de cohérence territoriale ou aux établissements publics prévus à l'article L. 122-4 du même code et aux communes non membres d'un tel établissement, susceptibles d'être concernés :</p> <p>1° Soit de déterminer un périmètre de schéma de cohérence territoriale ;</p> <p>2° Soit de délibérer sur l'extension d'un périmètre existant.</p> <p>Si les établissements publics de coopération intercommunale et les communes, dans les conditions fixées par le III de l'article L. 122-3 du même code, n'ont pas, dans un délai de six mois à compter de la réception de la lettre du préfet, proposé, selon le cas, la délimitation d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale permettant d'atteindre les objectifs définis au premier alinéa du IV du même article ou l'extension du périmètre existant, le préfet arrête, après avis de la commission départementale de la coopération intercommunale prévue par l'article L. 5211-42 du code général des collectivités territoriales, un projet de périmètre.</p> <p>Cet arrêté dresse la liste des établissements publics de coopération intercommunale et des communes concernés.</p>	<p>1° Supprimé</p> <p>2° Supprimé</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>Alinéa supprimé</p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
	<p>Article 4</p> <p>I. – En l'absence de plan local d'urbanisme, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager</p>	<p>Article 4</p> <p>I. – Sans modification</p>	<p>CHAPITRE II</p> <p>Les autorisations d'implantation commerciale [Division et intitulé nouveaux]</p> <p>Article 4 A (nouveau)</p> <p><u>Pour l'application des conditions mentionnées au II de l'article 1^{er}, les seuils de surface hors œuvre nette mentionnés aux II et III du même article et au I de l'article 5 s'appliquent aux demandes de permis de construire ayant pour objet :</u></p> <p><u>1° La création d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu résultant soit d'une construction nouvelle, soit du changement de destination d'un immeuble existant ;</u></p> <p><u>2° L'extension d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu ayant déjà atteint ce seuil déterminé ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;</u></p> <p><u>3° En fonction de la typologie définie au IV de l'article 1^{er}, le changement de secteur d'activité commerciale, d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu ayant déjà atteint ce seuil déterminé.</u></p> <p>Article 4</p> <p>I. – En l'absence de plan local d'urbanisme, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager portant sur <u>une</u></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

portant sur un commerce d'une surface supérieure aux seuils fixés en application du 2^o du I de l'article 1^{er} doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale.

Il en est de même lorsqu'un schéma de cohérence territoriale a été approuvé ou modifié pour comprendre les dispositions mentionnées au I de l'article 1^{er} jusqu'à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec ces dispositions.

II. – Dans le cas visé au III de l'article 1^{er}, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager portant sur un commerce doivent être compatibles avec le schéma d'orientation commerciale.

II. – Dans le cas visé au III de l'article 1^{er}, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager portant sur un commerce d'une surface supérieure à 1 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette, au sens du code de l'urbanisme, doivent être compatibles avec le document d'aménagement commercial.

Article 4 bis (nouveau)

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi nécessaires pour insérer les articles 1^{er} et 2 à 4 de la présente loi dans le code de l'urbanisme. Cette codification est effectuée à droit constant, sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la

implantation commerciale d'une surface supérieure aux seuils fixés en application du II et du III de l'article 1^{er} doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale.

Alinéa sans modification

II. – Dans le cas visé à l'article 1^{er} bis B, les décisions prises sur une demande de permis de construire ou d'aménager portant sur un commerce d'une surface supérieure à 1 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette, au sens du code de l'urbanisme, doivent être compatibles avec le document d'aménagement commercial communautaire.

Article 4 bis

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial continu ou discontinu, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
	<p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>I. – Le chapitre I^{er} du titre V du livre VII du code de commerce est abrogé.</p>	<p>hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.</p> <p>L'ordonnance prévue au présent article doit être prise dans un délai de six mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.</p> <p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>I. – Le code de commerce est ainsi modifié :</p>	<p><u>1° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès aux divers établissements ;</u></p> <p><u>2° Soit sont situés dans un ensemble cohérent de bâtiments conçus en vue de l'implantation de commerces ;</u></p> <p><u>3° Soit font l'objet d'une gestion ou d'un entretien communs d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voies de circulation, aires de stationnement, chauffage collectif ou espaces verts ;</u></p> <p><u>4° Soit sont réunis par une structure juridique commune.</u></p> <p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>I. – <u>Lorsqu'un territoire n'est couvert ni par un schéma de cohérence territoriale comportant un document d'aménagement commercial, ni par un plan local d'urbanisme comprenant les dispositions prévues aux articles 1^{er} bis A et 1^{er} bis C, ni par un document d'aménagement commercial communautaire, les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial sont délivrés avec</u></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

l'accord de la commission régionale d'aménagement commercial :

~~1° L'intitulé du chapitre I^{er} du titre V du livre VII est ainsi rédigé : « Des observatoires régionaux d'équipement commercial et de l'observatoire national de l'aménagement commercial » ;~~

1° Lorsque la surface hors œuvre nette de ce commerce de détail ou de cet ensemble commercial est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

~~2° La section 2 du même chapitre est abrogée ;~~

2° À la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, après délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de cet établissement, lorsque la surface hors œuvre nette de ce commerce de détail ou de cet ensemble commercial est comprise entre 300 et 1000 mètres carrés et que l'implantation commerciale a lieu dans une commune de moins de 20 000 habitants.

~~3° La section 3 du même chapitre devient la section 1 et est ainsi rédigée :~~

Les pharmacies, les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles, les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal et les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports d'une surface maximale de 2 500 mètres carrés ne sont pas soumis à l'accord de la commission régionale d'aménagement commercial.

~~« Section 1~~

II. – À l'issue d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, le seuil mentionné au 1° du I

~~« Des observatoires régionaux d'équipement~~

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

II. – L'observatoire régional d'équipement commercial collecte les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale, dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1 du code de commerce.

commercial

« Art. L. 751-9. –

~~L'observatoire régional d'équipement commercial collecte les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale, dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1. » ;~~

4° Après l'article L. 751-9, il est rétabli une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« De l'observatoire national d'équipement commercial

« Art. L. 751-10. –

~~L'observatoire national de l'équipement commercial collecte les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale, dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1, et notamment l'impact des implantations nouvelles et existantes sur la concurrence dans les zones de chalandise. Il met ces données à disposition des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que de l'Autorité de la concurrence. Il publie un rapport public annuel. » ;~~

5° Le chapitre II du titre V du livre VII est abrogé ;

6° Au premier alinéa

est ramené à 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette.

