

Position de la FCA sur les éléments d'orientation proposés pour
la modernisation de la législation relative à l'urbanisme commercial

OK pour :

- 1) Maintenir une législation spécifique à l'urbanisme commercial, permettant de répondre aux objectifs d'aménagement du territoire et d'équilibre social et urbain,

Avec 4 objectifs principaux :

OK pour les ranger dans cet ordre afin de couper court aux critiques de Bruxelles

- Aménagement du territoire (reprise de l'art. L 750-1 de l'actuel Code de comm.) :

NB : concordance avec les différents schémas existants (SCOT, PLU mais avant tout les SDC), et donc cohérence obligatoire avec les SDC qui doivent devenir opposables et être des documents précis et fiables.

- Protection de l'environnement (reprise de l'art. L 750-1 de l'actuel Code de comm.):

OK pour intégrer la notion de « développement durable »,

mais : attention à la difficulté liée aux critères fluctuants et non unanimes entre acteurs (qu'est ce qui pollue le moins ?), risque de bataille interminable des experts

mais : attention, la « norme » HQE n'est pas accessible à tous, surtout par rapport au surcoût qu'elle induit.

- Qualité de l'urbanisme (reprise de l'art. L 750-1 de l'actuel Code de comm.):

OK car la qualité environnementale n'est pas synonyme de qualité architecturale, même si elle y concourt.

mais : attention à ne pas induire des surcoûts importants que tous ne peuvent pas absorber et qui sont en contradiction avec d'autres motivations actuelles des pouvoirs publics : la baisse des prix pour l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages.

mais : attention à définir précisément ces critères pour ne pas laisser trop de place au subjectif et rester sur des éléments objectifs et donc prévisibles

(rappel : le grief de la commission repose sur la non prévisibilité des éléments demandés dans les dossiers de CDEC).

- Maintien d'une concurrence effective :

NB : la FCA tient particulièrement à l'existence d'un critère en ce sens. Le maintien d'un équilibre entre différentes formes de commerce est une préoccupation d'intérêt général qui peut justifier l'intervention de critères particuliers, dans la mesure où les personnes qui analysent les critères et donnent leurs accords ne sont pas parties prenantes au projet ou ne sont pas des concurrents directs.

Ainsi, nous proposons que ce critère intègre deux aspects, afin d'assurer une saine concurrence entre les différentes formes de commerce et permettre d'écartier certains projets en conséquence :

- o Ceux qui aboutiraient à une **position dominante** d'une enseigne et/ou d'un groupe capitalistique sur le périmètre du Schéma de Développement Commercial par exemple, (retenir le seuil de 30 % de parts de marché paraît envisageable en adéquation avec les règles actuelles de concurrence appliquées au niveau communautaire).*
- o Ceux pour lesquels la **maîtrise foncière** du territoire de développement commercial ferait l'objet d'une **concentration abusive par une ou plusieurs entreprises** du même groupe capitalistique.*

OK pour

- 2) Insérer la législation de l'urbanisme commercial dans celle de l'urbanisme général

La demande d'autorisation d'ouverture serait incluse dans la demande de permis de construire ; et donc la décision d'autorisation d'implantation serait incluse dans la décision d'autorisation d'urbanisme général (permis de construire).

NB : OK sur le fait qu'un accord exprès soit nécessaire (pas d'autorisation tacite) donc OK pour la mise en place d'une procédure d'avis conforme donné par une instance spécifique (consultation obligatoire de la commission et résultat à suivre obligatoirement).

NB : encadrer le délai dans le temps pour que cette instance se prononce

NB : OK pour n'admettre qu'un seul niveau de recours, puisqu'il n'y a qu'une seule décision, car l'autorisation d'ouverture est intégrée au permis de construire mais : s'assurer du même degré de publicité de l'autorisation d'ouverture de m² si elle est intégrée à la procédure du permis de construire.

OK pour

- 3) donner plus de contenu et de force juridique aux schémas de développement commercial (SDC)

en y intégrant :

- des règles d'intégration paysagère, architecturale et environnementale, propres aux surfaces commerciales (*à certaines conditions de faisabilité*)

- des mécanismes de coopération entre centre ville et périphérie (*à étudier de près pour éviter des cas de blocage*)

Mais également

- 3 bis) *veiller à ce que les ODEC chargés de l'élaboration des SDEC soient plus adaptés (quantité et qualité des personnes y siégeant)*

NB : la FCA propose que des personnes qualifiées pour connaître du commerce soient issues de la catégorie de « personnes représentant le Commerce Associé ».

