



Confédération des
COMMERÇANTS DE FRANCE

Monsieur Renaud DUTREIL
Ministre des Petites et Moyennes
Entreprises, du Commerce, de
l'Artisanat et des Professions
Libérales
80, rue de Lille
75700 PARIS CEDEX 07

Paris, le 6 mars 2007

Monsieur le Ministre,

Les travaux de réflexion engagés par la Commission de modernisation de l'urbanisme commercial permettent de dégager de grandes orientations, essentielles à l'avenir du commerce et à l'aménagement du territoire, que nous avons saluées lors de la réunion du 17 janvier dernier. L'intégration de l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général et le renforcement des Schémas de Développement Commercial (SDC) sont parmi les préconisations formulées par la Confédération des commerçants de France (CDF) pour mener une réforme « ambitieuse ». Au moment de la synthèse, la CDF souhaite revenir sur les intentions qui l'ont animée tout au long de ces travaux, puis détailler ses dernières propositions relatives à la procédure.

La CDF a tout d'abord eu le souci de répondre aux attentes communautaires de mise en conformité de la législation française. Comme nous le savons, la Commission européenne a relevé des incompatibilités avec l'article 43 du Traité de l'Union européenne relatif à la liberté d'établissement et à la libre prestation de services. Parmi elles, l'abaissement de 1 000 m² à 300 m² du seuil de surface de vente à partir duquel un projet de création ou d'extension d'un magasin de commerce de détail est soumis à autorisation, l'augmentation du poids des représentants de chambres consulaires au sein de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC) qui délivre les autorisations ou encore l'étude d'impact économique et concurrentielle. Nous retrouvons d'ailleurs ces incompatibilités avec le projet de directive communautaire relative aux services dans le marché intérieur qui sera transposé dans les droits nationaux avant la fin 2009.

L'intention de la CDF a également été d'améliorer l'efficacité de notre système juridique dans le domaine de l'urbanisme commercial. Pour cela, il est incontournable de revenir à une meilleure gestion du nombre de surfaces commerciales, une meilleure appréciation géographique, une meilleure esthétique, une meilleure cohérence entre la périphérie et le centre-ville mais aussi d'instaurer un nouveau système de sanctions.

.../...



Enfin et surtout, la CDF a été persuadée de la nécessité qu'il existe de coordonner les implantations de commerces selon les besoins et non plus selon la taille des projets. Il faut favoriser la concurrence sans l'asphyxier et éviter les concentrations néfastes. Le consommateur veut une diversité du commerce, ce qui implique de rationaliser le développement de ce dernier.

Voici maintenant les grandes lignes d'un nouveau socle juridique susceptible de présider l'implantation des commerces au travers du droit général de l'urbanisme. La CDF propose de supprimer les CDEC pour répondre notamment aux exigences communautaires. Ensuite, il est envisagé de faire appel au droit de la régulation économique pour consolider l'efficacité de notre droit dans l'implantation des grands projets. Celui-ci permet de renforcer les prérogatives de la Commission Nationale d'Équipement Commercial (CNEC), considérée par beaucoup comme plus efficace que la CDEC, et de l'ériger au rang d'autorité de régulation sur la base de son statut actuel d'autorité administrative indépendante.

De manière plus précise, la CDF considère que le retour au droit commun de l'urbanisme nous remet dans une logique d'aménagement du territoire. Aussi, convient-il d'établir de nouveaux repères. Pour ce faire, il est primordial de revaloriser le travail des observatoires d'équipement commercial (ODEC) et de mettre en place des SDC encore trop peu nombreux. Le rôle des organismes consulaires, représentés dans les CDEC qui disparaissent, mais aussi celui des unions commerciales doit être renforcé au sein des ODEC pour parvenir à déterminer des SDC suffisamment précis pour être contraignants. La CDF préconise en effet de s'appuyer sur des SDC ayant pour périmètre l'intercommunalité afin d'avoir un degré de précision important sur les besoins en équipement commercial sur cette zone.

En pratique, cela revient à fixer des critères alternatifs et détaillés sur les modalités d'exploitation souhaitées des commerces. Nous pouvons également penser à des règles paysagères, architecturales et environnementales ainsi qu'à la mise en place de mécanismes de coopération entre centre-ville et périphérie.

Par ailleurs, il devient nécessaire de rendre les SDC opposables aux tiers pour qu'il existe une obligation de compatibilité des projets avec ces schémas. Ils doivent également être révisables dans un délai raisonnable de trois ans. Comme évoqué précédemment, ce nouveau dispositif fait disparaître les CDEC et les autorisations d'urbanisme commercial au profit du seul permis de construire délivré par le maire. Celui-ci n'a plus qu'à apprécier la conformité du projet avec les critères arrêtés dans le SDC. La procédure d'autorisation est donc clairement simplifiée dans la mesure où l'appréciation des critères pour un projet se fait en amont au niveau des SDC. La CDF préconise que cette procédure s'applique à tous les projets inférieurs à 3 000 m².

Au-delà, pour les projets supérieurs à 3 000 m² mais aussi ceux non prévus dans les SDC en raison de l'importance de leur surface commerciale, et pour tous les projets de centres commerciaux dès le premier m², comme en Allemagne, la CDF recommande que les dossiers soient systématiquement transmis pour avis conforme à la CNEC renforcée de ses nouvelles prérogatives en tant qu'autorité de régulation.

Le pouvoir de décision individuel de cette nouvelle autorité de régulation est maintenu pour ces dossiers mais elle n'est plus une instance de recours. En outre, elle doit disposer d'un pouvoir réglementaire pour répondre à l'évolution de besoins normatifs par exemple en matière de paysage, d'architecture, d'environnement, de cohérence urbaine. La mise en place de commissions spécialisées en son sein permet d'assurer l'évolution de notre réglementation avec une efficacité réelle et



permanente. Il lui est également confié un pouvoir de surveillance *a posteriori* des permis de construire délivrés afin de s'assurer du respect des engagements du bénéficiaire. Les administrations concernées et présentes localement ont la mission de porter devant l'autorité de régulation les dossiers litigieux. Ce pouvoir peut être assorti d'un pouvoir d'avis ou de recommandation aux maires sur des dossiers difficiles ou sensibles et des questions techniques.

Enfin, l'autorité de régulation doit avoir un pouvoir de sanction en cas de non respect des critères dans la réalisation des projets ou encore de création de surfaces commerciales sans permis de construire. A l'exemple de ce qui existe déjà en matière financière ou de télécommunication, cette autorité de régulation en matière d'urbanisme, si elle est dotée de la personnalité morale, peut avoir une autonomie financière et saisir le juge si nécessaire. Elle est alors parfaitement efficace pour répondre aux différents besoins qu'exige la conduite de la modernisation de l'urbanisme commercial.

Nous espérons que les propositions de la CDF contribueront à réformer notre droit dans le sens de l'intérêt général du commerce et à améliorer l'aménagement de notre territoire,

Et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre haute considération.

Frédéric WILLEMS
Responsable des affaires économiques
Fédération Nationale de l'Habillement

Bernard DENIS
Président Confédéral