III. – Lorsqu'elle se prononce en application du I ci-dessus, la commission régionale d'aménagement commercial fonde sa décision, qui doit être motivée, sur les exigences mentionnées au I de l'article 1^{er}. Cette décision est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, s'il existe.

Pour l'application du présent article, la commission régionale d'aménagement commercial est composée :

- du président du conseil régional, ou de son représentant,

- du président du conseil général du département où se trouve la commune d'implantation, ou de son représentant,

- du maire de la commune d'implantation ou d'un conseiller municipal qu'il désigne,

- du président du

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

~~de l'article L. 762-1, les mots : « et non soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 752-1 » sont supprimés.~~

~~H. L'observatoire régional d'équipement commercial collecte les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale, dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1 du code de commerce.~~

~~III. Au premier alinéa de l'article 9 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, les mots : « , de l'article L. 752-1 et des textes pris pour son application » sont supprimés.~~

~~IV. Le XXIX de l'article 102 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie est abrogé.~~

~~V. Au 2° de l'article L. 341-2 du code monétaire et financier, les mots : « par l'article L. 752-1 du code de commerce et » sont supprimés.~~

syndicat mixte ou du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale, ou de son représentant ; à défaut du conseiller général de la commune d'implantation,

- du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation ou de son représentant ; à défaut du conseiller général de la commune d'implantation ; à défaut, du maire de la deuxième commune la plus peuplée de l'arrondissement, autre que la commune d'implantation, ou de son représentant,

- du maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, autre que la commune d'implantation, ou de son représentant,

- d'une personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,

- d'un représentant de l'État,

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

~~VI. Après le mot : « implantée », la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.~~

~~VII. A la fin du huitième alinéa de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, les mots : « au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce » sont remplacés par les mots : « dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ».~~

~~VIII. Après le mot : « commercial », la fin du dernier alinéa de l'article L. 3132-25-2 du code du travail est ainsi rédigée : « situé sur leur territoire, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ».~~

~~- d'un représentant d'associations de protection des consommateurs.~~

~~La commission est présidée par le représentant de l'État dans la région, ou son représentant, qui ne prend pas part au vote.~~

~~Lorsqu'un projet d'implantation, d'extension ou de réouverture d'un commerce implique le dépôt de demandes de permis de construire à la mairie de deux communes limitrophes appartenant à deux régions différentes, il est créé une commission interrégionale d'aménagement commercial composée des membres de la commission régionale d'aménagement commercial de chacune des deux régions concernées et présidée par le préfet de la région dans laquelle se situe la majeure partie du projet.~~

~~Aucun membre de la commission régionale d'aménagement commercial ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel, direct ou indirect, ou s'il représente ou a représenté une des parties intéressées.~~