NB : il est important de rendre les SDC opposables car ce document servirait de base avec d'autres éléments à la procédure d'autorisation d'ouverture de m² dans le cadre du

permis de construire ; il est donc important de les rendre lisibles et fiables (sécurité juridique et prévisibilité) ; il s'agit de l'outil adéquat d'autant plus qu'il est révisable tous les 3 ans.

mais : approfondir la partie « analyse de l'évolution des besoins des consommateurs » dans le SDC pour permettre à l'instance chargée de donner l'avis d'estimer facilement et concrètement si de futurs projets entrent dans le cadre des orientations déterminées par le SDC, notamment en matière de maintien de concurrence effective.

Enfin : rappel des réserves exprimées ci-dessus au point 1)

- Aménagement du territoire :

NB : quelle est la zone de sauvegarde du commerce de proximité visée ? est-elle de périmètre communal (donc propre au droit de préemption des communes) ou départemental ? qui la définit ?

NB : quant à la possibilité de mettre en place des règles de péréquation : la FCA souhaite émettre de grosses réserves car dans ce cas, les obtentions d'autorisation d'ouverture de m² ne dépendent pas du bon vouloir de celui qui formule la demande ; il y a un risque de blocage en cas de déficience d'un tiers acteur (mairie n'autorisant pas des zones de parking en centre ville ou impossibilité de trouver un artisan boucher pour le centre ville, ...)

- Protection de l'environnement :*
- Qualité de l'urbanisme :*
- Maintien d'une concurrence effective :*

Cf : les remarques formulées en 1)

OK pour

4) mieux définir le périmètre d'application et les règles d'élaboration des SDC

NB : pour être plus efficace que les actuels ODEC qui ne donnent pas satisfaction : peu de SDC dignes de ce nom à ce jour

OK pour

5) Mieux définir le périmètre de compétence, *la composition et la grille d'analyse* de l'instance chargée d'intervenir pour l'autorisation des surfaces commerciales.

Sur le niveau de décision :

L'instance départementale donne satisfaction à ce jour, mais on ne peut occulter la difficulté liée à des projets commerciaux dont la zone de chalandise empiète sur plusieurs départements et donc plusieurs SDC (soit par leur taille, soit par leur situation géographique) et pour lesquels il convient de raisonner en termes de zone de chalandise. La FCA propose par conséquent d'étudier la création d'une instance supra départementale pour les projets concernant des surfaces de vente supérieures à 6.000 m², voire des projets de surface inférieure à 6.000 m² mais implantés en limite de périmètres de SDC et donc dont la zone de chalandise concerne un, voire plusieurs autres départements. Dans ce cas, l'échelon national retient a priori notre préférence.

Composition :

La FCA propose de modifier la composition des actuelles instances chargées de statuer sur les demandes d'autorisation (CDEC notamment).

Au niveau départemental, nous proposons de raisonner à partir de la liste des personnes présentes dans les ODEC pour élaborer le SDC, et d'en qualifier certaines pour siéger en sous-commission, laquelle serait chargée de donner son accord pour la partie propre à l'urbanisme commercial, lors de la procédure d'attribution du permis de construire. Ainsi, siègeraient dans cette « instance spécifique départementale » avec voix délibérative :

- Maire de la commune du chef lieu du département*
- Maire de la commune la plus peuplée du département*
- Représentant de l'EPCI (chargé du SDC)*
- Un économiste du commerce (consultant expert) ou de l'artisanat*
- Un représentant des consommateurs*
- Un représentant des pouvoirs publics : DDCCRF*

Au niveau national (instance supra - départementale pour certains projets), sur la base du même raisonnement que précédemment, il conviendrait de retenir un panel de personnes qui auraient ainsi compétence pour juger tour à tour des critères d'aménagement du territoire, de protection d'environnement, d'urbanisme, de commerce, de consommation ou encore de concurrence. Elles seraient toutefois choisies cette fois dans des instances non locales, mais nationales (sur le modèle de la CNEC).

Nouvelle grille d'analyse :

La FCA propose également une nouvelle grille d'analyse des projets :

En effet plusieurs critères devront être examinés avant que la commission ne formule son avis pour ou contre l'autorisation d'ouverture de m² :

- 1- Adéquation au SDC : sur la base d'une grille d'évaluation à partir de laquelle le projet doit obtenir la moyenne : aménagement du territoire, protection de l'environnement, qualité de l'urbanisme, caractère innovant et services aux consommateurs, partenariat avec acteurs locaux, équilibre centre ville/ périphérie*
- 2- Maintien de la concurrence effective : condition sine qua non*

OK pour

- 6) Doter les administrations de procédures plus efficaces pour assurer une application effective de la loi**