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 122-2. – Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local</p>	<p>—</p> <p>Article 6</p> <p>Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, approuvé avant l'entrée en vigueur de la présente loi ne comprend pas les dispositions définies aux I et II de l'article 1^{er}, les projets de création, d'extension ou de réouverture de commerce d'une surface supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État sont soumis à l'autorisation mentionnée au IV de l'article 1^{er}.</p>	<p>—</p> <p>Article 5 bis (nouveau)</p> <p>Supprimé</p> <p>Article 6</p> <p>Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, approuvé avant l'entrée en vigueur de la présente loi, ne comprend pas les dispositions définies aux I et II de l'article 1^{er}, les permis de construire portant sur l'implantation, l'extension ou la réouverture de commerces d'une surface supérieure au seuil défini par le IV de l'article 1^{er} ne peuvent être délivrés qu'avec l'accord de la commission régionale d'aménagement commercial dans la composition prévue au même IV.</p>	<p>—</p> <p>Article 5 bis</p> <p>Suppression maintenue</p> <p>CHAPITRE III</p> <p>Dispositions diverses</p> <p>[Division et intitulé nouveaux]</p> <p>Article 6</p> <p><u>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Le troisième alinéa de l'article L. 122-2 est ainsi rédigé :</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle.</p>			<p><u>« Dans les communes où s'applique le premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré de permis de construire ou d'aménager portant sur une implantation commerciale d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 mètres carrés, au sens du code de l'urbanisme. » ;</u></p>
<p>Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.</p>			
<p>Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.</p> <p>.....</p>			<p><u>2° L'article L. 123-1-5 est ainsi modifié :</u></p>
<p>Art. L. 123-1-5 (différé). – Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.</p>			<p>a) <u>Le 7° bis est ainsi rédigé :</u></p>
<p>A ce titre, le règlement peut :</p> <p>.....</p>			<p><u>« 7° bis Prévoir des règles visant à maintenir la diversité commerciale dans chaque quartier et à préserver les espaces nécessaires aux commerces de proximité ; » :</u></p>
<p>7° bis. – Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être 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 ;</p> <p>.....</p>			<p>b) <u>Il est ajouté un 17° ainsi rédigé :</u></p>
			<p><u>« 17° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, 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. » :</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>Art. L. 214-1. – Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.</p> <p>.....</p> <p>Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7.</p> <p>Art. L. 214-1. – La commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.</p> <p>Art. L. 425-7. – Conformément à l'article L. 752-1 du code de commerce, lorsque le permis de construire porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, le permis ne peut être accordé avant</p>			<p><u>3° L'article L. 214-1 est ainsi modifié :</u></p> <p>a) <u>Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi que les cessions de parts ou actions d'une société civile ou commerciale dont l'activité principale est la gestion d'un fonds artisanal ou d'un fonds de commerce lorsque ces cessions ont pour objet un changement de secteur d'activité. » ;</u></p> <p>b) <u>La première phrase du dernier alinéa complétée par la référence : « et L. 213-14. » ;</u></p> <p><u>4° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 214-2, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans » ;</u></p> <p><u>5° L'article L. 425-7 est abrogé ;</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>la délivrance de cette autorisation. Sa mise en oeuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre elle.</p>			
<p>Art. L. 740-1. – Les articles L. 410-1, L. 421-1 à L. 421-8, L. 422-1 à L. 422-7, L. 423-1, L. 424-1 à L. 424-9, L. 425-1 à L. 425-3, L. 425-5, L. 425-7 à L. 425-10, L. 426-1, L. 431-1 à L. 434-1, L. 441-1 à L. 445-1, L. 451-1 à L. 452-1, L. 461-1 à L. 463-1 et L. 471-1 à L. 471-3 sont applicables à Mayotte, sous réserve des dispositions ci-après.</p>	<p>Article 7</p> <p>Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, élaborés par un établissement public de coopération intercommunale compétent, approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi doivent être complétés, dans un délai de deux ans à compter de cette date, pour comprendre les dispositions prévues par les I et II de l'article 1^{er}.</p>	<p>Article 7</p> <p>Alinéa modification</p>	<p>6° À l'article L. 740-1, la référence : « L. 425-7 » est remplacée par la référence : « L. 425-8 ».</p>
	<p>Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de schéma ou de plan a été arrêté avant la publication de la présente</p>	<p>Alinéa modification</p>	<p>Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi nécessaires pour insérer les articles 1 à 6 de la présente loi dans le code de l'urbanisme. Cette codification est effectuée à droit constant, sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.</p> <p>L'ordonnance prévue au présent article doit être prise dans un délai de six mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
—	<p>loi, l'approbation de ce schéma ou de ce plan reste soumise au régime antérieur à la loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Les dispositions de l'alinéa précédent lui sont applicables.</p>	<p>Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.</p>	Alinéa supprimé
		Article 7 bis (nouveau)	Article 7 bis
		<p>I. — La première phrase du dernier alinéa de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme est complétée par la référence : « et L. 213-14 ».</p>	Supprimé
		<p>II. — À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 214-2 du même code, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans ».</p>	
		<p>III. — À la dernière phrase du II de l'article L. 145-2 du code de commerce, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans ».</p>	
	Article 8	Article 8	Article 8
	L'article L. 425-7 du code de l'urbanisme est abrogé.	I — L'article L. 425-7 du code de l'urbanisme est abrogé.	I. — Le code de commerce est ainsi modifié :
Code de commerce			
Art. L. 145-2. —			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>II. – Toutefois, les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique. Elles ne sont également pas applicables, pendant la période d'un an mentionnée au premier alinéa de l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, aux fonds artisanaux, aux fonds de commerce ou aux baux commerciaux préemptés en application de l'article L. 214-1 du même code.</p>			<p><u>1° À la seconde phrase du II de l'article L. 145-2, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans » ;</u></p>
<p>LIVRE VII : Des juridictions commerciales et de l'organisation du commerce</p>			<p><u>2° Le titre V du livre VII est ainsi modifié :</u></p>
<p>TITRE V : De l'aménagement commercial.</p>			<p><u>a) Le chapitre I^{er} est intitulé : « Chapitre I^{er} : Le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce » et comprend l'article L. 750-1-1 ;</u></p>
<p>Chapitre I^{er} : Des commissions d'aménagement commercial.</p>			
<p>.....</p> <p>Art. L. 750-1-1. – Dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1, le Gouvernement veille au développement de la concurrence dans le secteur du commerce au moyen de la modernisation des commerces de proximité, en lui apportant les concours prévus à l'article 4 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, y compris en cas de circonstances exceptionnelles susceptibles de provoquer une atteinte grave au tissu commercial.</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>Les opérations éligibles à ces concours sont destinées à favoriser la création, le maintien, la modernisation, l'adaptation ou la transmission des entreprises de proximité, pour conforter le commerce sédentaire et non sédentaire, notamment en milieu rural, dans les zones de montagne, dans les halles et marchés ainsi que dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Elles sont également destinées à faciliter le retour à une activité normale des commerces de proximité après l'exécution de travaux publics réduisant l'accès de la clientèle à ces commerces.</p>			
<p>Le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce assure le versement d'aides financières pour la mise en œuvre des alinéas précédents. Il prend en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les intérêts des emprunts contractés par les communes pour l'acquisition, en application de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux ou de terrains destinés à l'aménagement commercial. Il finance notamment les études nécessaires à l'élaboration d'un cahier des charges qui permet aux communes d'engager dans les meilleures conditions un projet de revitalisation de leur centre-ville, la formation de médiateurs du commerce et les investissements nécessaires pour un meilleur accès des personnes handicapées aux magasins.</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>Les crédits du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce peuvent financer des projets d'une durée supérieure à trois ans.</p>			
<p>II. – Les ressources du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce consistent, dans la limite d'un plafond de 100 millions d'euros, en une fraction de 15 % de la taxe instituée par l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés.</p>			
<p>Un conseil stratégique, composé pour moitié de représentants de l'Etat et pour moitié de représentants de l'Assemblée nationale et du Sénat, des collectivités territoriales et de personnalités qualifiées, fixe les principes et examine la mise en œuvre de la politique de soutien aux activités de proximité.</p>			
<p>Le président du conseil stratégique est nommé par décret sur proposition de celui-ci.</p>			
<p>Une commission d'orientation adresse annuellement au conseil stratégique des recommandations relatives aux améliorations à apporter à la politique de soutien aux activités de proximité.</p>			
<p>Cf. Annexe</p>			<p><u>b) Les sections 1 et 2 du chapitre I^{er} sont abrogées ;</u></p>
<p>Cf. Annexe</p>			<p><u>c) La section 3 du chapitre I^{er} est remplacée par un chapitre I^{er} bis ainsi</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
Cf. Annexe	Art. L. 762-1. – Un parc d'exposition est un ensemble immobilier clos indépendant, doté d'installations et d'équipements appropriés ayant un caractère permanent et non soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 752-1, qui accueille, pendant tout ou partie de l'année, des manifestations commerciales		<p>rédigé :</p> <p>« Chapitre I^{er} bis</p> <p>« Les <u>observatoires régionaux d'équipement commercial et l'observatoire national de l'aménagement commercial</u></p> <p>« Art. L. 751-9. – <u>L'observatoire national de l'équipement commercial collecte les éléments nécessaires à la connaissance du territoire national en matière commerciale, dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1, et notamment l'impact des implantations nouvelles et existantes sur la concurrence dans les zones de chalandise. Il met ces données à disposition des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que de l'Autorité de la concurrence. Il publie un rapport public annuel.</u></p> <p>« Art. L. 751-10. – Les <u>observatoires régionaux d'équipement commercial collectent les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale.</u> » ;</p> <p>d) <u>Le chapitre II est abrogé ;</u></p> <p>3° <u>Au premier alinéa de l'article L. 762-1, les mots : « et non soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 752-1 » sont supprimés.</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>ou autres, à caractère temporaire.</p>			
<p>Loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social</p>			
<p>Art. 9. – Les infractions aux dispositions des articles L. 310-1, L. 310-2, L. 310-3, L. 310-4 et L. 310-7 du code de commerce, de l'article L. 752-1 et des textes pris pour son application et celles définies à l'article L. 121-15 du code de la consommation peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les premier et troisième alinéas de l'article L. 450-1, et par les articles L. 450-2, L. 450-3, L. 450-7 et L. 450-8 du code de commerce et par l'article L141-1 du code de la consommation.</p>			
<p>Les infractions aux articles L. 716-9, L. 716-10 et L. 716-11 du code de la propriété intellectuelle peuvent être recherchées et constatées par les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes dans les conditions prévues au livre II du code de la consommation.</p>			
<p>Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie</p>			
<p>XXIX. – Le présent article entre en vigueur à une</p>			

~~II. À l'article L. 740-1 du même code, la référence : « L. 425-7 » est remplacée par la référence : « L. 425-8 ».~~

II. – Au premier alinéa de l'article 9 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, les mots : « , de l'article L. 752-1 et des textes pris pour son application » sont supprimés.

III. – Le XXIX de l'article 102 de la loi

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>date fixée par décret et, au plus tard, le 1^{er} janvier 2009.</p>			<p><u>n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie est abrogé.</u></p>
<p>Toutefois, dès la publication de la présente loi, les dispositions des IV et XV entrent en vigueur et les projets portant sur une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés ne sont plus soumis à l'examen de la commission départementale d'équipement commercial ou de la Commission nationale d'équipement commercial.</p>			
<p>Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés :</p>			
<p>- notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public de coopération intercommunale visé à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de l'établissement public de saisir la commission départementale d'équipement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;</p>			
<p>- peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de saisir</p>			

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
<p>la commission départementale à la même fin.</p>			
<p>La décision du président de l'établissement public visé à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme ou la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est motivée. Elle est transmise au pétitionnaire sous un délai de trois jours.</p>			
<p>En cas d'avis défavorable de la commission départementale ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'équipement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.</p>			
<p>La commission départementale se prononce dans un délai d'un mois.</p>			
<p>En cas d'avis négatif, le promoteur peut saisir la Commission nationale d'équipement commercial, qui se prononce dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.</p>			
<p>Code monétaire et financier</p>			
<p>Les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas :</p>			
<p>.....</p>			
<p>2° Aux prises de contact dans les locaux des personnes mentionnées à l'article L. 341-3, sauf lorsque ces personnes sont contractuellement liées, en vue de la commercialisation d'instruments financiers et de produits d'épargne, aux sociétés exploitant des</p>			

IV. – Au 2° de l'article L. 341-2 du code monétaire et

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
<p>magasins de grande surface visés par l'article L. 752-1 du code de commerce et aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, et que leurs locaux sont implantés dans les locaux de ces magasins ;</p>			<p><u>financier, les mots : « par l'article L. 752-1 du code de commerce et » sont supprimés.</u></p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>			
<p>Art. L. 631-11. – La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.</p>			<p><u>V. – Après le mot : « implantée », la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.</u></p>
<p>Loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés</p>			
<p>Il est institué une taxe sur les surfaces commerciales assise sur la surface de vente des magasins de commerce de détail, dès lors qu'elle dépasse 400 mètres carrés des établissements ouverts à partir du 1er janvier 1960 quelle que soit la forme juridique de l'entreprise qui les exploite.</p>			
<p>..... Pour les établissements dont le chiffre d'affaires au mètre carré est inférieur à</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
<p>3 000 €, le taux de cette taxe est de 5, 74 € au mètre carré de surface définie au troisième alinéa. Pour les établissements dont le chiffre d'affaires au mètre carré est supérieur à 12 000 €, le taux est fixé à 34, 12 €.</p> <p>A l'exclusion des établissements qui ont pour activité principale la vente ou la réparation de véhicules automobiles, les taux mentionnés à l'alinéa précédent sont respectivement portés à 8, 32 € ou 35, 70 € lorsque, sur un même site ou au sein d'un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce :</p>			<p><u>VI. – À la fin du huitième alinéa de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, les mots : « au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce » sont remplacés par les mots : « dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ».</u></p>
<p>Code du travail</p> <p>Art. L. 3132-25-2. –</p> <p>Le préfet statue après avoir recueilli l'avis du conseil municipal de la ou des communes n'ayant pas formulé la demande visée au présent article et n'appartenant pas à une communauté de communes, une communauté d'agglomération, une métropole ou une communauté urbaine dont la consultation est prévue à l'alinéa précédent, lorsque le périmètre sollicité appartient en tout ou partie à un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, situé sur leur territoire.</p>		<p>Article 8 bis (nouveau)</p> <p>I. – Le code du cinéma et de l'image animée est ainsi modifié :</p>	<p><u>VII. – Après le mot : « commercial », la fin du dernier alinéa de l'article L. 3132-25-2 du code du travail est ainsi rédigée : « situé sur leur territoire, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »</u></p> <p>Article 8 bis</p> <p>Sans modification</p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>1° Après l'article L. 212-6, il est inséré une sous-section 1 ainsi rédigée :</p> <p>« Sous-section 1</p> <p>« Commissions d'aménagement cinématographique</p> <p>« Paragraphe 1 « Commission départementale d'aménagement cinématographique</p> <p>« Art. L. 212-6-1. – Une commission départementale d'aménagement cinématographique statue sur les demandes d'autorisation d'aménagement cinématographique qui lui sont présentées en application des articles L. 212-7 à L. 212-9.</p> <p>« Art. L. 212-6-2. – I. – La commission départementale d'aménagement cinématographique est présidée par le préfet.</p> <p>« II. – La commission est composée :</p> <p>« 1° Des cinq élus suivants :</p> <p>« a) Le maire de la commune d'implantation du projet d'aménagement cinématographique ;</p> <p>« b) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement dont est membre la commune d'implantation ou, à défaut, le</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>conseiller général du canton d'implantation ;</p> <p>« c) Le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, autre que la commune d'implantation ; en dehors des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et des communes de l'Essonne, du Val-d'Oise, des Yvelines et de Seine-et-Marne appartenant à l'agglomération parisienne au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques, dans le cas où la commune d'implantation appartient à une agglomération comportant au moins cinq communes, le maire de la commune la plus peuplée est choisi parmi les maires des communes de ladite agglomération ;</p> <p>« d) Le président du conseil général ou son représentant ;</p> <p>« e) Le président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du schéma de cohérence territoriale auquel adhère la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, un adjoint au maire de la commune d'implantation.</p> <p>« Lorsque l'un des élus détient plusieurs des mandats mentionnés au 1° du présent II, le préfet désigne pour le remplacer un ou plusieurs maires de communes situées dans la zone d'influence cinématographique concernée ;</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>« 2° De trois personnes qualifiées en matière de distribution et d'exploitation cinématographiques, de développement durable et d'aménagement du territoire.</p> <p>« Lorsque la zone d'influence cinématographique du projet dépasse les limites du département, le préfet complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné.</p> <p>« Pour éclairer sa décision, la commission entend toute personne dont l'avis présente un intérêt.</p> <p>« III. – À Paris, la commission est composée :</p> <p>« 1° Des cinq élus suivants :</p> <p>« a) Le maire de Paris ou son représentant ;</p> <p>« b) Le maire de l'arrondissement du lieu d'implantation du projet d'aménagement cinématographique ou son représentant ;</p> <p>« c) Un conseiller d'arrondissement désigné par le conseil de Paris ;</p> <p>« d) Un adjoint au maire de Paris ;</p> <p>« e) Un conseiller régional désigné par le conseil régional d'Île-de-France ;</p> <p>« 2° De trois personnes qualifiées,</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>respectivement en matière de distribution et d'exploitation cinématographiques, de développement durable et d'aménagement du territoire.</p> <p>« La commission entend toute personne susceptible d'éclairer sa décision.</p> <p>« IV. – La personnalité qualifiée en matière de distribution et d'exploitation cinématographiques mentionnée aux 2° des II et III est proposée par le président du Centre national du cinéma et de l'image animée sur une liste établie par lui.</p> <p>« Art. L. 212-6-3. – Tout membre de la commission départementale d'aménagement cinématographique informe le préfet des intérêts qu'il détient et de l'activité économique qu'il exerce.</p> <p>« Aucun membre de la commission départementale d'aménagement cinématographique ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel ou s'il représente ou a représenté une ou plusieurs parties.</p> <p>« Art. L. 212-6-4. – Les conditions de désignation des membres de la commission départementale d'aménagement cinématographique et les modalités de son fonctionnement sont fixées par décret en Conseil d'État.</p> <p>« Paragraphe 2</p> <p>« Commission nationale d'aménagement cinématographique</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>« Art. L. 212-6-5. – La commission nationale d'aménagement cinématographique comprend huit membres nommés, pour une durée de six ans non renouvelable, par décret. La commission est renouvelée par moitié tous les trois ans.</p> <p>« Art. L. 212-6-6. – La commission nationale d'aménagement cinématographique est composée :</p> <p>« 1° D'un membre du Conseil d'État désigné par le vice-président du Conseil d'État, président ;</p> <p>« 2° D'un membre de la Cour des comptes désigné par le premier président de la Cour des comptes ;</p> <p>« 3° D'un membre de l'inspection générale des finances désigné par le chef de ce service ;</p> <p>« 4° D'un membre du corps de l'inspection générale des affaires culturelles ;</p> <p>« 5° De deux personnalités qualifiées en matière de distribution et d'exploitation cinématographiques, dont une proposée par le président du Centre national du cinéma et de l'image animée, désignées par le ministre chargé de la culture ;</p> <p>« 6° De trois personnalités désignées pour leur compétence en matière de consommation, d'urbanisme, de développement durable, d'aménagement du territoire ou d'emploi. Le Président de l'Assemblée nationale, le</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>Président du Sénat et le ministre chargé de l'urbanisme désignent chacun une de ces trois personnalités.</p> <p>« Art. L. 212-6-7. – Tout membre de la commission nationale d'aménagement cinématographique informe le président des intérêts qu'il détient et de l'activité économique qu'il exerce.</p> <p>« Aucun membre de la commission nationale ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct ou s'il représente ou a représenté une des parties intéressées.</p> <p>« Art. L. 212-6-8. – Les conditions de désignation des membres de la commission nationale d'aménagement cinématographique et de son président, ainsi que les modalités de son fonctionnement, sont fixées par décret en Conseil d'État. » ;</p> <p>2° Après l'article L. 212-6, il est inséré une sous-section 2 intitulée : « Autorisation d'aménagement cinématographique » comprenant un paragraphe 1 intitulé : « Projets soumis à autorisation » et comprenant les articles L. 212-7 à L. 212-8 et un paragraphe 2 intitulé : « Décision de la commission départementale d'aménagement cinématographique » et comprenant les articles L. 212-9 et L. 212-10 ;</p> <p>3° Au premier alinéa de l'article L. 212-7, les</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>mots : « , préalablement à la délivrance du permis de construire s'il y a lieu et avant réalisation si le permis de construire n'est pas exigé, » sont supprimés ;</p> <p>4° Après l'article L. 212-8, il est inséré un article L. 212-8-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 212-8-1. – Les projets d'aménagement cinématographique ne sont soumis à l'examen de la commission départementale d'aménagement cinématographique qu'à la condition d'être accompagnés de l'indication de la personne qui sera titulaire de l'autorisation d'exercice délivrée en application des articles L. 212-2 à L. 212-5. » ;</p> <p>5° Au premier alinéa de l'article L. 212-9, les mots : « commercial statuant en matière » sont supprimés ;</p> <p>6° L'article L. 212-10 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 212-10. – L'instruction des demandes d'autorisation est faite par les services déconcentrés de l'État. » ;</p> <p>7° Après l'article L. 212-10, sont insérés deux articles L. 212-10-1 et L. 212-10-2 et un paragraphe 3 ainsi rédigés :</p> <p>« Art. L. 212-10-1. – I. – La commission départementale d'aménagement cinématographique autorise les projets par un vote à la majorité absolue des membres</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>présents. Le procès-verbal indique le sens du vote émis par chacun de ces membres.</p> <p>« Le préfet ne prend pas part au vote.</p> <p>« II. – La commission départementale d'aménagement cinématographique se prononce dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.</p> <p>« Passé ce délai, la décision est réputée favorable.</p> <p>« Les membres de la commission départementale d'aménagement cinématographique ont connaissance des demandes d'autorisation déposées au moins dix jours avant d'avoir à statuer.</p> <p>« La décision est notifiée dans les dix jours au maire et au pétitionnaire. Elle est également notifiée au médiateur du cinéma.</p> <p>« Art. L. 212-10-2. – L'autorisation d'aménagement cinématographique est délivrée préalablement à la délivrance du permis de construire s'il y a lieu, ou avant la réalisation du projet si le permis de construire n'est pas exigé.</p> <p>« L'autorisation est accordée pour un nombre déterminé de places de spectateur.</p> <p>« Une nouvelle demande d'autorisation est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou de réalisation, subit des</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>modifications substantielles concernant le nombre de places de spectateur. Il en est de même en cas de modification de la ou des enseignes désignées par le pétitionnaire.</p> <p>« L'autorisation d'aménagement cinématographique n'est ni cessible ni transmissible tant que la mise en exploitation de l'établissement de spectacles cinématographiques n'est pas intervenue.</p> <p>« Paragraphe 3</p> <p>« Recours contre la décision de la commission d'aménagement cinématographique</p> <p>« Art. L. 212-10-3. – À l'initiative du préfet, du maire de la commune d'implantation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale visé au b du 1° du II de l'article L. 212-6-2, de celui visé au e du même 1° ou du président du syndicat mixte visé au même e et de toute personne ayant intérêt à agir, la décision de la commission départementale d'aménagement cinématographique peut, dans un délai d'un mois, faire l'objet d'un recours devant la commission nationale d'aménagement cinématographique. La commission nationale d'aménagement cinématographique se prononce dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine.</p> <p>« La saisine de la commission nationale d'aménagement</p>	

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>cinématographique est un préalable obligatoire à un recours contentieux à peine d'irrecevabilité de ce dernier.</p> <p>« Ce recours est également ouvert au médiateur du cinéma.</p> <p>« Art. L. 212-10-4. – Avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale d'aménagement cinématographique, le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation entreprise, et aucune nouvelle demande ne peut être déposée pour le même terrain d'assiette auprès de la commission départementale d'aménagement cinématographique.</p> <p>« Art. L. 212-10-5. – Le maire de la commune d'implantation membre de la commission départementale d'aménagement cinématographique dont la décision fait l'objet du recours est entendu, à sa demande, par la commission nationale d'aménagement cinématographique.</p> <p>« Art. L. 212-10-6. – Un commissaire du Gouvernement nommé par le ministre chargé de la culture assiste aux séances de la commission nationale d'aménagement cinématographique.</p> <p>« Art. L. 212-10-7. – Le président de la commission nationale d'aménagement cinématographique a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.</p>	

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la Commission
		<p>« Art. L. 212-10-8. – En cas de rejet pour un motif de fond de la demande d'autorisation par la commission nationale d'aménagement cinématographique, il ne peut être déposé de nouvelle demande par le même pétitionnaire, pour un même projet, sur le même terrain pendant une période d'un an à compter de la date de la décision de la commission nationale.</p> <p>« Art. L. 212-10-9. – Les commissions d'aménagement cinématographique autorisent ou refusent les projets dans leur totalité.</p> <p>« Lorsqu'une autorisation s'appuie notamment sur le projet de programmation cinématographique présenté par le pétitionnaire, ce projet fait l'objet d'un engagement de programmation cinématographique souscrit en application du 3° de l'article L. 212-23.</p> <p>« Art. L. 212-10-10. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent paragraphe. » ;</p> <p>8° Après l'article L. 212-10, il est inséré une sous-section 3 intitulée : « Dispositions diverses » et comprenant les articles L. 212-11 à L. 212-13 ;</p> <p>9° Avant l'article L. 212-11, il est inséré un article L. 212-10-11 ainsi rédigé :</p>	

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la Commission

« Art. L. 212-10-11. – Les agents du Centre national du cinéma et de l'image animée mentionnés à l'article L. 411-1 qui constatent l'exploitation illicite d'un nombre de places de spectateur, au regard de la présente section, établissent un rapport qu'ils transmettent au préfet du département d'implantation de l'établissement de spectacles cinématographiques.

« Le préfet peut mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener le nombre de places de spectateur à l'autorisation d'aménagement cinématographique accordée par la commission d'aménagement cinématographique compétente dans un délai d'un mois. Il peut, à défaut, prendre un arrêté ordonnant, dans un délai de quinze jours, la fermeture au public de l'établissement exploité illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 € par place de spectateur.

« Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le préfet et prévues au deuxième alinéa.

« Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

II. – Les demandes d'autorisation déposées en application de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée avant la date d'entrée en vigueur de la

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la Commission —
		<p>présente loi demeurent soumises aux dispositions applicables à la date de leur dépôt.</p> <p>Les membres de la commission nationale d'aménagement commercial, dans sa composition spéciale pour statuer sur les projets d'aménagement cinématographique à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, deviennent membres de la commission nationale d'aménagement cinématographique pour la durée de leur mandat restant à courir.</p>	
	<p>Article 9</p> <p>I. – Un décret en Conseil d'État définit les conditions d'application de la présente loi et précise sa date d'entrée en vigueur qui intervient, au plus tard, un an après sa promulgation.</p> <p>II. – Les demandes d'autorisation déposées en application du chapitre II du titre V du livre VII du code de commerce, antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, demeurent soumises aux dispositions applicables à la date de leur dépôt.</p>	<p>Article 9</p> <p>I. – Sans modification</p> <p>II. – Les demandes d'autorisation déposées en application du chapitre II du titre V du livre VII du code de commerce, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, sont soumises aux dispositions applicables à la date de leur dépôt.</p>	<p>Article 9</p> <p>Sans modification</p>

ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF

Code de commerce

LIVRE VII : Des juridictions commerciales et de l'organisation du commerce.

TITRE V : De l'aménagement commercial.

Chapitre 1^{er} : Des commissions d'aménagement commercial.

Section 1 : Des commissions départementales d'aménagement commercial.

Art. L. 751-1. – Une commission départementale d'aménagement commercial statue sur les demandes d'autorisation qui lui sont présentées en vertu des dispositions des articles L. 752-1, L. 752-3 et L. 752-15.

Cette commission est également compétente, dans la composition spéciale précisée au IV de l'article L. 751-2, pour statuer sur les projets d'aménagement cinématographique qui lui sont présentés en vertu des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Art. L. 751-2. – I. – La commission départementale d'aménagement commercial est présidée par le préfet.

II. – Dans les départements autres que Paris, elle est composée :

1° Des cinq élus suivants :

a) Le maire de la commune d'implantation ;

b) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement dont est membre la commune d'implantation ou, à défaut, le conseiller général du canton d'implantation ;

c) Le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, autre que la commune d'implantation ; en dehors des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et des communes de l'Essonne, du Val-d'Oise, des Yvelines et de Seine-et-Marne appartenant à l'agglomération parisienne, dans le cas où la commune d'implantation appartient à une agglomération multicommunale comportant au moins cinq communes, le maire de la commune la plus peuplée est choisi parmi les maires des communes de ladite agglomération ;

d) Le président du conseil général ou son représentant ;

e) Le président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du schéma de cohérence territoriale auquel adhère la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, un adjoint au maire de la commune d'implantation.

Lorsque l'un des élus détient plusieurs des mandats mentionnés ci-dessus, le préfet désigne pour le remplacer un ou plusieurs maires de communes situées dans la zone de chalandise concernée ;

2° De trois personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

Lorsque la zone de chalandise du projet dépasse les limites du département, le préfet complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné.

Pour éclairer sa décision, la commission entend toute personne dont l'avis présente un intérêt.

III. – À Paris, elle est composée :

1° Des cinq élus suivants :

- a) Le maire de Paris ou son représentant ;
- b) Le maire de l'arrondissement du lieu d'implantation ou son représentant ;
- c) Un conseiller d'arrondissement désigné par le conseil de Paris ;
- d) Un adjoint au maire de Paris ;
- e) Un conseiller régional désigné par le conseil régional ;

2° De trois personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

Pour éclairer sa décision, la commission entend toute personne dont l'avis présente un intérêt.

IV. – Lorsqu'elle se réunit pour examiner les projets d'aménagement cinématographique, la commission comprend, parmi les personnalités qualifiées désignées par le préfet, un expert proposé par le président du Centre national du cinéma et de l'image animée et choisi sur une liste établie par lui.

Art. L. 751-3. – Tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial informe le préfet des intérêts qu'il détient et de la fonction qu'il exerce dans une activité économique.

Aucun membre de la commission départementale ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel ou s'il représente ou a représenté une ou des parties.

Art. L. 751-4. – Les conditions de désignation des membres de la commission et les modalités de son fonctionnement sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : De la Commission nationale d'aménagement commercial.

Art. L. 751-5. – La Commission nationale d'aménagement commercial comprend huit membres nommés, pour une durée de six ans non renouvelable, par décret pris sur le rapport du ministre chargé du commerce. La commission est renouvelée par moitié tous les trois ans.

Art. L. 751-6. – I. – La Commission nationale d'aménagement commercial se compose de :

- 1° Un membre du Conseil d'Etat désigné par le vice-président du Conseil d'Etat, président ;
- 2° Un membre de la Cour des comptes désigné par le premier président de la Cour des comptes ;
- 3° Un membre de l'inspection générale des finances désigné par le chef de ce service ;
- 4° Un membre du corps des inspecteurs généraux de l'équipement désigné par le vice-président du Conseil général des ponts et chaussées ;

5° Quatre personnalités désignées pour leur compétence en matière de distribution, de consommation, d'urbanisme, de développement durable, d'aménagement du territoire ou d'emploi à raison d'une par le président de l'Assemblée nationale, une par le président du Sénat, une par le ministre chargé du commerce et une par le ministre chargé de l'urbanisme et de l'environnement.

II. – Lorsque la commission nationale est saisie de recours contre les décisions des commissions départementales statuant sur les projets d'aménagement cinématographique, le membre mentionné au 4° du I est remplacé par un membre du corps des inspecteurs généraux du ministère chargé de la culture ; celle des personnalités mentionnée au 5° du I, désignée par le ministre chargé du commerce, est remplacée par une personnalité compétente en matière de distribution cinématographique désignée par le ministre chargé de la culture. En outre, la commission est complétée par une personnalité qualifiée nommée par le ministre chargé de la culture sur proposition du président du Centre national du cinéma et de l'image animée. Un suppléant est nommé dans les mêmes conditions.

Art. L. 751-7. – Tout membre de la commission nationale informe le président des intérêts qu'il détient et de la fonction qu'il exerce dans une activité économique.

Aucun membre de la commission nationale ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct ou s'il représente ou a représenté une des parties intéressées.

Art. L. 751-8. – Les conditions de désignation des membres de la commission nationale et de son président, ainsi que les modalités de son fonctionnement, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 3 : Des observatoires départementaux d'équipement commercial.

Art. L. 751-9. – L'observatoire départemental d'équipement commercial collecte les éléments nécessaires à la connaissance du territoire en matière commerciale, dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1. Il met ces données à disposition des collectivités locales et de leurs groupements qui élaborent un schéma de développement commercial.

Chapitre II : De l'autorisation commerciale.

Section 1 : Des projets soumis à autorisation.

Art. L. 752-1. – I. – Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

II. – Les schémas prévus au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.

La définition des zones figure dans un document d'aménagement commercial qui est intégré au schéma de cohérence territoriale par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme. A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, l'établissement public compétent pour son élaboration peut adopter avant le 1er juillet 2009 un document provisoire d'aménagement commercial, dans les conditions définies à l'alinéa précédent. Ce document provisoire est valable deux ans. L'approbation du schéma de cohérence territoriale dans ce délai lui confère un caractère définitif.

Dans la région d'Ile-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un document d'aménagement commercial peut être intégré au plan local d'urbanisme.

Le document d'aménagement commercial est communiqué dès son adoption au préfet.

Art. L. 752-2. – I. – Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

II. – Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles ne sont pas soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L. 752-1.

III. – Les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal, les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre-ville d'une surface maximum de 2 500 mètres carrés, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

Art. L. 752-3. – I. – Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. – Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

Art. L. 752-3-1. – Les projets d'aménagement cinématographique ne sont soumis à l'examen de la commission qu'à la condition d'être accompagnés de l'indication de la personne qui sera titulaire de l'autorisation d'exercice délivrée en application de l'article 14 du code de l'industrie cinématographique.

Art. L. 752-4. – Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial visé à l'alinéa précédent, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte visé à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est motivée. Elle est transmise au pétitionnaire sous un délai de trois jours.

En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.

La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai d'un mois.

En cas d'avis négatif, le promoteur peut saisir la Commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.

Art. L. 752-5. – En cas d'exploitation abusive d'une position dominante ou d'un état de dépendance économique de la part d'une entreprise ou d'un groupe d'entreprises exploitant un ou plusieurs

magasins de commerce de détail, le maire peut saisir l'Autorité de la concurrence afin que celle-ci procède aux injonctions et aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 464-2.

Section 2 : De la décision de la commission départementale.

Art. L. 752-6. – Lorsqu'elle statue sur l'autorisation d'exploitation commerciale visée à l'article L. 752-1, la commission départementale d'aménagement commercial se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. Les critères d'évaluation sont :

1° En matière d'aménagement du territoire :

- a) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;
- b) L'effet du projet sur les flux de transport ;
- c) Les effets découlant des procédures prévues aux articles L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 123-11 du code de l'urbanisme ;

2° En matière de développement durable :

- a) La qualité environnementale du projet ;
- b) Son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

Art. L. 752-7. – Lorsqu'elle statue sur l'autorisation prévue par les articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, la commission se prononce au vu des critères énoncés à l'article L. 212-9 du même code.

Art. L. 752-12. – L'instruction des demandes d'autorisation est faite par les services déconcentrés de l'Etat.

Art. L. 752-14. – La commission départementale d'aménagement commercial autorise les projets par un vote à la majorité absolue des membres présents. Le procès-verbal indique le sens du vote émis par chacun de ces membres.

Le préfet, qui préside la commission départementale, ne prend pas part au vote.

Les autorisations sollicitées en matière d'aménagement cinématographique sont accordées par place de spectateur.

L'autorisation d'aménagement cinématographique requise n'est ni cessible ni transmissible tant que la mise en exploitation de l'établissement de spectacles cinématographiques n'est pas intervenue.

II. – La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Passé ce délai, la décision est réputée favorable.

Les membres de la commission ont connaissance des demandes déposées au moins dix jours avant d'avoir à statuer.

Cette décision est notifiée dans les dix jours au maire et au pétitionnaire. Elle est également notifiée au médiateur du cinéma lorsqu'elle concerne l'aménagement cinématographique.

Art. L. 752-15. – L'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée préalablement à l'octroi du permis de construire s'il y a lieu, ou avant la réalisation du projet si le permis de construire n'est pas exigé.

L'autorisation est accordée par mètre carré de surface de vente.

Une nouvelle demande est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou dans sa réalisation, subit des modifications substantielles dans la nature du commerce ou des surfaces de vente. Il en est de même en cas de modification de la ou des enseignes désignées par le pétitionnaire.

L'autorisation préalable requise pour la création de magasins de commerce de détail n'est ni cessible ni transmissible.

Section 3 : Du recours contre la décision de la commission départementale.

Art. L. 752-17. – A l'initiative du préfet, du maire de la commune d'implantation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale visé au b du 1° du II de l'article L. 751-2, de celui visé au e du même 1° du même article ou du président du syndicat mixte visé au même e et de toute personne ayant intérêt à agir, la décision de la commission départementale d'aménagement commercial peut, dans un délai d'un mois, faire l'objet d'un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial. La commission nationale se prononce dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine.

La saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire à un recours contentieux à peine d'irrecevabilité de ce dernier.

Ce recours est également ouvert au médiateur du cinéma lorsque la commission départementale statue en matière d'aménagement cinématographique.

Art. L. 752-18. – Avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale, le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation entreprise et aucune nouvelle demande ne peut être déposée pour le même terrain d'assiette auprès de la commission départementale d'aménagement commercial.

Art. L. 752-19. – Le maire de la commune d'implantation membre de la commission départementale dont la décision fait l'objet du recours est entendu à sa demande par la commission nationale.

Un commissaire du Gouvernement nommé par le ministre chargé du commerce ou par le ministre chargé de la culture lorsque la commission se prononce en matière d'aménagement cinématographique assiste aux séances de la commission. Il rapporte les dossiers.

Art. L. 752-20. – Le président de la commission nationale a voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Art. L. 752-21. – En cas de rejet pour un motif de fond de la demande d'autorisation par la commission nationale susmentionnée, il ne peut être déposé de nouvelle demande par le même pétitionnaire, pour un même projet, sur le même terrain pendant une période d'un an à compter de la date de la décision de la commission nationale.

Art. L. 752-22. – Les commissions autorisent ou refusent les projets dans leur totalité.

Lorsque les autorisations des commissions statuant en matière d'aménagement cinématographique s'appuient notamment sur le projet de programmation présenté par le demandeur, ce projet fait l'objet d'un engagement de programmation contracté en application de l'article 90 de la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 sur la communication audiovisuelle.

Art. L. 752-23. – Les agents habilités à rechercher et constater les infractions aux articles L. 752-1 à L. 752-3 en vertu de l'article 9 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente, au regard du présent titre, établissent un rapport qu'ils transmettent au préfet du département d'implantation du magasin.

Le préfet peut mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut, à défaut, prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 euros par mètre carré exploité illicitement.

Est puni d'une amende de 15 000 euros le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le préfet et prévues au deuxième alinéa.

Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 752-24. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

Art. L. 752-25. – Tous les contrats d'un montant supérieur à un seuil défini par décret, passés par des personnes publiques ou privées à l'occasion de la réalisation d'un projet relevant du présent titre et dans une période de deux ans après l'achèvement dudit projet, sont communiqués, selon des modalités fixées par décret, par chaque partie contractante au préfet et à la chambre régionale des comptes. Cette obligation s'étend également aux contrats antérieurs à l'autorisation ou, à défaut, au permis de construire et portant sur la maîtrise ou l'aménagement des terrains sur lesquels est réalisée l'implantation d'établissements ayant bénéficié de l'autorisation.

Elle concerne les contrats de tout type, y compris ceux prévoyant des cessions à titre gratuit, des prestations en nature et des contreparties immatérielles.

Cette communication intervient dans les deux mois suivant la conclusion des contrats ou, s'il s'agit de contrats antérieurs à l'autorisation ou, à défaut, au permis de construire, dans un délai de deux mois à compter de l'autorisation.

Toute infraction au présent article est punie d'une amende de 75 000 euros.

Art. L. 752-26. – En cas d'exploitation abusive d'une position dominante ou d'un état de dépendance économique de la part d'une entreprise ou d'un groupe d'entreprises exploitant un ou plusieurs magasins de commerce de détail, l'Autorité de la concurrence peut procéder aux injonctions et aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 464-2.

Si les injonctions prononcées et les sanctions pécuniaires appliquées n'ont pas permis de mettre fin à l'abus de position dominante ou à l'état de dépendance économique, l'Autorité de la concurrence peut, par une décision motivée prise après réception des observations de l'entreprise ou du groupe d'entreprises en cause, lui enjoindre de modifier, de compléter ou de résilier, dans un délai déterminé, tous accords et tous actes par lesquels s'est constituée la puissance économique qui a permis ces abus. Elle peut, dans les mêmes conditions, lui enjoindre de procéder à la cession de surfaces, si cette cession constitue le seul moyen permettant de garantir une concurrence effective dans la zone de chalandise considérée.